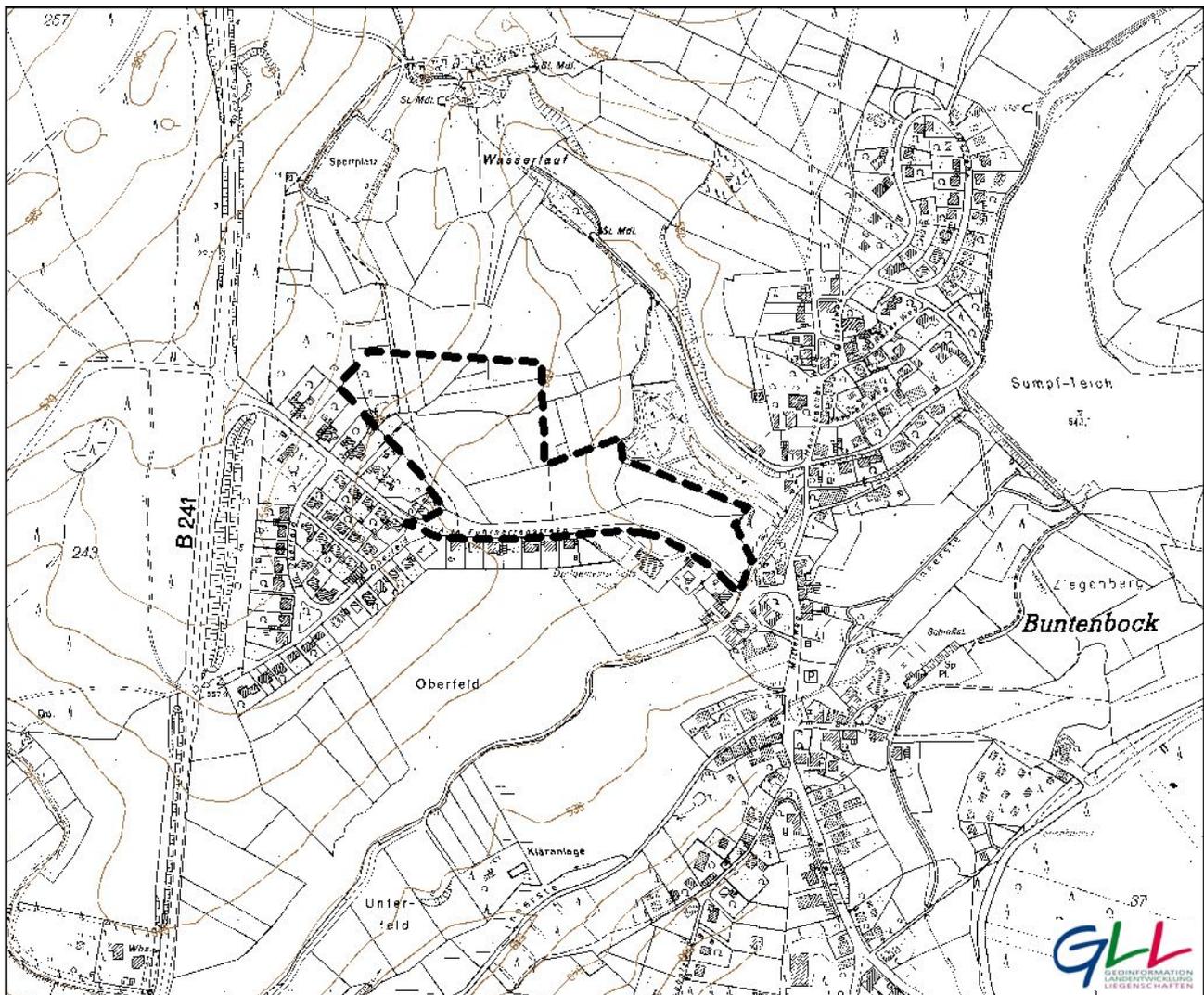


Samtgemeinde Oberharz



Flächennutzungsplan für den Bereich
der Mitgliedsgemeinde Clausthal-Zellerfeld

Erläuterungsbericht zur
**70. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz**
aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76
„Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“
der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld



Karte 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich der 70. Änderung des F-Planes und zum umgebenden Bestand
Maßstab ca. 1:7.500, Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5.000

1. Erfordernis der Planung

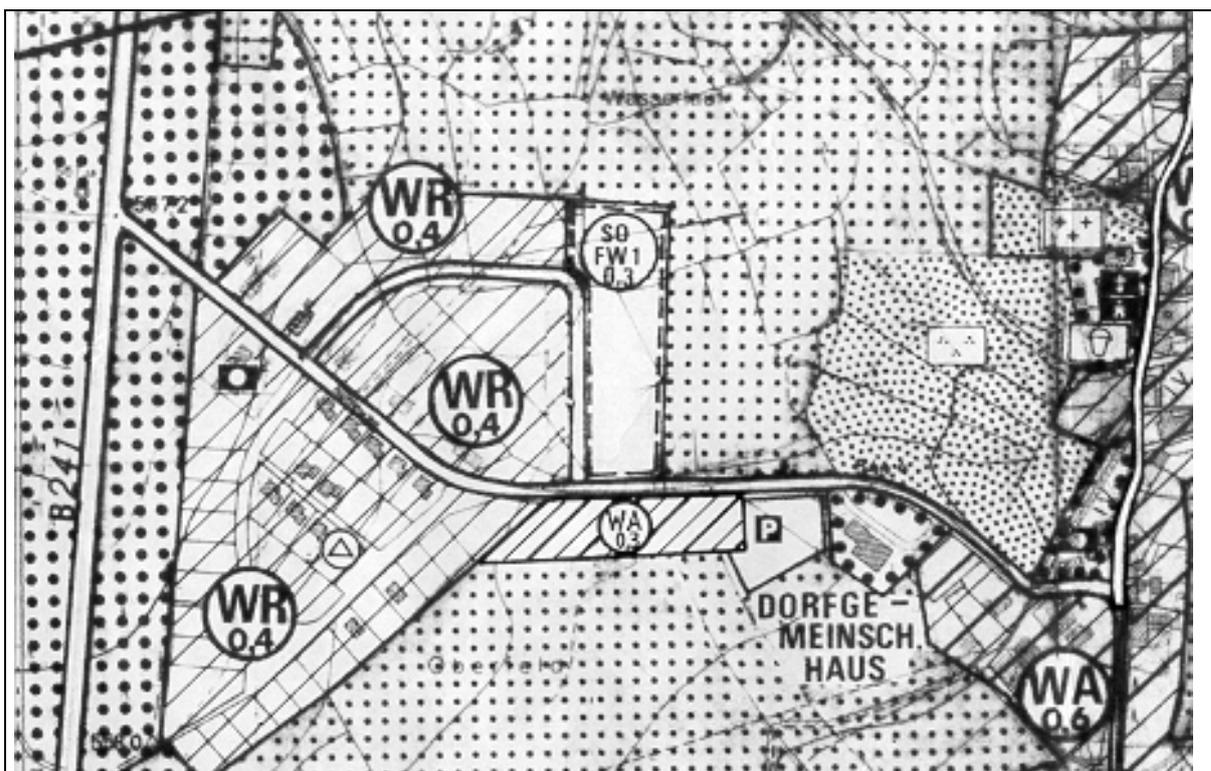
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Überarbeitungen erfahren (derzeit befindet sich die 81. Änderung im Verfahren).

Diese **70. Änderung** steht in Bezug zum **Bebauungsplan Nr. 76** „**Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße**“ der Mitgliedsgemeinde Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Mit ihm überplant sie derzeit ein 3,04 ha großes unbebautes Gelände direkt an der Nordseite der "Alten Fuhrherrenstraße" im Stadtteil Buntenbock. Rund zwei Fünftel dieses B-Plan-Gebietes sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet der Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke dienen. Der übrige Teil soll eine Festsetzung als Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, öffentliche Grünfläche) und als Festplatz zur Erweiterung des angrenzenden Kurparks erhalten.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 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 70. Änderung des Flächennutzungsplanes im **Parallelverfahren** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 durchzuführen.

Dabei geht der Geltungsbereich der 70. Änderung über den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 76 hinaus. Denn auch ohne diesen konkreten Anlass wäre eine **Aktualisierung des Flächennutzungsplanes** für diesen Bereich angebracht gewesen, da seine gegenwärtigen Darstellungen städtebauliche Ziele wieder geben, die heute nicht mehr gelten. Früher war geplant, an der Nordseite des oberen Endes der "Alten Fuhrherrenstraße" ein **größeres Wohnbaugebiet** anzulegen. Seine Größe hätte etwa dem Umfang des in den 1960er Jahren erschlossenen Wohnbaugebietes "Oberfeld" auf der Südseite der "Alten Fuhrherrenstraße" entsprochen. Östlich dieses geplanten Wohngebietes stellte der F-Plan außerdem ein **"Sondergebiet Ferienwohnen"** dar. Die auf der Nordseite der "Alten Fuhrherrenstraße" verbleibende Lücke zwischen diesen Baugebieten und dem Ortskern wurde als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Diese Planung ließe sich heute nicht mehr verwirklichen, vor allem weil die geplanten Bauflächen zum Großteil im zwischenzeitlich durch Verordnung ausgewiesenen **Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"** liegen.

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



2. Verlauf des Bauleitplan-Verfahrens

Es ist zu erwarten, dass das Verfahren zur 70. Änderung **bis Mitte 2006** abgeschlossen werden kann. Daher darf es noch auf Grundlage der bis Sommer 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) zu Ende geführt werden. Dies ergibt sich aus den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Die Samtgemeinde Oberharz macht bei der Aufstellung der 70. Änderung von diesem Recht Gebrauch.

30. Mai 2002	Beschluss zur Durchführung der 70. Änderung (Samtgemeindeausschuss)
Juli 2005	Entscheidung der mit dem Entwurf und der Verfahrensdurchführung beauftragten Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz, auf Grundlage von § 3 (1) Satz 2 BauGB auf die Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf der 70. Änderung zu verzichten, da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf Basis des parallelen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 76 erfolgt (Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 11. bis 25. Juli 2005)
2. August 2005 bis 5. September 2005	frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
22. September 2005	Auslegungsbeschluss (Samtgemeindeausschuss)
25. Oktober 2005	Information der TÖB zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung mit denen ihnen bereits bekannten Unterlagen.
31. Oktober 2005 bis 10. Dezember 2005	Öffentliche Auslegung des Entwurfes für die 70. Änderung
(Ziel: März 2006)	Wirksamkeitsbeschluss für die 70. Änderung (Samtgemeinderat)
(noch offen)	Genehmigung der 70. Änderung durch den Landkreis Goslar
(noch offen)	Bekanntmachung der Genehmigung; damit Eintritt der Wirksamkeit der 70. Änderung

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 Doppel-Stadt ist 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor gegangen. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu.

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

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

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

4. Ziel und Zweck der Planung

Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes dient zum einen allgemein der **Korrektur überholter städtebaulicher Zielsetzungen** (Anpassung der Darstellungen an die heutige Rechtslage und an die aktuellen Ziele) und zum anderen speziell der Abstimmung der Darstellungen auf die künftigen **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76**, der im Parallelverfahren durch die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aufgestellt wird. Zur Korrektur der früheren städtebaulichen Zielsetzungen siehe Abschnitt 1 (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 begrenzender 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 Hausherzberger Teich in Clausthal (**Bebauungsplan Nr. 29 / I „Am Waldseebad“**) nahezu vollständig bebaut. Dort stehen jetzt noch vier Baugrundstücke zum Verkauf. Als zweites aktuelles Baugebiet hat die Bergstadt 2004 in Zellerfeld zwischen der älteren Bebauung am Pulverweg und dem Baugebiet "An den Eschenbacher Teichen" eine zuvor mit einem Fichtenwäldchen bestandene Fläche (**Bebauungsplan Nr. 69 "Am Bach"**) erschlossen. Von den dortigen 13 Baugrundstücken sind bereits acht verkauft; für diese Grundstücke wurden z.T. auch schon Baugenehmigungen erteilt.

Während also in den Stadtteilen Clausthal und Zellerfeld noch einige neue Baugrundstücke zur Verfügung stehen, fehlt es an einem solchen Angebot für den **Stadtteil Buntenbock**. Die bis 1972 selbständige Gemeinde, die sich ihren dörflichen Charakter bis heute bewahrt hat, liegt mit einer Einwohnerzahl von rund 700 Bürgern in einer Größenordnung, die in Bezug auf Nahversorgung und soziale Einrichtungen mit erheblichen strukturellen Problemen zu kämpfen hat. Darum ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl für Buntenbock besonders wichtig. Unter anderem wäre ein Zuzug junger Familien mit Kindern ein wichtiger Beitrag für den langfristigen Erhalt des eigenen Buntenböcker Kindergartens. Dabei ist auf keinen Fall an eine Ausweisung eines großen Neubaugebietes im Umfang des in den 1960er Jahren erschlossenen „Oberfeldes" (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Buntenbock) gedacht. Vielmehr geht es um eine in Umfang und Standort sinn- und maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung durch eine Arrondierung direkt angrenzender Flurstücke.

So wie in der gesamten Bergstadt gibt es auch in Buntenbock nur wenige Flächen, die überhaupt für den Bau neuer Wohngebäude zur Verfügung stünden. Die Beschränkungen ergeben sich vor allem aus dem Landschaftsschutzgebiet, das sich eng um den Siedlungsbestand legt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 als Streifen an der Nordseite der "Alten Fuhrherrenstraße" ist die einzige größere Freifläche in Buntenbock, die mit Blick auf den Landschaftsschutz für eine Bebauung geeignet wäre und die außerdem von den Eigentümern zum Verkauf frei gegeben würde.

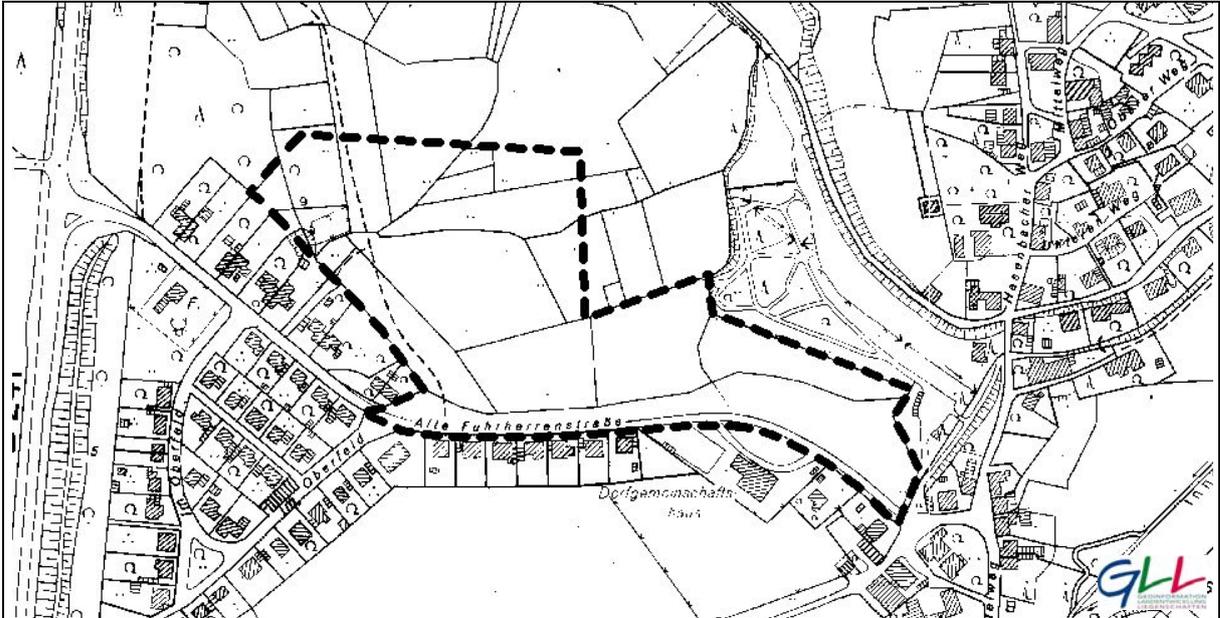
Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ verteilen sich auf mehrere private Eigentümer. Darum wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein Umlegungsverfahren zur Ordnung der Grundstücksverhältnisse durchgeführt. Dazu ist es zweckmäßig, dass die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

Der Bebauungsplan Nr. 76 wird rund zwei Fünftel seines Geltungsbereiches für den Bau neuer Wohngebäude erschließen, wobei dieser Bereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Der übrige Teil seines Plangebietes wird im Übergang zur freien Landschaft als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und dient im Anschluss an den historischen Ortskern zur Erweiterung des Kurparks um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz".

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

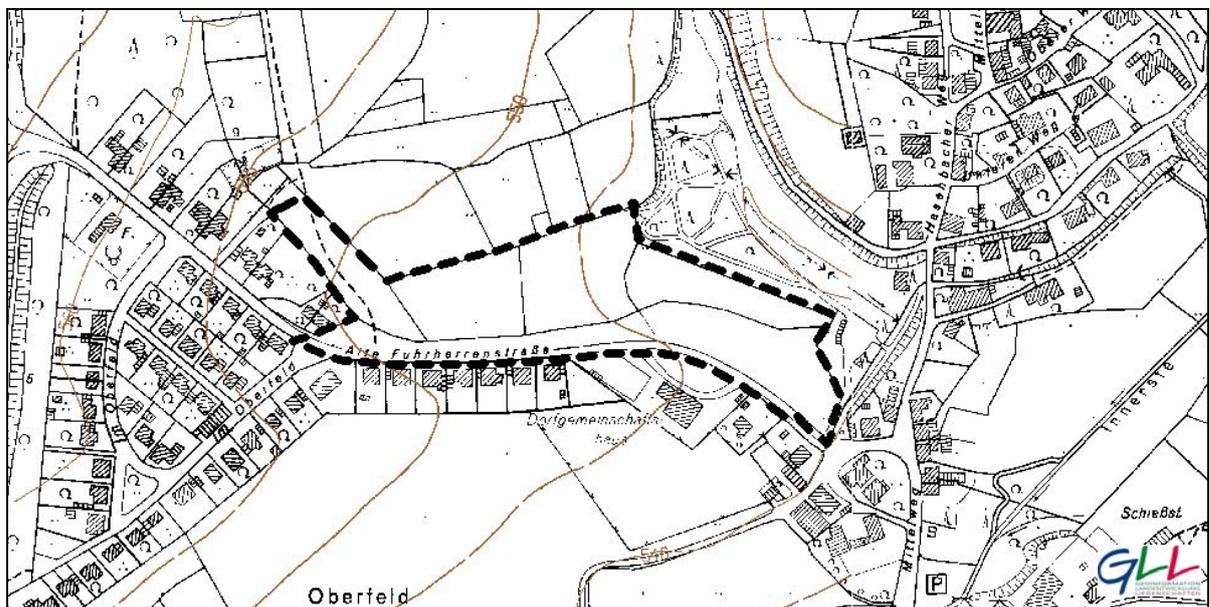
Der 5,4 ha große Geltungsbereich der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Teile der Flur 1 der Gemarkung Buntenbock. Er grenzt direkt an die Nordseite der innerörtlichen Sammelstraße „Alte Fuhrherrenstraße“, die den historischen Kern des früheren Fuhrherrendorfes mit dem in den 1960er Jahren erschlossenen Baugebiet "Oberfeld" und mit der B 241 verbindet. Im Unterschied zur Nordseite ist die gegenüber liegende Südseite der "Alten Fuhrherrenstraße" bereits seit Jahrzehnten in ihrer gesamten Länge bebaut. Diese Bebauung gehört mit Ausnahme des Dorfgemeinschaftshauses und der östlich davon stehenden Gebäude zum Baugebiet "Oberfeld" (Bebauungsplan Nr. 3 der Alt-Gemeinde Buntenbock).

Karte 3: Übersichtskarte zum Geltungsbereich der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in M: 1 : 5.000
Kartengrundlage DGK5 in M: 1:5.000



Im Westen grenzt der Geltungsbereich der 70. Änderung an die bebauten Grundstücke "Alte Fuhrherrenstraße" Nr. 18-32 und im Osten an den Kurpark. An der Nordseite des Geltungsbereiches liegen freie Wiesenlandschaft (Landschaftsschutzgebiet) und der Kurpark. Der südliche Teil des Geltungsbereiches der 70. Änderung erstreckt sich entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" und entspricht dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 76 "Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße". Dieses neue Baugebiet schließt die gesamte Lücke, die bisher nördlich der Straße zwischen dem historischen Siedlungskern und der jüngeren Bebauung des "Oberfeldes" bestanden hat. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 70. Änderung umfasst nur Wiesenflächen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen und für die eine Überarbeitung der früheren städtebaulichen Zielsetzungen statt findet, da hier inzwischen keine Bauflächen mehr dargestellt werden sollen.

Karte 4: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 im M: 1 : 5.000,
Kartengrundlage DGK5 in M: 1:5.000



Der Geltungsbereich der 70. Änderung besteht derzeit aus extensiv genutztem **Grünland** (als Biotop geschützte Wiesen im Nordteil des Geltungsbereiches), aus einer geschotterten und periodisch als **Parkplatz** genutzten Fläche an der "Alten Fuhrherrenstraße" (Südwest-Teil) sowie aus **Weideflächen** zwischen dem Kurpark und der "Alten Fuhrherrenstraße" (Ostteil). Diese Weiden umfassen auch wasserführende Gräben und einen kleinen Sumpfbereich, der als Biotop geschützt ist.

5. Ziele der Raumordnung

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

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

Der RROP stellt den Geltungsbereich der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes als „**Vorsorgegebiet für Landwirtschaft**“ dar. Außerdem ist im RROP ein Teil des Geltungsbereiches als „**Vorranggebiet für Natur und Landschaft**“ und als „**Vorsorgegebiet für Erholung**“ dargestellt. Das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ basiert u.a. auf dem **FFH-Gebiet 146** „Oberharzer Teichgebiet“. Die Samtgemeinde Oberharz geht davon aus, dass die Darstellungen der 70. FNP-Änderung im Grundsatz mit den oben genannten Zielen des RROP vereinbar sind. Aufgrund der Beurteilung der Angelegenheit durch den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) im Januar 2006 hat die Gemeinde einen Antrag auf Zielabweichung – einschließlich Abarbeitung zur FFH-Verträglichkeit - gestellt. Der ZGB hat mit Email vom 05.04.2006 mitgeteilt, dass dem Antrag auf Zielabweichung stattgegeben wird.

6. Rahmenbedingungen aus dem übergeordneten besonderen Verwaltungsrecht

6.1 Umweltverträglichkeit

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. Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** ist danach nur bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durchzuführen. Eine entsprechende Verpflichtung auf Ebene des Flächennutzungsplanes besteht gemäß § 2a BauGB in der Fassung von 1998 – die hier aufgrund der Übergangsregelungen des BauGB 2004 zur Anwendung kommt - nicht.

6.2 FFH-Gebiet

Das Plangebiet überlagert teilweise das **FFH-Gebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“**. Dies korrespondiert mit dem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ im Regionales Raumordnungsprogramm. Daher wurde neben einer Betrachtung der Verträglichkeit der Planung im Grünordnungsplan zusätzlich eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit nach den Maßgaben der Raumordnung durchgeführt und dokumentiert. Das im Einvernehmen mit der Untere Naturschutzbehörde festgestellte Ergebnis dieser Prüfung ist, dass eine **erhebliche Beeinträchtigung** der Erhaltungsziele und Merkmale des Gebietes **ausgeschlossen** werden kann. (s. Kap. 9).

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld führt das Aufstellungsverfahren für diese Flächennutzungsplan-Änderung auf Basis der bis Sommer 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches zu Ende (siehe dazu Punkt 2). Gemäß **§ 1a BauGB** ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im **Gründungsplan** zum Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße", der im Parallelverfahren zur 70. Änderung aufgestellt wird. Zusammenfassung des Ergebnisses s. Kap. 9.

6.4 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** enthält relativ grobrasterige Bewertungen (Maßstab 1:50.000), die zum Teil als überholt anzusehen sind, da spätere Detail-Kartierungen zur Konkretisierungen und Differenzierungen auch der naturschutzfachlichen Ziele geführt haben. Dies hat sich z.B. in der 2001 erfolgten Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und der Erfassung der § 28a Biotop niedergeschlagen. Einen **Landschaftsplan** hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld 1997 erstellen lassen. Einige seiner Empfehlungen haben Relevanz für den Geltungsbereich der 70. Änderung des F-Planes.

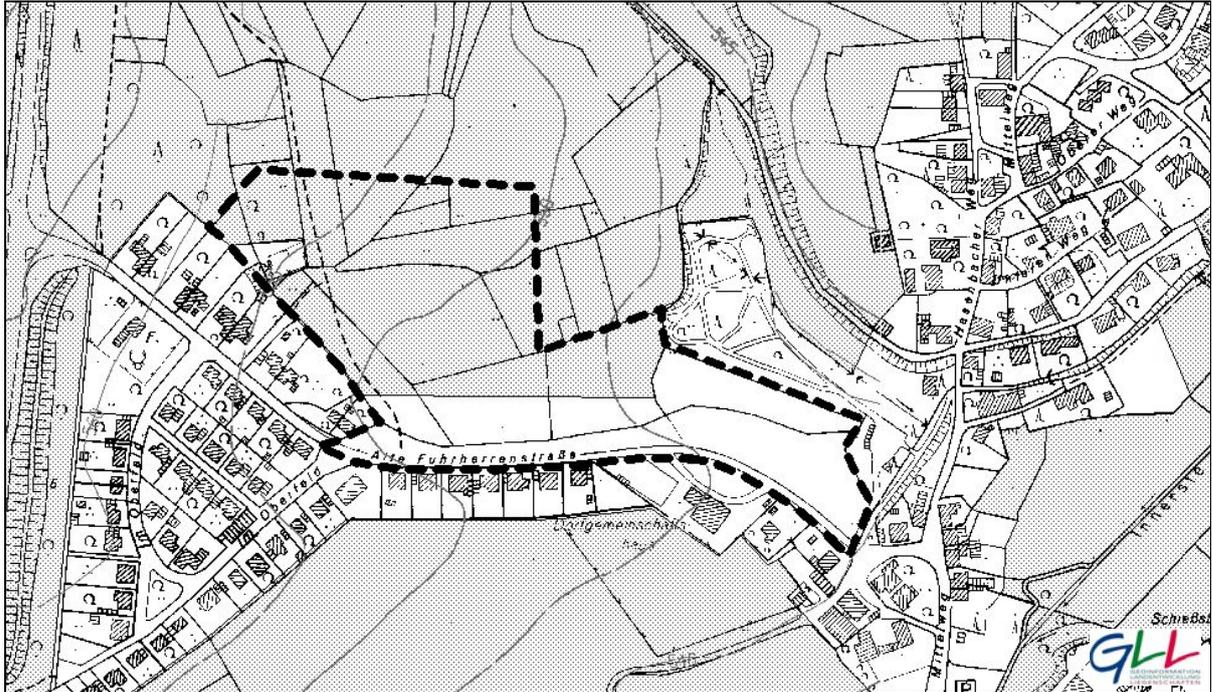
Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Entwurf zur 70. Änderung des F-Planes mit den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes vereinbar ist. Der **Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan** enthält eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes.

6.5 Landschaftsschutzgebiet und Biotope

Gemäß Verordnung über das **Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“** vom 7. Mai 2001 verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes quer durch den Geltungsbereich der 70. Änderung. Damit liegen der nordöstliche Teil und der nördliche Mittelteil des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Bebauung der betreffenden Flächen würde den Zielen des Landschaftsschutzgebietes widersprechen, daher beschränkt die 70. Änderung die Darstellung von Bauflächen auf jene Teilbereiche des Plangebietes, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.

Die 70. FNP-Änderung sieht für den Überschneidungsbereich zwischen Bebauungsplan und Landschaftsschutzgebiet im wesentlichen grünordnerische Maßnahmen vor. Die **gemäß § 28a NNatschG geschützten Biotope** (hier: Bergwiesen), die von Norden her in das Plangebiet hinein reichen, werden so in die städtebauliche Planung integriert, das sie langfristig geschützt und erhalten werden. Details dazu sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 76 zu entnehmen.

Karte 5: Lage des Landschaftsschutzgebietes (grau) und Geltungsbereich der 70. Änderung (M: 1 : 5.000)
Grundlage DGK5 in M: 1:5.000



6.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet der 70. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten **Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III**, für die derzeit das Ausweisungsverfahren läuft. Ein entsprechender Hinweis erfolgt als Vermerk im Textteil der Planzeichnung. Auf Umsetzungsebene ist dies zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherren / Bauträger informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen weiter auf die unter diesen Umständen bestehende Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

6.7 Bodenschutz / Altlasten

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

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die Neufassung der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ am 26. August 2005 erlassen (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6. Oktober 2005). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen. Der Geltungsbereich der 70. Änderung liegt im Teilgebiet 3 der Verordnung.

6.7.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Für Flächen im Geltungsbereich der Verordnung des Bodenplanungsgebietes erfolgt in Bauleitplanverfahren regelmäßige eine

Kennzeichnung innerhalb der Planzeichnung sowie eine nachrichtliche Übernahme im Rahmen der textlichen Festsetzungen. Da der gesamte Bereich der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes im den Geltungsbereich des Bodenplanungsgebietes liegt, wurde in der Planzeichnung für die 70. Änderung die Kennzeichnung und die nachrichtliche Übernahme für diesen Bereich vorgenommen.

Da die Hausgärten von Wohngrundstücken naturgemäß für eine erweiterte Wohnnutzung und als Spielfläche für Kinder dienen, sind dort entsprechende Maßnahmen zur Unterbindung des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu treffen. Zur Gestaltung und Nutzung der Hausgärten wird nahegelegt, die Empfehlungen zur Bearbeitung und Nutzung schwermetallkontaminierter Gartenböden des Landkreises Goslar zu beachten.

6.7.2 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.

6.8 Bergrecht

Bergschäden sind für den Geltungsbereich der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bekannt.

Das Landesbergamt sowie Bürger-Hinweise im parallelen Bebauungsplanverfahren deuten auf Anlagen der historischen Wasserwirtschaft im Plangebiet hin. Daraufhin hat die Gemeinde eine **umfassende Recherche** zu den **untertägigen Anlagen** im Planbereich angestellt. Dabei erhielt sie fachkundige Hilfe durch das Landesbergamt und den Betriebshof der Harzwasserwerke in Clausthal.

Fazit der Recherche: Die **geplanten Neubauf Flächen** berühren den ehemaligen „Oberen Rosenhöfer Kunstgraben“ nicht. Der „Alte Hasenbacher Wasserlauf“ im Zuge des „Flambacher Mühlengrabens“ kreuzt das Plangebiet im Nordwesten, allerdings **außerhalb** der **geplanten Bauf Flächen**. Der Wasserlauf unterfährt auch die Siedlung „Oberfeld“. Da hier aus den Jahrzehnten seit der Bebauung dieses Gebietes keine Probleme bekannt geworden sind, kann von einer ausreichenden Überdeckung und Standfestigkeit ausgegangen werden. Ein **Konflikt** mit den **Darstellungen** „Fläche für Landwirtschaft“ und „Wohnbauland“ ist somit **nicht gegeben**.

Auf eine **Darstellung** in der **Planzeichnung** wird aufgrund der Kleinteiligkeit der betroffenen Flächen und der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes **verzichtet**. Eine detailliertere Betrachtung und Kennzeichnung der entsprechenden Flächen erfolgt im Bebauungsplan.

6.9 Denkmalschutzrecht

Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält keine Darstellungen oder nachrichtlichen Übernahmen zum Themenbereich des Denkmalschutzes, denn im Plangebiet gibt es **keine Baudenkmale** und es sind auch **keine Bodendenkmale** bekannt. Das **Nds. Landesamt für Denkmalpflege**, Arbeitsstelle Montanarchäologie sowie der **Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V.** wurden im Planverfahren beteiligt und haben keinerlei derartige Hinweise vorgebracht.

Sollten im Plangebiet dennoch als mögliche Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) anzusehende **Bodenfunde** auftreten, so wäre den zuständigen Stellen die denkmalpflegerisch erforderliche Bergung und Dokumentation zu ermöglichen. Auch sollte der "Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V." benachrichtigt werden, da er sich ehrenamtlich mit Denkmalpflege und Archäologie befasst.

7. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen

7.1 Lage in der Gemeinde, allgemeine städtebauliche Einordnung

Der Geltungsbereich der 70. Änderung hat zwei Teilbereiche: Der südliche Teil entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76. Dieser schließt die **größere innerörtliche Baulücke** zwischen dem historischen Buntenböcker Siedlungskern, dem Kurpark im Norden, dem Dorfgemeinschaftshaus im Süden, dem in den 1960er Jahren erschlossenen Baugebiet "Im Oberfeld" (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Buntenbock) und der älteren Bebauung am oberen Ende der "Alten Fuhrherrenstraße". Die neuen Wohnbauflächen sind durchschnittlich 40 m tief und über die voll ausgebaute innerörtliche Sammelstraße "Alte Fuhrherrenstraße" erschlossen.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich der 70. Änderung an die bebauten Grundstücke "Alte Fuhrherrenstraße" Nr. 18-32, die zum unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB gehören und als fiktives Allgemeines Wohngebiet anzusehen sind. Im Osten stößt der Geltungsbereich an den Kurpark. An der Nordseite des Geltungsbereiches liegen der Kurpark sowie freie Wiesenlandschaft, die zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB rechnet und im Landschaftsschutzgebiet liegt.

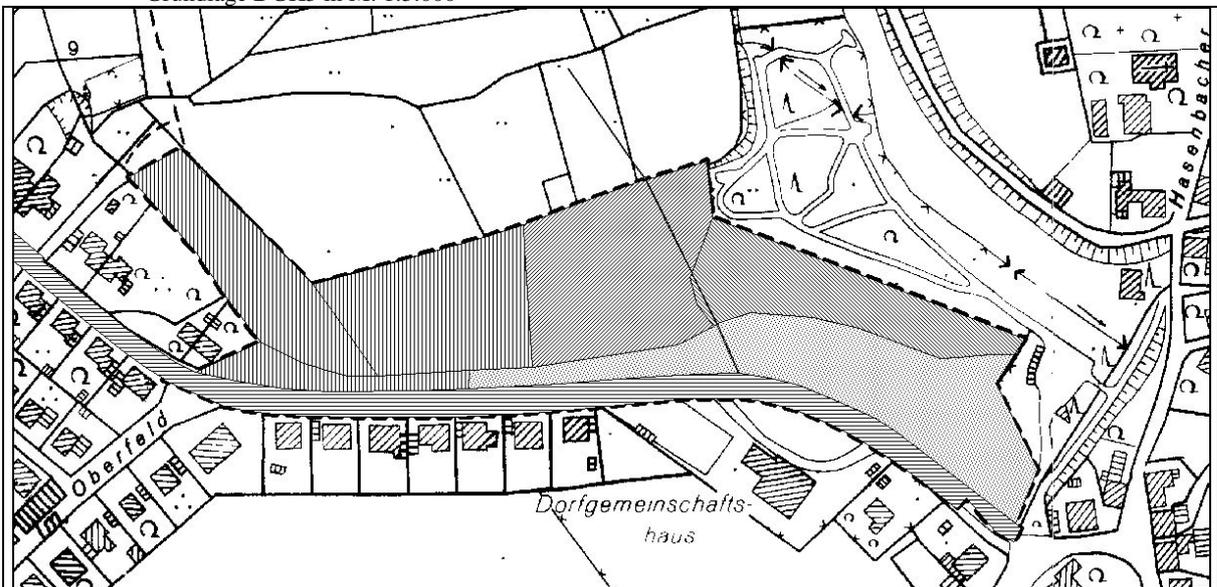
Der Geltungsbereich besteht derzeit aus extensiv genutztem **Grünland** (als Biotop geschützte Wiesen im Nordteil des Geltungsbereiches), aus einer geschotterten und periodisch als **Parkplatz** genutzten Fläche an der "Alten Fuhrherrenstraße" (Südwest-Teil) sowie aus **Weideflächen** zwischen dem Kurpark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

In der Siedlung Buntenbock allgemein ist die Nutzungsform „**Allgemeines Wohngebiet**“ am stärksten verbreitet. Dies gilt auch für die Umgebung des Geltungsbereiches der 70. Änderung: Hier befinden sich ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser, das Dorfgemeinschaftshaus und die Wandelhalle des Kurparks. Die Gebäude sind in diesem Bereich zumeist in eingeschossiger Bauweise errichtet, während der historische Ortskern Buntenbock auch eine Reihe von Gebäuden in zweigeschossiger Bebauung aufweist. Der Bebauungsplan Nr. 76 wird ein "Allgemeines Wohngebiet" mit offener Bauweise fest setzen. Entsprechend erfolgt nun auch im Flächennutzungsplan eine Darstellung als "Allgemeines Wohngebiet".

7.2 Eigentumsstruktur

Die 5,4 ha Hektar große Fläche des Geltungsbereiches der 70. Änderung stehen bis auf die "Alte Fuhrherrenstraße" in Privateigentum. Zur Ordnung der Bodenverhältnisse wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Grundstücke werden anschließend privat erschlossen. Es ist anzunehmen, dass die Bauflächen nach Abschluss des Umlegungsverfahrens zügig verkauft und kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden.

Karte 7: Derzeitige Struktur der Flurstücke im B-Plan-Bereich (Markierung für unterschiedliche Eigentümer)
Grundlage DGK5 in M: 1:5.000



7.3 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

Für den Großteil des Geltungsbereiches der 70. Änderung gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Lediglich die Verkehrsfläche der "Alten Fuhrherrenstraße" wird durch den **Bebauungsplan Nr. 3 "Oberfeld"** der Alt-Gemeinde Buntenbock erfasst. Im Bauleitplanverfahren der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld wird diese Verkehrsfläche derzeit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (5. Änderung) heraus genommen und dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 76 zugeschlagen. Damit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 komplett im Geltungsbereich der 70. F-Plan-Änderung liegt, enthält die 70. Änderung auch diese Verkehrsfläche.

Für den übrigen, überwiegenden Teil des Plangebietes gibt es bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße", den die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld derzeit für einen Teilbereich der 70. Änderung aufstellt, hat erst die Phase der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung absolviert (und hat somit noch keine Planreife im Sinne von § 33 BauGB).

Der Großteil des Geltungsbereiches der 70. Änderung ist planungsrechtlich als **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** anzusehen. Der östliche Teil zwischen dem Kurpark und der "Alten Fuhrherrenstraße" kann als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** eingestuft werden; aber auch hier wäre ohne verbindliche Bauleitplanung keine Bebauung in dem geplanten Maßstab zulässig.

7.4 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich der 70. Änderung liegt im Bereich von Formationen aus der Zeit des Karbons, die hier im wesentlichen aus Grauwacke, Grauwacke-Schiefern und Tonschiefern bestehen. Diese Abfolgen werden zunächst von ihren eigenen Verwitterungsschichten überlagert. Den Abschluss zur Geländeoberfläche bildet dann eine junge Mutterbodenschicht.

Ein Teil des Geltungsbereiches ist **anthropogen überformt**: Im Randbereich zur "Alten Fuhrherrenstraße" und im mittleren, als Parkplatz genutzten Bereich des Plangebietes bestehen Aufschüttungen von Bodenmaterial und Splitt. Veränderungen der Bodenverhältnisse finden sich auch in Richtung Kurpark / Sumpf durch kleinteilig jüngere Erd-/ Steinablagerungen. Auf die im Oberharz flächendeckenden **Belastungen des Oberbodens** mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen ist der Landkreis Goslar in seiner Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27. August 2001, Seite 571) eingegangen. Details dazu siehe Abschnitt 6.

Der Geltungsbereich der 70. Änderung hat eine Neigung von Norden (556 m über NN) nach Südosten (541 m NN). Der Geltungsbereich besteht derzeit aus extensiv genutztem **Grünland** (als Biotop geschützte Wiesen im Nordteil des Geltungsbereiches), aus einer geschotterten und periodisch als **Parkplatz** genutzten Fläche an der "Alten Fuhrherrenstraße" (Südwest-Teil) sowie aus **Weideflächen** zwischen dem Kurpark und der "Alten Fuhrherrenstraße" (Ostteil). Diese Weideflächen umfassen auch wasserführende Gräben und einen kleinen Sumpfbereich, der als Biotop geschützt ist.

7.5 Vorhandene Leitungstrassen

Am Südrand des Geltungsbereiches der 70. Änderung verläuft eine **Abwasser-Leitung** des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz (ASO). Sie liegt zum größten Teil in geringem Abstand zur "Alten Fuhrherrenstraße". Im Südwestteil verläuft sie in etwas größerem Abstand zur Straße. Im Südostteil ist sie innerhalb der Straßenverkehrsfläche verlegt.

7.6 Verkehrliche Erschließung

Die voll ausgebaute, als Tempo-30-Zone eingerichtete innerörtliche Sammelstraße "Alte Fuhrherrenstraße" ist problemlos dazu geeignet, auch die durch den Bebauungsplan Nr. 76 neu fest zu setzenden Baugrundstücke anzuschließen. Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die "Alte Fuhrherrenstraße" als Verkehrsfläche dar.

Die bestehenden Zufahrten zu den extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen hinter dem neuen Wohnbauand (Bergwiesen) werden planungsrechtlich gesichert, indem der Bebauungsplan Nr. 76 zwei 5 m breite Wegeverbindungen zwischen der "Alten Fuhrherrenstraße" und der offenen Wiesenlandschaft fest setzt (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Die fußläufige Verbindung zwischen der "Alten Fuhrherrenstraße" und dem Kurpark wird durch die Schaffung neuer Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen deutlich verbessert. Die Wege werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese im Bebauungsplan Nr. 76 fest gesetzten Wegeverbindungen werden in der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt.

7.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

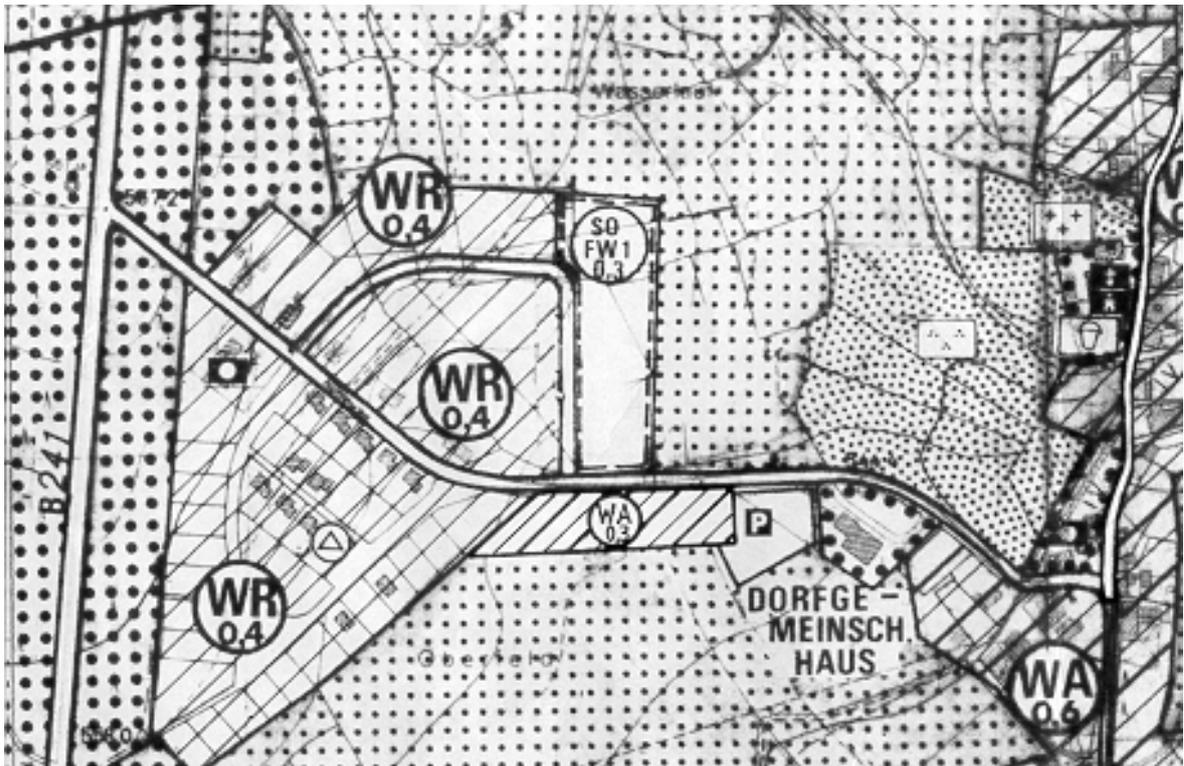
Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im Geltungsbereich der 70. Änderung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes im Bereich der „Alten Fuhrherrenstraße“ sicher gestellt werden. Das umfasst die **Wasserversorgung** (Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH), die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** (ebenfalls Stadtwerke), die **Abwasserbeseitigung** (Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz), die über die Wasserversorgung herstellbare **Löschwasserversorgung** (Samtgemeinde Oberharz) und das Fernmeldenetz (Deutsche Telekom AG). Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Goslar bzw. durch von ihm beauftragte Unternehmer; die Müllfahrzeuge können die Baugrundstücke problemlos anfahren. Das **Niederschlagswasser** der Verkehrsfläche "Alte Fuhrherrenstraße" wird wie bisher über das öffentliche Kanalsystem abgeführt werden; das Niederschlagswasser auf den geplanten Fußwegen 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.

8. Inhalt der Planung

8.1 Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

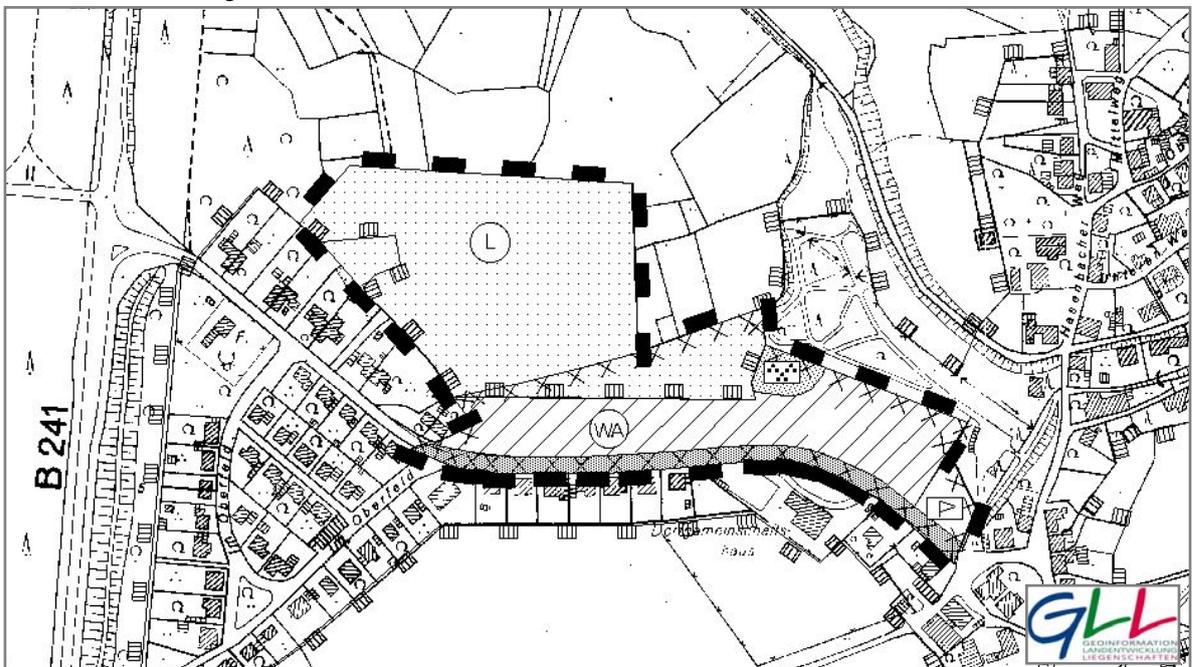
Grundlage für die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich der 70. Änderung waren damalige städtebauliche Planungen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, die an der Nordseite des oberen Endes der "Alten Fuhrherrenstraße" ein größeres **Wohnbaugebiet** schaffen wollte. Im Anschluss an das geplante Wohngebiet stellte der F-Plan außerdem ein "**Sondergebiet Ferienwohnen**" dar. Die auf der Nordseite der "Alten Fuhrherrenstraße" verbleibende Lücke zwischen diesen Baugebieten und dem Ortskern wurde als "**Fläche für die Landwirtschaft**" und als "**Grünfläche**" mit der Zweckbestimmung "**Parkanlage**" dargestellt.

Karte 8: Bisherige Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (M: 1 : 5.000)



Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung. Auch wären die Pläne für eine großflächige Ausweisung von Wohnbauland und Ferienwohngebiet heute allein schon wegen der Beschränkungen durch das hier ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)" sowie die besonders geschützten Biotopie gemäß § 28a NNatG in Form und Umfang **nicht mehr realisierbar**.

Karte 9: 70. Änderung, künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes (M: 1 : 5.000)
Grundlage DGK5 M= 1:5.000



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

8.2 Gliederung des Plangebietes / städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich hat eine Größe von **5,5 ha**. Diese Fläche gliedert sich in:

▪ Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet)	1,50 ha
▪ Flächen für Gemeinbedarf (Festplatz)	0,13 ha
▪ Straßenverkehrsflächen	0,46 ha
▪ Grünflächen	0,12 ha
▪ Flächen für Landwirtschaft	3,28 ha

8.3 Art der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der 70. Änderung herrscht eindeutig Wohnnutzung vor. Und so bietet sich der als Wohnbauland vorgesehene Streifen an der "Alten Fuhrherrenstraße" mit Blick auf die ruhige innerörtliche Lage und die entsprechende Eignung des Baugrundes für die Erschließung als Wohngebiet und die dringend erforderliche Bereitstellung privater Wohnbaugrundstücke an. Als **Art der baulichen Nutzung** stellt die 70. Änderung für die Neubaufäche „**Wohnbauland**“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dar.

8.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

In Sinne der planerischen Zurückhaltung und der Konzentration der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung verzichtet die Samtgemeinde hier auf eine Darstellung zum Maß der baulichen Nutzung..

8.5 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 5 (2) Nr. 2 BauGB

Im östlichsten Teilbereich des Geltungsbereiches der 70. Änderung wird eine 1.300 m² große Fläche am Eingang zum Buntenböcker Kurpark als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Festplatz"** dargestellt. Dies dient der Erweiterung der Kurpark-Fläche und der gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches.

8.6 Verkehrsflächen

§ 5 (2) Nr. 3 BauGB

Als Verkehrsfläche setzt der B-Plan Nr. 76 den im Geltungsbereich liegenden Teil der bestehenden innerörtlichen Sammelstraße „Alte Fuhrherrenstraße“ fest. Entsprechend wird diese Straßenfläche im Zuge der 70. Änderung des F-Planes als Verkehrsfläche dargestellt. Die Fußwege, die der Bebauungsplan innerhalb seiner Grünflächen fest setzt, werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da sie für die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht bedeutsam sind.

8.7 Grünflächen

§ 5 (2) Nr. 5 BauGB

Der **Bebauungsplan Nr. 76** setzt **0,18 ha** der Fläche seines Geltungsbereiches als **Grünflächen** fest. Dabei entfällt der größte Teil auf eine gem. § 28a NNatG als Biotop geschützte Sumpffläche, die an die Südwestecke des Kurparkes grenzt. Die übrigen Grünflächen des B-Planes liegen an den von ihm fest gesetzten Wegeverbindungen, an der "Alten Fuhrherrenstraße" und am Kurpark in Höhe der Wandelhalle. Details benennt der **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan.

In der **70. Änderung** des Flächennutzungsplanes werden die vom B-Plan fest gesetzten Grünflächen nur zum Teil wieder gegeben. Die Darstellung beschränkt sich auf die Fläche des § 28a-Biotopes (Sumpffläche). Auf weitere Darstellungen von Grünflächen wird verzichtet, da sie für die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht bedeutsam sind.

8.8 Flächen für die Landwirtschaft

§ 5 (2) Nr. 9a BauGB

Der **B-Plan Nr. 76** setzt **0,69 ha** der Fläche seines Geltungsbereiches als **Fläche für die Landwirtschaft** fest. Es handelt sich dabei um alle Teile des Plangebietes, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Harz (Landkreis Goslar)" liegen. Außerdem sind diese Flächen komplett nach § 28a NNatG als Biotope geschützt. Es handelt sich um Bergwiesen, die auch künftig extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen. Details benennt der **Grünordnungsplan** zum B-Plan.

In der **70. Änderung** des Flächennutzungsplanes werden die vom B-Plan fest gesetzten Flächen für die Landwirtschaft komplett wieder gegeben und als solche dargestellt. Außerdem wird die Fläche des Geltungsbereiches der 70. Änderung, die sich nicht mit dem B-Plan überschneidet, vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diesem Bereich befinden sich Bergwiesen, die gemäß § 28a NNatG geschützt sind und zudem im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Die Landwirtschaftskammer Hannover legt Wert auf folgenden Hinweis:

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der an die Bebauung angrenzenden Wiesen ist mit ortsüblichen, hinnehmbaren Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen zu rechnen.

8.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 (2) Nr. 10 BauGB

Der **Bebauungsplan Nr. 76** setzt im Nordteil seines Geltungsbereiches **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** fest. Sie sind deckungsgleich mit den nach § 28a NNatG geschützten Biotopen, namentlich den Bergwiesen und der kleinen Sumpffläche am Nordrand des Geltungsbereiches sowie den Bergwiesen und Bergwiesen-Entwicklungsflächen. Ziel ist es, diese besonders erhaltenswerten Lebensräume von allen baulichen Entwicklungen und anderen mit dem Biotopschutz unverträglichen Nutzungen freizuhalten. Dabei wird der Staudensumpf zusammen mit einem angrenzenden feuchten Entwicklungsbereich (vorhandener Graben) in die öffentliche Grünfläche integriert. Details benennt der **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan.

Zur planvollen Gestaltung des Überganges zwischen der neuen Bebauung und der freien Landschaft setzt der Bebauungsplan Nr. 76 außerdem am Nordrand seiner Wohngebiete WA 1 und 2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** fest. Diese Festsetzung soll eine "grüne" Gestaltung des Ortsrandes gewährleisten, vorzugsweise durch Anpflanzung von Sträuchern und Hecken. Aufgrund dieser Festsetzung haben diese 5 m breiten Streifen an der Rückseite der Baugrundstücke eine Wirkung wie nicht überbaubare Grundstücksflächen oder private Grünflächen (d. h. hier können keine Nebenanlagen errichtet werden). Der Streifen bleibt jedoch Bestandteil des Wohnbaulandes. Details benennt der **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan.

In der **70. Änderung** des F-Planes werden die vom B-Plan fest gesetzten "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 wieder gegeben, denn sie sind nicht bedeutsam für die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung.

8.10 Kennzeichnungen § 5 (3) Nr. 3 BauGB

Die Planzeichnung der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die zeichnerische Kennzeichnung von **Bodenbelastungen**, da der südliche Teil des Geltungsbereiches erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (siehe Kap.6.7).

8.11 Nachrichtliche Übernahmen § 5 (4) BauGB

Durch das Symbol "BP" in der Planzeichnung zur 70. Änderung und eine entsprechende Erklärung im Textteil wird darauf hingewiesen, dass der südliche Teil des Geltungsbereiches der 70. Änderung im Geltungsbereich der „**Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.08.2001, S. 571) liegt.

8.12 Vermerke § 5 (4) BauGB

Im Textteil wird außerdem darüber informiert, dass der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) die Aufnahme des gesamten Geltungsbereiches der 70. Änderung in den Geltungsbereich des "**Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**", **Schutzzone III**, plant und dazu derzeit das Ausweidungsverfahren betreibt.

9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

9.1 FFH-Verträglichkeit

Nachteilige erhebliche Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet oder wesentlicher Teile können ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der typischen Gefährdungspotentiale kann die Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Biotopkomplexen der Stillgewässer und der Grünländer sowie anderer Arten und Lebensgemeinschaften von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den Anhängen der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 146 werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern unterstützt. Dies geschieht auf zwei Wegen:

- Aufhebung nicht mehr zeitgemäßer Darstellungen von Bauland im Bereich von Bergwiesen und LSG.
- Entwicklung von geringwertigeren Flächen zu Bergwiesen im Rahmen der Ortsrandgestaltung.

Zudem ist zu bedenken dass die sich im Harzer Naturraum stark verdichtenden Schutzkategorien (LSG, NSG, Nationalpark, §28a+b Biotope) eine nicht geringe Gewähr dafür bieten, dass die Belange von Natur- und Landschaft allgemein sowie besonders die europäischen Grundsätze und Ziele des Naturschutzes berücksichtigt werden. Ein weitere NSG-Ausweisung speziell in diesem Bereich ist nicht zu erwarten. Einer NSG-Ausweisung in Kernbereichen des FFH-Gebietes stünde die Planung auch nicht entgegen.

Es kann somit zweifelsfrei festgestellt werden, dass die Planung nicht geeignet ist das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Allein schon die Möglichkeit kann als ausgeschlossen angesehen werden. Dies korrespondiert auch mit den Betrachtungen zur Eingriffsregelung und UVP-Pflicht im Rahmen des Grünordnungsplanes. Eine detaillierte Untersuchung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen des europäischen Schutzgebietsystems NATURA 2000 allgemein und der FFH-Richtlinie im Besonderen ist somit nicht erforderlich.

9.2 Eingriffsregelung

Zu den Anforderungen der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB hat das Sachgebiet Bauleit- und Grünplanung des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz einen **Grünordnungsplan** erarbeitet, der **Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76** ist. Der Grünordnungsplan umfasst eine Bestandsaufnahme des Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 (darunter die Erfassung der verschiedenen, z. T. gesetzlich geschützten Biotope) sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB inklusive der Konzeption von grünordnerischen 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 **wesentlichen Aussagen** des **Grünordnungsplanes** werden im folgenden, kurz zusammengefasst wiedergegeben:

Bestand

Aus qualitativ / inhaltlicher Sicht sind die § 28a Biotope (Bergwiesen und Staudensumpf) sowie der alte Straßenbaumbestand die herausragenden Elemente im Plangebiet. Derzeit markieren die Altbäume den Übergang der Siedlung zur freien Landschaft – trotz eines Verwischungseffektes aufgrund der Aufschüttung mit Parkplatznutzung - noch sehr deutlich. Besonders positiv ist dabei das Landschaftserlebnis durch die freie Blickbeziehung über die Wiesen Richtung Waldrand und Hasenbacher Teichdamm. Negativ fällt in diesem Zusammenhang die nicht vorhandene Bindung zum angrenzenden Kurpark auf. Die gestalterische Qualität der Grünstrukturen einschließlich ihrer Naherholungsfunktion ist daher insgesamt als eher mittel bis gering anzusehen. Hier besteht erhebliches Entwicklungspotential. Die quantitative Bewertung des Bestandes ist der beigefügten Tabelle „Bewertung Bestand Biotoptypen“ zu entnehmen; die flächenhafte Verteilung ist in der Karte „Wertstufen Bestand“ dargestellt. Der quantitative Gesamtwert des Biotopbestandes im B-Planungsgebiet wird mit rund 78.700 Werteinheiten erfasst.

Zielkonzept

Basierend auf einem Zielszenario, welches die städtebaulichen Vorstellungen und die geplanten Festsetzungen beinhaltet, ergibt sich ein Gesamtwert des angestrebten Zustandes für den B-Planbereich von insgesamt rund 62.100 WE (s. Tabelle „Bewertung Zielkonzept“ und Karte „Wertstufen – Planung“). Die Karte „Zielszenario“ stellt sowohl die Baugrundstücke im geplanten Umfang als auch den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der vorgeschlagenen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen dar. Grundsätzliche Zielvorgabe der Baugesetzbuches ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Dabei sind eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Konkretisiert werden die grünordnerischen Aspekte dieser Vorgaben durch den Landschaftsrahmenplan (s. Kap. 2.1.1) und den Landschaftsplan (s. Kap. 2.1.2) Aus der Anwendung dieser Grundsätze auf die örtliche Situation ergibt sich eine städtebauliche Gesamtkonzeption in der folgenden grünordnerischen Elementen enthalten sind: Baugrundstücke, neuer Ortsrand, Wegeverbindungen, öffentliche Grünflächen / Baumreihen, Gemeinbedarfsfläche, Grünland (Wiesen).

Zusammenfassende Wertung

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für Natur- und Landschaft zurückbleiben. Die rechnerische Bilanzierung dient vor allem der Ermittlung des

erforderlichen Umfangs der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Dem Bestandwert von rund 78.700 WE (Werteinheiten) stehen ein Zielzustand des Planbereichs von 62.100 WE gegenüber. Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit von -16.600 WE. Ein Ausgleich dieses Defizits ist mittels externer Maßnahmen möglich. Erhebliche Abwägungsbelange die dem entgegen stehen könnten, sind nicht zu erkennen. Daher wird die „Renaturierung des Bachtals -Kleines Clausthal zum Ausgleich dieses Defizits herangezogen. Diese Maßnahme beinhaltet eine naturschutzfachlichen Wertsteigerung von rund 21.600 WE. Es entsteht insgesamt somit ein rechnerisches Plus von rund 5.000 WE. Diese Überkompensation gleicht die Situation aus, dass die volle Wirksamkeit von Maßnahmen zum angestrebten Zielzustandes im Plangebiet (z.B. Neupflanzung von Bäumen) nicht sofort nach der Durchführung erreicht wird, sondern dafür erst eine gewisse Entwicklungszeit notwendig ist.

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Der Samtgemeindebürgermeister

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

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

Clausthal-Zellerfeld, im März 2006