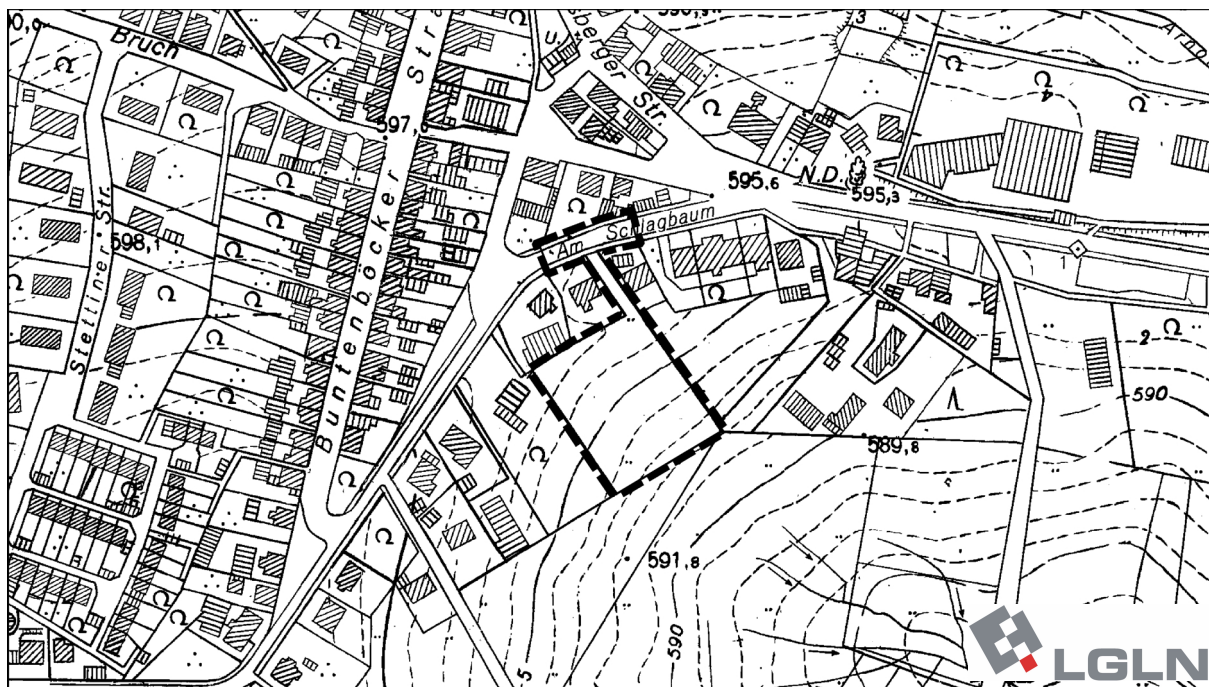


Übersichtskarte Maßstab 1:5000



Projekte:

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“

Auftraggeber:

Manfred Riemann
Breslauer Straße 26

38707 Altenau

Betreuung:



architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

Northeim, den 15.09.2011

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Endgültige Planfassung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
07.10.2009	C. Horak		26.10.2009	C. Horak		26.10.2009	D. Puche	
09.11.2009	C. Horak		09.11.2009	C. Horak		09.11.2009	D. Puche	
12.11.2009	C. Horak		12.11.2009	C. Horak		12.11.2009	D. Puche	
03.01.2010	C. Horak		11.02.2010	C. Horak		15.02.2010	W. Pehle	
30.06.2010	C. Horak		30.06.2010	C. Horak		05.07.2010	W. Pehle	
31.08.2011	C. Horak		31.08.2011	C. Horak		31.08.2011	W. Pehle	
15.09.2011	C. Horak		15.09.2011	C. Horak		15.09.2011	W. Pehle	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG	1
1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahren	1
2. PLANUNGSANLASS	2
2.1 Planungsanlass	2
2.2 Planungserfordernis	2
2.3 Geltungsbereich	2
3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DES VORHABENTRÄGERS	3
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
5. PLANUNGSALTERNATIVEN	4
6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
6.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig	5
6.2 Flächennutzungsplan	6
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	7
7.1 Raumstruktur	7
7.1.1 Lage im Raum	7
7.1.2 Siedlung/ Ortsbild	7
7.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte	8
7.3 Infrastruktur	9
7.3.1 Verkehr	9
7.3.2 Ver- und Entsorgung	10
8. FESTSETZUNGEN	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11

8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.2.1	Grundflächenzahl	13
8.2.2	Geschossflächenzahl	13
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
8.2.4	Höhe baulicher Anlagen	14
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
8.4	Verkehrsflächen	15
8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.5.1	Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M 1)	15
8.5.2	Pflanzmaßnahme (P1)	16
8.5.3	Pflanzmaßnahme (P2)	17
8.5.4	Bepflanzung der Baugrundstücke (P3)	17
8.6	Sonstige Planzeichen	18
8.6.1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	18
8.6.2	Umgrenzung von Flächen für Stallungen für Pferde	18
8.6.3	Geltungsbereich	18
9.	HINWEISE	18
9.1	Regenwassernutzung	18
9.2	Gewässerschutz	19
9.3	Energieeinsparverordnung	19
9.4	Solarenergie	20
9.5	Bodenschutz	21
9.6	Gehölzpflanzungen	22
10.	STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN	23
10.1	Städtebauliche Werte	23
10.2	Kosten	23

TEIL B: UMWELTBERICHT	24
1. VORBEMERKUNGEN	24
1.1 Rechtsgrundlage	24
1.2 Untersuchungsraum / Methoden	24
2. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	24
2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	24
2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	24
3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
4. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	25
4.1 Fachgesetze	25
4.2 Fachplanungen und übergeordnete Planungen	25
4.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	25
4.2.2 Landschaftsrahmenplan	26
4.2.3 Landschaftsplan	26
4.2.4 Bodenplanungsgebiet	26
5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN	27
5.1 Tabellarische Übersicht der Beurteilung der Schutzgüter	27
5.2 Kurzerläuterung der betroffenen Schutzgüter	29
5.2.1 Boden	29
5.2.2 Landschaftsbild	30
5.2.3 Biotoptypen / Arten- und Lebensgemeinschaften	30
5.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	32
5.4 Sonstige Schutzgüter	34
5.4.1 Schutzgut Mensch	34
5.4.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
5.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	35
6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	36

6.1	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	36
6.2	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	36
7.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	37
8.	MAßNAHMEN ZUM VORSORGENDEN BODENSCHUTZ	37
9.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-AUSGLEICHSREGELUNG	38
9.1.1	Bestand	38
9.1.2	Neuplanung	39
9.1.3	Gegenüberstellung	39
9.1.4	Externe Ausgleichsmaßnahme	40
10.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	40
10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	40
10.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
11.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	41

Anhang:

- **Plan: Biotoptypen Bestand**

Teil A: Begründung

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl., S. 466) und die
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

1.2 Verfahren

Auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers (Manfred Riemann, Altenau) vom 29.10.2008 soll im Rahmen einer baulichen Entwicklung am Südrand des bebauten Stadtgebietes von Clausthal-Zellerfeld eine Arrondierung des Siedlungsrandes herbeigeführt werden. Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld unterstützt das Vorhaben und hat am 23.04.2009 einen Beschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 09.03.2010 dem Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurfsbegründung, einschließlich des Umweltberichtes, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung wurde vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2010 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am _____._____._____ den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2. PLANUNGSANLASS

2.1 Planungsanlass

Der o. g. Vorhabenträger beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes Wohnbebauungen zu errichten. Zu weiteren geplanten Nutzungen zählen die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten und die Haltung von Pferden.

2.2 Planungserfordernis

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld unterstützt das vorgenannte Vorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dem Vorhaben kann eine kleinräumige Arrondierung des Siedlungsrandes herbeigeführt werden. Ziel der Bergstadt ist es weiterhin, hier am Ortsrand eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Insbesondere ist eine Vermeidung von Konflikten sicherzustellen. Hierzu ist es erforderlich, die Plangrundlagen aufzuarbeiten und eine Analyse der Auswirkungen des Vorhabens durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA, GFZ 0,6), den südlichen Abschnitt als Sondergebiet Universität mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 dar. Das Vorhaben (Bebauungsplan) widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; zur Realisierung sind daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens ist ein Antrag auf Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar gestellt worden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ entlassen.

2.3 Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Entwicklungsfläche hinter der bestehenden Bebauung auf der Südseite der Straße „Am Schlagbaum“ (Wohnhäuser Nr. 52 und 54). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 404, eine nördlich angrenzende Wegeparzelle sowie Teile der klassifizierten Straße „Am Schlagbaum“. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von rd. 5.300 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Grundstücke entlang der Straße „Am Schlagbaum“ begrenzt. Im Osten grenzen sowohl bisher nicht bebaute Weideflächen (Flurstück 229/8, in Teilen 229/9) als auch ein Privatgrundstück entlang der Wegeparzelle (Flurstück 230/5) an den Planbereich. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung (Flurstück 405/6). Nach Süden öffnet sich der Planbereich zur offenen Landschaft.

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DES VORHABENTRÄGERS

Der Planungsraum soll so parzelliert werden, dass drei Baugrundstücke entstehen können. Zunächst soll der Planungsraum in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt unterteilt werden. Auf der westlichen Teilfläche sollen dann zwei Grundstücke von ca. 1.200 m² (Nordwesten), bzw. 800 m² (Südwesten) Größe entstehen. Hier ist eine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen. Das östliche Grundstück soll eine Größe von ca. 2.000 m² aufweisen. Hier wird ebenfalls eine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen. Zu das Wohnen ergänzenden Nutzungen innerhalb der östlichen Teilfläche zählt die Haltung von bis zu vier Pferden samt notwendiger Nebenanlagen (Stallungen). Durch die großzügigen Zuschnitte der Grundstücke können maßvolle Abstände zur Tierhaltung erreicht werden.

Das Gebiet ist durch Großtierhaltung vorgeprägt. Durch die abgerückte Lage der geplanten Stallungen kann ein Abstand von rd. 50 m zu den bestehenden Wohngebäuden erreicht werden. Der Abstand gewährleistet, dass sich keine Erheblichkeit hinsichtlich der Immissionsbelastung einstellt.

Neben reiner Wohnnutzung soll hier auch die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten (für eine tiermedizinische Betreuung von Pferden) möglich sein.

Der bestehende Weg im Nordosten des Planungsraumes sichert die interne Erschließung und bindet das Plangebiet an das klassifizierte Straßennetz („Am Schlagbaum“) an. Zur Erschließung des südwestlichen Grundstücks bedarf es einer Hineinführung der Erschließung in das Plangebiet. Diese soll mittig angeordnet werden. Die damit verbundenen Richtungswechsel der Erschließung sollen entsprechend dem Raumbedarf von Rettungs- und Müllfahrzeugen (bei Kurvenfahrten) angelegt werden. Die Erschließung mündet im Zentrum des Plangebietes als zweiseitiger Wendehammer. Für den Erschließungsstrang wird ein Querschnitt von 5,0 m vorgesehen.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Abrundung der baulichen Entwicklung am südlichen Siedlungsrand
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung von Eigenheimen und Anlagen zur Pferdehaltung sowie Ausübung einer Tätigkeit zur tiermedizinischen Betreuung insbesondere von Pferden
- Sicherstellung der Erschließung
- Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft
- Herauslösung der zu entwickelnden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet
- Kompensation der Eingriffe.

5. PLANUNGSAalternativen

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits von Baugebietsdarstellungen (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Universität) überlagert und damit eine grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht, wenngleich die Planungen zur Ansiedlung universitärer Einrichtungen am südlichen Stadtrand von Clausthal-Zellerfeld noch aus der Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1970er Jahre) kommen und mittlerweile überholt sind.

Bauliche Entwicklungen westlich und östlich des Planungsraumes haben zu einer Ausweitung des Siedlungsrandes geführt, was im Bereich des Planungsraumes zu einer kleinräumigen „Lücke“ geführt hat; hier dringt der Landschaftsraum in den Siedlungskörper vor. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, im Rahmen der vorliegenden Planung eine Abrundung des Siedlungsrandes zu erreichen und strebt in diesem Zusammenhang einen Abschluss der baulichen Entwicklungen in diesem Bereich an.

Vor dem Hintergrund des Ziels der Bergstadt, hier am Stadtrand eine kleinräumige Arrondierung des Siedlungsrandes herbeizuführen, ergeben sich keine räumlichen Planungsalternativen.

Die geplanten Vorhaben (Wohnen und Pferdehaltung) bedürfen hinsichtlich der Standortzuweisung einer Lage am Siedlungsrand. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „knirsch“ am Siedlungsrand von Clausthal-Zellerfeld lässt wenige Entwicklungsspielräume am Siedlungsrand zu, sodass eine Konfliktsituation zwischen den Schutzziele der LSG-Verordnung¹ und kleinräumiger Siedlungsentwicklungen unausweichlich ist. Zu beachten ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen neuen „Finger“ handelt, der in die Landschaft getrieben wird, sondern dass hier kleinräumig der Siedlungsrand abgerundet werden soll.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in den letzten Jahren sehr verhalten neue Baugebiete entwickelt. Neue Baugebiete wurden erst entwickelt, wenn die bestehenden Baugebiete weitgehend aufgesiedelt waren. Z.B. sind im aktuellen Baugebiet „Am Bach“ die Grundstücke zu rund 70 Prozent vergeben. Neben der Konzentration auf die Innenentwicklung bedarf es auch eines gewissen Entwicklungsspielraums der Gemeinde nach Außen, um die Wünsche der Bauwilligen zu befriedigen, die nicht in den Bestand wollen.

Südlich des Rosenhöfer Schachtes sind Flächen nicht in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen worden. Hier wird das Umfeld durch reines Wohnen geprägt. Ansätze gewerblicher Nutzungen, wie „Am Schlagbaum“ vorhanden, existieren hier nicht. Ferner sind hier Fragen hinsichtlich z.B. der eigentumsrechtlichen Situation, der verkehrlichen Erschließung sowie des Biotopschutzes (gem. § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)) zu klären. Vor diesem Hintergrund erscheint das Gebiet südlich des Rosenhöfer Schachtes als Standortalternative ungeeignet.

¹ Der Kreistag hat am 4. Juli 2011 die 1. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ beschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung ging es u.a. um die Entlassung der Flurstücke 404, 229/8 und 229/9 Flur 4, Gemarkung Clausthal aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Vermeintliche Alternativstandorte andernorts am Siedlungsrand stoßen vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen auf ähnliche Konfliktsituationen.

Die Stadtrandbebauung bildet einen abrupten Übergang zum Außenbereich. Die geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers lassen sich in den hier bestehenden, landwirtschaftlich geprägten Siedlungscharakter einordnen. Vorgesehen ist die Errichtung von baulichen Anlagen in aufgelockerter Struktur. Die Planungen erlauben die Ausbildung und Gestaltung eines harmonischen Siedlungsrandes.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Vorhaben werden von einem Investor geplant und umgesetzt. Die Bergstadt verbindet mit den Vorhaben das o. g. städtebauliche Ziel einer Arrondierung des Siedlungsrandes. Der Planungsraum befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Räumliche und inhaltliche Alternativen werden nicht gesehen.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

6.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist der Harz überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Lediglich die Siedlungsräume sind von dieser Darstellung ausgenommen. Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes und wird mit keiner Darstellung überlagert.

Südlich des Planungsraumes, in einem Abstand von etwa 100 m, werden Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für die Erholung gekennzeichnet. Weiter südlich (ca. 150 m) befindet sich eine Natura 2000 Fläche.

Der Harz ist großräumig als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Die Straße „Am Schlagbaum“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

In der Samtgemeinde Oberharz ist Clausthal-Zellerfeld das Mittelzentrum. Clausthal-Zellerfeld bildet zusammen mit den benachbarten Städten Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen mittelzentralen Verbund, dem oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen werden. Der Städteverbund hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld, Bad Harzburg, Goslar und Seesen sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Für den Tourismus sowie im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur haben die vorgenannten Zentren landesweite Bedeutung. Die Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist daher im RROP als Standort mit besonderen Entwicklungsaufgaben in den Bereichen Erholung und Tourismus dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird im RROP durch keine Signaturen überlagert. Aufgrund der Darstellungen des RROP sind keine Konflikte mit dem Vorhaben erkennbar.

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz mit ihren Mitgliedsgemeinden Altenau, Clausthal-Zellerfeld, Schulenberg und Wildemann ist seit 1976 rechtskräftig.

Die Urfassung des Flächennutzungsplanes kennzeichnet die Flächen im Umfeld des Plangebietes überwiegend als Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,6. Südlich des Planungsraumes stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Universität mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 dar. Da die als Sondergebiet dargestellten Flächen mittlerweile unter den Landschaftsschutz fallen und eine Entwicklung im Sinne der Darstellungen der Urfassung des Flächennutzungsplanes den übergeordneten Planungen und Schutzzielen entgegensteht, kann ein Festhalten an den Planungen zur großflächigen Erweiterung der Universität in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Südlich dieses Sondergebietes wird eine Trasse für eine südliche Ortsumgehung der B 242 dargestellt. Die Trasse verläuft in einem Abstand von rd. 300 m zum Plangebiet. Der Trassenverlauf befindet sich innerhalb der Landschaftsschutzgebietsausweisung „Harz (Landkreis Goslar)“ und steht damit den Schutzzielen und -zwecken der Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegen. Die Trassenplanungen stammen noch aus der Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und werden seit längerem nicht mehr aktiv verfolgt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz stellt den nördlichen Abschnitt des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl von 0,6, den südlichen Abschnitt als Sondergebiet Universität mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 dar.

Als Hauptverkehrsstraße wird die Bundesstraße 241 („Am Schlagbaum“) gekennzeichnet. Rund 100 m nordöstlich besteht ein Knotenpunkt mit der Bundesstraße 242 (Andreasberger Straße).

Die Wegeparzelle, die eine Anbindung an die Straße „Am Schlagbaum“ (B 241) gewährleistet, ist Teil einer Sanierungsgebietsausweisung, die weite Teile der Ortslage umfasst. Das Sanierungsgebiet existiert heute nicht mehr.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Aufteilung des Plangebietes in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt vorgesehen. Die geplanten Nutzungen widersprechen in Art und Maß der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sodass dieser im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert wird.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das Flurstück 404, Flur 4, Gemarkung Clausthal. Dargestellt wird eine Wohnbaufläche (westlicher Abschnitt) und einer Sonderbaufläche (östlicher Abschnitt). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird Rechnung getragen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

7.1 Raumstruktur

7.1.1 Lage im Raum

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist Verwaltungssitz der Samtgemeinde Oberharz. Die Samtgemeinde setzt sich aus der Gemeinde Schulenberg im Oberharz sowie den Bergstädten Altenau, Wildemann und Clausthal-Zellerfeld zusammen. Sie gehört zum Landkreis Goslar mit der gleichnamigen Kreisstadt.

Das Plangebiet liegt westlich des Schnittpunktes der Bundesstraßen 241 und 242, am südlichen Siedlungsrand der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Zum nächstgelegenen Oberzentrum Göttingen sind es rund 55 km.

7.1.2 Siedlung/ Ortsbild

Die Straße „Am Schlagbaum“ ist beidseitig überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Entlang der Südseite der klassifizierten Straße hat eine Bebauung von Hinterliegergrundstücken einen unregelmäßigen, nicht linienförmigen Aufbau des Siedlungsrandes bewirkt. Die geplanten Vorhaben haben den positiven Effekt, dass sie auf den Übergang zwischen Siedlungskörper und Landschaftsraum arrondierend wirken.

Das Wohnen dominiert im Bereich der westlich, östlich und nördlich an den Planungsraum angrenzenden Gebiete. Die nähere Umgebung des Planungsraumes wird von einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen geprägt. Die eingeschossigen Baukörper (Vollgeschoss) stehen entlang der Südseite der Straße „Am Schlagbaum“ überwiegend mit der Traufe zur Straße.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper im Umfeld des Plangebietes entsteht ein sehr heterogenes Bild. Steile, ziegelgedeckte Satteldächer befinden sich unmittelbar neben flach geneigten Dächern mit Eternitplatten als Deckungsmaterial. Zudem weisen die Dächer wie auch die Fassaden keine einheitliche Farbgestaltung auf. Es sind sowohl Rot- und Brauntöne, anthrazitfarbene als auch graue Farben vorhanden. Hinsichtlich der Fassadengestaltung finden sich Putz- neben Klinkerbauten in Weiß-, Rot- und Brauntönen sowie Fassadenbehänge mit Schieferplatten und Holz. Dies unterstreicht die Feststellung in Bezug auf den optisch unruhigen Charakter des Gebietes.

Die vorherrschende Bebauungsdichte beschreibt mit zumeist großzügig gehalten Grundstückszuschnitten eine lockere Struktur, die der Lage am südlichen Siedlungsrand im Übergangsbereich zum Landschaftsraum gerecht wird.

Die konzeptionellen Überlegungen zur Ansiedelung des Plangebietes orientieren sich an den vorgefundenen Strukturen. Die geplanten Nutzungen sollen sich hinsichtlich Faktoren wie Bauweise, Grundstückszuschnitte, Bauhöhen und Gestaltung der Baukörper und des Siedlungsrandes harmonisch in das Umfeld einfügen. Dieses Ziel wird durch Festsetzungen bekräftigt.

7.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, auf einer Entwicklungsfläche südlich der Bebauung entlang der Straße „Am Schlagbaum“ vorwiegend Wohnbebauungen festzusetzen. Durch den Anschluss an bebaute Gebiete mit Wohnen als Nutzungsschwerpunkt werden Spannungen und Nutzungskonflikte vermieden.

Der größte Teil des Plangebietes ist durch Offenlandstrukturen gekennzeichnet. Es ist unbebaut. Eine ehemals vorhandene Nebenanlage (Unterstand für Pferde) ist in jüngster Vergangenheit abgebrochen worden. Flurstück 404 wird intensiv als Weide genutzt, und ist dauerhaft mit Pferden bestanden. Aufgrund der Flächengröße muss von einer Zufütterung der Pferde ausgegangen werden.

Neben Wohnnutzungen bestehen im Umfeld des Plangebietes auch einige gewerbliche Nutzungen. Rund 100 m östlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage. Zu weiteren gewerblichen Nutzungen im Umfeld der Tankstelle zählt ein Heizöllieferant. Auf den klassifizierten Straßen werden Container- und Gütertransporte abgewickelt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Betrieb, der Skiroller und Sportartikel vertreibt.

Innerhalb des Plangebietes sollen Wohnnutzungen sowie eine maßvolle Pferdehaltung (max. 4 Tiere) entwickelt werden. Zu den geplanten Nutzungen zählt ferner die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit.

Aufgrund des großen Abstandes zwischen der geplanten Wohnnutzung und den problematischen, weil immissionsträchtigen gewerblichen Nutzungen (Tankstellenbetrieb, Waschanlage der Tankstelle) werden keine Konflikte erwartet, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gefährden. Aufgrund des nicht nächtlichen Betriebs der Tankstelle (Öffnungszeiten bis 22 Uhr) wird die Nachtruhe nicht beeinträchtigt.

Emissionen des (Schwer)verkehrs auf den klassifizierten Straßen können zu Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen. Da es sich hier um die Bebauung von Hinterliegergrundstücken handelt, übernehmen die am Straßenrand stehenden Baukörper bereits eine gewisse Schutzfunktion.

Wesentliche Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weidenutzungen sowie der innerhalb des Planungsraumes vorgesehenen nicht-

gewerblichen Pferdehaltung werden nicht erwartet. Durch die Lage am Siedlungsrand mit dem abrupten Übergang in den Landschaftsraum und den hier betriebenen landwirtschaftlichen Nutzungen wird von einer Vorprägung ausgegangen. Aufgrund den (in der Vergangenheit) am Siedlungsrand betriebenen Nutzungen ist eine gewisse Lärm- und Geruchsbelästigung für diesen Standort ortsüblich und darum wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Pferdehaltung hat in der Vergangenheit zu keinen Spannungen mit den benachbarten Wohnnutzungen geführt. Durch die Herleitung der geplanten Nutzungen aus der Bestandssituation wird eine konfliktfreie Koexistenz angestrebt.

Pferdehaltung wird nicht neu in das Gebiet hineingetragen, sondern das Umfeld ist bereits die Pferdehaltung gewohnt. Neu ist hingegen die „konzentrierte“ Tierhaltung auf einer gegenüber der alten Weide kleineren Fläche. Über Festsetzungen wird eine maximal zulässige Anzahl von 4 Pferden in einem sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Fläche ständig von vier Pferden genutzt wird.

Um Emissionen in Verbindung mit Pferdehaltung (Lärm, Geruch, vermehrtes Auftreten von Ungeziefer) auf bestehende Nutzungen möglichst im Vorfeld auszuschließen, bzw. zu minimieren, wird der Planungsraum so aufgeteilt, dass die Pferdehaltung im äußersten Südosten vorgesehen wird. Es erfolgt eine Standortzuweisung für Pferdeställe durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Abstand der Stallungen zum nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude (Am Schlagbaum Nr. 50 A) wird dementsprechend bei gut 50 m liegen.

Mit Lärmimmissionen aufgrund von Anliegerverkehr bzw. An- und Abreiseverkehr von Pkw mit Transportanhängern im Zusammenhang mit der geplanten freiberuflichen Tätigkeit ist in geringem Umfang zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen werden als zumutbar bewertet, da sie nur gelegentlich sowie nur während der Tagzeit auftreten.

7.3 Infrastruktur

7.3.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zurzeit über einen unbefestigten Wirtschaftsweg. Dieser ist ausreichend breit, um im Gegenverkehr (Pkw/ Pkw) befahrbar zu sein. Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist an das klassifizierte Straßennetz innerhalb der gesetzlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen angebunden. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss die Anbindungsstelle an die klassifizierte Straße („Am Schlagbaum“) als Zufahrt hergestellt, der Erschließungsstrang als Ganzes ausgebaut, befestigt und in das Plangebiet hineingeführt werden. Dafür ist eine 5 m breite Trasse vorgesehen, die am Ende den Flächenbedarf für eine Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) berücksichtigt.

Durch das neue Baugebiet wird kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße erwartet. Die geringe Anliegerzahl (3 Grundstücke) innerhalb des Plangebietes lässt ein geringes Verkehrsaufkommen erwarten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt als Stichweg ohne Verbindungsfunktion.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder sind dauerhaft von Hindernissen und Bewuchs, die das Sichtfeld einschränken, freizuhalten.

Die Erschließung ist gesichert.

7.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssicherheit für Wasser, Energie, Telekommunikation und Abwasser ist gegeben. Vorhandene Systeme, an die angeschlossen werden kann, befinden sich im Bereich der Straße „Am Schlagbaum“. Im Zuge der verkehrlichen Erschließung können auch die Versorgungsleitungen in das Plangebiet hineingeführt werden.

Das Schmutzwasser wird zum Hauptsammler und weiter zur zentralen Kläranlage in Langelsheim abgeführt. Aufgrund der Topografie muss das Schmutzwasser mittels Pumpwerk und Druckleitung an den Kanal im Bereich der Straße „Am Schlagbaum“ gepumpt werden.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Schlagbaum“ ist möglich, erscheint jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht wirtschaftlich, da ebenfalls mit einer Pumpenentwässerung zu arbeiten wäre. In Abhängigkeit der örtlichen Bodenverhältnisse kann die Regenwasserentsorgung über Versickerung auf den Grundstücken, bzw. durch Einleitung in vorhandene Grabensysteme in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erfolgen. Hierdurch kann einer Abflussverschärfung gegenüber der Bestandssituation vorgebeugt werden. Neben der grundstücksorientierten Versickerung des Oberflächenwassers kann auch eine Sammlung in Zisternen in Verbindung mit einer Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) erfolgen. Konkrete Prüfungen und die notwendigen Antragsverfahren werden auf Vollzugsebene durchgeführt.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes muss die Löschwasserversorgung für alle zu schützenden Objekte sichergestellt werden. In der Regel wird dies über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet. Gemäß den technischen Regeln des DVGW („Arbeitsblatt W 405“) muss ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Anordnung der Hydranten/ Wasserentnahmestellen muss der technischen Regel „Arbeitsblatt W 331“ des DVGW entsprechen.

Die notwendige Zufahrt für Einsatzfahrzeuge für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge muss nach DIN 14090² (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie gem. § 2 DVNBauO ausgeführt werden.

Wasserrechtliche Belange

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses

² zu beziehen: Beuth Verlag GmbH, Berlin; Internet: www.beuth.de

Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren. Das geplante Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8. FESTSETZUNGEN

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden Festsetzungen erforderlich. Diese orientieren sich an den Vorgaben des § 12 BauGB. Gemäß § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Gleiches gilt für die Anwendung der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung. Zur besseren Verständlichkeit erfolgt dennoch eine weitgehende Orientierung an den Vorgaben der genannten Gesetzbücher und Verordnungen. Ziel ist es, den in § 30 BauGB beschriebenen Mindestanforderungen an qualifizierte Bebauungspläne zu genügen. Demzufolge werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den zuvor vorgestellten Entwicklungszielen und der planerischen Konzeption des Vorhabenträgers wird der westliche Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, der östliche Teil als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes ist speziell auf das städtebauliche Ziel zugeschnitten, hier Wohnen mit einer Pferdehaltung am Wohnhaus zuzulassen. Entsprechend wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes festgesetzt.

Die Art der Nutzung ist so bestimmt, dass die vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, freiberuflicher Tätigkeit und Pferdehaltung zulassungsfähig wird.

Im Plangebiet sollen Nutzungsstrukturen entwickelt werden, die auf die am Stadtrand vorgefundenen Wohn- und Wirtschaftsformen zugeschnitten sind. Prägend sind hier der abrupte Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsraum und das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen berücksichtigen die Planungsabsichten des Vorhabenträgers.

Allgemein zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Stellplätze und Garagen für den aus der zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf

- Anlagen zur Pferdehaltung nur innerhalb der mit „PSt“ gekennzeichneten Fläche und sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzzweck des Grundstücks dienen und der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Unzulässige Nutzungen

Alle hier nicht ausdrücklich erwähnten Nutzungen sind unzulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (2) BauNVO.

Entsprechend der planerischen Konzeption des Vorhabenträgers wird der westliche Teilbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Es sind auch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich.

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

Innerhalb des Baugebietes sind bestimmte Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig wären, unzulässig (vgl. § 1 (6) 1 BauNVO). Es handelt sich im Einzelnen um folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes stellt es für Gartenbaubetriebe keinen wirtschaftlich rentablen Standort dar.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB.

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten auf 0,3 festgesetzt. Damit können die zulässigen baulichen Anlagen in angemessener Größe errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

hinzugerechnet werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die oben genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist allgemein gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie § 19 BauNVO.

8.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird in den Baugebieten auf 0,3 festgesetzt. Damit können bei den angestrebten Grundstücksgrößen von 1.000 m², respektive 2.000 m² ausreichend Wohn- und Nutzflächen geschaffen werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist § 20 (3) BauNVO zu Grunde zu legen. Demnach ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, werden nicht mitgerechnet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 20 (2), (3) und (4) BauNVO.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen sowie um im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Struktur zu entwickeln, wird im

Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die absolute Höhe der baulichen Anlagen wird ferner durch Festsetzung der Firsthöhe gesteuert.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach den Ausführungen in der Niedersächsischen Bauordnung (vgl. § 2 (4) NBauO).

Ausnahmeregelung

In den Baugebieten darf ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss als oberstes Geschoss entstehen. Wird von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht, so ist das Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne des § 2 (4) NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempehhöhe (auch als Kniestock bezeichnet) darf nicht höher als 1,0 m sein. Die Drempehhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante Sparren.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 12 BauGB, § 9 (1) 1 BauGB und § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO, § 18 (1) BauNVO und § 20 (1) BauNVO.

8.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen sowie um im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Struktur zu entwickeln, wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 10 m gesteuert.

Die Firsthöhe wird durch den obersten Punkt in der Dachhaut, was in der Regel dem Firstziegel entspricht, definiert. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe in Meter ist die Höhe üNN der privaten Straßenverkehrsfläche, gemessen als nächstgelegener Punkt auf der Gerade private Verkehrsfläche/ Hauswand.

Durch die maximale Firsthöhe wird die absolute Höhe aller Gebäude im Plangebiet bestimmt. Damit wird die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild unterstützt. Durch diese Regelung sind innerhalb der Gebäude Konzepte für Mehrgenerationen-Wohnen oder die Einrichtung von eigenständigen Wohnungen im Dachgeschoss möglich.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO und § 18 (1) BauNVO.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers strebt eine aufgelockerte Struktur im Plangebiet an, die sich an dem im Umfeld vorgefundenen Bestand orientiert. Grundsätzlich ist daher nur die offene Bauweise zulässig. Sie wird allerdings dahin gehend eingeschränkt, dass nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und festgesetzt. Sie orientieren sich am Erschließungskonzept und gewährleisten ein Erreichen der städtebaulichen Entwicklungsabsichten. Im sonstigen Sondergebiet sind die Hauptnutzungen nur im nördlichen Bereich zulässig. Der südliche Teil des Grundstücks ist als Weidefläche für Pferde reserviert. Die notwendigen Stallungen sollen mit einem größtmöglichen Abstand zu benachbarten Nutzungen eingerichtet werden.

Die Hauptnutzungen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze sowie für sonstige bauliche Anlagen, die nach Nds. Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) und (5) BauNVO.

8.4 Verkehrsflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein angrenzender Abschnitt der Straße „Am Schlagbaum“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie eingefasst. Bei dieser Verkehrsfläche handelt es sich um eine bestehende Straße. Eine weitere Differenzierung der Verkehrsfläche wird nicht vorgenommen.

Zur Erschließung des Plangebietes wird die Planstraße als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie eingefasst. In der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung durch den Buchstaben „p“.

Eine weitere Differenzierung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Park- und Grünstreifen, befahrbarer Grünstreifen) wird im Bebauungsplan nicht getroffen, da es sich üblicherweise um Teile der allgemeinen Verkehrsflächen handelt. Die Verkehrsfläche sichert die Erschließung der Hinterliegergrundstücke.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.5.1 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M 1)

Maßnahme

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Stellplätze für Pkw nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserundurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserundurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes. Beson-

ders bei Rasengittersteinen und Schotterrassen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch Mikroorganismen und Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

8.5.2 Pflanzmaßnahme (P1)

Auf den Flächen sind lockere Gehölzstrukturen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 14–16 cm pro angefangene 100 qm Pflanzfläche oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8–10 cm
- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 5 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern, 2xv., o.B., 60–80 cm pro 50 qm Pflanzfläche
- Einsaat der Gesamtfläche mit einer Landschaftsrassenmischung RSM 8.1 Biotopflächen
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Ziele und Begründung

Die Fläche P1 wird in erster Linie für die Belange von Natur und Landschaft reserviert.

Die Gehölzpflanzungen haben ästhetische Gründe und übernehmen gerade im Übergangsbereich zur offenen Landschaft eine wichtige Rolle hinsichtlich der Landschaftsbildsituation. Es wird keine dichte Bepflanzung angestrebt. Es soll vielmehr ein transparentes Erscheinungsbild entstehen, wodurch ein harmonischer Übergang gewährleistet wird.

Gleichzeitig werden innerhalb der Pflanzflächen aber auch die anderen Naturraumpotenziale wie Boden, Biotoptypen und Fauna positiv beeinflusst. Eine Bodenentwicklung ist weitgehend ungestört möglich, da eine intensive Bewirtschaftung mit Eingriffen in die Bodenstruktur nicht zu erwarten sind.

Fauna und Flora werden durch die Bereitstellung von geeigneten Lebensräumen gefördert. Es werden neue Lebensräume in diesem Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft geschaffen, die auf viele Tier- und Pflanzenarten eine große Anziehungskraft haben.

Grundsätzlich können die Flächen sich selbst überlassen werden. Eine sporadische Pflege ist aber sinnvoll, um einem zu starken Breiten- und Höhenwachstum entgegenzuwirken. Gleichzeitig bietet eine sporadische Pflege auch die Möglichkeit zur Entwicklung artenreicher Saumgesellschaften, die wiederum zur Qualität des Ortsbildes und des Wohnumfeldes sowie der siedlungsökologischen Situation beitragen.

8.5.3 Pflanzmaßnahme (P2)

Auf den Flächen sind dynamische Heckenstrukturen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen und Erhalten von heimischen Sträuchern, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in mindestens einreihiger Anordnung in einem Pflanzabstand von 1,5 m der Gehölze untereinander
- Der Anteil heimischer Laubgehölze soll mindestens 50 % betragen
- Gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Restflächen

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient in erster Linie der Eingrünung und der Eingliederung des Plangebietes in das Umfeld und erfüllt damit in erster Linie ästhetische Funktionen. Eine einreihige Pflanzung ermöglicht einen dynamischen Verlauf und das Verbleiben von Restflächen für eine individuelle gärtnerische Gestaltung.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sollte die Pflanzung traditioneller, nicht einheimischer Ziergehölze möglich sein. Es sollte gleichzeitig aber auch ein ausgewogenes Verhältnis einheimischer Laubgehölze angestrebt werden.

8.5.4 Bepflanzung der Baugrundstücke (P3)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen und zu erhalten.

Ziele und Begründung

Die Pflanzvorschriften dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Schon wenige Einzelbäume können mit ihrer vertikalen Raumwirksamkeit große positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebietes haben. Zusammen mit der Maßnahme zur Ortsrandeingrünung können harmonische Übergänge geschaffen werden.

Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt aber bestehen.

Für die Gehölzpflanzungen sollen einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

Geeignet sind die in Kapitel 9.6 aufgeführten Gehölzarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten.

8.6 Sonstige Planzeichen

8.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt durch das entsprechende Planzeichen die unterschiedlichen Baugebiete, hier sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ und Allgemeines Wohngebiet voneinander ab.

8.6.2 Umgrenzung von Flächen für Stallungen für Pferde

Um die durch Pferdehaltung hervorgerufenen Emissionen zu minimieren, erfolgt im Bebauungsplan eine Standortzuweisung für die Pferdeställe. Dies erfolgt durch Festsetzung einer speziellen Baufläche für die Pferdeställe (Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stallungen für Pferde).

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Vorhabenträgers sollen Stallungen für Pferde (Pferdeboxen) gebündelt im äußersten Südosten des Plangebietes angeordnet werden. Es dürfen Stallungen für maximal vier Tiere errichtet werden. Ziel ist es, den größtmöglichen Abstand zur bestehenden Wohnnutzung zu erreichen, um die hier einwirkenden Immissionen möglichst gering zu halten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 (1) 4 BauGB.

8.6.3 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9. HINWEISE

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

9.1 Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammel tanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Waschmaschinen oder Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50 % führen können. Die Vorausset-

zungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser ist die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§ 13 Abs. 3) und der AVBWasserV (§ 3 Abs. 2) beim örtlich zuständigen Wasserverband anzeigepflichtig.

Es wird auf die technischen Regeln des DVGW (W 555) und auf die Norm „DIN 1989-1, April 2002 (Regenwassernutzungsanlagen, Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung)“ (Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH) hingewiesen.

9.2 Gewässerschutz

Aus Sicht des Gewässerschutzes sind folgende Regelungen zu beachten:

- Die am Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt vor allem für den Umgang und die Lagerung von Betriebsstoffen.
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur hygienisch unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.

9.3 Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 1. Februar 2002 in Kraft getreten und seitdem mehrfach geändert worden. „Durch die [jüngste] Novellierung der Energieeinsparverordnung (und der Heizkostenverordnung) werden die Beschlüsse der Bundesregierung zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) im Gebäudebereich umgesetzt.“³ Ziel der am 01. Oktober 2009 in Kraft getretenen Änderung der Energieeinsparverordnung ist es, „den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30 Prozent zu senken. In einem weiteren Schritt sollen laut Integriertem Energie- und Klimaprogramm (IEKP) ab 2012 die energetischen Anforderungen nochmals um bis zu 30 Prozent erhöht werden“ (ebenda).

Die EnEV ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Die Verordnung dient ebenso der Daseinsvorsorge und gibt wichtige Impulse für die Baukonjunktur.

Durch die neuen Vorschriften ist bei Neubauten der Niedrigenergiehaus-Standard zur Regel geworden. Häuser, die nach der EnEV neu gebaut oder umgebaut werden, verbrauchen rechnerisch deutlich weniger Heizenergie als nach dem früheren Recht. Dies kann zur Senkung der Wohnnebenkosten beitragen.

³ BMVBS 2009: Energieeinsparverordnung (EnEV); http://www.bmvbs.de/-_302.7567/Energieeinsparverordnung-EnEV.htm; [Zugriff: 12/2009].

Bei der Berechnung des Heizenergiebedarfs wird ein ganzheitlicher Ansatz zu Grunde gelegt. Hierdurch ist es möglich, das ganze Spektrum moderner Energiesparteknik zu nutzen, um zu wirtschaftlich optimalen Lösungen zu kommen. Hiermit soll der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, z.B. über Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder Wärmepumpen unterstützt werden.

Einen Überblick über die wichtigen Änderungen der Energieeinsparverordnung gibt die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (<http://www.bmvbs.de/>).

9.4 Solarenergie

Am 01. Januar 2009 trat das „Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich – Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG“ in Kraft. Hiernach werden die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden.

„Gebäudeeigentümer können beispielsweise einen bestimmten Anteil ihrer Wärme aus Solarenergie decken. Das Gesetz stellt hierbei auf die Größe des Kollektors ab. Dieser muss 0,04 m² Fläche pro m² beheizter Nutzfläche (definiert nach Energieeinsparverordnung (EnEV) aufweisen, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen handelt. Hat das Haus also eine Wohnfläche von 100 m², muss der Kollektor 4 m² groß sein.“⁴

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden in Nord-Süd-Ausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlage zu installieren.

Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002, Blatt 1, September 2004)“ hingewiesen. Diese sind z.B. über den Beuth-Verlag zu beziehen (<http://www.beuth.de>).

⁴ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2009); http://www.bmu.de/erneuerbare_energien/gesetze/waermegesetz/faqs/doc/40704.php#32; [Zugriff: 02/2009].
planungsgruppe lange puche gmbh|Häuserstraße 1|37154 Northeim|Tel: 05551 9822-0|Fax: 05551 9822-22|Mail: info@pgrp.de|Web: www.pgrp.de
840 BP Begründung 5-c.doc 20

9.5 Bodenschutz

Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei 400 mg/kg bis 1.000 mg/kg; Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der überplante Bereich befindet sich teilweise im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes ist eine flächendeckende Bodenbelastung bekannt. Diese ist vergleichbar mit einer Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 3 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten. Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, werden in dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise aufgeführt, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert, hinausgehen:

- Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht bereits ausgetauscht oder überdeckt worden sind, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
- Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz, etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos, etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
- Auf Kinderspielflächen ist grundsätzlich - auch in Hausgärten - der Oberboden auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
- Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung zu versehen.

- Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

9.6 Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen, dass über die festgesetzten Pflanzvorschriften hinaus grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Bäume 1 Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyrastra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Großsträucher (bis 7m)		Mittelsträucher (bis 3m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffliiger Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffliiger Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Apfelsorten:

Alkmene	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette	Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario	
Goldrenette v. Blenheim		

Birnsorten:

Clapps Liebling	Neue Poiteau
Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforellenbirne
Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne
Gute Luise	Pastorenbirne
Köstliche von Charneaux	

Kirschsorten:

Süßkirschen	Sauerkirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Wangenheimer Frühzwetsche	

10. STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN

10.1 Städtebauliche Werte

Plangebiet (Bruttobauland)	0,534 ha
Verkehrsflächen	0,139 ha
Nettobauland	0,395 ha
sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“	0,188 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,207 ha

10.2 Kosten

Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, den _____.____._____
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wird die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren integriert. Es besteht für das Vorhaben eine Umweltprüfungspflicht. In der Umweltprüfung werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt.

Nach § 2a BauGB ist für den Bebauungsplan entsprechend dem Stand des Verfahrens ein Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Untersuchungsraum / Methoden

Der Untersuchungsraum wurde in Abhängigkeit der verschiedenen Potenziale variabel gewählt. Insbesondere die Themenkomplexe Landschaftsbild und Erholung wurden über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus erweitert.

2. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die wichtigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes sind bereits in Kapitel 4 von Teil A erläutert.

Auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers soll im Rahmen einer baulichen Entwicklung am Südrand des bebauten Stadtgebietes von Clausthal-Zellerfeld eine Arrondierung des Siedlungsrandes herbeigeführt werden.

Wichtig für den Umweltbericht ist die Tatsache, dass es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Siedlungskörper relativ kleine Fläche im Siedlungsrandbereich handelt.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Eine Aufstellung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt.

Für den Umweltbericht relevante Festsetzungen sind insbesondere die Festlegung der überbaubaren Fläche sowie Festsetzungen, die eine gestalterische Einbindung des Plangebietes in das Umfeld ermöglichen.

Ebenso von Bedeutung ist die Positionierung des Sondergebietes im südöstlichen Teil des Plangebietes.

3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind bereits in Teil A, Kapitel 5 ausführlich behandelt, so dass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

4. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

4.1 Fachgesetze

Für die Planung muss die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden. Darauf wird im Umweltbericht mit einer entsprechenden Würdigung der Eingriffsregelung reagiert.

Weiterhin sind Gesetze wie Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz u.a. zu berücksichtigen.

Weiterhin muss die Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) berücksichtigt werden.

Die Fachgesetze werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

4.2 Fachplanungen und übergeordnete Planungen

4.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im RROP sind keine für den Umweltbericht relevanten Darstellungen enthalten, so dass keine Konflikte mit dem Vorhaben zu erkennen sind.

4.2.2 Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Bereiches, für den der Erhalt des hohen Grünlandanteils und die Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierungen formuliert sind.

Die Planung widerspricht zunächst den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.

Gleichzeitig muss aber auch beachtet werden, dass es sich bei den durch die Planung beanspruchten Flächen um einen relativ kleinen Flächenanteil im Vergleich zur Gesamtgrünlandfläche in diesem Bereich handelt. Die vorhandene Nutzung ist bereits im Bestand aufgrund der Weide / Koppelnutzung sehr intensiv, so dass typische Grünlandaspekte zumindest für das engere Plangebiet nicht unbedingt zutreffend sind. Weiterhin liegt das Plangebiet, bedingt durch die Winkellage im unmittelbaren Siedlungsrand, nicht in einem zentralen Bereich dieses im LRP erwähnten Grünlandbereiches, sondern befindet sich im Übergangsbereich zum Siedlungskörper.

In der Gesamtbetrachtung der bestehenden Konfliktsituation mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes kann unter Beachtung der oben geschilderten Situation und der Größenrelationen die Zielsetzung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden.

4.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist das Plangebiet als großflächiger Bereich dargestellt, für den die Aufgabe der Weidenutzung zugunsten der Wiesennutzung empfohlen wird.

Die Planung widerspricht zunächst den Darstellungen des Landschaftsplanes. Bei der Betrachtung der Konflikte mit den Darstellungen des Landschaftsplanes muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass diese Darstellung den gesamten südlich von Clausthal gelegenen Grünlandbereich umfasst, so dass auch in diesem Fall das Plangebiet nur einen kleinflächigen Teilbereich einer in der Gesamtheit zu betrachtenden Fläche darstellt.

Weiterhin ist das Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet bzw. Sondergebiet dargestellt.

In der Gesamtbetrachtung der bestehenden Konfliktsituation mit den Darstellungen des Landschaftsplanes kann unter Beachtung der oben geschilderten Situation und der Größenrelationen die Zielsetzung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden.

4.2.4 Bodenplanungsgebiet

Der Landkreis Goslar ist geprägt von den Folgen des historischen Bergbaus und Hüttenwesens. Im Umgang mit den schwermetallhaltigen Erzen (Blei, Zink, Kupfer, Silber, Arsen, Cadmium, Quecksilber) wurden große Flächen mit Schadstoffen verunreinigt.

Um einen einheitlichen, wirtschaftlichen und sicheren Umgang mit der Bodenbelastung zu erreichen, hat der Landkreis Goslar ein Bodenplanungsgebiet festgelegt (Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ - BodPlGebVO). Innerhalb des Gebietes sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG grundsätzlich nicht mehr erforderlich, weil der Landkreis Bodenuntersuchungen durchgeführt und Teilgebiete des Bodenplanungsgebietes abgegrenzt hat.

Das Plangebiet ist in der Klassifizierung der Verordnung für den kleinen Bereich der Zuweisung dem Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 1 zugeordnet. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes ist hingegen eine flächendeckende Bodenbelastung bekannt, die mit einer Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 3 der BPG-VO vergleichbar ist.

Nach Angaben des Landkreises Goslar sind im überwiegenden Teil des überplanten Bereiches hohe Schadstoffgehalte (Blei 400 mg/kg bis 1.000 mg/kg; Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

In der BPG-VO sind für diese Flächen „Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO)“.

Entsprechende Maßnahmen sind in Kapitel 8 formuliert.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

5.1 Tabellarische Übersicht der Beurteilung der Schutzgüter

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind.

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum /Topographie	Naturräumliche Region „Harz“, Untereinheit „Clausthaler Hochfläche“ / im Plangebiet selbst geringe Reliefenergie	Typisch ausgeprägt	keine	keine
Geologie/Böden /Grundwasser	Es herrschen Ablagerungen des Unterkarbons vor (Kulm-Tonschiefer) / an Böden dominieren Braunerden	Geologie natürlich ausgeprägt / Bodenüberprägung durch Nutzung schon vorhanden	Erhöhung der Versiegelungsrate mit Auswirkungen auf den Boden und den Bodenwasserhaushalt durch zusätzliche Versiegelung	Erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch Verlust von Boden
Oberflächengewässer	Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden / Teiche des Oberharzer Wasserregals liegen weiter südlich und außerhalb des Einwirkungsgebietes	keine relevanten Bereiche innerhalb des Plangebietes vorhanden	Ist durch die Planung nicht betroffen	Keine, die allgemeinen Anforderung an die Versickerung, das Ableiten, die Rückhaltung etc. von Niederschlagswasser muss aber Beachtung finden
Klima	Übergang zwischen Siedungsklima und Freiflächenklima / südlich angrenzend Kaltluftentstehungsgebiet	Geringe lufthygienische Vorbelastung durch Nutzung und Nachbarnutzungen / nur lokale klimatische Funktionen	Klimatische Situation wird nicht verändert	Keine
Landschaftsbild /Ortsbild	Siedlungsrandlage / Scherenlage bzw. Winkellage mit siedlungstypischem Erscheinungsbild	Vorbelastungen durch Nutzungen im weiteren Umfeld (teils gewerblicher Charakter, Tankstelle etc.) bereits vorhanden / Einsehbar aus dem südlichen Blickhorizont	Verlagerung des Ortsrandes aber gleichzeitig Schließung eines bereits in der Entwicklung vorgezeichneten Siedlungsrandes	Keine, es erfolgt keine wesentliche Verlagerung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft / das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes wird aus südlichem Blickhorizont nicht wesentlich verändert
Pot. Nat. Vegetation	Hainsimsen-Buchenwald der montanen Stufe	keine Ausprägungen im Plangebiet vorhanden	keine	keine
Flora	Durch Weidenutzung und benachbarte Grünlandnutzung Offenlandarten dominant	Auf Nachbarflächen sind Charakterarten der Harzer Bergwiesen vorhanden	Die Maßnahme beansprucht in erster Linie intensiv genutzte und artenarme Bereiche	keine
Biotoptypen /Lebensräume	Im Plangebiet dominieren Weideflächen zum Teil intensiv als Koppel genutzt / teilweise ruderalisierte Bereiche	Überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen / keine wertvollen Bestände vorhanden	Verlust von intensiv genutzten Weidestandorten / keine Beeinträchtigung geschützter Arten	Keine, da durch die Nutzung bereits vorbelastete Biotoptypen mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit für Natur und Landschaft beansprucht werden

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange haben deutlich gemacht, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Die Eingriffe sind durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen begründet.

5.2 Kurzerläuterung der betroffenen Schutzgüter

Im Folgenden werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Planung erläutert, für die erhebliche Auswirkungen prognostiziert werden, bzw. für die Potenziale für die ein ergänzender Erläuterungsbedarf auch aus rein planerischer Sicht besteht.

5.2.1 Boden

Im Plangebiet sind weitgehend natürlich gewachsene Böden (Braunerden) vorhanden, die aufgrund der intensiven Weidenutzung als vorbelastet zum Beispiel durch Viehtritt, Verdichtung, überhöhte Nährstoffzufuhr etc. eingestuft werden müssen.

Eine großflächige Versiegelung, bzw. intensive Nutzung, die mit massiven Schädigungen des Bodens verbunden wären, sind momentan aber nicht vorhanden. Die allgemeinen Funktionen des Bodens z.B. als Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, als Speichervolumen und als potenziell durchwurzelbarer Raum sind daher, wenn auch in abgeschwächter Form, gegeben.

Hinweise auf das Vorkommen besonderer Böden liegen nicht vor. Es sind keine Böden vorhanden, die eine Rolle als Archiv der Natur und Kulturgeschichte spielen. Auch schützenswerte und seltene Böden oder Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen vor.

Zu erwartende Auswirkungen

Zwar ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 eine relativ großzügige Freiraumnutzung zu erwarten innerhalb derer die Bodenfunktionen nur unwesentlich im Vergleich zur Ausgangssituation beeinträchtigt werden. In den intensiv genutzten und bebauten Bereichen sind aber durchaus negative Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten.

Innerhalb der versiegelten Bereiche gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Insbesondere die Versiegelung und die Verdichtung von Boden führen dazu, dass in diesen Bereichen die bereits genannten Funktionen vollständig verloren gehen. Boden geht unwiederbringlich verloren und steht weder für eine Grünlandnutzung noch für eine potenzielle Biotopentwicklung zur Verfügung. Dies hat auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc.

Es sind daher erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten.

Die Bodenwassersituation wird in diesem Zusammenhang in den versiegelten Bereichen natürlich ebenfalls beeinträchtigt. Die Grundwassersituation wird dadurch aber nicht nachteilig

beeinflusst. In den unversiegelten Bereichen sind ein diffuses Versickern, Verdunsten und die natürliche Speicherung von Niederschlagswasser auch weiterhin möglich.

5.2.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Clausthal-Zellerfeld. Hinsichtlich der Landschaftscharakteristik ist der Bereich durch benachbarte Bebauung, typische wohnungsnahe Nutzungen und Hausgärten gekennzeichnet. Diese Charakteristik erstreckt sich über den gesamten südlichen Ortsrandbereich. Kennzeichnend für das Plangebiet ist die Winkellage. Weiter im Westen schließt Wohnbebauung an, weiter im Osten schließt ein als Tankstelle mit Lagerfläche genutzter Bereich an. Beide Randnutzungen ragen in die südlich gelegenen Freiflächen und bestimmen so die charakteristische Lage des Plangebietes.

Landschaftsbildprägend sind im eigentlichen Plangebiet Weiden. Das eigentliche weiträumige Erscheinungsbild als zusammenhängende Grünlandstruktur ergibt sich dabei allerdings erst weiter südlich, da sich die vorhandene siedlungstypische Randnutzung deutlich auf das Gesamterscheinungsbild auswirkt und als dominierender Blickfang fungiert.

Störfaktoren sind in den Randbereichen durch siedlungstypische Nutzungen mit entsprechender Flächenbeanspruchung im Bestand vorhanden.

Das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Das Plangebiet ist daher in erster Linie aus dem südöstlichen Blickhorizont her einsehbar. Im nördlichen, westlichen und östlichen Blickwinkel stellt die vorhandene Bebauung eine Blickbarriere dar, so dass eine Fernsichtwirksamkeit nicht gegeben ist.

Zu erwartende Auswirkungen

Durch die Planung wird der momentane Siedlungsrand nach Süden hin verlagert. Obwohl eine Art Scherenlage bzw. Winkellage vorhanden ist, d.h. im Westen und Osten bereits Bebauung angrenzt, muss von einer Betroffenheit des Landschaftsbildes / Ortsbildes ausgegangen werden, da der Ortsrand nach Süden verlagert wird. Hinsichtlich der Verlagerung wird allerdings ein bereits siedlungsgeprägter Ortsrand geschlossen. Die Siedlungsabrundung ist dabei bereits durch siedlungstypische Nachbarnutzungen räumlich vorgezeichnet.

Weiterhin ist das Plangebiet nur vom südlichen Blickhorizont her einsehbar. Der vorhandene durch Bebauung geprägte Ortsrand fungiert dabei als Blickfang. Naturnahe, bedeutende raumprägende Strukturelemente, die sich dabei positiv auf die Landschaftsbildsituation auswirken würden sind nicht vorhanden.

5.2.3 Biototypen / Arten- und Lebensgemeinschaften

Der größte Teil des Plangebietes ist durch Offenlandstrukturen gekennzeichnet. Flurstück Nr. 404 wird intensiv als Weide (GW) genutzt, und ist dauerhaft mit Pferden bestanden. Aufgrund der Flächengröße muss von einer Zufütterung der Pferde ausgegangen werden.

Entsprechend ist die Vegetationsdecke durch Gräser, anthropogene Trittrasen und ruderalisierte Bereiche mit typischen Standorten von Brennnessel und Ampfer gekennzeichnet. In diesem zentralen, nährstoffreichen Bereich sind keine geschützten Pflanzen- und Tierarten zu erwarten. Charakterarten der Harzer Bergwiesen sind nicht festzustellen.

In den Randbereichen sind ruderalisierte Vegetationsbestände vorhanden, die von den Pferden gemieden werden. Vereinzelt sind Einzelexemplare von Waldstorchschnabel und Schlangenknöterich festzustellen. Die Charakteristik einer Harzer Bergwiese ist aber nicht ausgeprägt.

Halbruderales Gras- und Staudenfluren, bzw. verbrachendes Intensivgrünland (GI /UH) ist in den Randbereichen und vor allem auch in der Grundstückszufahrt vorhanden. Es dominieren Süßgräser. Der Kräuteranteil ist gering.

Auf dem im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Flurstück ist weniger intensiv genutztes Grünland anzutreffen, das Übergänge zwischen Sonstigem Mesophilem Grünland und Bergwiesen aufweist (GRT / GMZ). Süßgräser dominieren im zentralen Bereich. Neben Schlangenknöterich kommt auch Wald-Storchschnabel und vereinzelt Bärwurz vor. Weitere Charakterarten der Bergwiesen wie Teufelskralle und Perückenflockenblume konnten bei der Bestandsaufnahme nicht nachgewiesen werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesen vom Landkreis als § 28 a kartierten Flächen um degradierte Bergwiesen handelt, die sich nicht in typischer Ausprägung präsentieren. In einigen Randbereichen treten die Süßgräser deutlich zurück und dichte Bestände von Schlangenknöterich und Wald-Storchschnabel dominieren. In anderen Randbereichen wiederum treten ruderales Arten wie Brennnessel und Beifuß sowie bereichsweise Johanniskraut und Neophyten, wie Indisches Springkraut in den Vordergrund.

Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Siedlungstypische Gehölze sind nur in den nördlich angrenzenden und weiter östlich gelegenen Bereichen anzutreffen.

Zu erwartende Auswirkungen

Eine Betroffenheit der Biotoptypenstrukturen ist zwar gegeben, da im Bestand vorhandenes Weideland inklusive der wenn auch artenarmen Arten- und Lebensgemeinschaften überbaut wird. Durch die Planung werden in erster Linie bereits intensiv genutzte Bereiche beansprucht. Die angrenzenden artenreicheren Wiesen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren werden nicht beansprucht.

Weiterhin werden durch die Planung nur verhältnismäßig kleine Flächenanteile eines großen und zusammenhängenden Grünlandkomplexes beansprucht. Die ökologisch wertvolleren und für Natur und Landschaft interessanten Bereiche liegen deutlich außerhalb dieser Randlage.

Die Planung beschränkt sich auf einen Bereich, der nicht als Bergwiese einzustufen ist. Die angrenzenden, zurzeit nicht als Weide genutzten artenreicheren Wiesen werden durch die Planung nicht beansprucht.

Erheblichkeiten sind daher nicht zu erkennen.

5.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Mit der vom Kreistag am 4. Juli 2011 beschlossenen 1. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ wurden u.a. die Flurstücke 404, 229/8 und 229/9, Flur 4, Gemarkung Clausthal aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist es, den Charakter des Landschaftsschutzgebietes zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei spielen Schönheit und Naturnähe des überwiegend mit Wald bestandenen Berglandes genauso eine Rolle, wie die Erholungsfunktion und die kulturelle Prägung.

Durch diesen Schutzstatus soll großflächig ein Beitrag zum Schutz oder zur Verbesserung der Naturgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft geleistet werden. Die Gebiete sind dementsprechend vor gravierenden Beeinträchtigungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, zu bewahren.

In der Verordnung über das LSG wird folgender Schutzzweck angegeben:

„Das Landschaftsschutzgebiet wird bestimmt durch die Schönheit und Naturnähe des überwiegend mit Wald bestandenen Berglandes, das sich besonders zur ruhigen Erholung eignet, und die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Harzrandes, die den Übergang zum stärker besiedelten Vorharzraum bilden. Sein Charakter ist einerseits naturnah, andererseits kulturell geprägt.“

Der Charakter wird im Einzelnen bestimmt durch:

- *Laub-, Nadel-, Mischwälder*
- *Naturnahe Fließgewässer mit den dazugehörigen Talräumen und Quellbereichen und der gewässerbegleitenden Vegetation*
- *Ehemals für den Betrieb des Bergbaus geschaffene Stauteiche, Gräben und Wasserläufe einschließlich der an sie gebundenen Vegetation und Tierwelt*
- *Eine Vielzahl unterschiedlicher Biotope wie Schlucht- und Bruchwälder, Moore, Bergbäche, Bergwiesen, Schwermetall-Magerrasen, die Lebensräume für eine besonders artenreiche und für den Harz und den Harzrand typische, z.T. bestandsgefährdete Pflanzen- und Tierwelt sind*
- *Das kleinräumige Mosaik der mit Feldgehölzen gegliederten Grünland- und Ackerflächen am Harzrand*
- *Die traditionelle Siedlungsentwicklung im Harz und seinen Randbereichen, die die Bebauung auf die Ortslagen konzentriert und den Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten hat*
- *Artenreiche Bergwiesen, die mit Wäldern und Ortschaften im sogenannten Harzer Dreiklang ein vielfältiges, eigenartiges und schönes Gesamtbild ergeben*
- *Weitere vom Bergbau und Hüttenwesen geschaffene Kulturlandschaftsteile mit historischer und vegetationskundlicher Bedeutung, z.B. Abraumhalden, Schmelzplätze, Hohlwege und Meilerplätze*

Der besondere Schutzzweck der Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet ist

- *Die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, insbesondere des Waldes in seinen harztypischen Ausprägungen mit standortgemäßen Baumarten unter derzeitigen Standortverhältnissen, der landesweit bedeutsamen artenreichen Bergwiesen, der übrigen offenen Wiesenbereiche, der Fließ- und Stillgewässer mit dazugehörigen Talräumen und Quellbereichen; dies erfolgt mit dem Ziel, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, bzw. wiederherzustellen – insbesondere für die ungestörte Entwicklung heimischer Tier- und Pflanzenpopulationen – und das Landschaftsbild zu pflegen, zu beleben und zu gliedern*
- *Die Erhaltung und Verbesserung der Eignung des Gebietes für die ungestörte ruhige Erholung in Natur und Landschaft*
- *Die Heranführung der Bevölkerung an die Schönheiten der Natur- und Kulturlandschaft auf naturverträgliche Weise*
- *Die Entwicklung des Gebietes als Pufferzone für den Nationalpark „Harz“, für die Naturschutzgebiete und Naturdenkmale*
- *Die Freihaltung des Gebietes von Bebauung*
- *Die Erhaltung, Wiederherstellung und Freihaltung von Waldrändern, die als abgestufter Übergang zu Freiflächen im Walde, zur Feldflur, zu Gewässern und zu Siedlungen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten vielfältige Möglichkeiten bieten*
- *Die Erhaltung und Verbesserung von Lebensbedingungen für bedrohte heimische Tierarten, wie Wanderfalke, Uhu, Schwarzstorch, Wildkatze und Edelkrebs, und die Erhaltung und Entwicklung von Fledermausquartieren.“*

Die Verordnung macht deutlich, dass es sich um ein großflächiges Schutzgebiet handelt, das sich über den Zentralharz bis zum Harzvorland hin erstreckt. Entsprechend vielfältig sind die Charaktereigenschaften des Landschaftsschutzgebietes und die Zielsetzungen der Unterschutzstellung.

Mit der erfolgten Entlassung der in Rede stehenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ bestehen keine Konflikte mit den Zielen und dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Harz. Der Naturpark stellt kein Schutzgebiet im eigentlichen Sinne dar, sondern ein großräumiges Gebiet, das überwiegend aus Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten besteht und besonders für die Erholung geeignet ist.

Weiter südlich des Plangebietes grenzt das großflächige FFH-Gebiet „Oberharzer Teichgebiet“ an.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie und Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das großflächige Gebiet des Nationalparks Harz liegt nicht im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens.

Geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Beim östlich angrenzenden Flurstück handelt es sich laut Einschätzung des Landkreises Goslar um eine Bergwiese, die als nach § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützter Biotop gewertet werden muss.

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

Zu erwartende Auswirkungen:

Nach der Entlassung des Plangebietes und östlich benachbarter Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Charaktereigenschaften und den Schutzzweck der verbleibenden Landschaftsschutzgebietsflächen zu erwarten.

Die Eigenschaften und Charakteristika des Landschaftsschutzgebietes waren im Plangebiet nicht unbedingt typisch ausgeprägt, da eine intensive Weide- und Koppelnutzung vorherrscht und eine typische Siedlungsrandlage mit entsprechenden baulichen und nutzungsbedingten Vorbelastungen zu erkennen ist.

Hinsichtlich der anderen genannten Schutzgebiete sind keine Konflikte zu erwarten.

5.4 Sonstige Schutzgüter

5.4.1 Schutzgut Mensch

Eng mit dem Schutzgut Mensch verknüpfte Themenbereiche sind Verkehr, Siedlung, Erholungsfunktion sowie Lärm- und Schadstoffimmissionen, aber auch optische Beeinträchtigungen.

Generell besteht im Harz eine großräumige, anthropogen bedingte höhere Grundbelastung mit Schwermetallen durch die Jahrhunderte lange Bergbau- und Hüttentätigkeit und damit bedingten, möglichen Auswirkungen auf den Menschen.

Laut Aussagen des Landkreises Goslar ist das Plangebiet einem dem Teilbereich 3 der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet vergleichbaren Belastungsgrad zuzuordnen. Aussagen hierzu sind bereits in Kapitel 4.2.4 enthalten.

Vorbelastungen sind in geringem Maße durch den Siedlungskörper und die teils gewerbegebietsähnlichen Nutzungen im weiteren Umfeld vorhanden. Auch die überwiegend stark befahrene Bundesstraße muss als Vorbelastung für das Plangebiet gewertet werden. Durch die landwirtschaftlich geprägten Nachbarnutzungen im südlich angrenzenden Bereich sind auch im Bestand bereits Vorbelastungen durch Lärm, Staub, Gerüche zu erwarten. Diese werden aber als örtlich eingestuft.

Zu erwartende Auswirkungen

Wanderwege und umliegende Naherholungsziele im Süden von Clausthal werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Naherholungsfunktion dieser Bereiche bleibt erhalten und wird in ihrer Attraktivität durch die vorgesehene Nutzung nicht gemindert. Merkbare negative Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr, Lärm etc. sind im Vergleich zur bestehenden Nutzung und der anvisierten Nutzung nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes soll eine maßvolle Pferdehaltung zugelassen werden. Maximal vier Pferde sollen innerhalb des östlichen Grundstücks gehalten und Stallungen für ebenfalls maximal vier Pferde errichtet werden dürfen. Die Pferdeboxen sollen am Südrand des Plangebietes platziert werden. Das städtebauliche Konzept wirkt durch die Anordnung der Pferdeboxen am Südrand des Plangebietes darauf hin, den Einwirkungsbereich von unmittelbar betroffenen Wohnnutzungen so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus können durch die großzügigen Zuschnitte der Grundstücke maßvolle Abstände zur Tierhaltung erreicht werden.

Das Gebiet ist durch Großtierhaltung vorgeprägt. Durch die abgerückte Lage der geplanten Stallungen kann ein Abstand von rd. 50 m zu den bestehenden Wohngebäuden erreicht werden. Der Abstand gewährleistet, dass sich keine Erheblichkeit hinsichtlich der Immissionsbelastung einstellt.

Die bestehende Pferdehaltung hat in der Vergangenheit zu keinen Spannungen mit den benachbarten Wohnnutzungen geführt. Durch die Herleitung der geplanten Nutzungen aus der Bestandssituation wird mit einer konfliktfreien Koexistenz gerechnet.

5.4.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen, wie wertvolle Bauten, archäologische Schätze oder besonders fruchtbare und nutzbare Böden. Zu berücksichtigen ist, inwiefern die Nutzung oder der Bestand dieser Kultur- und Sachgüter eingeschränkt oder zerstört werden kann.

Es liegen keine Hinweise auf besondere Kultur- und Sachgüter vor.

Zu erwartende Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

Sollten dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

5.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen

Auswirkungen treffen somit auf ein unterschiedlich stark miteinander vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Für das Plangebiet ist typisch, dass zwar in Bezug auf Boden die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Typische Wechselwirkungen mit anderen Potenzialen im Sinne einer Rückkopplung sind aber nicht festzustellen.

Das hängt damit zusammen, dass durch die Planung nur geringe Flächenanteile beansprucht werden, die sich zudem noch in einer bereits durch siedlungstypische Nutzungen geprägten Randlage befinden.

6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Umweltauswirkungen auf verschiedene Schutzgüter vorbereitet. Betroffen ist vordergründig das Schutzpotenzial Boden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den oben beschriebenen Auswirkungen zu rechnen. Auf das Bodenpotenzial sind erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der erhöhten Versiegelungsrate zu erwarten.

Die Ortsbildsituation wird sich durch die Verlagerung des Ortsrandes nach Süden verändern. Hinsichtlich der Verlagerung wird ein bereits siedlungsgeprägter Ortsrand geschlossen.

6.2 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des Status quo stattfinden. Die derzeitige Leistungsfähigkeit des Bodens und eine Entwicklung siedlungstypischer Biotoptypen würden nicht verändert.

7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich getroffen werden:

- Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das unbedingt erforderliche Maß zur Minimierung der erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial und zur Berücksichtigung der Belange des Wasserhaushaltes
- Festsetzungen zur randlichen Eingründung des Plangebietes zur Minimierung der erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial, zur Würdigung der biotischen Potenziale und zur Einbindung des Plangebietes in die örtliche Situation
- Festsetzung der Gebäudehöhe zur Würdigung des Landschaftsbildes und der Einbindung des Plangebietes in die örtliche Situation
- Beschränkung der Haltung von maximal vier Pferden.

8. MAßNAHMEN ZUM VORSORGENDEN BODENSCHUTZ

Der Landkreis Goslar empfiehlt gem. der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet sinngemäß die nachfolgend formulierten Maßnahmen zum Bodenschutz, insbesondere was die Anforderungen aufgrund der Lage des Plangebietes in einer dem Bodenplanungsgebiet vergleichbaren Einstufung „Teilbereich 3“ anbelangt:

- Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern (vgl. Teil A: Begründung, Kap. 9.5).
- Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
- Auf Kinderspielflächen ist grundsätzlich - auch in Hausgärten -, der Oberboden auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabsperre einzubauen (vgl. Teil A: Begründung, Kap. 9.5).
- Die konkreten Sanierungserfordernisse für die Spielflächen der Ferienanlage sind in einer Einzelfallbeurteilung durch die Bewertungskommission verbindlich festzulegen.

- Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung zu versehen (vgl. Teil A: Begründung, Kap. 9.5).
- Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

9. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-AUSGLEICHSREGELUNG

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation orientieren sich unter anderem an den in Kapitel 5 erfolgten Biotopbeschreibungen und -bewertungen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgt gemäß den grünordnerischen Festsetzungen.

Beim derzeitigen Planungsstand wird davon ausgegangen, dass ein interner Ausgleich des Eingriffs auch rein rechnerisch nicht erfolgen kann, so dass ein externer Ausgleich erforderlich werden wird.

9.1.1 Bestand

Alle im Bestand bereits versiegelten Bereiche werden mit 0 Punkten bewertet. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen im Bereich der Bundesstraße B 241. Innerhalb dieser Flächen sind die Funktionen für Natur und Landschaft stark eingeschränkt oder fehlen ganz.

Die im Bestand vorhandene intensiv genutzte Weidefläche bzw. Pferdekoppel nimmt flächenmäßig den größten Raum im Plangebiet ein. Die Fläche wird sehr intensiv genutzt und weist bestimmte nutzungsbedingte Vorbelastungen auf. Dennoch ist die Entwicklung geschlossener Vegetationsbestände mit ruderalem Charakter (zoogene Trittrasengesellschaften) im Wechsel mit Offenbodenbereichen durch Viehtritt möglich. Diese Bereiche werden mit 1,5 Punkten bewertet. Eine höhere Einstufung kann aufgrund der Intensität der Nutzung nicht erfolgen.

Mit 2 Punkten wird die halbruderale Gras- und Staudenflur im Bereich der Zuwegung bewertet, da dort nur eine sporadische Nutzung und Beanspruchung stattfindet und entsprechende Grünlandaspekte vorherrschen.

Mit 2,5 Punkten werden Bereiche bewertet, auf denen eine deutlich extensivere Nutzung, bzw. eine höhere Strukturvielfalt zu erkennen ist. Hierzu werden die randlichen Ruderalfluren gezählt, die von den Pferden weitgehend gemieden werden.

Insgesamt ergibt sich für den Bestand eine Gesamtpunktzahl von 7.454 Punkten.

9.1.2 Neuplanung

In der Neuplanung werden ebenfalls alle voll versiegelten Bereiche mit 0 Punkten bewertet. Neben den Verkehrsflächen sind hierzu auch die durch die Grundflächenzahl festgesetzten potenziell überbaubaren Flächen und der Bereich der geplanten Stallungen zu rechnen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen, so dass von einer extensiven Gartennutzung, bzw. Nutzung als Weide und Koppel ausgegangen wird und daher eine Bewertung mit 1,5 Punkten gerechtfertigt ist.

Alle geplanten Biotoptypen, bei denen eine artenreiche Entwicklung, mit potenzialübergreifenden Wirkungen prognostiziert werden kann, werden mit 3 Punkten bewertet. Hierzu werden die umlaufenden Pflanzflächen gezählt, auf denen eine lockere Entwicklung von Saumbereichen und Gehölzen geplant ist.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für die Neuplanung eine Wertigkeit von 5.332 Punkten.

9.1.3 Gegenüberstellung

Bestand	qm	Pkte.	Gesamt	Neuplanung	qm	Pkte.	Gesamt
Pferdeweide	4.069	1,5	6.104	Sondergebiet 0,3	1.884		
Gras- und Staudenflur	175	2,0	350	davon überbaubar	565	0,0	0
ruderales Saumbereich	400	2,5	1.000	davon nicht überbaubar	969	1,5	1.454
Verkehrsflächen	705	0,0	0	anteilig P1	156	3,0	467
				anteilig P2	194	3,0	581
				Wohngebiet 0,3	2.076		
				davon überbaubar	623	0,0	0
				davon nicht überbaubar	1.019	1,5	1.529
				anteilig P1	151	3,0	454
				anteilig P2	283	3,0	848
				Verkehrsflächen	1.390	0,0	0
Gesamt	5.349		7.454	Gesamt	5.349		5.332

Defizit 2.121 Punkte

Ausgleichsflächenbedarf

- 707 qm Ausgleichsfläche bei Aufwertung um 3 Punkte
- 1.061 qm Ausgleichsfläche bei Aufwertung um 2 Punkte
- 2.121 qm Ausgleichsfläche bei Aufwertung um 1 Punkt

Die rein rechnerische Bilanzierung verdeutlicht, dass ein plangebietsinterner Ausgleich der Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft nicht erreicht werden kann. Externe Kompensationsmaßnahmen sind demzufolge erforderlich.

Das ist darauf zurückzuführen, dass trotz der Kleinflächigkeit des Plangebietes Flächen beansprucht werden, die im Bestand eine gewisse Funktion für Natur und Landschaft erfüllen und damit entsprechend gewürdigt werden müssen. Die plangebietsinternen Maßnahmen reichen nicht aus, einen Ausgleich herbeizuführen, da es auch ein Ziel ist, möglich sparsam mit wertvollem Bauland umzugehen, um die Flächen entsprechend der Zielsetzungen auch ausnutzen zu können.

9.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Die Bergstadt beabsichtigt, die externe Kompensation der erheblichen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft im Flächenpool der Bergstadt (Flurstück Nr. _____, Flur _____, Gemarkung _____) gegen Kostenerstattung durch den Vorhabenträger durchzuführen.

Die entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. In einem städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme geregelt.

Dadurch wird die Durchführung des Ausgleichs räumlich gefasst und rechtlich abgesichert.

10. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft ist der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung in den Umweltbericht integriert worden. Hierzu gehört die Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale sowie die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der ökologischen Grundlagen sind nicht aufgetreten. Einige Bestandsbeschreibungen (z.B. Fauna) beruhen auf grundsätzlichen Annahmen, ohne dass detaillierte Bestandserhebungen oder Untersuchungen durchgeführt wurden. Als Beurteilungskriterium für die Bewertung der Bestandssituation und Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen ist diese Untersuchungstiefe aber ausreichend.

Eine Notwendigkeit für zusätzliche Sonderuntersuchungen und Gutachten ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.

10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben, zu überwachen.

Die Ausführung grünordnerischer Maßnahmen wird von der Bergstadt direkt nach Realisierung der Baumaßnahme überprüft und im Folgenden nach 3 bis 4 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung auf Effektivität hin begutachtet.

Hauptaugenmerk wird bei der Begutachtung darauf gerichtet sein, inwieweit innerhalb der Flächen eine Bodenentwicklung stattfinden kann, und ob die anvisierten siedlungsökologischen Funktionen erreicht sind. Wichtig ist dabei insbesondere die Entwicklung der Gehölzstrukturen im Plangebiet. Gegensteuerungen hinsichtlich der Pflege können erforderlich werden.

Weiterhin nimmt die Bergstadt im ersten Jahr nach der Umsetzung neben eigenen Beobachtungen alle Äußerungen von Bürgern und Behörden entgegen, welche Probleme schildern und explizit mit dem Bauvorhaben in Verbindung gebracht werden können, um ggf. gegensteuernde Maßnahmen einleiten zu können.

11. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers soll im Rahmen einer baulichen Entwicklung am Südrand des bebauten Stadtgebietes von Clausthal-Zellerfeld eine Arrondierung des Siedlungsrandes herbeigeführt werden.

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet, die zum Teil als erheblich einzustufen sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind dabei ausschließlich für das Bodenpotenzial zu erwarten. Die Erheblichkeit begründet sich in der Tatsache, dass vorhandene Weideflächen beansprucht werden, so dass deren Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen eingeschränkt wird.

Es werden im Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen, die dazu dienen sollen, diese erheblichen Umweltauswirkungen zu minimieren. Ein vollständiger interner Ausgleich ist nicht möglich, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Die Bergstadt beabsichtigt, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flächenpool der Bergstadt durchzuführen. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die Bergstadt überwacht im Rahmen des Monitorings die grünordnerischen Maßnahmen auf ihre Effektivität hin und nimmt Äußerungen der Bevölkerung entgegen, die mit der Maßnahme in unmittelbarem Zusammenhang gebracht werden können und sich nachteilig auf die Schutzgüter auswirken, um ggf. gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können.

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, den _____.____._____
Der Bürgermeister

(Unterschrift)