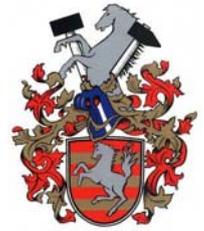


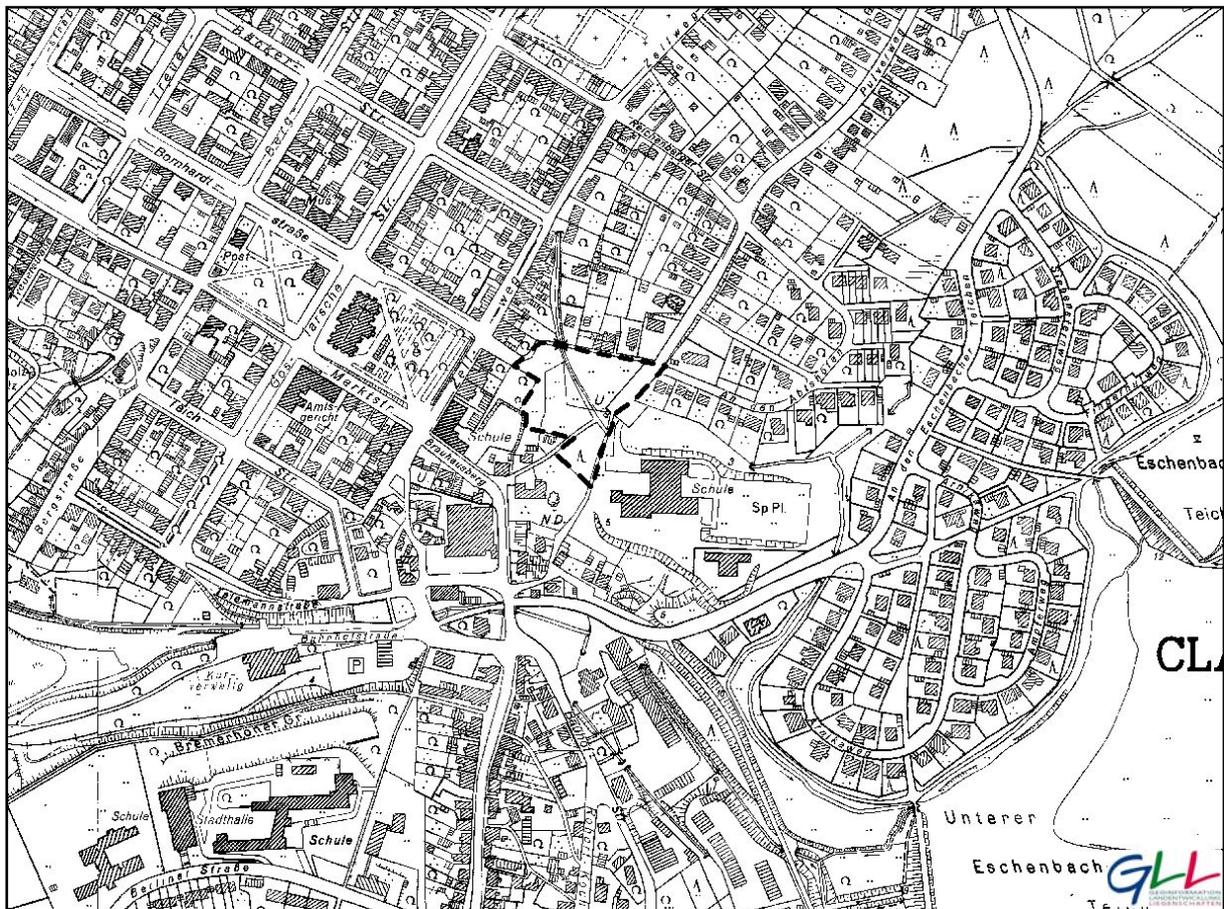
Samtgemeinde Oberharz



Flächennutzungsplan für den Bereich
der Mitgliedsgemeinde Clausthal-Zellerfeld

Erläuterungsbericht zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz

aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93
„Am Eschenbacher Graben“
der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
zugleich 2. Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 11
„Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“



Karte 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich der 71. Änderung des F-Planes und zum umgebenden Bestand
Maßstab ca. 1:5.000, Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5.000

1. Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen für diese Flächennutzungsplanänderung einschließlich des Erläuterungsberichtes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 03.5.2005 (BGBl. Nr. 26, S. 1224), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466, 479), sowie die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

2. Erfordernis der Planung

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

Diese **71. Änderung** steht in Bezug zum laufenden Aufstellungsverfahren der Mitgliedsgemeinde Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für den **Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“** mit gleichzeitiger 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“. Mit diesem Bauleitplanverfahren überplant die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld derzeit ein rund 0,64 ha großes unbebautes innerstädtisches Gelände unmittelbar am Rand des historischen Ortskerns des Stadtteils Zellerfeld. Rund ein Drittel dieses B-Plan-Gebietes sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet der Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke dienen. Der übrige Teil soll eine Festsetzung als Grünfläche (öffentliche Grünfläche) und aus der Bestandssituation heraus als Gewässerfläche und als Versorgungsanlagenfläche erhalten.

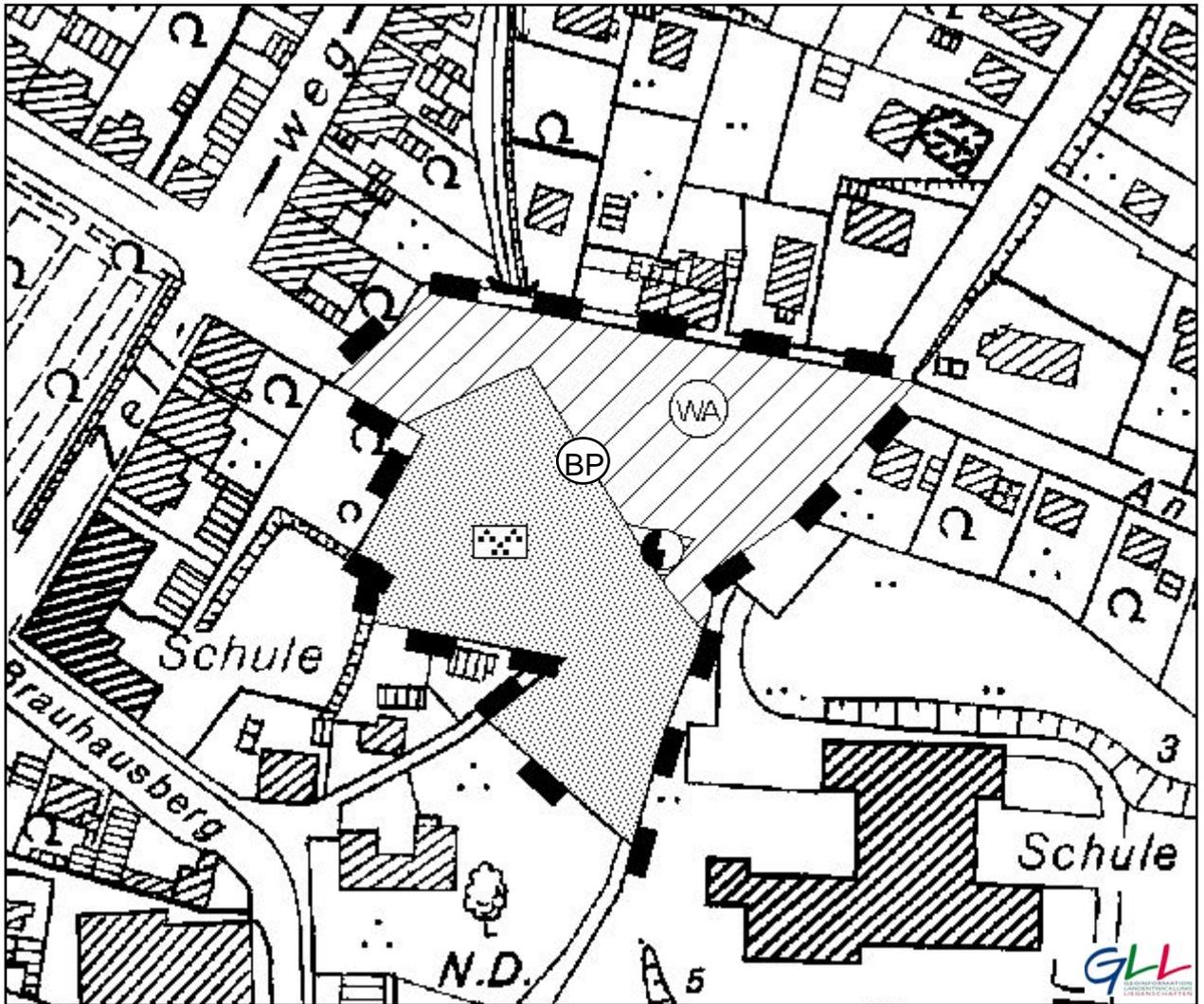
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat daher um die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Der Samtgemeindeausschuss hat am 30. Mai 2002 beschlossen, die entsprechende 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 durchzuführen. Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes ist etwas größer (in östlicher und südöstlicher Richtung) als der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 93.

Karte 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in M: 1 : 5.000



Auch ohne diesen konkreten Anlass wäre eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich angebracht gewesen, da seine gegenwärtigen Darstellungen städtebauliche Ziele wiedergeben, die sich heute im Gegensatz zu benötigten Wohnbauflächen als nicht mehr erforderlich darstellen. Früher war geplant, die in Rede stehende Fläche als Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf vorzuhalten und hier speziell Schulanlagen zu errichten.

Karte 3: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes M : 1 : 2500 (DGK5 M=1:5.000)



3. Allgemeines

Die Samtgemeinde Oberharz besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 18.767 Einwohner ¹⁾. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig.

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

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

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

¹⁾Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 31. Dezember 2004

4. Ziel und Zweck der Planung

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes dient zum einen allgemein der Korrektur überholter städtebaulicher Zielsetzungen (Anpassung der Darstellungen an die aktuellen Ziele) und zum anderen speziell der Abstimmung der Darstellungen auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93, der im Parallelverfahren durch die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aufgestellt wird.

Zur Korrektur der früheren städtebaulichen Zielsetzungen siehe Abschnitt 2 (Erfordernis der Planung).

Die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Oberharz sind anders als viele andere niedersächsische Kommunen in ihrer weiteren baulichen Ausdehnung stark eingeschränkt. Grund dafür sind mehrere begrenzende Faktoren: vor allem die bewegte Topographie, die zahlreichen bergbaulich belasteten Flächen und das eng um den Siedlungsbestand liegende Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)". Deswegen kommt im Oberharz der ohnehin sinnvollen Nutzung von kleinen und großen Baulücken innerhalb der Siedlungsbereiche eine besonders hohe Bedeutung zu. Diese innen oder am direkten Ortsrand liegenden Bauland-Ressourcen sind nahezu die einzigen Möglichkeiten, in der Samtgemeinde Oberharz weitere Wohnbaugrundstücke zu erschließen.

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

Die Bergstadt verfügt im Moment nur über zwei kommunale Neubaugebiete. Dabei ist das Baugebiet am Oberen Haus-herzberger Teich in Clausthal (Bebauungsplan Nr. 29 / I „Am Waldseebad“) nahezu vollständig bebaut. Als zweites aktuelles Baugebiet hat die Bergstadt 2004 in Zellerfeld zwischen der älteren Bebauung am Pulverweg und dem Baugebiet "An den Eschenbacher Teichen" eine zuvor mit einem Fichtenwäldchen bestandene Fläche (Bebauungsplan Nr. 69 "Am Bach") erschlossen. Von den dortigen 13 Baugrundstücken sind bereits mehrere verkauft und zum Teil wurden auch schon Baugenehmigungen erteilt.

Nach wie vor besteht jedoch erheblicher Bedarf an möglichst zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken in der Bergstadt Clausthal Zellerfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 93 wird rund die Hälfte seines Geltungsbereiches für den Bau neuer Wohngebäude erschließen. Der übrige Teil soll eine Festsetzung als Grünfläche (öffentliche Grünfläche) und aus der Bestandssituation heraus als Gewässer- und Versorgungsanlagenfläche erhalten.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der rund 0,84 ha große Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Teile der Flur 1 der Gemarkung Clausthal.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des historischen Ortskerns des Stadtteils Zellerfeld. An das Plangebiet schließen sich nördlich und ostwärts Siedlungsgebiete aus den 1960er Jahren an.

Das Plangebiet besteht derzeit aus Wiesenflächen, aus der Verkehrs- und Parkflächen, aus einer Fläche „Versorgungsanlagen“ sowie aus einer offenen Gewässerfläche (Bachlauf).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 liegt im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreis-sonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich.

6. Ziele der Raumordnung

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

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

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist frei von raumordnerischen Festsetzungen zeichnerischer Art.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ liegt in einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“. Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet hauptsächlich als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, hier speziell Schulanlagen fest. Dem entsprechen die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ zugleich den betreffenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“ auf (Teilaufhebung).

Der Samtgemeindeausschuss hat am 30. Mai 2002 beschlossen, die für den Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ erforderliche 71. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Inhalt der 71. Änderung ist die Umwandlung einer Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche.

8. Rahmenbedingungen für 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

8.1 Lage in der Gemeinde, Gelände-Verhältnisse

Der Geltungsbereich der 71. Änderung befindet sich östlich des historischen Ortskerns des Ortsteiles Zellerfeld und westlich sowie südlich der vorhandenen Wohnbebauung aus den 1960er Jahren. Das neue Baugebiet wird damit eine innerörtliche Baulücke schließen. Aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist zu ersehen, dass in diesen direkt umliegenden Bereichen die Nutzungsform „Allgemeines Wohngebiet“ vorherrscht.

Die Grenze des Geltungsbereiches der 71. Änderung grenzt in nördlicher Richtung an die Straße „An den Abtshöfen“, an die das künftige Neubaugebiet verkehrlich angeschlossen wird.

Derzeit stellt sich der Geltungsbereich der 71. Änderung als Grünland, Wiesen sowie Park- und Verkehrsflächen dar.

Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes fällt topographisch von Nord nach Süd ab.

Im Geltungsbereich besteht ein Graben. Der Graben ist Bestandteil des „Oberharzer Wasserregales“ und wird über die entsprechende Festsetzung „Offenes Gewässer“ im Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ geschützt.

8.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Bergschäden

Der Geltungsbereich der 71. Änderung liegt im Bereich von Formationen aus der Zeit des Karbons, die hier im wesentlichen aus Tonschiefern und Grauwacken bestehen. Diese Abfolgen werden zunächst von ihren eigenen Verwitterungsschichten überlagert. Den Abschluss zur Geländeoberfläche hin bildet dann eine junge Mutterbodenschicht.

Aufgrund der besonderen Situation des Harzes mit seiner Jahrhunderte alten Bergbautradition sind flächendeckende Belastungen des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen für den Harz kennzeichnend. Entsprechend wird der Bebauungsplan Nr. 93 in nachrichtlicher Übernahme darauf hinweisen, dass der gesamte Geltungsbereich der 71. Änderung im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Goslar vom 6. Oktober 2005) liegt.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine zeichnerische Darstellung („BP“) zur Kennzeichnung des Bodenplanungsgebietes.

8.2.1 Bodenbelastungen

Nach der am 1.10.2001 in Kraft getretenen Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO), geändert durch die Neufassung in Kraft getreten am 26.08.2005 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005), sind im Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr

festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

8.2.2 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger/-besitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen. Im Hinblick auf die bekannte Schwermetallproblematik muss mit dem Anfall von Boden mit schädlichen Verunreinigungen gerechnet werden. Bezüglich der Entsorgung von Überschussboden wird auf § 12 der Neufassung der Verordnung des "Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial vom 26. August 2005 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6. Oktober 2005) verwiesen. Da es sich auch um bergbaulich genutzte Flächen und daher um Rückstände aus dem Bergbau handeln könnte, ist bei entsprechenden Funden wie z.B. Schlacken die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

8.2.3 Flächendeckender Bodenschutz

Zweck des Bodenschutzes ist es, die natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

8.2.4 Bergschaden

Für den Geltungsbereich der 71. Änderung gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von Bergschadengebieten.

8.3 Bodendenkmale

Kulturdenkmale sind nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz geschützt. Zu den Kulturdenkmälern gehören die Baudenkmale und die Bodendenkmale.

1. Im Geltungsbereich besteht ein Graben. Der Graben ist Bestandteil des „Oberharzer Wasserregales“ und wird über entsprechende Festsetzungen „Gewässer“ im Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ geschützt.
2. Der Geltungsbereich der 71. Änderung liegt im weiteren Umfeld des durch den Beauftragten für Archäologie des Landkreises lokalisierten mittelalterlichen Klosters Cella. Im Umfeld des ehemaligen Klosterbereiches sind Ruinen der zum ehemaligen Kloster gehörigen Wirtschaftsbauten anzunehmen. Diese konnten bisher nicht genau lokalisiert werden. Es ist daher denkmalpflegerisch notwendig, Bodeneingriffe zu beobachten. Bodeneingriffe sind rechtzeitig, mindestens drei Wochen vor ihrem Beginn anzuzeigen. Beim Auftreten von Funden und Befunden ist den zuständigen Stellen die denkmalpflegerisch erforderliche Bergung und Dokumentation zu ermöglichen. Empfohlen wird, dass Tiefbauarbeiten nicht erst bei Ausführung archäologisch begleitet werden, sondern dass vorab nach Abschiebung des Oberbodens eine Prospektion durchgeführt wird.

8.4 Lärmschutz

Lärmschutzpositionen sind bzgl. der geplanten Wohnbebauung nicht zu bewerten.

8.5 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich der 71. Änderung ist rund 0,84 ha groß.

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ gliedert seine ca. 0,64 ha große Fläche wie folgt:

▪ Bauland (Allg. Wohngebiet)	ca. 0,21 ha
▪ Straßenverkehrsflächen	ca. 0,08 ha
▪ Flächen Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha
▪ Gewässerflächen	ca. 0,01 ha
▪ Grünflächen	ca. 0,33 ha

Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zusätzlich zu der ca. 0,64 ha großen Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ eine ca. 0,1 ha große Wiese und eine ca. 0,1 ha große Verkehrs- bzw. Parkfläche, die künftig auch nicht mehr als „Flächen für Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung „Schule“), vorgehalten werden sollen.

Das Plangebiet steht anteilig im Eigentum der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und einer Privatperson.

8.6 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplans liegt zur Zeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen. Im Bauleitplanverfahren der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld wird diese Fläche derzeit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 heraus genommen und größtenteils dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 93 zugeschlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 93 "Am Eschenbacher Graben", den die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld derzeit im Bereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellt befindet sich zur Zeit in der Phase der „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“, insofern besteht somit noch keine Planreife im Sinne von § 33 BauGB.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt über die Straße „An den Abtshöfen“.

Die gesamte Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz. Die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld übernehmen die Versorgung mit Gas und Elektrizität sowie die Wasserversorgung. Die Löschwasserversorgung stellt die Samtgemeinde Oberharz sicher.

Das neue Baugebiet kann an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar. Die Straße „An den Abtshöfen“ ist für Müllfahrzeuge befahrbar.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation). Es ist von ausreichender Klärkapazitäten auszugehen, da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine Anhaltspunkte für eine Erhöhung der Schmutzwassermengen gegeben werden. Eine Quantifizierung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes und der damit verbundenen Einwohnergleichwerte wird im Flächennutzungsplan nicht vorgegeben. Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche "An den Abtshöfen" wird wie bisher über das öffentliche Kanalsystem abgeführt. Das Niederschlagswasser innerhalb der Grünflächen soll in deren Bereich versickert werden. Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist dort zu versickern oder andernfalls mit Genehmigung des Abwasserbetriebes in das Kanalnetz einzuleiten.

10. Inhalt der Planung

10.1 Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Grundlage für die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich der 71. Änderung waren damalige städtebauliche Planungen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, die im Planbereich Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, hier speziell Schulanlagen vorsehen.

Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung, weil der Bedarf für solche Anlagen nicht mehr gegeben ist. Anstelle von Bauflächen, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, beabsichtigt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld inzwischen zur Verbesserung der Wohnbaulandflächensituation in Clausthal-Zellerfeld die Schließung von innerörtlichen Baulücken.

10.2 Art der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der 71. Änderung herrscht Wohnnutzung vor. Aus diesem Grund bietet sich die Nutzung der Fläche als Wohnbauland, auch auf Grund der ruhigen innerörtlichen Lage, für eine Erweiterung der Wohnbauflächen an. Als Art der baulichen Nutzung wird die 71. Änderung für die Wohnbauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darstellen.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

Da freie Baugrundstücke in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld knapp sind, ist zum sparsamen Umgang mit Bauland eine städtebauliche Verdichtung sinnvoll. Für das Maß der baulichen Nutzung wird daher eine Grundflächenzahl von 0,4 dargestellt. Dies entspricht der Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO.

10.4 Verkehrsflächen

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Verkehrsflächen die in ihrem Geltungsbereich liegen nicht gesondert darstellen, da es sich weder um örtliche Hauptverkehrszüge noch um Flächen für den überörtlichen Verkehr handelt.

10.5 Grünflächen

§ 5 (2) BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 93 setzt ca. 0,33 ha der Fläche seines Geltungsbereiches als Grünflächen fest. Diese Flächen werden in der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Hinzu kommen Flächen, die der Bebauungsplan Nr. 93 gesondert als Wasserlauf festsetzt, sowie die Grünfläche, die sich im Südosten des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes erstreckt und dabei an das Bebauungsplangebiet angrenzt.

10.6 Flächen für Gewässer

Der B-Plan Nr. 93 setzt ca. 0,01 ha der Fläche seines Geltungsbereiches als Fläche für Gewässer fest. Es handelt sich dabei um einen Graben, der Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ ist (siehe 8.2.4).

In der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die vom B-Plan festgesetzten Flächen für Gewässer nicht als solche dargestellt, sondern in den gekennzeichneten Bereich Grünfläche integriert.

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

§ 5 (2) Nr. 10 BauGB

Zur planvollen Gestaltung des Überganges zwischen der neuen Bebauung und der Grünfläche sowie dem Bachlauf setzt der Bebauungsplan Nr. 93 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Aufgrund dieser Festsetzung haben diese 3 m breiten Streifen an der Rückseite der Baugrundstücke eine Wirkung wie nicht überbaubare Grundstücksflächen oder private Grünflächen (d. h. hier können keine Nebenanlagen errichtet werden). Der Streifen bleibt jedoch Bestandteil des Wohnbaulandes. Details benennt der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

In der 71. Änderung des F-Planes werden die vom B-Plan festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nicht wiedergegeben, denn sie sind nicht bedeutsam für die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Sie sind in der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Grünfläche bzw. der Wohnbaufläche.

10.8 Kennzeichnungen

§ 5 (3) BauGB und

Die Planzeichnung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die zeichnerische Kennzeichnung von Bodenbelastungen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, da der Geltungsbereich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

10.9 Nachrichtliche Übernahmen

§ 5 (4) Satz 1 BauGB

Durch das Symbol "BP" in der Planzeichnung zur 71. Änderung und eine entsprechende Erklärung im Textteil wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der 71. Änderung im Geltungsbereich der „Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 13 vom 25.08.2005) liegt.

10.10 Vermerke

§ 5 (4) Satz 2 BauGB

Im Textteil wird außerdem darüber informiert, dass der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) die Aufnahme des Geltungsbereiches der 71. Änderung in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III, plant und dazu derzeit das Ausweisungsverfahren betreibt.

11. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit

Zu den Anforderungen der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 ist. Der Grünordnungsplan umfasst eine Bestandsaufnahme des Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 93 sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB inklusive der Konzeption von gründerischen Maßnahmen im Plangebiet und externer Ausgleichsmaßnahmen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte in Anlehnung an die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages. Die Ergebnisse des Grünordnungsplans werden im Auslegungsverfahren und soweit erforderlich in weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Das Artikelgesetz zur „Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ aus dem Jahre 2001 hat u.a. das UVP-Gesetz und das BauGB geändert bzw. ergänzt. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen ist demnach eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit der Bebauungsplan Vorhaben begründet, die gemäß dem Anhang 1 zum UVP-Gesetz der UVP-Pflicht unterliegen. Punkt 18.7 dieses Anhangs legt fest, dass bei Städtebau-Projekten

- ab 100.000 m² zulässige bzw. festgesetzter Grundfläche nach BauNVO grundsätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist
- ab 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c (1) Satz 1 UVPG erforderlich ist.

Im zweiten Fall stellt die zuständige Behörde (dies ist bei Bauleitplanverfahren die planende Gemeinde) im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung fest, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Nur wenn dies zu erwarten ist, muss eine UVP durchgeführt werden. Das Wohnbauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 umfasst ca. 2.100 m². Daher kann ohne detaillierte Berechnungen der zulässigen Grundfläche festgestellt werden, dass für dieses Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht. Aus demselben Grund entfällt auch die Verpflichtung gemäß § 2a BauGB, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Diese Feststellung wird gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB in die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung der Unterlagen aufgenommen.

erstellt durch:

Architekturbüro Bienert
Ringstraße 9
38678 Clausthal-Zellerfeld