

# **Grünordnungsplan**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 76**

**„Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“**

**der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld**

**sowie zur**

**70. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Oberharz  
im Parallelverfahren**

**Einschließlich der:**

**naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  
gemäß § 1a BauGB**

**Vorprüfung FFH-Verträglichkeit gemäß § 34 u. 35 BNatschG**

**Vorprüfung UVP**

**Samtgemeinde Oberharz  
Bauamt  
Sg. Bauleit- und Grünplanung**

**Endfassung - Stand: 26.05.2006**

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>SEITE</u>
<u>0. Anlass / Rechtsgrundlagen</u>	<u>4</u>
0.1 naturschutzrechtliche Situation	4
0.2 Wasserschutzgebiet	4
0.3 Bodenplanungsgebiet	4
0.4 FFH Vorschlagsgebiet / Verträglichkeitsprüfung	4
0.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
0.6 UVP Vorprüfung	4
0.7 Verbandsbeteiligung	5
<u>1. Bestandsbeschreibung und –bewertung</u>	<u>6</u>
1.1 Lage	6
1.2 Naturräumliche Situation	6
1.3 Geologie / Boden	6
1.4 Klima	6
1.5 Vegetation	7
1.6 Tierwelt	10
1.7 Gesamtbewertung / Flächenbilanz	10
<u>2. Betrachtung des Eingriffspotentials / Bilanzierung</u>	<u>11</u>
<u>2.1 Überörtliche Vorgaben der Landschaftsplanung</u>	<u>11</u>
2.1.1 Landschaftsplan	11
2.1.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)	11
<u>2.2 Beschreibung des Vorhabens</u>	<u>12</u>
2.2.1 Ziel des Vorhabens	12
2.2.2 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	13
2.2.3 Zielkonzept	14
<u>2.3 Schutzgutspezifische Einschätzung</u>	<u>16</u>
2.3.1 Boden	16
2.3.2 Wasser	17
2.3.3 Luft / Klima	17
2.3.4 Arten- und Lebensgemeinschaften	17
2.3.5 Landschaftsbild / Erholungsaspekt	18
<u>2.4 Verträglichkeitsprüfung zu FFH-Vorschlagsgebiet - Vorprüfung</u>	<u>19</u>
<u>2.5 Feststellung der UVP-Pflicht / Vorprüfung des Einzelfalls</u>	<u>20</u>
<u>2.7 Gesamteinschätzung</u>	<u>21</u>
Kompensationsbedarf / -bilanz	
FFH Vorschlags- und Vogelschutzgebiete / Verträglichkeitsprüfung	
Umweltverträglichkeitsprüfung	
<u>3. Grünordnerische Maßnahmen</u>	<u>22</u>
3.0 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung	22
3.1 Wege- und Sichtverbindungen mit Begleitgrün	23
3.2 Baumpflanzungen	23
3.3 Heckeneinfriedung Privatgrundstücke	23
3.4 Entwicklung Bergwiesen	23
3.5 Externer Ausgleich - Renaturierung des Bachtals „Kleines Clausthal“	24
3.6 Realisierung	27

**4. Hinweise für die Bauleitplanung** **27**

---

**4.1 Verfahren** **28**  
Bekanntmachung Auslegung – UVP-Pflicht

**4.2 Grünordnerische Darstellungen / Festsetzungen** **28**  
Textliche Zuordnungsfestsetzung  
Öffentliche Grünflächen  
Flächen für die Landwirtschaft  
Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen - Anpflanzung von Hecken  
Erhaltung von Einzelbäumen  
Anpflanzung von Einzelbäumen

**Verwendete Gutachten / Literatur** **30**

---

**Anlagen**

---

**Tabellen**

Bewertung Bestand Biotoptypen  
Bewertung Zielkonzept (einschl. Restwert Baugrundstücke und Externer Kompensation)  
Tabellarische Übersicht zur argumentativen Eingriffsbilanzierung  
Ausgleichsmaßnahmen / gesch. Kosten

**Karten**

1. Naturschutzrechtliche Situation, M = 1:2.000
2. Bestand Biotoptypen, M = 1:2.000
3. Wertfaktoren Biotoptypenbestand, M = 1:2.000
4. Zielkonzept, M = 1:2.000
5. Ausgleichsmaßnahmen, M = 1:2.000
6. Wertfaktoren Zielkonzept, M = 1:2.000

## 0. Anlass / Rechtsgrundlagen

Anlass zur Erstellung dieses Grünordnungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ im Ortsteil Buntentrock. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt mit dieser Planung die Ausweisung von benötigtem Wohnbauland nördlich der bestehenden „Alten Fuhrherrenstraße“. Parallel werden die 70. Änderung des Flächennutzungsplans und ein Umlegungsverfahren zur Ordnung der Grundstücksverhältnisse durchgeführt. Die „Alten Fuhrherrenstraße“ ist die Hauptzufahrt zum Ort von der B 241 und verbindet die Oberfeldsiedlung mit dem historischen Ortskern. Die Südseite der Straße ist bereits bebaut.

### **0.1 naturschutzrechtliche Situation** (siehe Karte „naturschutzrechtliche Situation“)

Der Planbereich überlappt sich im nördlichen Teil mit dem bestehenden **Landschaftsschutzgebiet** „Harz (Landkreis Goslar)“. Gegenstand des Bebauungsplanes in diesem Überlappungsbereich sind allerdings im wesentlichen grünordnerische Maßnahmen. Aus der unmittelbaren Nachbarschaft reichen einige gemäß § 28a Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatschG) **geschützten Biotop**e in das Plangebiet. Diese sollen so in die städtebauliche Planung integriert werden, dass ihr Erhalt, Schutz und Entwicklung sicher gestellt wird. Das Plangebiet wird zu einem nicht unwesentlichen Teil von dem **FFH-Vorschlagsgebiet** 146 „Oberharzer Teichgebiet“ (s. hierzu Kap. 0.4) überlagert.

### **0.2 Wasserschutzgebiet**

Ein rechtskräftig ausgewiesenes Wasserschutzgebiet besteht hier nicht. Der Planbereich liegt allerdings innerhalb der in Ausweisung befindlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste Überleitung), Schutzzone III.

### **0.3 Bodenplanungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ in der Fassung vom 26.08.2005, die auf Basis des Bundesbodenschutzgesetz und den landesrechtlichen Regelungen den Umgang mit den historisch bedingten großflächigen Bodenbelastungen regelt. Der Planbereich ist dem Teilgebiet 3 zugeordnet (Belastungen 400 bis <1000 mg Blei / kg Boden).

### **0.4 FFH-Vorschlagsgebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“ / Verträglichkeitsprüfung**

Die Schutzwürdigkeit dieses Gebietes begründet sich in den Komplexen nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer mit Strandlings- und Zwergbinsenvegetation sowie den Bergwiesen, welche die Ausprägung basenarmer Standorte im Harz repräsentieren.

Nach §§ 34, 35 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ist die Verträglichkeit von Projekten / Planungen mit den Erhaltungszielen der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und den Europäischen Vogelschutzgebieten zu überprüfen. Dies ist integrierter Bestandteil dieses Fachbeitrages (s. Kap. 2.3).

### **0.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe mittels der Bauleitplanung ermöglicht werden. Zur Zeit ist der Planbereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusehen, so dass bisher schon für Vorhaben eine Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §§ 7 ff NNatG bestand. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist Bestandteil dieses Grünordnungsplans und erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages.

### **0.6 UVP Vorprüfung**

Den **Aufstellungsbeschluss** für den BP Nr. 76 hat der Bergstadtrat am **15.11.2001** gefasst; die Durchführung der entsprechenden **70. FNP Änderung** hat die Samtgemeinde im **Mai 2002** beschlossen. Mit einem **Abschluss** der Bauleitplanverfahren wird **in der ersten Jahreshälfte 2006** gerechnet. Entsprechend der **Überleitungsvorschriften** der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung von 2004 werden daher diese Bauleitplanverfahren nach den vor Juli 2004 geltenden Regelungen zu Ende geführt. 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, welche 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 (s. Kap. 2.5).

### **0.7 Verbandsbeteiligung,**

Nach § 60a NNatschG sind die anerkannten Verbände bei der Vorbereitung der Aufstellung von Grünordnungs- oder Landschaftsplänen zu beteiligen. Die Verbände wurden mit Schreiben vom 02.05.2005 beteiligt.

Das Beteiligungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Bisher liegen folgende Stellungnahmen vor:

#### Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., vom 21.06.2005

„Zu dem geplanten Vorhaben bestehen seitens der Landesjägerschaft Niedersachsen, vertreten durch die Jägerschaft Seesen, keine Einwendungen oder Ergänzungsvorschläge. Ausdrücklich begrüßen wir die Erhaltung bzw. Ergänzung von herkunftsgesicherten und Standortgerechten Einzelbäumen gem. Gesetz über Forstliches Saat- und Pflanzgut im Planungsgebiet sowie die Renaturierung des „Kleinen Clausthales“ als Ausgleichsmaßnahme.“

Weitere Stellungnahmen von Umweltverbänden sind nicht eingegangen.

## 1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die folgenden Bestandsinformationen wurden, soweit sie allgemeingültiger Natur sind, einschlägigen Fachpublikationen zum Naturraum Harz entnommen (s. Literaturliste im Anhang). Die speziellen Bestandsdaten entstammen eigenen Kartierungen und den Erhebungen der Unteren Naturschutzbehörde zu den besonders geschützten Biotopen nach § 28a+b. Die quantitative Bewertung der Biotoptypen erfolgt an Anlehnung an das NST-Modell.

### 1.1 Lage

Der Geltungsbereich der 70. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 76 umfassen die Lücke im Siedlungsbestand nördlich der „Alten Fuhrherrenstraße“ zwischen der Bebauung an dieser Strasse im Süden und Nordwesten, dem Kurpark sowie dem östlich angrenzenden alten Siedlungskern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so zugeschnitten, dass alle für das Umlageverfahren relevanten Grundstücke vollständig erfasst sind. Die bisherigen Nutzungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine extensive Grünlandbewirtschaftung der nördlichen Randflächen, eine periodischen Parkplatznutzung im südwestlichen Teil an der Strasse sowie eine Pferdebeweidung im östlichen Teil.

### 1.2 Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil der Untergliederung Nr. 4 „Clausthale Hochfläche“ der Haupteinheit 380 „Oberharz“ in der naturräumlichen Region „Harz“. Das Plangebiet ist mit einer Höhenlage von 540 - 550 m.ü.N.N der montanen Höhenstufe zuzuordnen. Die zonale potentiell natürliche Vegetation bilden hier bodensaure Buchenmischwälder.

### 1.3 Geologie / Boden

In diesem Bereich vorherrschend sind mit Rankern und Podsolbraunerden vergesellschaftete Braunerden auf Grauwacke, Grauwackeschiefen und Tonschiefern. Die Bodenverhältnisse im Randbereich zur Strasse und im mittleren, als Parkplatz genutzten Bereich des Plangebietes können aufgrund offensichtlich größtenteils älterer Aufschüttung(en) von Bodenmaterial und Splitt als anthropogen überformt bzw. gestört angesehen werden. Allerdings finden sich in Richtung Kurpark / Sumpf auch kleinteilig jüngere Erd-/ Steinablagerungen.

### 1.4 Klima

Der Harz liegt im Übergangsbereich vom subatlantischen zum subkontinentalen Klima. Prägend sind hier geringere Durchschnittstemperaturen, kürzere Vegetationszeiten sowie hohe, mit häufigerem Schneeanteil gegenüber dem Harzvorland verbundene Niederschläge.

Daraus ergeben sich folgende Eckdaten (Klimaschutzbericht der SG Oberharz 1995):

Jahresniederschlag : ca. 1200 -1400 mm/Jahr

Jahresdurchschnittstemp.: 6,3 °C;

Frosttage : 117,6

Vegetationszeit : 187 Tage

Sonnenscheindauer : 1522 h/Jahr (langjähriges Mittel);

Tage mit Nebel : ca. 117,6 pro Jahr

Durchschnittliche Windgeschwindigkeit : 4 -5 m/sec. (30m über dem Boden)

Die nach Nordwesten steil aufgekippte Harzpultscholle stellt jedoch nicht nur für Wind und Wetter eine deutliche Barriere dar, sondern auch für die mit den Westwinden herandriftenen Schadstoffimmissionen. Diese werden von den Waldbeständen ausgefiltert und führen zu einer weiteren Versäuerung der naturbedingt schon basenarmen Böden. Die Waldschäden sind daher hier deutlich stärker ausgeprägt als im Lee der Hauptwasserscheide östlich des Brockens.

Im Vergleich mit anderen deutschen Mittelgebirgen ist der Harz deutlich kälter. In gleicher Höhe und Exposition sind die Durchschnittstemperaturen beispielsweise um 2-3°C geringer als im südlichen Schwarzwald. Die Jahresdurchschnittstemperatur der Harzhochebene entspricht etwa der Südschwedens, die des Brockens der Islands. Dies ist von erheblicher ökologischer Bedeutung. Die Vegetationshöhenzonen liegen jeweils etwa ca. 200 Höhenmeter tiefer als in südlicheren deutschen Mittelgebirgen. Das erklärt auch, warum der Brocken mit 1142 m.ü.NN bereits über der natürlichen Waldgrenze liegt, während diese beispielsweise im Bayerischen Wald auf den höchsten Erhebungen in 1.400 m Höhe noch nicht erreicht ist.

Die Clausthale Hochfläche gilt aufgrund ihrer exponierten Lage als gut durchlüftet. Das Problempotential auch für das Stadtklima hinsichtlich Schadstoffbelastung, Smog etc. ist daher gering. Reiz- und Schonklima sind die daraus resultierenden heilklimatischen Aspekte mit großer Bedeutung für Kurgäste und Erholungssuchende.

## 1.5 Vegetation

Übergeordnete, grobrasterige Grundlagen der Bestandserfassung sind zum einen die Kartierung zum Landschaftsrahmenplan (Luftbilddauswertung im Maßstab 1:10.000) aus dem Jahr 1986 und die Bergwiesenkartierung 1994 (ALAND). Im Jahr 2003 erfolgte eine Nachkartierung der Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Ermittlung der § 28a Biotope. Ebenfalls 2003 wurden alle anderen Biotoptypen im Planbereich in Anlehnung an den niedersächsischen Kartierschlüssel (NLÖ, Drachenfels) vom Verfasser des Grünordnungsplans erfasst.

Die quantitative Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages (NST) von 1996.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind in ihrer Lage und Ausmaß der Karte „Bestand Biotoptypen“ zu entnehmen. Im einzelnen sind dies:

### Gebüsche

#### **sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS)**

Sukzessionsgebüsche kommen am Westrand des Plangebietes (kleiner Einzelbestand an Grundstücksgrenze) und im mittleren Bereich vor. Im mittleren Bereich sind sie kleinteilig verzahnt mit den frisch/feuchten Ruderalfluren.

Die vorherrschenden Gehölzart ist Salweide (*Salix caprea*), durchsetzt mit Schw. Holunder (*Sambucus nigra*), jungen Eschen (*Fraxinus excelsior*) sowie einzelnen Birken (*Betula pendula*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*).

Dieser Biotoptyp wird wie viele naturnahe Sukzessionsstadien als allgemein schutzwürdig, aber nicht gefährdet angesehen.

Gebüsche haben wie Hecken eine besondere **faunistische Bedeutung** für:

- Vögel als Rückzugsgebiet bzw. Teillebensräume (Brut- / Nahrungshabitat), Ansitz- / Singwarte
- Insekten als Ganz- oder Teillebensraum (z.B. für verschiedene Entwicklungsstadien), Deckung, Überwinterungsquartier

Diese Flächen werden mit dem **Wertfaktor 3,0** bewertet.

### Sümpfe, Niedermoore, Ufer

#### **Seggen-, Binsen-, Stauden-Sumpf (NS)**

Der Bereich gehört großräumig zum besonders geschützten Biotop GS 4227/017 „Bergwiese nördlich von Buntenbock“ im Verzeichnis der besonders geschützten Landschaftsbestandteile der Unteren Naturschutzbehörde. Neben den dominierenden Goldhaferwiesen sind in diesem Komplex auch kleinteilig verstreute Feucht- und Quellbereiche mit erfasst. Der Sumpf entwässert in einen kleinen Graben Richtung Kurpark. Den Vegetationsbestand in diesem Sumpfbereich bilden überwiegend: Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Seggen (*Carex rostrata* u.a.), Mädessüß (*Filipendula ulmaria*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Gemeiner Baldrian (*Valeriana officinalis*). Am Rand zum Kurpark wandern von dort Pappeln ein.

Die **faunistische Bedeutung** dieses Biotoptyps besteht im Wesentlichen in seiner Funktion als Nahrungsbiotop für Schmetterlinge.

Dieser Biotoptyp wird als stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt angesehen. Das Gefährdungspotential besteht hauptsächlich in Artenverarmung durch Sukzession, Aufforstung oder Anlage von Fischteichen.

In diesem konkreten Fall bedroht die Forstsetzung der Erdaufschüttungen den Bestand des Biotops (s. Kap. 1.3 Boden) sowie die Ausbreitung der Pappeln. Diese sind daher zukünftig konsequent zu unterbinden.

Die Fläche wird mit dem **Wertfaktor 5,0** bewertet.

### Offenbodenbiotope

#### **Unbefestigter Weg (DW)**

Ausgehend von dem Parkplatz und der Umfahrung führen zwei unbefestigte, ca. 2 m breite Wege nach Norden in die freie Landschaft. Ein Weg führt am Westrand des Plangebietes parallel zum Siedlungsrand Richtung Sportplatz durch die Bergwiesen hindurch. Aufgrund seiner kleinteiligen Verflechtung mit den Bergwiesen gehört dieser zum besonders geschützten Biotop GS 4227/017 „Bergwiese nördlich von Buntenbock“ (s.u.) und unterliegt somit auch dem Schutz des § 28a NNatG. Der zweite Weg trennt im mittleren Bereich des Plangebietes das mesophile Grünland von der verbuschten Ruderalflur.

In beiden Fällen setzt sich das Vegetationsinventar aus typischen Arten der angrenzenden Flächen und einigen Trittzeigerarten (z.B. Spitzwegerich) zusammen.

Eine eigene, spezielle Bedeutung für die Tierwelt kann diesen schmalen Streifen nicht zugeordnet werden. Vielmehr entspricht diese den jeweils umgebenden Flächen.

Die Flächen werden mit dem **Wertfaktor 2,0** bewertet.

Grünland**Bergwiese – (GT) §**

Die nördlich angrenzenden, großflächigen Goldhaferwiesen mit dem typischen Kräuterreichtum (insbes. Schlangen-Knöterich, Bärwurz, Wald-Storchschnabel und Perücken-Flockenblume) ragen in das Planungsgebiet nur im Nordwesten kleinteilig hinein. Diese Flächen werden offensichtlich extensiv, aber regelmäßig im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung gemäht. Diese Flächen gehören zum besonders geschützten Biotop GS 4227/017 „Bergwiese nördlich von Buntenbock“ im Verzeichnis der besonders geschützten Landschaftsbestandteile der Unteren Naturschutzbehörde und unterliegen dem Schutz des § 28a NNatG.

Die Bergwiesen sind von besonderer **faunistischer Bedeutung** für:

- Vögel wie den Wiesenpieper und das Braunkehlchen
- Insekten wie dem bunten Grashüpfer und eine Vielzahl von Schmetterlingen.

Bergwiesen in ihren verschiedenen Ausprägungen gelten aufgrund ihres starken Rückganges (über 50 %) in den letzten Jahrzehnten – im wesentlichen durch Aufforstung, Bebauung und Sukzession infolge Nutzungsaufgabe - als gefährdet bzw. beeinträchtigt. Sie lassen sich nur schwierig und über längere Zeiträume (>15 Jahre) regenerieren. Aus niedersächsischer Perspektive sind Bergwiesen selten, ihr Hauptvorkommen beschränkt sich auf den Harz. Ihr Bestand würde durch weiteren Flächenverlust deutlich gefährdet. Die Bestände gelten im Harz aus regionaler Sicht allerdings als gesichert. Qualitative Verluste (Struktur und Arteninventar) drohen hauptsächlich durch Nutzungsaufgabe einerseits und Intensivierung andererseits.

Naturschutzfachlich wünschenswert ist hier eine Erhaltung der angepassten landwirtschaftlicher Nutzung. Die Fläche werden mit einem **Wertfaktor** von **5,0** bewertet.

**Sonstiges Mesophiles Grünland (GMZ)**

Dieser Grünlandtyp erstreckt sich zum einen über den gesamten östlichen Teil des Plangebietes. Diese Fläche ist eingezäunt und wird seit Jahren als Pferdeweide genutzt. Der Vegetationsbestand ist deutlich ärmer an Krautarten - im wesentlichen nur Sauerampfer (*Rumex acetosa*) – und kann als schlecht ausgeprägt angesehen werden. Das mesophile Grünland im westlichen Teil des Plangebietes ist etwas artenreicher und ist relativ kleinteilig mit den Ruderalfluren verzahnt. Die Flächen hier werden offensichtlich im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung regelmäßig gemäht.

Im Gegensatz zu den angrenzenden Bergwiesen fehlen hier allerdings die typischen Kräuterarten. Anstelle des Goldhafers dominiert der Glatthafer. Dem sind mit sehr inhomogenem Deckungsgrad und Verteilung in der Fläche verschiedene Krautarten, vorwiegend Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) beigemischt.

Das mesophile Grünland ist im wesentlichen von **faunistischer Bedeutung** für Arthropoden (Gliederfüßler) wie Käfer, Heuschrecken und Schmetterlinge etc. sowie für Vögel als (Teil-) Lebensraum.

Im Grundsatz ist seine faunistische Bedeutung allerdings bei weitem nicht so groß wie die der Bergwiesen. Landesweit wird dieser Biotoptyp aufgrund seines erheblichen Rückganges in der Fläche (bis zu 50 %) und zu befürchtenden weiteren Rückgang im Wesentlichen aufgrund von Nutzungsintensivierung (Düngung etc.) als gefährdet bzw. beeinträchtigt angesehen. Aus regionaler Harzer Sicht sind diese Flächen aus einer Intensivierung höherwertiger anzusehender Bergwiesen entstanden und daher eher von geringerem Eigenwert. Das naturschutzfachliche Ziel in diesem Naturraum ist daher weniger der Erhalt der mesophilen Grünländer sonder eher ihre Verdrängung durch Entwicklung zu Bergwiesen.

Die gut ausgeprägten westlichen Flächen werden mit dem **Wertfaktor 3,0** und die Flächen der Pferdeweide aufgrund des ärmeren Arteninventars mit dem **Wertfaktor 2,5** bewertet.

Ruderalfluren**Ruderalflur (UR)**

Am Westrand des Plangebietes ist ein kleinteiliger Übergangsbereich zwischen dem artenreichen Scherrasen und einem Sukzessionsgebüsch als nicht genauer zu differenzierende Ruderalflur anzusprechen.

Bedeutung und Bewertung entsprechen im Wesentlichen – mit gewissen Abstrichen aufgrund der geringeren Artenausstattung - dem der frischen bis feuchten Ruderalfluren.

Die Fläche wird mit dem **Wertfaktor 3,0** bewertet

**Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)**

Dieser Biotoptyp ist im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes anzutreffen. Seine Entstehung dürfte im Wesentlichen auf die Anschüttung von Bodenmaterial und in Teilbereichen Ablagerung von Gartenabfällen zurückgehen. Im Gegensatz zu dem benachbarten mesophilen Grünland fand hier offensichtlich keine regelmäßige Mahd statt, so dass der Sukzessionsprozess einsetzte. Dieser Prozess ist auf den östlich Teilflächen – wie an der Verbuschung (Sukzessionsgebüsch) und der Beimischung von Himbeere zu erkennen ist - weiter fortgeschritten. Vermutlich hat im westlichen Teil eine sporadisch Mahd - evt. aufgrund der guten



Befahrbarkeit im Zusammenhang mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung – diese Entwicklung aufgehalten.

Kennzeichnend für den Vegetationsbestand sind mit kleinteiligem, inhomogenem Deckungsgrad und Verteilung in der Fläche:

Schafgarbe (*Achillea mill.*), rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Rainfarn (*Chrysanthemum vulgare*), Margarite (*Chrysanthemum leucanthemum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gelbweiderich / Goldfelberich (*Lysimachia punctata*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea* – nur vereinzelt), Knöterich (*Polygonum bistorte*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Himbeere (*Rubus idaeus* - nur im östlichen Teil), Greiskraut (*Senecio nemorensis*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Brennessel (*Urtica dioica*). Einige Arten wie Margarite, Gelbweiderich und ein kleinerer Schnittlauchbestand stammen wahrscheinlich aus hier abgelagerten Gartenabfällen.

Die allgemein hohe Bedeutung von Ruderalfluren, insbesondere in intensiv genutzten Agrarlandschaften ist im Harz nicht gegeben. Aufgrund des hohen Waldanteils, der dünnen Besiedelung und dem hohen Flächenanteil an besonders wertvollen Biototypen (wie z.B. den Bergwiesen) ist die Funktion der Ruderalfluren als Rückzugs und Retentionsraum für aus anderen Flächen verdrängte Arten im Harz von untergeordneter Bedeutung.

Die Flächen werden mit dem **Wertfaktor 3,0** bewertet.

### Grünanlagen der Siedlungsbereiche

#### **Artenreicher Scherrasen (GRR)**

kommt im Plangebiet nur kleinflächig als Straßenbegleitgrün entlang der „Alten Fuhrherrenstraße“ vor. Die artenreiche Ausprägung ist in der relativ extensiven Pflege mit weitem Mähturnus begründet. Der Biototyp gilt in Niedersachsen als unter Umständen schutzwürdig, aber nicht gefährdet. Tendenziell ist landesweit sogar eine Zunahme aufgrund der Extensivierung innerstädtischer Grünflächenpflege zu beobachten. In manchen Situationen, z.B. in ausgeräumten Agrarlandschaften, können diese Biotope die einzige Rückzugsmöglichkeit für gefährdete Arten sein. Für die im Oberharz potentiell natürlich verbreiteten und heute gefährdeten Arten ist dieser Biototyp in Relation z.B. zu den Wäldern und (Berg-)Wiesen der Umgebung von sehr untergeordneter Bedeutung.

Die Flächen werden mit dem **Wertfaktor 1,0** bewertet.

#### **Trittrassen (GRT)**

Zwischen der augenscheinlich häufiger befahrenen, unbefestigten und vegetationslosen Fläche (Y) und dem mesophilen Grünland bzw. den Ruderalfluren finden sich als Trittrassen einzuordnende Flächen mit lückigem Vegetationsbestand. Es handelt sich vermutlich um nur sporadisch als Parkplatz - wenn die anderen Flächen belegt sind - genutzte Bereiche. Offensichtlich werden diese Flächen im Bedarfsfall auch gemäht. Als teilweise vegetationslose Fläche sind diese Bereiche von einer gewissen Bedeutung für die heimische Kleinvegetation sowie Kleintiere, insbesondere Insekten. Eine besondere Bedeutung und Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

Der Biototyp wird mit dem **Wertfaktor 1,0** bewertet.

#### **Beet/Rabatte (ER)**

In Höhe des „Haus des Gastes (HDG)“ befindet sich in der "Alten Fuhrherrenstraße" eine Verkehrsberuhigung. Diese wurde seinerzeit bereits in der Fluchtlinie zwischen HDG und dem Kurpark angelegt, mit dem Ziel in den Folgejahren eine Wegeverbindung einzurichten. Diese Verkehrsberuhigung ist mit Beetstauden bepflanzt.

Eine besondere Bedeutung für den Artenschutz und Schutzwürdigkeit besteht nicht.

Die Fläche wird mit dem **Wertfaktor 1,0** bewertet.

#### **Einzelbäume (HE)**

Entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" stehen auf der Nordseite neun große Straßenbäume. Dabei handelt es sich um 100-120 Jahre alte Eschen (*Fraxinus exelsior*) mit einer Höhe von etwa 20 m und Kronendurchmessern von 10-15 m. Ergänzend wurde 1994 an der vorderen Verkehrsberuhigung beim Parkplatz des Haus des Gastes eine weitere Esche am Südrand der Strasse gepflanzt.

Der Altbaumbestand ist sowohl von großer ökologischer Bedeutung als auch von erheblichem Wert für das Orts- und Landschaftsbild.

Der **Altbaumbestand** wird mit dem **Wertfaktor 4,0** bewertet. Dabei wird als Flächenmaß die Kronentraufe zugrunde gelegt (ca. 120 qm). Daher erreicht jeder einzelne Altbaum 480 WE.

Der Jungbaum wird mit dem **Wertfaktor 2** bewertet. Bei Annahme einer Grundfläche von 10 qm kommt der Jungbaum auf 20 WE.

## Gebäude und Verkehrsflächen

### **Straße (OVS)**

Die "Alten Fuhrherrenstraße" besteht, mit Ausnahme der gepflasterten Verkehrsberuhigung, aus einer Schwarzdecke.

Die Straßenfläche wird mit dem **Wertfaktor 0,0** bewertet

### **Unversiegelte Fläche ohne Vegetation (Y)**

Die augenscheinlich häufiger genutzten Parkflächen einschließlich der Auf- und Abfahrt zur "Alten Fuhrherrenstraße" sind vegetationslos und unversiegelt. Kies- und Schotterdecken kommt eine gewisse Bedeutung für heimische Kleinvegetation sowie Kleintiere, insbesondere Insekten zu.

Die Flächen werden daher mit dem **Wertfaktor 1,0** bewertet.

## **1.6 Tierwelt**

Spezielle faunistische Erhebungen liegen zum Planungsgebiet nicht vor. Die besondere faunistische Bedeutung der einzelnen Biotoptypen ist auf Basis einer Literaturlauswertung in die vorstehende Beschreibung und Bewertung eingeflossen.

Angesichts der Tatsache, dass besonders wertvolle Biotoptypen und damit potentielle Lebensräume von existenzieller Bedeutung für geschützte Tierarten von der Planung nicht gefährdet werden, wird auf spezielle faunistische Erhebungen verzichtet. Unabhängig von dem tatsächlichen Antreffen bzw. Abwesenheit einer Tierart bei einer Kartierung beinhaltet dies Verfahren die Berücksichtigung auch der potentielle Relevanz der vorgefundenen Lebensräume für Tierpopulationen. Den vorgefundenen Pflanzen und -gesellschaften wird somit eine primäre Zeigerfunktion zugemessen. Dies ist aus fachlicher Sicht aufgrund der Unterschiede in der Mobilität zwischen Tieren und Pflanzen und damit der Verlässlichkeit von Kartierungen einerseits und den in den letzten Jahren deutlich fortgeschrittenen Erkenntnissen und Instrumenten des Naturschutzes andererseits hier ausreichend. Besonders die sich im Harzer Naturraum stark verdichtenden Schutzkategorien gewährleisten allein durch ihre Existenz - bei Beachtung der in ihnen enthaltenen Regelungen - eine nicht geringe Gewähr dafür, dass die Belange von Natur- und Landschaft deutliche Beachtung finden. Zusätzliche, aufwendige (wissenschaftlich sicher interessante) faunistische Erhebungen sind damit nicht zwingend notwendig, um eine ausreichende Berücksichtigung der Belange der Tierwelt und damit der Gesamtheit von Natur und Landschaft im Abwägungsprozess zu erreichen.

Für die Gründordnungsplanung einer Kommune gelten genauso wie für ihr sonstiges Handeln die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Verhältnismäßigkeit der Mittel. Dies bedeutet auch, ein angemessenes Verhältnis von Aufwand und Nutzen bei Planungen und Gutachten nicht aus den Augen zu verlieren.

## **1.7 Gesamtbewertung / Flächenbilanz**

Aus qualitativ / inhaltlicher Sicht sind die § 28a Biotope (Bergwiesen und Staudensumpf) sowie der alte Straßenbaumbestand die herausragenden Elemente im Plangebiet. Derzeit markieren die Altbäume den Übergang der Siedlung zur freien Landschaft – trotz eines Verwischungseffektes aufgrund der Aufschüttung mit Parkplatznutzung - noch sehr deutlich. Besonders positiv ist dabei das Landschaftserlebnis durch die freie Blickbeziehung über die Wiesen Richtung Waldrand und Hasenbacher Teichdamm. Negativ fällt in diesem Zusammenhang die nicht vorhandene Bindung zum angrenzenden Kurpark auf. Die gestalterische Qualität der Grünstrukturen einschließlich ihrer Naherholungsfunktion ist daher insgesamt als eher mittel bis gering anzusehen. Hier besteht erhebliches Entwicklungspotential.

Die quantitative Bewertung des Bestandes ist der beigefügten Tabelle „Bewertung Bestand Biotoptypen“ zu entnehmen; die flächenhafte Verteilung ist in der Karte „Wertstufen Bestand“ dargestellt. Der quantitative Gesamtwert des Biotopbestandes im Planungsgebiet wird mit rund **78.700 Werteinheiten** erfasst.

## 2 Betrachtung des Eingriffspotentials / Bilanzierung

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

### 2.1 Überörtliche Vorgaben der Landschaftsplanung

#### 2.1.1 **Landschaftsplan**

Empfehlungen des Landschaftsplans der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld von 1997 mit Relevanz für das aktuelle Plangebiet:

- **Erhalt der Bergwiesen durch Unterstützungen einer angepassten Bewirtschaftung (hierzu u.a. Gründung einer Landschaftspflege GmbH).**  
Anmerkung: Der Grundidee wurde bereits im Prinzip in den letzten Jahren entsprochen. Im FFH Gebiet 146 ist es für Flächenbewirtschafteter möglich, Zuschüsse über den „Vertragsnaturschutz“ vom Land Nds. zu bekommen. Die Gründung eines Landschaftspflegeverbandes bzw. einer entsprechenden GmbH scheiterte bisher immer an den mangelnden personellen und finanziellen Ressourcen hierfür. Zur Unterstützung der Bewirtschaftung gehört auch, die Belange der Landwirtschaft bei anderen gemeindlichen Handlungen ausreichend zu beachten, z.B. hinsichtlich Zufahrtsmöglichkeiten auf die Bergwiesen in Ortsrandlage.
- **Erhalt des Bergwiesengürtels um die Ortslagen als typisches Oberharzer Landschaftselement.**  
Anmerkung: Die aktuelle Planung steht dazu nicht im Konflikt.
- **Die Ablösung des LSG Harz in den jeweiligen Gemeindegebieten durch örtlich differenzierte Landschaftsschutzgebiete mit jeweils individuell gestalteten Regelungen.**  
Anmerkung: Dieser Vorschlag ist durch die Neuausweisung des LSG Harz (Lk Goslar) 2001 überholt.
- **Die Begrenzung der Siedlungsausdehnung in bestimmten Bereichen aus landschaftspflegerischer Sicht.**  
Anmerkung: Das aktuelle Plangebiet überlagert sich nicht mit entsprechenden Begrenzungsvorschlägen.
- **Die Beibehaltung der Wiesennutzung im Bereich der heutigen Ruderalflur.**  
Anmerkung: Die Empfehlung ist überholt, da sich hier in den letzten Jahren, offensichtlich aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit, keine Nutzung etabliert hat.
- **Die Aufgabe der Pferdebeweisung im östl. Teil des Plangebietes zugunsten einer Wiesennutzung.**  
Anmerkung: Die Empfehlung ist ohne Kooperation der Eigentümer nicht umsetzbar und wurde aufgrund anderweitiger Interessen nicht weiter verfolgt.
- **Den Durchgrünungsgrad in den Siedlungsbereichen erhalten.**
- **Die Ortsränder** mit laubholzdominierten Gebüsch- u. Heckenstreifen v. d. freien Landschaft abgrenzen.
- **Lenkende Maßnahmen**, die den Besuchern die Schönheit der Landschaft zugänglich machen und diese aber vor zu viel Besuchern schützen.

#### 2.1.2 **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Die grobrasterigen Bewertungen (Maßstab 1:50.000) des LRP sind teilweise als überholt anzusehen, da spätere Detailkartierungen zur Konkretisierungen und Differenzierungen auch der naturschutzfachlichen Ziele geführt haben. Dies hat sich z.B. in der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2001 und der Erfassung der § 28a Biotopie niedergeschlagen.

Der LRP benennt für das Plangebiet folgende relevante Zielvorgaben:

- Zieltyp Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1): Bereich zur Vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.  
Anmerkung: Im Kartenmaßstab des LRP (1:50.000) wird das aktuelle Plangebiet von dieser Darstellung zumindest teilweise mit erfasst. Die im LRP attestierte hohe Bedeutung kommt allerdings nur den Flächen im Landschaftsschutzgebiet und den besonders geschützten Biotopen zu. Da die aktuelle Planung diese Aspekte ausreichend berücksichtigt, ist kein Konflikt mit den Zielen des LRP in diesem Bereich gegeben.
- Zieltyp Landschaftsbild / Ruhe (Karte 2): Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig bis mäßig eingeschränkt. Wesentlicher Faktor hinsichtlich der Erlebniswirksamkeit ist der Nutzungsdruck durch Erholung. Bereich zur vorrangigen Sicherung und Verbesserung.
- Zieltyp Boden (Karte 3): Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund großräumig stattfindenden Schadstoffeintrags eingeschränkt. Bereich zur Vorrangigen Sicherung der Nutzungsart.  
Anmerkung: Diese Betrachtung ist durch die Entwicklung im Bodenschutzrecht und die Ausweisung des Bodenplanungsgebietes überholt.
- Zieltyp Wasser (Karte 4): Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt, Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit.  
Anmerkung: aktuelle Entwicklung ist die beabsichtigte Ausweisung als Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste Überleitung), Schutzzone III.
- Zieltyp Klima / Luft (Karte 5): Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Bereich zur Vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit.
- Einzelziele und Maßnahmen (Karte 6): Erhalt der Bergwiesen und Besucherlenkung.
- Vorgeschlagene Schutzgebiete (Karte 7): Ausweisung eines Naturschutzgebietes u.a. nördlich und südlich der "Alten Fuhrherrenstraße" (NSG-Vorschlag Nr. 20).  
Anmerkung: Das hierzu seinerzeit von der Bezirksregierung Braunschweig eingeleitete Ausweisungsverfahren wurde nie abgeschlossen. Die einstweilige Sicherstellung einiger Teilflächen ist seit 1988 ausgelaufen. Im Zuge des Verfahrens veränderte sich aufgrund detaillierter Bestandskartierung und –bewertung sowie Berücksichtigung bestehender Nutzungsrechte mehrfach die geplante Abgrenzung gegenüber dem LRP Vorschlag. Aus heutiger Sicht ist unwahrscheinlich, dass ein evt. noch kommendes NSG in diesem Bereich näher an die Ortslage heranrücken würde, als das 2001 neu abgegrenzte Landschaftsschutzgebiet.

## 2.2 Beschreibung des Vorhabens

### 2.2.1 **Ziel des Vorhabens**

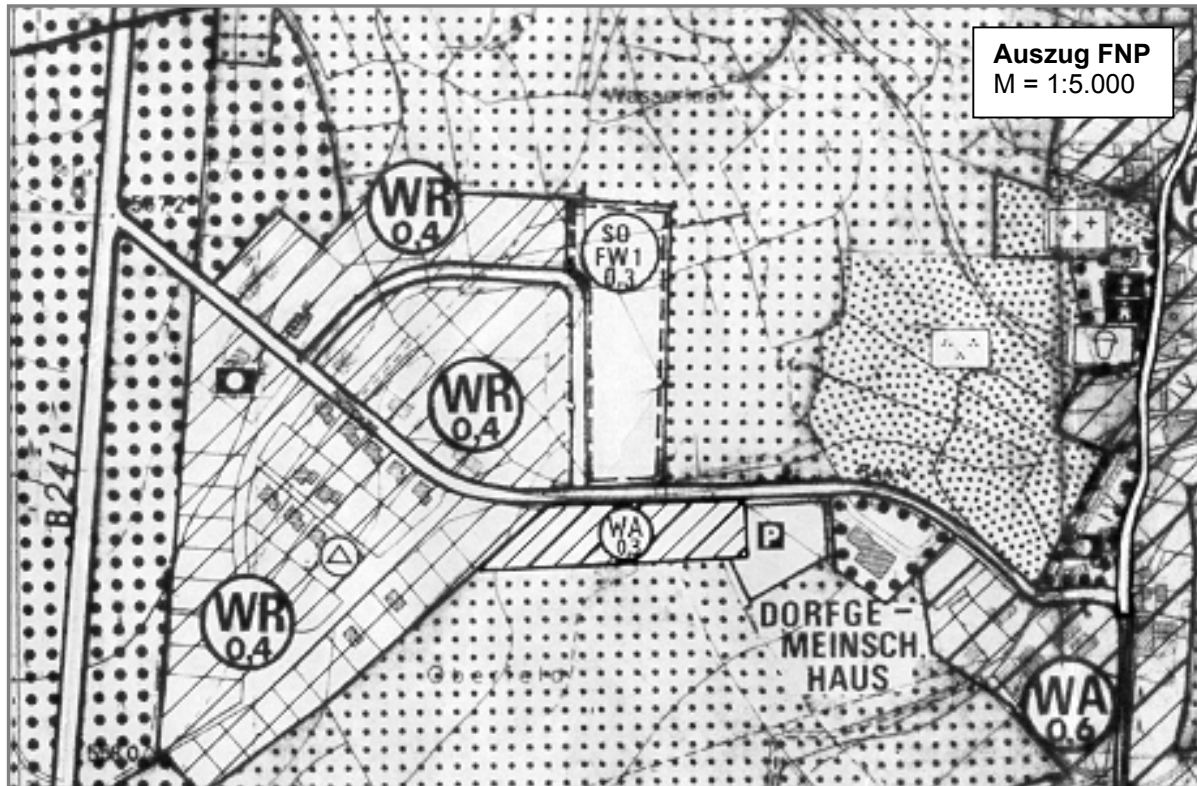
In Clausthal-Zellerfeld und speziell im Ortsteil Buntenbock stehen nur noch sehr vereinzelt Bauplätze für den Wohnungsbau zur Verfügung. Die Ausweisung von Wohnbauland in angemessenem Umfang, ist für die Eigenentwicklung des Ortsteils Buntenbock von existenzieller Bedeutung. Zur Zeit besteht eine Abwärtsspirale der Schließung von Versorgungseinrichtungen z.B. zur Deckung des täglichen Bedarfes wie ein Einkaufsladen. Soll der Ortsteil Buntenbock überleben, muss diese Spirale gestoppt werden. Dies ist nur möglich durch die Neuansiedlung von Familien und einem Entgegenwirken des faktischen Einwohnerabflusses. Das Fehlen von entsprechendem Bauland war bisher hierbei eine der wesentlichen Ursachen. Nur eine entsprechend große Bevölkerung als Kundenpotential kann die Wiederansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes auslösen sowie das Überleben des örtlichen Kindergartens und anderer Einrichtungen sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden in begrenztem Umfang nördlich der „Alten Fuhrherrenstraße“ geschaffen werden. Im Zuge der Stadtentwicklungsplanung seit den 90er Jahren wurden für die gesamte Bergstadt 23 und im Ortsteil Buntenbock 4 potentielle Wohnbaugebiete untersucht. Unter Berücksichtigung auch der Belange von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes ergab sich eine hohe Priorität für eine begrenzte Siedlungsentwicklung nördlich der "Alten Fuhrherrenstraße".

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein Umlegungsverfahren zur Bereinigung der Grundstücksverhältnisse durchgeführt. Der Planbereich beinhaltet daher alle betroffenen Flurstücke zur Gänze.

### 2.2.2 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Samtgemeinde Oberharz aus dem Jahre 1976 beinhaltet großflächige Darstellungen von **Wohngebieten** und einem **Sondergebiet Ferienwohnen** nordwestlich der "Alten Fuhrherrenstraße". Diese Darstellung betrifft den westlichen Teil des aktuellen Plangebietes und geht nach Nordosten weit darüber hinaus. Im Osten des aktuellen Plangebietes war seinerzeit eine landwirtschaftliche Nutzung und eine Erweiterung des Kurparks angedacht.



Diese Planungsziele sind nicht mehr zeitgemäß und ihre Verwirklichung wäre aufgrund der heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen mit einem sehr hohem Aufwand verbunden. Zudem wäre es sehr fraglich, ob die einer Bebauung dort entgegenstehenden Belange (z.B. LSG, §28a Biotop) überhaupt überwunden werden könnten.

Durch die Verlagerung des Baugebietes parallel zur "Alten Fuhrherrenstraße" und die deutliche Begrenzung in der Tiefe werden **Eingriffe in die besonders geschützten Biotop** (Bergwiesen und Staudensumpf) und das Landschaftsschutzgebiet nun **vollständig vermieden**.

Eine **deutliche Eingriffsverminderung** bewirken folgende Eckpunkte der aktuellen Planung:

- Die Bauflächen befinden sich völlig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Lediglich die geplante Wegeverbindung mit Eingrünung des Ortsrandes befindet sich knapp im LSG. Dies ist allerdings mit den Zielen, dem Schutzzweck vereinbar.
- Der Altbaumbestand entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" wird vollständig erhalten.
- Gegenüber des "Haus des Gastes" bleibt eine Sichtachse zum Kurpark im Zuge der neuen Wegeverbindung erhalten.
- Eine weitere Sichtbeziehung in die freie Landschaft bleibt gegenüber der Einfahrt zum Parkplatz des "Haus des Gastes" aufgrund der Wirtschaftsweges zu den angrenzenden Bergwiesen für die Landwirtschaft erhalten.
- Die geplante Gestaltung des Überganges vom Neubaugebiet in die freie Landschaft mildert wesentlich den Eingriff in das Landschaftsbild. Diese Gestaltung beinhaltet einerseits eine Baumreihe am geplanten Weg sowie andererseits eine Pflanzgebot auf den Baugrundstücken an der nördlichen Grenze und gestalterischen Vorgaben für die zulässige Form der Einfriedung.

### 2.2.3 Zielkonzept

Basierend auf einem Zielszenario, welches die städtebaulichen Vorstellungen und die geplanten Festsetzungen beinhaltet, ergibt sich ein **Gesamtwert** des angestrebten Zustandes für den Planbereich von insgesamt rund **62.100 WE** (s. Tabelle „Bewertung Zielkonzept“ und Karte „Wertstufen – Planung“). Die Karte „Zielszenario“ stellt sowohl die Baugrundstücke im geplanten Umfang als auch den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der vorgeschlagenen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen dar.

Grundsätzliche Zielvorgabe der Baugesetzbuches ist eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** und eine dem **Wohl der Allgemeinheit** entsprechende **sozialgerechte Bodennutzung**. Dabei sind **eine menschenwürdige Umwelt** zu sichern sowie die **natürlichen Lebensgrundlagen** zu schützen und zu entwickeln. Konkretisiert werden die grünordnerischen Aspekte dieser Vorgaben durch den Landschaftsrahmenplan (s. Kap. 2.1.1) und den Landschaftsplan (s. Kap. 2.1.2) Aus der Anwendung dieser Grundsätze auf die örtliche Situation ergibt sich eine **städtebauliche Gesamtkonzeption** in der folgenden grünordnerischen Elementen enthalten sind:

#### Baugrundstücke

Die **Bebauung** beschränkt sich auf eine einzeilige Aufreihung entlang der "Alten Fuhrherrenstraße". Die Grundstücke werden im Norden begrenzt durch das Landschaftsschutzgebiet und die besonders geschützten Biotope. Weitere Begrenzungen ergeben sich aus der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche am östlichen Rand des Plangebietes, der Anbindung des "Haus des Gastes" an den Kurpark und der landwirtschaftlichen Zuwegung zu den Bergwiesen. Der naturschutzfachliche Restwert der verbleibenden Flächen der Baugrundstücke ist abhängig von der Grundflächenzahl und der damit verbundenen maximalen Ausnutzungsmöglichkeit der Fläche für Gebäude und Nebenanlagen sowie den grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken (s. hierzu Tabelle „Bewertung geplante Baugrundstücke“).

- Für die **überbaubare Grundfläche** sowie die darüber hinausgehende Fläche welche maximal für Nebenanlagen nutzbar wäre, wird der **Wertfaktor 0,0** angesetzt.
- Eine **Heckenpflanzung** am Nordrand der Baugrundstücke soll den Eingriff in das Landschaftsbild mindern und zu einer angemessener Gestaltung des Übergangs von (Neu-)Siedlung zur freien Landschaft beitragen. Zudem soll die Art der Einfriedung der Grundstücke, besonders die Höhe beschränkt werden. Somit wird eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturerlebnisses im LSG und FFH-Gebiet durch Schuppen, Stellwände u.ä. vermieden. Für diese Flächen wird der **Wertfaktor 3,0** entsprechend dem Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE)“ angesetzt.
- Weitere verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer naturnahen Gestaltung wären bezogen auf die örtliche Situation und angesichts des praktisch relativ geringen naturschutzfachlichen Nutzens (Umsetzung, Kontrolle etc.) aus planerischer Sicht in diesem Fall ein übermäßig starker Eingriff in das Privateigentum. Auf die nach Abzug dieser Flächen **verbleibende Restfläche** wird der **Wertfaktor 1,0** entsprechend dem Biotoptyp „Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)“ angewendet.

#### Neuer Ortsrand

Die spezielle Situation, dass mit einem Baugebiet ein neuer Ortsrand in der **Nachbarschaft** zum **Kurpark** und dem **Landschaftsschutzgebiet** gestaltet wird, stellt besondere Ansprüche an dessen Funktionalität und Gestaltung. Ein Ortsrand sollte einerseits als eindeutige **Zäsur** zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft erlebbar sein. Andererseits dürfen **Sicht- und Wegebeziehungen** nicht abgeschnitten werden; der Ort soll nicht „versteckt“ werden.

#### Wegeverbindungen

Die **fußläufige Durchlässigkeit** von Baugebieten ist ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung der Wohn- und Lebensqualität. Daher sind bei der Neuplanung von Baugebieten bestehende Wegebeziehungen sowie bisher erkannte Defizite besonders zu berücksichtigen. Zusätzlich spielt für einen **Fremdenverkehrs-ort** wie **Buntenbock** die Verknüpfung von Ortslage und Landschaft eine überdurchschnittlich große Rolle. Dieser Planungsansatz berücksichtigt auch die Ergebnisse der „Lokalen Agenda 21“ und des Bürgerforums Buntenbock sowie das „Leitbild zur Stadtentwicklung Clausthal-Zellerfeld“ und auch z.T. ältere Überlegungen zur Verbindung des Kurparks mit der Ortslage einerseits und der freien Landschaft (insbesondere des Wanderwegenetzes) andererseits.

Zur Zeit besteht eine Wegebeziehung zwischen der **Alten Fuhrherrenstraße** und dem ca. 300 m nördlich am Waldrand gelegenen **Sportplatz**. Diese Wegeverbindung sollte in der bisherigen Form erhalten bleiben. Daher wird im Bebauungsplan in der betroffenen Wiese als „Fläche für Landwirtschaft“ ein entsprechendes „Gehrecht“ in einer Breite von ca. 2,5 m festgesetzt. Der Ansatzpunkt des Weges an der Alten „Fuhrherrenstraße“ liegt gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße „Im Oberfeld“. Dies ist eine sinnvolle und alltagsgerechte Einbindung und Ergänzung in das Netz vorhandener Wege.

Das Fehlen einer Wegeverbindung von der **Alten Fuhrherrenstraße** zum **Kurpark** sowie dessen mangelnde Verbindung mit dem umliegenden Wegenetz ist angesichts der o.g. Planungsprämissen als eindeutiges Defizit anzusehen. Eine entsprechende Wegeverbindung zwischen der "Alten Fuhrherrenstraße" (Ansatzpunkt Verkehrsberuhigung am DGH) und dem Kurpark wird daher ebenfalls vorgesehen.

Der im **Grenzbereich von Neubebauung und freier Landschaft** vorgesehene Weg ist ein Teilbaustein der Neugestaltung des Ortsrandgestaltungs (s.o.). Dieser in Ost - West Richtung verlaufende Fußweg bindet im Westen an die o.g. Wegeverbindung gegenüber der Einmündung der Straße „Am Oberfeld“ an. Auf der anderen Seite mündet der Weg in die Verbindung zwischen "Haus des Gastes" und Kurpark ein. Im Bereich des neuen Ortsrandes liegt er teilweise im Landschaftsschutzgebiet direkt an dessen Grenze. Ein derartiger Weg ist einerseits mit den Zielen des Landschaftsschutzes, wie viele Wander- und Spazierwege im LSG a.a.O. beweisen, durchaus vereinbar. Andererseits geht so kein wertvolles Bauland verloren. Trotz der teilweise eher geringen Tiefe des geplanten Wohngebietes ist eine Ausdehnung nach Norden aufgrund des Landschaftsschutzgebietes sowie des FFH- und des geplanten Naturschutzgebietes unrealistisch.

Eine weitere **Querverbindung zwischen "Alter Fuhrherrenstraße" und freier Landschaft** ist gegenüber der Einfahrt zum Parkplatz des "Haus des Gastes" geplant. Hier befindet sich bereits heute die Wirtschaftszufahrt zu den nördlich gelegenen Bergwiesen. Aufgrund der bereits vorhandener Bebauung, Kurpark und Topographie ist hier die Gewährleistung einer Zuwegung zu den Wiesen für die Landwirtschaft dringend notwendig. Das unstrittige Ziel die Bergwiesen zu erhalten, ist ohne Bewirtschaftung dauerhaft nicht zu erreichen. Eine unter betriebswirtschaftlichen Aspekten annehmbare Zufahrt ist dafür eine der Voraussetzungen. Die Wege sind faktisch als **Bestandteil öffentlicher Grünanlagen** anzusehen. Daher werden sie zur Ermittlung der Werteinheiten des Zielszenarios gemeinsam mit den öffentlichen Grünanlagen gewertet.

#### Öffentliche Grünflächen / Baumreihen

Neben den Hecken auf den Baugrundstücken bildet ein **öffentlicher Grünstreifen** mit dem vorgenannten Weg und einer **Baumreihe** den neuen Ortsrand. Besonders die Baumreihe schafft eine positive Abgrenzung von Siedlung und Landschaft, ohne negativ abschottend zu wirken und ohne das Landschaftserlebnis zu beeinträchtigen. Da die Baumreihe etwa 4-5 m nördlich der Baugrundstücke und in einem Abstand von ca. 20 m angepflanzt werden soll, ist eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Grundstücke und der Gartennutzung auszuschließen. Ergänzend sollen Lücken in der Allee entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" durch Neupflanzungen geschlossen werden.

Die weiteren Wege werden ebenfalls von öffentlichen Grünflächen und Bäumen begleitet. Zusätzlich dient eine kleine Grünfläche zwischen neuer Wohnbebauung und Konzertanlage des Kurparks als Abstandfläche. Zur optischen Abschirmung der Rückseite der Wandelhalle empfiehlt sich hier die Anpflanzung von Gehölzen.

- Der **nach § 28a geschützte Sumpfbereich** wird einschließlich eines Entwicklungsbereiches im Umfeld (vorh. Graben) in die öffentliche Grünfläche integriert und konsequent von Gehölzanflug freigehalten.
- Die **allgemeinen öffentlichen Grünflächen** einschließlich der Wege werden mit dem **Wertfaktor 2,0** entsprechend dem Biotoptyp „neu Parkanlage (PAN)“ bewertet.  
Der in die **Grünfläche integrierte Staudensumpf** (Überlagerung mit „Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“) wird gemäß dem Bestandswert mit dem **Wertfaktor 5,0** bewertet.
- Die **neuen Bäume** werden mit dem **Wertfaktor 2,0** bezogen auf hypothetische 10 qm Grundfläche (d.h. 20 WE/Baum) gewertet.

#### Gemeinbedarfsfläche

Benötigt wird diese Fläche als Aufstellfläche bei **Veranstaltungen** (z.B. Dorfmarkt mit Verkaufsständen, Kinderkarussell u.ä.), bei **Konzertveranstaltungen** zum Abstellen von Fahrzeugen etc., als **Abstandsfläche** zwischen Konzertbereich und Wohnbebauung (Schallschutz) und zur **gestalterischen Aufwertung des Einganges** zur Konzertanlage. Der bestehende Zugang ist relativ schmal. Ein Heranrücken der Bebauung bis an die bisherige Grundstücksgrenze würde diesen Zugang optisch verschwinden lassen. Zudem sind bei einer direkten Nachbarschaft von Konzertbereich und Wohnbebauung bodenrechtliche Spannungen aufgrund der Schallemissionen bei Konzerten u.ä. zu befürchten. Die Gemeinbedarfsfläche bietet im Bedarfsfall auch Raum für Schallschutzmaßnahmen (bepflanzter Erdwall, Wand o.ä.).

Diese Fläche wird entsprechend diesem Biotoptyp „Unversiegelte vegetationslose Fläche (Y)“ mit dem **Wertfaktor 1,0** bewertet.

#### Grünland

Die im Plangebiet vorhandene **Bergwiese** bleibt erhalten. Die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Teile des **mesophilen Grünlandes** und der **Ruderalflur** sollen über eine Integration in die landwirtschaftliche Nutzung zu **Bergwiesen** entwickelt werden:

- Die **vorhandene Bergwiesen** werden gemäß dem Bestandswert mit dem **Wertfaktor 5,0** gewertet.
- Die zu **Bergwiese zu entwickelnden Flächen** werden aufgrund des notwendigen Entwicklungszeitraumes mit dem **Wertfaktor 4,5** bewertet.

## 2.3 Schutzgutspezifische Einschätzung

### 2.3.1 Boden

Im Bereich der Bebauung wird der **Oberboden zerstört und versiegelt**. Ein gewachsener und belebter Oberboden besteht allerdings nur im Bereich der Pferdeweide im östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil ist durch Aufschüttungen und Befestigungen der Parkplatzfläche mit Mineralgemisch **stark anthropogen überformt**. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesem Bereich bisher schon stark eingeschränkt. Eine adäquate Entsiegelung ist hier, mangels entsprechender Flächen, als Ausgleich nicht möglich. Die öffentlichen Belange der Baulandbereitstellung sind in diesem Fall jedoch als überwiegend einzustufen. Dies begründet sich darin, dass keine seltene, besonders schützenswerte Bodenform vorliegt und die potentielle Produktivität als gering einzustufen ist.

Ein Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird wie folgt erreicht :

- **Förderung der natürlichen Bodenprozesse**, des Bodenlebens im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der Entwicklung der verbleibenden mesophilen Grünländer und Ruderalfluren zu Bergwiese.
- **Verbesserung der Bodenfunktionen** im bisherigen Parkplatzbereich durch Aufbringen vegetationsfähigen, humosen Materials im Zuge der Grüngestaltung der Privatgärten;
- **Rückführung Niederschlagswasser** in den natürlichen Kreislauf (siehe bei Wasser).

Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebiets, ist dieser Ersatz als ausreichend anzusehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ in der Fassung vom 26.08.2005 und ist dem Teilgebiet 3 zugeordnet. Die **Größenordnung der Bodenbelastung** im Plangebiet liegt demnach bei (z.B.400-1.000 mg/kg Blei). Im **Bebauungsplan** erfolgt eine **Kennzeichnung** des gesamten Plangebietes als „Fläche die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“.

Da die Hausgärten von Wohngrundstücken naturgemäß für eine erweiterte Wohnnutzung und als Spielfläche für Kinder dienen, sind dort entsprechende **Maßnahmen** zur Unterbindung des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu treffen:

1. Freiflächen sind unverzüglich mit einer mindestens 35 cm starken Bodenschicht zu überdecken. Die Schadstoffgehalte dieses Bodens dürften die nutzungsbezogenen Prüfwerte für Wohngebiete (bzw. für Kinderspielflächen, soweit solche eingerichtet werden sollen) nach Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) nicht überschreiten. Besser noch wäre allerdings eine Unterschreitung der in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte.
2. Für den Fall, dass keine Überdeckung mit Boden erfolgt, sind die Freiflächen unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahme zu verschließen (z. B. mit einer dichten Vegetationsdecke – Rasen – oder mit Verbundsteinpflaster).
3. Im Bereich von Sandkisten o. ä. ist der Boden unterhalb der Sandschicht entweder analog der Ausführungen zu Ziff. 1 auszutauschen oder ein möglicher Kontakt mit dem belasteten Erdreich ebenfalls durch Versiegelung zu unterbinden.
4. Der Beginn der Überdeckungs- bzw. Versiegelungsmaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Tel. 05321 / 76-686) anzuzeigen. Bei den Überdeckungsmaßnahmen darf mit der Anlieferung des Bodens erst begonnen werden, wenn dessen Schadlosigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde und diese den Boden freigegeben hat. Der Nachweis der Schadlosigkeit des Abdeckbodens ist, soweit er nicht aufgrund einer Herkunftsdeklaration (Entnahme-Ort, Entnahmetiefe und vorherige Nutzungen) erbracht werden kann, durch eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV zu erbringen.



### 2.3.2 Wasser

Die **Versiegelung** von Flächen unterbricht den natürlichen **Wasserkreislauf** und schaltet den belebten Oberboden mit seinen Filter- und Retentionsfunktionen aus.

Die **Versickerung der Niederschlagswässer** hat gemäß der seit dem 1.1.1999 neu geltenden Satzung der Samtgemeinde Oberharz zur Beseitigung von Niederschlagswasser **Priorität**. In den Fällen in denen eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf auf relativ kurzem Weg wieder zugeführt.

In Teilbereichen wird die Filterfunktion des Oberbodens verbessert (s. 2.3.2 Boden). Dies ist als Ausgleich für den relativ kleinteiligen Eingriff als ausreichend anzusehen.

### 2.3.3 Luft / Klima

Aufgrund der **guten Durchlüftung** der **Clausthaler Hochfläche**, ist das Vorhaben für das Stadtklima nicht von wesentlicher Bedeutung. Lediglich das **Kleinklima** wird durch die stärkere **Aufheizung** der überbauten, versiegelten Flächen sowie deren **geringer Verdunstungsrate** beeinträchtigt. Allerdings ist die vegetationslose Fläche des Parkplatzbereiches schon bisher aus klimatischer Sicht eher als Defizit und Vorbelastung anzusehen.

Die **Begrenzung** der **überbaubaren Fläche** vermindert diese Beeinträchtigung. Die damit entstehenden **Hausgärten** einschließlich der **Hecke** am nördlichen Siedlungsrand und die geplanten **Baumpflanzungen** entlang der Wege steigern dagegen die **Verdunstungsrate** (Blattvolumen) und übernehmen zusätzlich eine lokale **Filterfunktionen** mit Bindung von Stäuben u.ä. aus der Luft. Dies ist als ausreichender Ausgleich für den relativ kleinteiligen Eingriff in das Stadtklima anzusehen.

### 2.3.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die gemäß §28a NNatG besonders geschützten **Biotope** bleiben erhalten.

Teile des mesophilen Grünlandes, der Ruderalfluren, die Rasenflächen, die Sukzessionsgebüsche und die unversiegelte vegetationslose Fläche des Parkplatzes gehen verloren. Der **Verlust** dieser **Lebensräume** verschiedener Tier- und Pflanzenarten ist als **erheblicher Eingriff** zu werten. Die **Bedeutung** dieser Bestände für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der Kriterien, Seltenheit, Schutzwürdigkeit, Regenerationsfähigkeit / -dauer und regionale Relevanz im Harzer Naturraum sowie in Relation zum dem höherwertigen Umfeld (Bergwiesen, Teiche, Feuchtbiotope etc.) insgesamt als eher mittelmäßig bis gering einzustufen.

Dennoch ist natürlich ein **Ausgleich** dieses Verlustes in angemessenem Umfang erforderlich. Die folgenden **Maßnahmen** haben nicht nur zum Ziel die betroffenen Funktionen und Werte für den Artenschutz auf dem Bestandniveau auszugleichen, sondern berücksichtigen auch die naturschutzfachlichen **Zielvorgaben** der regionalen und örtlichen **Landschaftsplanung**:

- a) Schutz der hochwertigen Biotope (Bergwiesen, Sumpf) durch **Besucherlenkung** mittels einen attraktiven Wegeangebotes.
- b) Neupflanzung von **Bäumen** an den Wegen.
- c) Anlage eines **Heckenstreifens** in den Privatgärten am Siedlungsrand
- d) **Entwicklung** der verbleibenden mesophilen Grünländer und Ruderalfluren einschl. -gebüsche zu **Bergwiesen**. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu gut ausgeprägter Bergwiesen erscheint dieses Ziel an dieser Stelle realistisch.
- e) Leichte Ausdehnung des Sumpfbereiches um das Grabenumfeld und Beseitigung von Gehölzanflug.

Die Maßnahmen des Zielkonzepts im Planbereich reichen quantitativ nicht aus, um den Eingriff insbesondere in den Lebensraum der Gehölzstrukturen vollständig auszugleichen. Damit nach Durchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zurück bleiben, ist zusätzlich ein externer Ausgleich erforderlich:

- f) Externe Maßnahme: Renaturierung des Bachtals „Kleines Clausthal“ im Stadtwald.

### 2.3.5 Landschaftsbild / Erholungsaspekt

Die Bebauung der bisher freien Nordseite der Straße ist sowohl hinsichtlich der bisher großzügigen Blickbeziehung in die freie Landschaft als auch der Außenwirkung der Ortslage in das Landschaftsschutzgebiet als Eingriff anzusehen, der nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die **Großzügigkeit** der **Blickbeziehungen** geht **verloren**.

Die eingeplanten Verbindungswege ermöglichen lediglich von einzelnen Standorten aus einen **eingeschränkten Blick** in **Teilausschnitte** der Landschaft. Die Bedeutung öffentlicher **Grünanlagen** für die **Naherholung** ist auch in Kleinstädten und Dörfern ein nicht unerheblicher Belang. In Buntenbock liegt allerdings der Ortsrand mit den Erholungsaspekten der freien Landschaft naturgemäß von fast jedem Punkt des Siedlungsbereichs aus in greifbarer Nähe. Daher ist dieser Funktion im Vergleich mit großstädtischen Situationen eine nicht ganz so hochrangige Bedeutung beizumessen.

Die baulichen und sonstigen Nutzungen, welche mit der Bauleitplanung ermöglicht werden sollen, fügen sich allerdings aufgrund der geplanten **städtebaulichen Struktur** gut in das im Oberharz typische **Orts- und Landschaftsbild** ein. Besonders die bewusste **Gestaltung** des **Ortsrandes** führt dazu, dass für das Schutzgut Landschaftsbild mit seinen Funktionen (Naturerlebnis / -genuß, Erholung etc.) keine erheblichen negativen Auswirkungen zurückbleiben. Die Planung berücksichtigt die Beziehungen zwischen der Straße / dem Ort und der Landschaft mit mehreren Sicht- und Wegeverbindungen. Die **Erlebbarkeit** des **Übergangs** von Ort zur Landschaft geht somit nicht vollständig verloren. Zudem wird aufgrund des Wegeangebotes die Situation besonders für die **Naherholung** (Spaziermöglichkeiten, Zugang zur freien Landschaft) deutlich verbessert.

Das dieses Erlebnis aus dem Auto heraus nicht mehr möglich ist, ist hier von untergeordneter Bedeutung. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die **Erlebbarkeit** der Landschaft aus dem **fahrenden Auto** kein maßgebliches **Kriterium** für die Beurteilung der **Leistungsfähigkeit** des **Schutzgute** Landschaftsbild. Daher sind die vorgesehenen Sicht- und Wegebeziehungen als ausreichender Ersatz anzusehen. Es ergeben sich sogar gewisse **Verbesserungen** aufgrund der baurechtlichen **Gestaltungsregelungen** und **Pflanzbindungen** gegenüber dem heutigen Zustand.

## 2.4 Verträglichkeitsprüfung zu FFH-Vorschlagsgebiet - Vorprüfung

Das Plangebiet überlagert sich teilweise mit dem **FFH-Vorschlagsgebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“**. Die Schutzwürdigkeit begründet sich hier in den **Komplexen nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer mit Strandlings- und Zwergbinsenvegetation** sowie **Bergwiesen** welche die Ausprägung basenarmer Standorte im Harz repräsentieren.

Nach den §§ 34 - 37 BNatSchG und §§ 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 (FNP und B-Plan) sind Pläne im Sinne des § 35 BNatSchG. Das nähere Verfahren regelt der Erlass des MU „Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“ gem. RdErl. v. 28.07.2003. Im Sinne einer **Vorprüfung** ist zunächst zu ermitteln, ob die Durchführung einer 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 beeinträchtigen zu können. Die Entscheidung 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. Dabei sind die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung in die Beurteilung der Verträglichkeit einzubeziehen. Als besondere Gefährdungspotentiale sind anzusehen:  
Grünland = Düngung, Umbruch, Überweidung, Aufforstung, Nutzungsaufgabe;  
Teiche = Erholungsnutzung (insbes. Badebetrieb, Camping), Nährstoffeinträge, Änderung der Wasserstandsregulierung.

Zuständig ist im Zuge der FNP-Änderung die Samtgemeinde Oberharz und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld nach Maßgabe des BauGB. Dabei ist das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Dies erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2005 und tel. Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde vom 30.05.2005

### Beurteilung der Planungsauswirkungen innerhalb des Plangebietes

Der Abgleich der **Biotopkartierung** mit den o.g. Erhaltungszielen des **FFH-Vorschlagsgebietes 146** ergibt, dass die Planung lediglich in zwei kleinen Teilbereichen Biotopkomplexe mit Relevanz für die Erhaltungsziele überlagert. Dies sind im nordwestlichen Zipfel eine **Bergwiese (GT)** und an der Grenze zum Kurpark ein **Seggen-, Binsen-, Staudensumpf (NS)**. Diese Biotope sind zudem gemäß § 28a NNatG besonders geschützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so zugeschnitten, dass alle für das Umlageverfahren relevanten Grundstücke vollständig erfasst sind. Eine Überplanung der § 28a Biotope mit dem Ziel einer Beeinträchtigung oder Zerstörung wäre nur nach vorheriger Befreiung von den Verbotstatbeständen des §28a NNatG möglich. Dies ist nicht beabsichtigt. Vielmehr ist der Erhalt und die Entwicklung dieser Biotope Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes zur Planung. Darin enthalten sind die Elemente Eingriffsvermeidung, -minimierung, Ausgleich und Ersatz sowie Einbindung der Bebauung in die Ortslage und umgebende Landschaft unter Berücksichtigung auch der Naherholungsaspekte. Die Umsetzung dieses Konzeptes wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Berücksichtigung im Umlegungsverfahren gewährleistet.

Weitere **andere Arten- und Lebensgemeinschaften** von **gemeinschaftlicher Bedeutung** wie Borstgrasrasen und der Waldkönig **kommen** im Plangebiet **nicht vor**. Die **Überschneidung** des FFH-Gebietes mit dem Plangebiet ist sehr **kleinteilig** (1,7 ha von 576 ha = **0,3 %**).

Eine **Beeinträchtigung** auch von Teillebensräumen prioritärer Arten kann daher in diesem Fall **ausgeschlossen** werden.

### Beurteilung der Planungsauswirkungen außerhalb des Plangebietes

Für die sich **außerhalb des Geltungsbereiches** nördlich anschließenden **Bergwiesenkomplexe** sind von dem neuen Wohngebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei den Gefährdungspotentialen für diesen Lebensraumtyp spielt die bloße Nachbarschaft von Siedlungsbereichen, Bauvorhaben keine Rolle.

Die **nächstgelegene Teiche** mit den für die Erhaltungsziele relevanten Biotopkomplexe sind der **Hasenbacher Teich** (bachaufwärts höher gelegen und ca. 400 m entfernt), der **Sumpfteich** (auf der anderen Seite der Ortslage ca. 250m entfernt gelegen) und der **Prinzenteich** (bachabwärts jenseits der B241 gelegen und ca. 700m entfernt). Die Schmutzwasserentsorgung und die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers für das neue Baugebiet erfolgt über die bereits in der Alten Fuhrherrenstraße vorhandenen Sammelleitungen des Abwasserbetriebes der SG Oberharz (ASO). Das Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf über Transportleitungen dem Klärwerk Innerstetal des ASO bei Langelsheim zugeführt. Daraus folgt, dass für die Teiche und ihre Biotopkomplexe ebenfalls keine Beeinträchtigung zu erwarten sind.

Der Gebietsvorschlag 146 beinhaltet **räumlich eine Verbindung** der Flächen nördlich und südlich der Alten Fuhrherrenstraße über diese hinweg. Die Darstellung lässt den ortsunkundigen Betrachter vermuten, dass hier eine wichtige Vernetzungsfunktion dieses „**Korridors**“ vorliegt. Dies ist aber nicht so. Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße befindet sich ein Parkplatz (wassergebundene Decke), eine Aufschüttung sowie der Kurpark. Südlich der Alten Fuhrherrenstraße befindet sich neben dem Haus des Gastes ein asphaltierter Park- und Buswendelatz. Ein **Gen- und Artenaustausch der Teiche** findet naturgemäß nur über die verbindenden Gräben, Wasserläufe und Bäche statt sowie mittels Wasservögel, die im Gefieder oder im Magen Pflanzenteile, Fischeier u.ä. transportieren. Hierfür ist der dargestellte Korridor bedeutungslos. Gleiches gilt analog für die großflächig um Buntenbock bis Clausthal-Zellerfeld vorhandenen **Grünlandgesellschaften**. Dem dargestellte **Korridor** kommt aufgrund der Eigenart der hier vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften gemeinschaftlicher Bedeutung und der tatsächlichen Nutzungen **keine Vernetzungsfunktion** zu; auch ein entsprechendes **Entwicklungs-Potential** ist hier **nicht vorhanden**.

### Ergebnis der Vorprüfung

Unter Berücksichtigung der o.g. 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 beeinträchtigen zu können. Dies korrespondiert auch mit den Betrachtungen zur Eingriffsregelung und UVP-Pflicht. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die dargestellte Prüfung mit dem vorgenannten Ergebnis wurde im Rahmen des erforderlichen raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens hinsichtlich des „Vorranggebietes natur und Landschaft“ ausführlich dokumentiert. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Goslar hat auf Grundlage dieser Dokumentation ihr Einvernehmen zu dem Prüfungsergebnis hergestellt. Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat dem Antrag der Gemeinde auf Zielabweichung auf dieser Grundlage it Schreiben vom 18.05.2006 stattgegeben.

### 2.5 Feststellung der UVP-Pflicht / Vorprüfung des Einzelfalls

Dies Bauleitplanverfahren wird gemäß der **Überleitungsvorschriften** des **BauGB** entsprechend den vor dem 20.07.2004 geltenden Recht zu Ende geführt. Das bedeutet, die Feststellung der UVP-Pflicht erfolgt gemäß **§3a ff UVPG** in der seinerzeit geltenden Fassung anhand der **Schwellenwerte** der Anlage 1 für **Städtebauliche Vorhaben** nach Nr. 18.7.

Bei **Städtebauprojekten** ab 100.000 qm zulässiger bzw. festgesetzter Grundfläche nach Baunutzungsverordnung ist eine UVP durchzuführen; von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Dabei sind allerdings nur die **Neubaufflächen** heranzuziehen. Dies begründet sich darin, dass gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 UVPG ein UVP-pflichtiges Vorhaben die Errichtung bzw. der Bau von Anlagen oder die Durchführung von Maßnahmen ist, welche in Natur und Landschaft eingreifen. Eine planungsrechtliche Absicherung oder die gestalterische Steuerung bestehender Gebäude erfüllt diese Definition nicht. Lediglich die Erweiterung baulicher Anlagen oder die Durchführung von in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahmen ist in Anwendung des selben Absatzes Nr. 2 UVP-pflichtig.

Der **Bebauungsplanentwurf** weist insgesamt rund **13.200 qm** Allgemeines **Wohngebiet** mit einer **Grundflächenzahl** von **0,4** aus. Daraus ergibt sich eine **überbaubare Grundfläche** von knapp **5.300 qm**.

**Somit kann festgestellt werden, dass der Schwellenwert der Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG deutlich unterschritten wird und daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG nicht erforderlich ist.**

## 2.6 Gesamteinschätzung

### Kompensationsbedarf / -bilanz

Die **argumentative Bewertung und Gegenüberstellung** von Eingriff und Ausgleich (s. „Tabellarische Übersicht zur Eingriffsbilanzierung“) 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 **Bestandswert** 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) 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.

### FFH Vorschlags- und Vogelschutzgebiete / Verträglichkeitsprüfung

Die Vorprüfung (s. Kap. 2.4) ergab, dass die Pläne sowie deren Umsetzung nicht geeignet sind die Gebiete nach §33 BNatSchG erheblich beeinträchtigen zu können. Eine detaillierte **Verträglichkeitsprüfung** ist daher **nicht erforderlich**.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größenordnung des Vorhabens ist eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls **nicht erforderlich**.

### 3 Grünordnerische Maßnahmen

Das Vorhaben einschließlich **Zielkonzept** (s. Kap 2.2) enthält sowohl städtebaulich-gestalterische Bausteine, als auch Bausteine welche aus naturschutzfachlicher Sicht eine **Sicherung** oder **Aufwertung** bestimmter Flächen und Werte bedeuten. Dies führt, wie die umfassende Bilanzierung zeigt, zu einer **Begrenzung des Eingriffes** (z.B. bezüglich der besonders geschützten Biotope) und einem gewissen **Ausgleich** der anderenorts im Plangebiet geplanten Eingriffe. Generell sollte bei allen **Pflanzmaßnahmen** nur Pflanzmaterial aus **geeigneten Herkünften** nach dem Forstlichen Saatgutgesetz verwendet werden. Dies begründet sich darin, dass bei Verwendung nichtheimischer Herkünfte Verfälschungen des lokalen **Genpotentials** zu befürchten sind. Dies wäre eine, dem Schutzzweck entgegenstehende, erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet. Daher überwiegt das öffentliche Interesse an dieser Regelung die eher geringe Einschränkung für Bauherren u.a. beim Kauf von Pflanzmaterial. Im einzelnen sind zum Erreichen zum Zielzustand folgende Maßnahmen erforderlich:

#### 3.0 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung

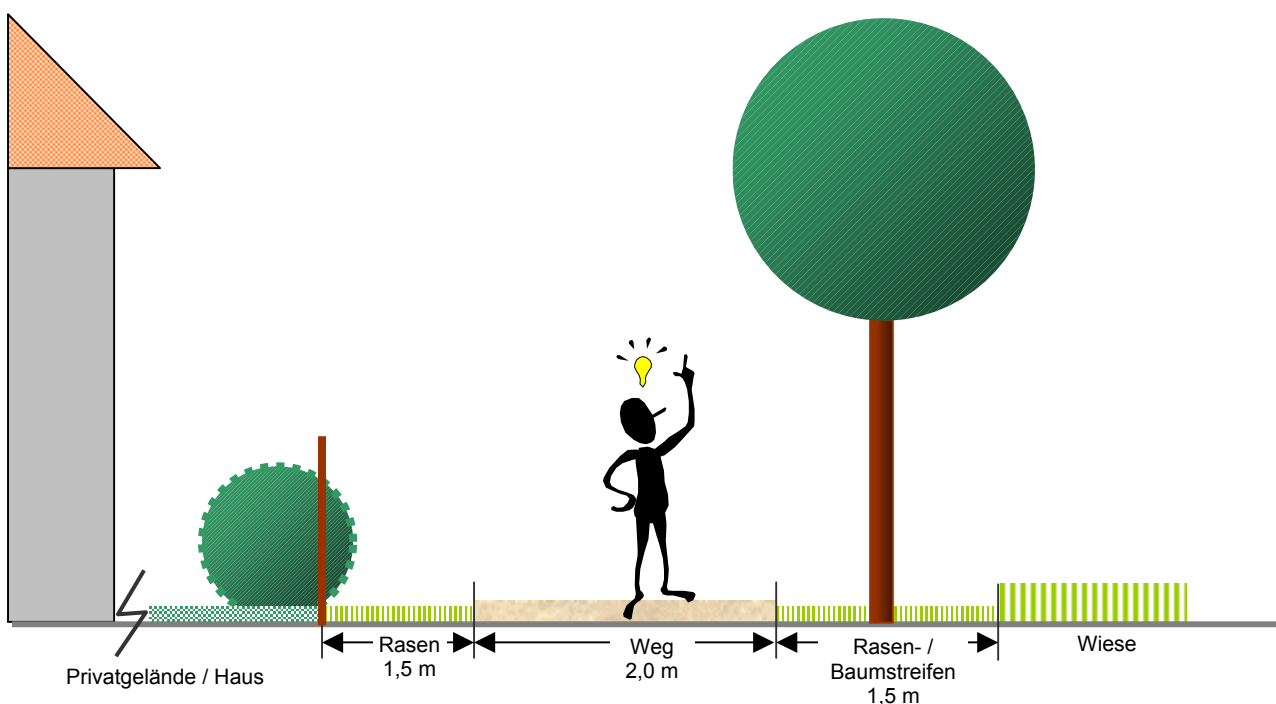
**Die besonders geschützte Biotope** werden von allen baulichen Entwicklungen und anderen mit dem Biotopschutz unverträglichen Nutzungen freigehalten. Dies wird mittels entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplänen bzw. Darstellungen im FNP abgesichert. Inwieweit die Bebauung Wasserwegsamkeiten zu dem Feuchtbiotop beeinträchtigt, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden (s. hierzu das Kapitel zu den historischen wasserwirtschaftlichen Anlagen in der Bebauungsplanbegründung). Daher wird nach einer Bebauung der Zustand des Feuchtbiotops in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde regelmäßig kontrolliert.

**Der Altbaumbestand** nördlich der "Alten Fuhrherrenstraße" wird ebenfalls erhalten. Grundeigentümerin ist und bleibt hier die Gemeinde (Teil der Straßenparzelle). Der Erhalt der Bäume und ein ausreichender Abstand von Bauwerken wird im Bebauungsplan mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung abgesichert. Im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Grundstückszufahrten, -anschlüsse) ist die DIN 18920 einzuhalten. Bei Abgang sind die Bäume an der selben Stelle (+/- 5 m parallel zur Straße) gleichwertig zu ersetzen.

Es bleiben **Wege- und Sichtverbindungen** zwischen "Alten Fuhrherrenstraße" und freier Landschaft / Kurpark im Rahmen der vorgesehenen Grün- und Wegestrukturen erhalten (s. 3.1).

Die bewusste **Gestaltung des neuen Ortsrandes** (s. Skizze ca. 1:50) als Übergang von Neubaugebiet zur freien Landschaft mindert den Eingriff in das Landschaftsbild erheblich und beinhaltet:

- Fußweg mit Grünstreifen (s. 3.1),
- Baumpflanzungen entlang des Weges (s. 3.2)
- Hecke auf den Privatgrundstücken als Abgrenzung, Einfriedung (s. 3.3)



### 3.1 Wege- und Sichtverbindungen mit Begleitgrün

Die Wege sind in Form von Mineralgemischwegen in einer Breite von ca. 2m mit begleitenden Rasenstreifen (je ca. 1,5 m) geplant. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt über geeignete Festsetzungen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und/oder öffentlicher Grünfläche).

Grundeigentümerin dieser Flächen wird im Zuge des Umlegungsverfahrens die Gemeinde. Die Umsetzung ist im Rahmen sonstiger Erschließungsmaßnahmen (z.B. Versorgungsleitungen, Hausanschlüsse etc.) denkbar.

### 3.2 Baumpflanzungen

Entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" sollen die vorhandenen Lücken in der Allee mittels Neupflanzungen (Eschen) geschlossen werden. Entlang der neuen Fußwege am Ortsrand und den Querverbindungen ist geplant insgesamt ca. 16 Ebereschen neu zu pflanzen. Die Eberesche ist ein typischer Baum des Harzer Naturraums mit hoher Bedeutung für die Vogelwelt. Seine Größenentwicklung ist geringer als die z.B. des Bergahorns, so dass Konflikte mit den gegenüberliegenden Privatgrundstücken nicht zu erwarten sind:

- 5 Eschen (*Fraxinus exelsior*), Hochstamm, 3 x verschult, StU 14/16
- 16 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Hochstamm, 2 x verschult, StU 10/12

Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt über geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen. Grundeigentümerin ist bzw. wird (im Rahmen des Umlegungsverfahrens) die Gemeinde.

### 3.3 Heckeneinfriedung Privatgrundstücke

Diese Heckenpflanzung sollen die jeweiligen Grundeigentümer bzw. Bauherren abschnittsweise auf ihren Grundstücken durchführen. Als Übergang zur freien Landschaft muss die Hecke aus einheimischen Gehölzen entsprechend folgender Auswahlliste bestehen. Dabei bleibt es den jeweiligen Bauherren überlassen, welche und wie viele Arten sie auswählen sowie ob die Pflanzung als freiwachsendes Gehölz oder Formhecke angelegt / gepflegt wird.

Dt. Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehen	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum opulus</i>

Als Pflanzstärke soll mindestens Verpflanzter Strauch, mind. 2 Triebe, Höhe mind. 60-100 cm ( je nach Vitalität der Gehölzart) gewählt werden. Nicht verpflanzte und /oder kleinere Ware würde erfahrungsgemäß schlecht anwachsen und könnte die zugeordneten gestalterischen und ökologischen Funktionen erst relativ spät erfüllen. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt über geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen, ggfs. wird die Gemeinde ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB aussprechen.

### 3.4 Entwicklung Bergwiesen

Die Flächen zur Bergwiesenentwicklung müssen zunächst über eine Entkuselung und Instandsetzungspflege über mind. 5 Jahre für eine anschließende landwirtschaftliche Nutzung vorbereitet werden. Dies gewährleistet die Gemeinde über einen entsprechenden Pflegeauftrag. Aufgrund der Nachbarschaft zu gut ausgeprägten Bergwiesen, ist mit dem Einwandern der entsprechenden Arten relativ schnell zu rechnen. Die dem Entwicklungsziel angepasste Pflege bzw. später anschließende landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird planungsrechtlich mittels geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen (Fläche für Landwirtschaft, Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung....) abgesichert.

### 3.5 Externer Ausgleich - Renaturierung des Bachtals „Kleines Clausthal“

Die betreffenden Bestände im Kleinen Clausthal umfassen ca. 7.200 qm und gehören zur Stadforst der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Abteilung 2b1. Dieser Bereich liegt ebenso wie ein Teil des Plangebietes nördlich der "Alten Fuhrherrenstraße" im **FFH-Vorschlagsgebiet 146** (s. Karte „Externe Maßnahme“). Das **Kleine Clausthal** ist das, in die Clausthaler Hochfläche eingeschnittene, Bachtal des Clausbaches. Dieser gehört zum Einzugsbereich der Innerste. Das Kleine Clausthal verläuft grob von Osten nach Westen.

Der gesamte Bereich (ca. 520-540 m.ü.N.N.) ist der **montanen Höhenstufe** zuzuordnen. Die zonale potentiell natürliche Vegetation wären hier *bodensaure Buchenmischwälder*. Das nähere Umfeld des Baches ist als natürlicher Standort der **azonalen Erlen- und Eschenwälder in Bachauen des Berg- und Hügellandes (WEB)** anzusprechen. Die natürlichen **Bodenverhältnisse**, hier *Braunerden auf paläozoischem Sedimentgestein*, sind aufgrund des Bergbaus und der Weiterverarbeitung der Erze in und weiterer Umgebung als teilweise gestört einzustufen.



Das **Bachtal** war zum Zeitpunkt der Kartierung 1994 geprägt durch bis dicht an das Fließgewässer heranreichende, nicht standortgerechten **Fichtenforst (WZF)**. An mehreren Stellen waren die ca. 35jährigen Fichten unterspült und zum Teil in den Bachlauf umgestürzt (s. Fotos). Damit verbunden war eine fortschreitende Erosion der Ufer.

Dieser Zustand wurde in einem gemeinsamen Ortstermin der Gemeinde, des Betreuungsforstamtes und der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

Auf Basis der seinerzeitigen Zustandserfassung lässt sich ein ursprünglicher **Bestandswert von 14.400 WE** (7.200qm \* WF 2,0) ermitteln. Dies ist eher konservativ geschätzt, da die ökologische Wertigkeit des mit umgestürzten Fichten teilweise abgedeckten Bachlaufes eher noch geringer eingeschätzt werden könnte.



Fotos:  
SGO / Michel  
November 1994



Als **Entwicklungsziel** wurde ein **naturnaher Bachlauf** mit begleitendem **Erlen- und Eschenwald des Berg- und Hügellandes (WEB)** festgelegt. Damit sollen die dem Standortpotential entsprechender naturraumtypischen Lebensräume und –gemeinschaften gefördert werden. So ist zum Beispiel das Laub der begleitenden Auengehölze eine Voraussetzung für eine naturnahe Bachfauna mit Kleinlebewesen. Der hier potentiell natürliche Erlen- / Eschenwald soll die optimale Ausprägung erreichen und sich durch eigendynamische Prozesse, Naturverjüngung dauerhaft erhalten. Dieses Ziel basiert :

- forstfachlich auf dem LOEWE-Programm und dem Fachgutachten „Waldentwicklung“ Harz der Landesforstverwaltung; sowie
- naturschutzfachlich auf dem Landschaftsrahmenplan des Lk Goslar.

Folgende **Maßnahmen** wurden bisher auf ca. 7.200 qm durchgeführt:

- Durchforsten der Fichtenbestände der Talsohle
- Entfernen der Fichten vom Bachufer
- Gruppenweise Bepflanzen des Bachufers mit Erle, Grauweide und Öhrchenweide
- Gruppenweise Bepflanzen der Talsohle mit Erle, Esche, Hasel, Schneeball, Bergulme und Bergahorn

Gemäß § 135a BauGB können die Maßnahmen zum Ausgleich auch bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden. Die genannten Maßnahmen wurden bisher keinem Eingriff zugeordnet. Daraus folgt, dass der Kompensationswert der bereits durchgeführten Maßnahmen in dem aktuellen Plan-Verfahren anrechnet werden kann. Es ist zudem beabsichtigt im Frühsommer 2005 die bisherige Entwicklung gemeinsam mit der Untere Naturschutzbehörde und dem Betreuungsforstamt (Funktionsstelle Naturschutz) genauer zu analysieren und ggfs. abschließende Maßnahmen festzulegen. Eine Wirksamkeit des angestrebten Zustandes ist allerdings bereits jetzt - noch vor dem Eingriff im Plangebiet nördlich der "Alten Fuhrherrenstraße" – in wesentlichen Teilen gegeben. Eine rechnerische Überkompensation zum Ausgleich der zeitverzögerten Wirksamkeit gegenüber dem Eingriff ist in Bezug auf diese externe Maßnahme somit nicht erforderlich.

Der **Zielzustand** wird mit **36.000 WE** (7.200qm \* WF 5,0) bewertet.

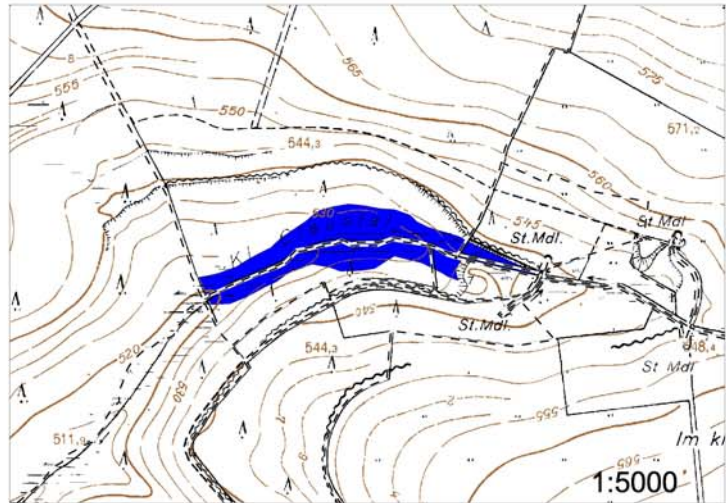
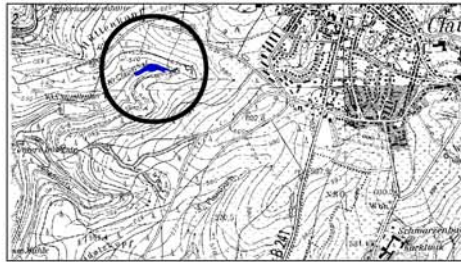
Hieraus ergibt sich ein **Kompensationspotential** für den Planbereich an der "Alten Fuhrherrenstraße" von **21.600 WE** (s. auch Tabelle „Bewertung Zielkonzept – C Externer Ausgleich“).

**Datenblatt Kompensationsflächen-Kataster SG Oberharz**

**Beschreibung von Biotop Nr. K-2-110**

**ALLGEMEINE ANGABEN**

Nr.: K-2-110  
 Größe: 7280  
 kartiert am: 18.11.1994  
 kartiert von: Michel  
 aktualisiert: 18.11.1994



**INFORMATIONEN AUS DEM ALB**

lfd Nr.	Größe [qm]	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Eigentümer	Hinweise
1	1113	6322	12	268/1	IM KL.CLAUSTHAL	BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD 3867	-keine Hinweise-
2	2334	6322	12	278/2	IM KL.CLAUSTHAL	8 CLAUSTHAL-ZELLERFELD; BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD 3867	-keine Hinweise-
3	321	6322	12	441/2	IM KL.CLAUSTHAL	8 CLAUSTHAL-ZELLERFELD; NICHT ERMITTELTE EIGENTUEMER;	-keine Hinweise-
4	2697	6322	12	281/2	IM KL.CLAUSTHAL	BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD 3867	-keine Hinweise-
5	334	6322	12	602	IM KLEINEN CLAUSTHAL	8 CLAUSTHAL-ZELLERFELD; PREUSSAG, AG, BERLIN;	-keine Hinweise-
6	344	6322	12	600	IM KLEINEN CLAUSTHAL	PREUSSAG, AG, BERLIN;	-keine Hinweise-
7	137	6322	12	601	IM KLEINEN CLAUSTHAL	Teilnehmergeinschaft Clausthal-Zellerfeld 38678 Clausthal-Zellerfeld	-keine Hinweise-

**ANGABEN ZUM BIOTOP**

Kartierschlüssel: 1.10.2 WEB  
 vollständige Bezeichnung: Erlen- u. Eschenwald in Bachauen des Berg- u. Hügellandes  
 Gesetzl. Schutzstatus: § 28a (ab 200 qm)  
 Gefährdung lt. Rote Liste: 2()  
 Bemerkungen:

**AUSSTATTUNG**

Art Abundanz

Keine besondere faunistische Bedeutung

Keine sonstige besondere Bedeutung

**Nutzung und Pflege**

Nutzung: Stadtwald  
 Bemerkungen:

Genutzt als Kompensationsfläche für Eingriff / Bauvorhaben: BP Nr. 76 "Nördl. Alte Fuhrherrenstraße"

Pflegemaßnahme: Gerät: Durchführung: Datum:

Renaturierung BBH nil

### 3.6 Realisierung

Im Zuge der Bauleitplanung ist die fachliche Sinnhaftigkeit, Flächenverfügbarkeit und Realisierbarkeit (incl. Rechtlicher Absicherung und Finanzierung) der einer Kompensation von Eingriffen dienenden Maßnahmen abzuklären.

Die **naturschutzfachliche Sinnhaftigkeit** der Maßnahmen ist in den vorstehenden Kapiteln ausreichend begründet.

**Die Flächenverfügbarkeit ist folgendermaßen gewährleistet :**

- Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Wege, öffentlichen Grünanlagen und Baumpflanzungen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. gehen in dieses im Rahmen des Umlegungsverfahrens über.
- Die Flächen zur Renaturierung des Bachtals -Kleines Clausthal befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde.
- Die Flächen zur Bergwiesenentwicklung befinden sich und verbleiben im Privatbesitz. Die Verfügbarkeit wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.
- Die Verfügbarkeit der Flächen für die Heckenpflanzung auf den Baugrundstücken wird über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan - ggfs. ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB – gewährleistet.

**Die Durchführung der Maßnahmen wird wie folgt sichergestellt :**

- Die Anlage der Wege, öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen sowie die externe Waldrandentwicklung führt die Gemeinde durch. Die Finanzierung erfolgt über die Ausgleichsleistungen zu Mehrwerten der beteiligten Grundeigentümer im Umlegungsverfahren oder mittels Satzung nach § 135c BauGB.
- Die Heckeneinfriedung der privaten Baugrundstücke werden aufgrund der entsprechenden Festsetzungen Bestandteil des zu beachtenden öffentlichen Baurechts im Rahmen von Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren. Nötigenfalls wird die Gemeinde die Realisierung durch die Bauherren mittels eines Pflanzgebotes nach § 178 BauGB durchsetzen.

## 4 Hinweise für die Bauleitplanung

### 4.1 Verfahren

#### **Bekanntmachung Auslegung – UVP-Pflicht**

Die Feststellung, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht und somit kein Umweltbericht gemäß §2a BauGB zu erstellen ist, ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung der Unterlagen aufzunehmen.

### 4.2 Grünordnerische Darstellungen (FNP) / Festsetzungen (BP)

#### **Textliche Zuordnungsfestsetzung**

Die mit einem (A) gekennzeichneten Festsetzungen bzw. Darstellungen sowie die in dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung des Bachtals ‚Kleines Clauthal‘“ dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Diese Fläche bzw. Maßnahmen werden gemäß § 5 Abs. 2a und §9 Abs. 1a BauGB gänzlich, den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

#### **Öffentliche Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 bzw. § 9 (1) Nr. 15) – (A)**

Zweckbestimmung Parkanlage.

#### **Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9a bzw. §9 (1) Nr. 18a**

Alle Bergwiesen und -entwicklungsflächen im Geltungsbereich in Kombination mit Nr. 20.

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

##### **(§ 5 (2) Nr. 10 bzw. §9 (1) Nr. 20)**

- **(S)** Schutz und Erhalt bestehende Bergwiesen und Staudensumpf;  
Zweckbestimmung : Schutz und Pflege der besonders geschützten Biotope.
- **(A)** Aufwertung und Ausgleich,  
Zweckbestimmung : Entwicklung Bergwiese.

#### **Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen - Anpflanzung von Hecken §9 (1) Nr. 25a BauGB – (A)**

Auf den privaten Baugrundstücken sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten ‚Flächen für Anpflanzungen‘ Hecken mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies beinhaltet auch Nachpflanzungen von Abgängen. Zur Pflanzung sind Straucharten gemäß Beispielliste oder vergleichbare standortgerechte, einheimische Arten auszuwählen. Als Pflanzqualität ist mind. „Verpflanzter Strauch, 2 Triebe, Höhe 60-100 cm zu verwenden. Es darf nur Pflanzmaterial aus nachgewiesenen einheimischen Herkünften gemäß Forstlichem Saatgutgesetz verwendet werden. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, DIN 18916 und DIN 18919) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### **Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25) – (A)**

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind im Rahmen ihrer biologischen Lebensbegrenzung zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zulässig sind der Erhaltung dienende, fachgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen im Sinne der ZTV Baumpflege in jeweils aktueller Fassung.

#### **Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25) – (A)**

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort darf gegenüber der zeichnerischen Festsetzung parallel zum Weg bzw. der Strasse um +/- 5 m variieren. Zur Pflanzung sind Baumarten gemäß Beispielliste oder vergleichbare standortgerechte, einheimische Arten auszuwählen. Es darf nur Pflanzmaterial aus nachgewiesenen einheimischen Herkünften gemäß Forstlichem Saatgutgesetz verwendet werden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 2 x verschult, StU 10/12 zu verwenden. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, DIN 18916 und DIN 18919) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind im Rahmen der biologisch bedingten Lebensbegrenzung zu erhalten. Ausfälle sind unter Beachtung derselben Regelungen wie bei der Neupflanzung zu ersetzen.

**Beispielliste Gehölze**

<b>Sträucher</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuchen	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Coryllus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehen	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Eibe	Taxus baccata
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus
<b>Bäume</b>	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus exelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra

Dipl.-Ing. L. Michel, Landschaftsarchitekt BDLA



Clausthal-Zellerfeld den 26.05.2006

## Verwendete Gutachten / Literatur

- **ALAND** „Pflege- und Entwicklungsplan Bergwiesen Clausthal-Zellerfeld“, 1994
- **Blab, Josef** „Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere“, Kilda-Verlag, Bonn-Bad Godesberg 1993
- **Drachenfels** „Naturraum Harz – Grundlagen für ein Biotopschutzprogramm“, Band 19 der Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Herausgeber : Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Fachbehörde für Naturschutz / heute : Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – Abt. Naturschutz, Hannover 1990.
- **Drachenfels** „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen“, Band 34 der Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Herausgeber : Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – Abt. Naturschutz, Hannover 1996.
- **Drachenfels** „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, Herausgeber : Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hannover 1994.
- **Kaule, G.** „Arten- und Biotopschutz“, UTB Reihe, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1991
- **Klimaschutzbericht der SG Oberharz** (1995)
- **Matschullat, Heinrichs, Schneider, Ulrich (Hrsg.)** „Gefahr für Ökosysteme und Wasserqualität – Ergebnisse interdisziplinärer Forschung im Harz“ Springer Verlag“, 1994
- **Niedersächsisches Umweltministerium** „Anwendung der §§10 und 32 bis 37 des Bundesnaturschutzgesetzes; Verfahren bei Projekten und Plänen“, RdErl. d. MU v. 18.5.2001, geändert durch RdErl v. 4.12.2002 , Nds. MBI. 2003, S. 32
- **Nds. Ministerium für Ernährung Landwirtschaft und Forsten** „Waldentwicklung Harz – Fachgutachten“, Hannover 1992
- **NST – Niedersächsischer Städtetag** „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, Hannover 1996.
- **Planungsgruppe Ökologie und Umwelt u. ALAND** im Auftrage des Landkreis Goslar „Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar“, 1991
- **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“**, vom 07.05.2001
- **V. Rundstedt – Planungsbüro** im Auftrage der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld „Landschaftsplan Bergstadt Clausthal-Zellerfeld“, Juli 1997
- **Wilmanns, Otti** „Ökologische Pflanzensoziologie“, UTB 269, Quelle & Meyer 1989