

Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 52 "Am Stübchenbach"

Entwurf 24.9.2007

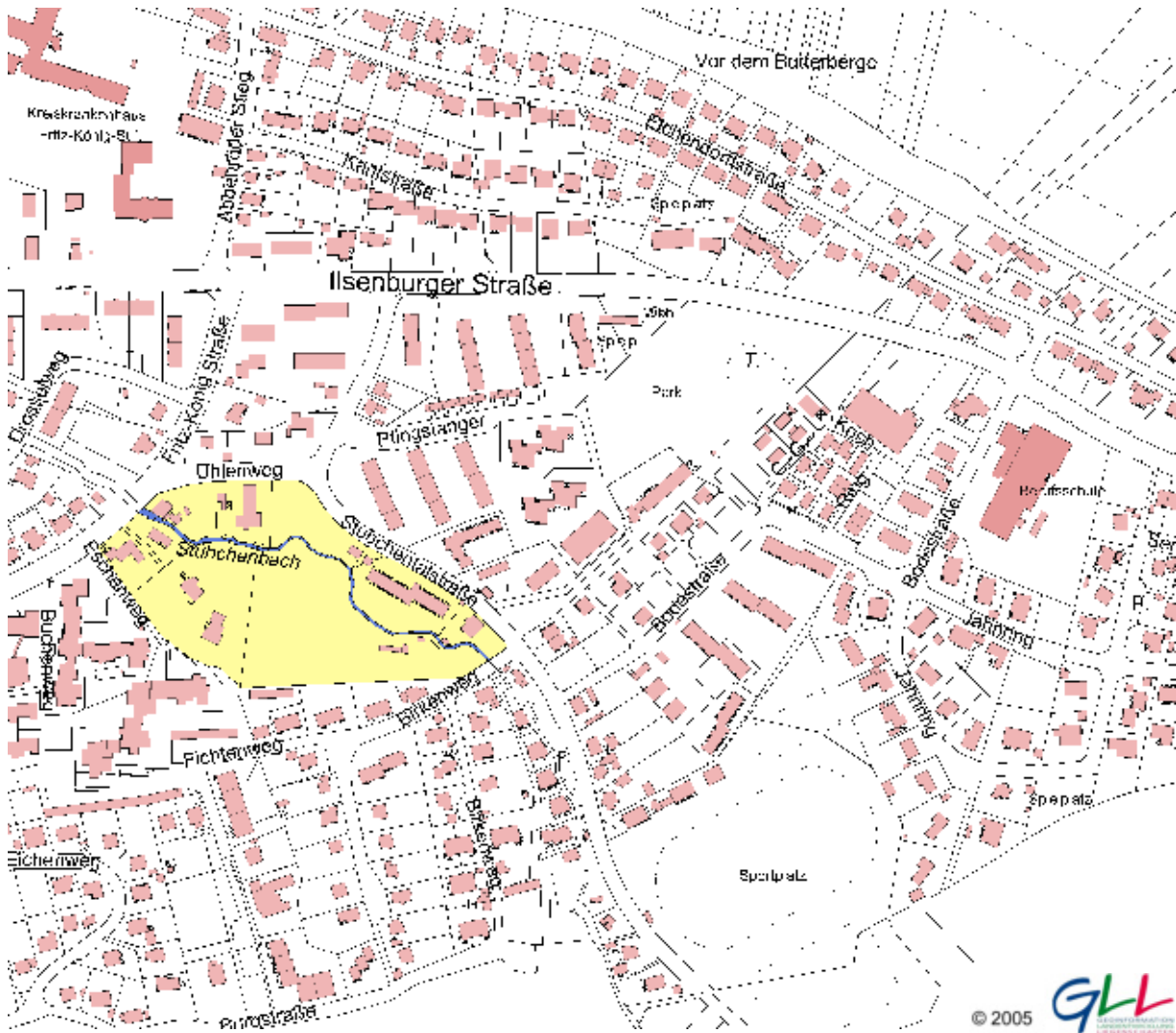


Abbildung 1.: Lage des Geltungsbereichs

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000
Herausgeber: Landesvermessung+Geobasisinformation Niedersachsen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Bearbeitung:

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1

38373 Frellstedt

05355 98911

Frellstedt, den 10.9.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ziel und Anlass der Planung.....	1
1.2	Bisheriger Planungsablauf.....	1
1.3	Lage und Größe des Geltungsbereichs.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Raumordnung.....	3
2.2	Bauleitplanung, Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.....	3
2.3	Sonstige Rechte im Plangebiet.....	5
2.4	Schutzobjekte und Schutzgebiete nach Fachplanungsrecht.....	5
3	Planung	5
3.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.4	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.5	Bauweise.....	8
3.6	Überbaubare Flächen.....	8
3.7	Erschließung.....	8
3.7.1	Verkehr.....	8
3.7.2	Abwasser.....	9
3.7.3	Trinkwasser.....	9
3.7.4	Löschwasser.....	9
3.7.5	Energie und Telekommunikation.....	9
3.8	Gewässer.....	9
3.9	Erhalt von Bäumen.....	10
3.10	Erhalt des Teiches.....	10
4	Umweltbericht	10
4.1	Fachgesetze und Pläne.....	11
4.2	Schutzgebiete.....	11
4.3	Landschaftliche und naturräumliche Einordnung.....	11
4.4	Bestandsbeschreibung und Konfliktanalyse.....	11
4.4.1	Boden.....	11
4.4.2	Wasser.....	12
4.4.3	Klima/Luft.....	13
4.4.4	Arten-und Lebensgemeinschaften.....	14
4.4.5	Landschaftsbild.....	16
4.4.6	Mensch.....	16
4.4.7	Kultur- und Sachgüter.....	16
4.5	Anwendung der Eingriffsregelung.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.: Lage des Geltungsbereichs.....	1
Abbildung 2.: Bebauungskonzept, Maßstab ca. 1:2.500.....	1
Abbildung 3.: Lage des Geltungsbereichs, Maßstab ca. 1:2.500.....	3
Abbildung 4.: Abgrenzung der „Außenbereichsinsel“ gegenüber der im Zusammenhang bebauten Ortslage, Maßstab ca. 1:2.500.....	4
Abbildung 5.: Nord-Süd-Schnitt im Osten des Geltungsbereichs, ohne Maßstab.....	7
Abbildung 6.: West-Ost-Schnitt (mit Knick) im Norden des Geltungsbereichs, ohne Maßstab.....	7
Abbildung 7.: West-Ost-Schnitt (mit Knick) im Süden des Geltungsbereichs, ohne Maßstab...	8
Abbildung 8.: Gehölze, Bach und Böschungen im Bereich der geplanten Neubebauung, Maßstab ca. 1:2.500.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	2
Tabelle 2.: B-Pläne im Umfeld des Geltungsbereichs.....	4

1 Einleitung

1.1 Ziel und Anlass der Planung

Seit 1994 beabsichtigt die Stadt Bad Harzburg für die bisher unbebauten Flächen am Stübchenbach zwischen Birkenweg und Stübchentalstraße durch einen Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen und diesen Bereich gemeinsam mit seinem näheren Umfeld städtebaulich zu ordnen. Neben dem ursprünglichen Ansinnen, Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen wurde inzwischen auch die Einordnung einer Pflegeeinrichtung in das Planungskonzept aufgenommen.

Die sinnvolle Bebauung der Freiflächen, soll eine ressourcenschonende Innenverdichtung bewirken, wobei ein besonderer Augenmerk auf der Erhaltung eines „grünen Bandes“ entlang des Stübchenbaches gelegt wird.

Im Jahre 2006 haben sich der Eigentümer des Grundstücks, sowie an der Entwicklung der Flächen interessierte Investoren mit einem überarbeiteten Konzept an die Stadt Bad Harzburg gewandt und eine Fortführung der Planung angeregt.

Das Konzept sieht für die unbebauten Flächen ein Pflegeheim für Senioren sowie mehrgeschossigen Wohnungsbau vor. Den Bedarf für die Pflegeeinrichtung, in der Senioren und evtl. Behinderte auf Dauer wohnen sollen, haben die Interessenten über eine Standort- und Bedarfsanalyse ermittelt. Ein Bedarf an mehrgeschossigem Wohnungsbau ist ebenfalls gegeben.



Abbildung 1 1.: Bebauungskonzept, Maßstab ca. 1:2.500

1.2 Bisheriger Planungsablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 52 „Am Stübchenbach“ wurde am 11.10.1994 gefasst. In den folgenden Jahren wurden Beteiligungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zu den damals vorliegenden Entwürfen durchgeführt.

Aufgrund der veränderten Planungskonzeption und der Novellierung des Baugesetzbuchs hinsichtlich der neu eingeführten Umweltprüfung wird das Bebauungsplanverfahren nun noch einmal mit allen formell erforderlichen Beteiligungen durchgeführt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Harzburg hat die Fortführung des Verfahrens am 12.09.2006 beschlossen. Im April wurde den ersten Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie den Bürger in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein Vorentwurf der Planung vorgestellt.

1.3 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bad Harzburg, südlich der Ilsenburger Straße. Es ist von älterer, überwiegend mehrgeschossiger Bebauung umgeben und wird vom Stübchenbach durchflossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,5 ha und wird im Norden durch die Straßen Fritz-König-Straße, Uhlenweg und Stübchentalstraße begrenzt. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis zum Eschenweg und im Osten bis zum Birkenweg. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Blockbebauung am Birkenweg sowie die Hochhäuser zwischen Eschenweg und Fichtenweg.

Neben den Grundstücken für die oben beschriebene, geplante bauliche Entwicklung sind auch die angrenzenden, bisher unbeplanten Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Insofern wird für mehr als die Hälfte des Plangebietes keine städtebauliche Veränderung angestrebt.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Flurstück (Flur 37)	Adresse	Nutzung	Geplante städtebauliche Entwicklung	Größe in qm
355	Fritz-König-Str. 15	Wohnen	-	990
356,357	Fritz-König-Str. 13	Wohnen	-	860
360	Fritz-König-Str. 11	Wohnen	-	1338
361/4	Uhlenweg 2	Wohnen	-	1512
361/5		Freifläche/Garten	Wohnen	2000
361/3, 363/4	Stübchentalstr. 16a	Wohnen	-	2788
363/3	Stübchentalstr. 16	Wohnen	-	840
379/3		Freifläche, parkartig gepflegt	Wohnen (Pflegeheim), Grünfläche	8921
384	Eschenweg 1	Wohnen	-	5153
358, 359, 364/1, 365/1, 380, 381, 382, 383, 362		Stübchenbach	-	921
Summe				25323

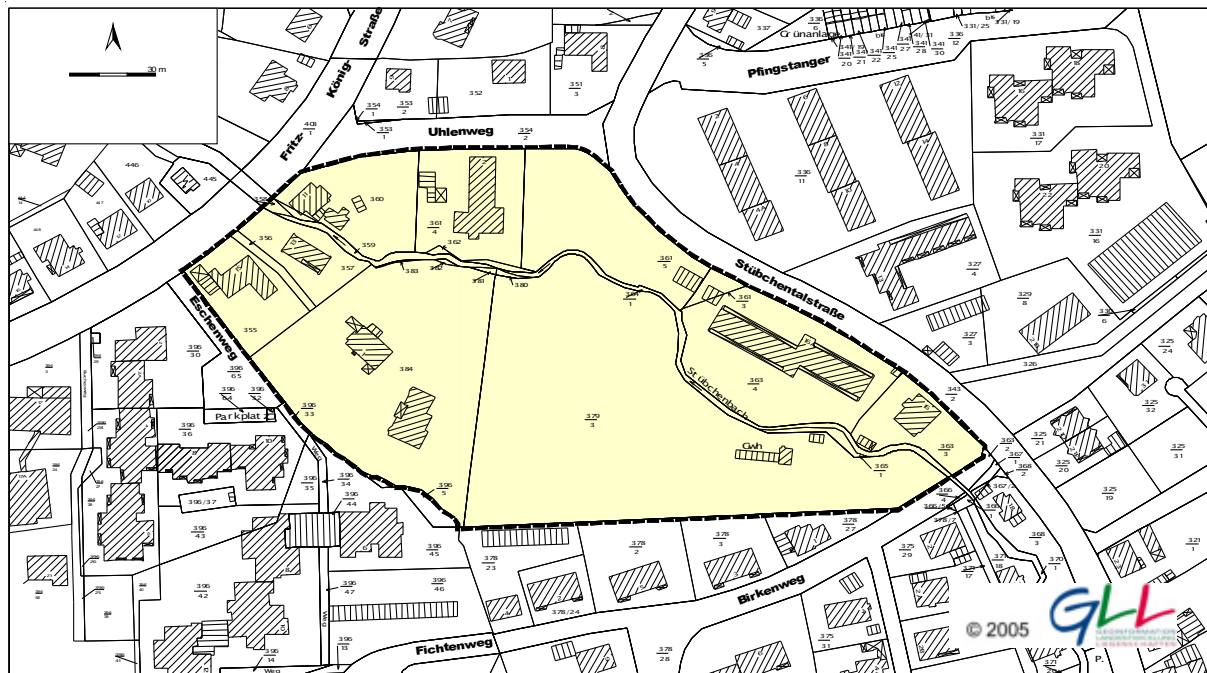


Abbildung 1 2.: Lage des Geltungsbereichs, Maßstab ca. 1:2.500

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Gemäß des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsens hat Bad Harzburg die Funktion eines Mittelzentrums. Nähere Festlegungen zum Geltungsbereich sind in der Raumordnung nicht gegeben.

Die im Geltungsbereich geplante Wohnnutzung einschließlich der Errichtung eines Pflegeheims sind demnach mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Bauleitplanung, Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt für den Geltungsbereich sowie für die direkt angrenzenden Flächen *Wohnbaufläche* dar. Weiterhin ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt. Aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklung ist dieser Bereich inzwischen stärker verdichtet, als es die dargestellte Geschossflächenzahl vorsieht.

Ein Bebauungsplan oder andere verbindliche Bauleitpläne existieren im Geltungsbereich nicht. Insofern ist die Zulässigkeit von Vorhaben zur Zeit nach § 34 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen.

Demnach besteht auch für bisher unbebaute Bereiche Baurecht, soweit ein Bebauungszusammenhang zu unterstellen ist und eine Bebauung dem Einfügegebot entsprechen würde. Die nachfolgende Darstellung gibt die Interpretation der Stadt hinsichtlich der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ i.S. des § 34 BauGB wider. Diese Abgrenzung ist eine wichtige Basis für die Beurteilung, in wie weit der vorliegende B-Plan Baurechte hinzufügt oder verändert, insbesondere auch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Insofern ist schon derzeit mindestens auf dem bisher unbebauten Flurstück 361/5 und im

Bereich der noch vorhandenen Gärtnereigebäude eine Bebauung zulässig.

Eine „Außenbereichs-Insel“ im Innenbereich ist hingegen für die tieferen Grundstücksteile der Flurstücke 379/3 und 384 anzunehmen. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 1 ha.

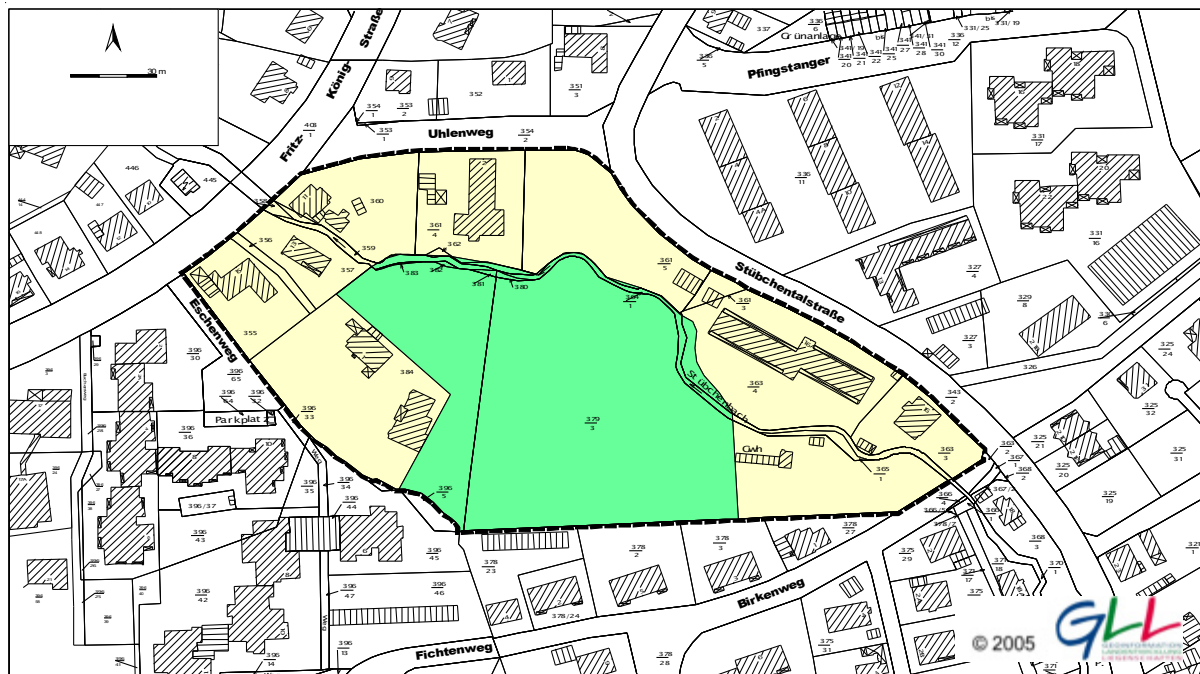


Abbildung 2 1.: Abgrenzung der „Außenbereichsinsel“ gegenüber der im Zusammenhang bebauten Ortslage, Maßstab ca. 1:2.500

An den Geltungsbereich grenzen die in folgender Tabelle aufgeführten Bebauungspläne. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt meist bis zu 3. Westlich des Geltungsbereichs sind bis zu 7 Vollgeschosse zulässig.

Tabelle 2.: B-Pläne im Umfeld des Geltungsbereichs

Nr	Name	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung
3	Ostwärts der Sachsenbergstraße	1,5 bis 3	GFZ 0,3
7/3	Vor dem Eichenberg, 3. Änderung	3	GFZ 0,5
8/1	Im Stübchenbruche, 1. Änderung	3 und 4	GFZ 0,9 / 1,0
20	Wiese an der Fritz-König-Straße, 1. Änderung	7 + Terrassengeschoss	GFZ 1,0
43/2	Sägewerk Koch, 2. Änderung	2 und 3	GFZ 0,8 / 1,0

2.3 Sonstige Rechte im Plangebiet

Grunddienstbarkeiten oder Baulasten mit Bedeutung für den vorliegenden Bebauungsplan sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.4 Schutzobjekte und Schutzgebiete nach Fachplanungsrecht

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und Hinweise auf Bodendenkmale existieren nicht.

Schutzobjekte nach Umweltschutzrecht werden in Abschnitt 4 aufgeführt.

3 Planung

3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Von besonderer Bedeutung für das aktuelle städtebauliche Konzept ist die Standortwahl für eine Pflegeeinrichtung. Diese soll älteren und behinderten Bürgern günstige Wohnbedingungen bieten. Dazu gehört eine intensive Betreuung, die eben nur in größeren Einrichtungen zu leisten ist. Andererseits werden vielfältige Bedingungen an den Standort gestellt. Die Zu-Fuß-Entfernung in die Innenstadt sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr soll günstig sein. Das direkte Umfeld soll jedoch auch Möglichkeiten zur ruhigen Erholung in naturbetonter Umgebung bieten. Viele der zu prüfenden Bedingungen für eine derartige Einrichtung sind im Geltungsbereich günstig vereint. Dazu gehört auch die Prägung des Bereichs durch Wohnnutzung und die mehrgeschossige Bebauung in der Umgebung, die auch für die geplante Einrichtung zwingend ist.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entwickelt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll ein Wert für die Geschossflächenzahl festgesetzt werden, der den im FNP dargestellten Wert von 0,6 überschreitet. Diese Überschreitung ist jedoch keine erhebliche Abweichung von dem im FNP festgelegten städtebaulichen Konzept. Der Flächennutzungsplan stellt für die östlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen eine GFZ von 1,0 dar, so dass lediglich die räumliche Grenze, an der eine höhere bauliche Dichte realisiert werden soll, etwas nach Westen verschoben wird. Eine vergleichbare Abweichung von den ursprünglichen Überlegungen zur städtebaulichen Dichte wurde in der Vergangenheit bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Wiese an der Fritz-König-Straße“ vollzogen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen seiner nächsten Änderung entsprechend angepasst.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dies entspricht dem Planungskonzept, ein Pflege- und Wohnheim für Senioren sowie Apartmenthäuser zu errichten und fügt sich in die Umgebung ein.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl

und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (kurz: Geschossigkeit) bestimmt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Geltungsbereich mit 0,4 auf einen für Wohngebiete typischen Wert festgesetzt. Damit bleiben ausreichend Freiflächen erhalten um das Gleichgewicht zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu gewährleisten.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird in Bezug auf die prägende umliegende Bebauung (z.B. Stübchentalstraße 16a und Eschenweg 4,6,8,10) im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes (außer Stübchentalstraße 18) auf maximal 4 begrenzt. Innerhalb der in Abbildung 4 dargestellten Innenbereichsflächen des Entwicklungsbereiches ist eine viergeschossige Bauweise schon heute nach § 34 BauGB vermutlich zulässig.

Im Geltungsbereich und in der weiteren Nachbarschaft befindet sich jedoch auch ein- und zweigeschossige Bebauung. Im Westen wird daher für einige Grundstücke eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, was der dort überwiegenden Bestandsstruktur entspricht. Ebenso wird die Geschossigkeit für das Grundstück Stübchentalstraße 18 festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Viergeschossigkeit vorgetragen. An der Festsetzung soll dennoch festgehalten werden, da die aktuellen Vorentwürfe der Hochbauplanung für den Entwicklungsbereich des B-Plans als oberste Geschosse Vollgeschosse vorsehen und auch für die untersten Geschosse (Tiefgaragen, Keller) nicht ausschließen, dass diese Vollgeschosse werden. Insofern kommt bei diesen Entwürfen zu den 4 Geschossen kein oberstes und unterstes Geschoss hinzu, dass die Definition des Vollgeschosses nicht erfüllt. Das unterste Vollgeschoss liegt mit seinem Fußboden also nicht deutlich über dem umgebenden Gelände, sondern im Mittel unterhalb. Mit der Festsetzung der Viergeschossigkeit wird außerdem eine stärkere Höhenentwicklung bei geringerer Inanspruchnahme von Grundfläche ermöglicht. Bei konsequenter Ausnutzung der Viergeschossigkeit und der Geschossflächenzahl von 1,0 würden nur 25 % der Grundstücksfläche von den Hauptgebäuden eingenommen. Dabei bleibt mehr unbebaute Fläche zur Stärkung der siedlungsökologischen Funktionen.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird im Bereich der Viergeschossigkeit mit 1,0 festgesetzt. Dabei soll das unterste Vollgeschoss nicht mitgezählt werden, soweit in diesem keine Aufenthaltsräume existieren (Tiefgarage). Insofern ist mit der GRZ von 0,4 und drei zu wertenden Vollgeschossen eine Geschossfläche von 1,2 möglich (maximal 1,6). Die Festsetzung auf 1,0 begrenzt also in dieser Hinsicht die bauliche Nutzung auf ein Maß, dass in der Nachbarschaft bereits in verschiedenen B-Plänen festgesetzt wurde („Im Stübchenbruche“, „Wiese an der Fritz-König-Straße“ und „Sägewerk Koch“) und auch im bisher unbeplanten Geltungsbereich bereits nahezu erreicht wurde (Stübchentalstraße 16a). Im Bereich der Zweigeschossigkeit wird die GFZ mit einem Wert von 0,6 festgesetzt.

Eine Begrenzung der Höhenentwicklung soll im Entwicklungsbereich zusätzlich durch **Trauf- und Firsthöhen** festgesetzt werden. Diese werden in Meter über Normalnull (m NN) festgesetzt. Die festgesetzten Werte mit einer Nachkommastelle haben sich aus der Umrechnung der Werte von einem örtlichen Bezugssystem in der Fassung für die öffentliche Auslage in den Bezug auf Normalnull für die endgültige Fassung ergeben. Da es sich um eine rein redaktionelle Veränderung handelt wurde keine Rundung der Werte auf volle Meter vorgenommen.

Auf der Basis eines Vorentwurfs für Hochbauten mit 4 Geschossen (ohne zusätzlichen Keller und zusätzliches Dachgeschoss) wurden Höhen der Gebäude sowie der Traufkanten ermittelt. Diese Werte für die Traufhöhen sollen mit einem geringen Sicherheitszuschlag als maximale Traufhöhen festgesetzt werden. Die Firsthöhen werden mit Werten von 3 m über der Traufhöhe festgesetzt. Im aktuellen Hochbauentwurf liegt der First nur 1,1 m über der Traufkante. Durch den größeren Wert werden auch andere Dachkonstruktionen ermöglicht, ohne

dass größere Geschossflächen in einem ausgebauten Dachgeschoss entstehen könnten.

Insbesondere im Norden und im Osten des Entwicklungsbereichs ergibt sich eine Höhenbegrenzung bereits aus den nach der niedersächsischen Bauordnung einzuhaltenden Grenzabständen, da die Baugrundstücke hier sehr schmal sind. Bei einer größeren Bauhöhe wäre demnach keine ausreichende Breite der Gebäude mehr möglich.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen Schnitte durch das Plangebiet mit einer beispielhaften Bebauung. Bei diesen Schnitten wurden nicht die aktuellen Hochbauentwürfe für die Höhenentwicklung angesetzt, sondern das maximale Maß entsprechend der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Dabei ist zu erkennen, dass sich die geplante Bebauung gut in den Bestand einfügt. Lediglich in Abbildung 7 ergibt sich eine große Differenz in den Gebäudehöhen zum Grundstück Eschenweg 1. Diese eingeschossige Bebauung ist jedoch nicht gebietstypisch und kann als Maßstab nicht herangezogen werden. Die neue Bebauung wird von diesen Gebäuden durch einen hohen Baumbestand getrennt, der in der Maßstäblichkeit der Bebauung vermittelt.

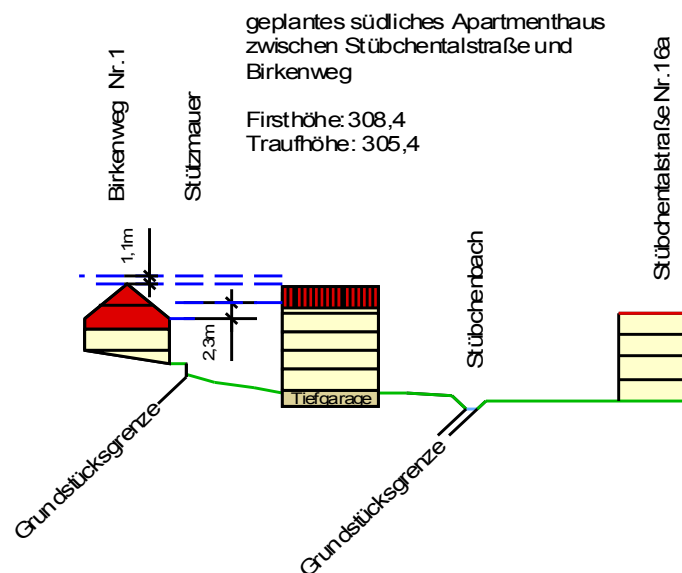


Abbildung 3 1.: Nord-Süd-Schnitt im Osten des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

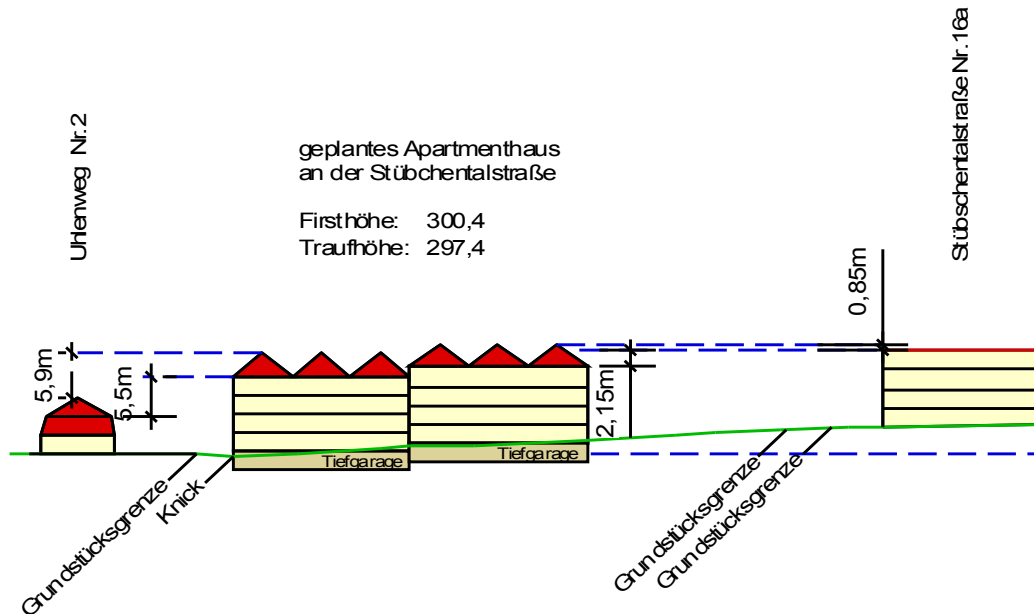


Abbildung 3 2.: West-Ost-Schnitt (mit Knick) im Norden des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

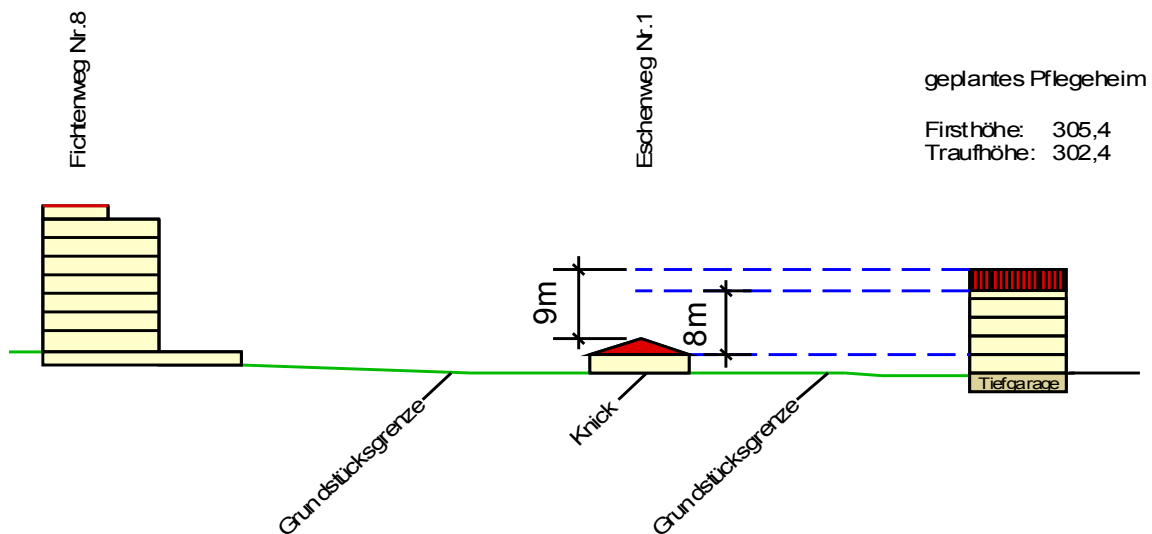


Abbildung 3 3.: West-Ost-Schnitt (mit Knick) im Süden des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3.5 Bauweise

Im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft besteht eine aufgelockerte Bebauung mit Grenzabstand. Dementsprechend wird eine offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise ist ebenfalls mit Grenzabständen zu bauen, die Länge der Gebäude darf hier jedoch 50 m überschreiten.

3.6 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Diese halten zu den

öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 m ein. Am Stübchenbach wird ein Abstand von mindestens 5 m (Gewässerschonstreifen) eingehalten.

Weiterhin werden größere nicht überbaubare Flächen im Bereich des vorhandenen Teiches und angrenzender Baumbestände ausgewiesen. Hier soll der überwiegende Teil des Teiches und die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Neben den Strukturen am Stübchenbach werden durch die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen auch die Gehölz-

bestände im Randbereich des Flurstücks 384 (im Osten und Süden) berücksichtigt. Der Eigentümer des Grundstücks hat sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gegen diese Festsetzung gewandt, mit der Begründung, dass die Bebaubarkeit und damit der Wert des Grundstücks gemindert werde.

Der östliche Bereich der nicht überbaubaren Flächen ist entsprechend der Darstellungen in Abschnitt 2.2 heute vermutlich ebenfalls nicht bebaubar. Im Süden hingegen ist prinzipiell von einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB auszugehen. Durch die Festsetzung legt die Stadt zum Schutz des Gehölzbestandes nun ein räumliches Konzept der überbaubaren Flächen vor. Die Bebaubarkeit wird dadurch insgesamt nicht eingeschränkt, da eine GRZ von 0,4 auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ein wesentlicher Zulässigkeitsmaßstab wäre. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen nördlich der vorhandenen Bebauung werden die Bebauungsmöglichkeiten nach Ansicht der Stadt insgesamt sogar vergrößert.

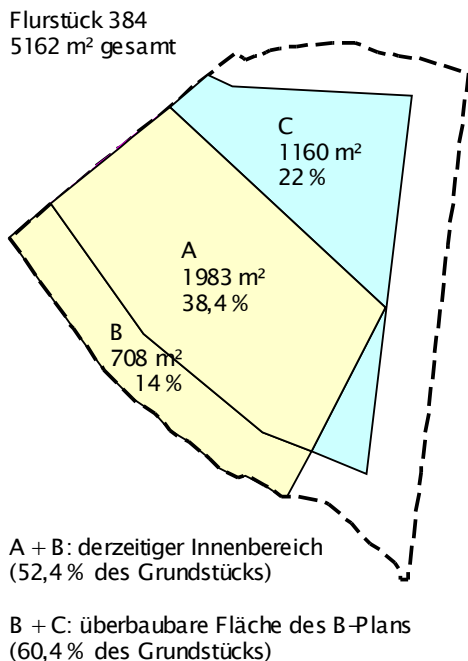


Abbildung 3 4.: „Innenbereich“ und festgesetzte überbaubare Flächen auf dem Grundstück 384

3.7 Erschließung

Die Erschließung der bebauten Grundstücke ist gesichert. Diesbezügliche Probleme sind nicht bekannt.

3.7.1 Verkehr

Die bisher nicht bebauten Flächen können von der Stübchentalstraße und dem Birkenweg erschlossen werden.

Um eine angemessene Erschließung des geplanten Pflegeheims, dass regelmäßig auch mit Transportern oder kleinen LKW beliefert wird, zu ermöglichen, ist für diesen Bereich eine Zuwegung von der Stübchentalstraße vorgesehen. Die Stübchentalstraße ist breiter als der Birkenweg und die Zufahrt wäre kürzer. Um diese Zufahrt zu ermöglichen muss eine Brücke über den Stübchenbach gebaut werden. Danach führt der Weg über den vorhandenen Teich, der zu diesem Zweck verkleinert werden soll. Bis über den Teich erfolgt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche. Eine ausreichende Wendeanlage ist innerhalb der Baufläche anzulegen. Form und Lage dieser weiteren Wegeflächen bleiben der späteren Objektplanung überlassen. Zu den naturschutzfachlichen Überlegungen dieser Zufahrt sind in Abschnitt 4 nähere Angaben vorhanden. Die Zufahrt am Birkenweg soll nur dem dort direkt anliegenden Gebäude als Erschließung dienen und wird daher deutlich geringer frequentiert.

3.7.2 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser der neu geplanten Bebauung kann in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Entsprechende Anbindungsmöglichkeiten mit ausreichenden Kapazitäten sind in den angrenzenden Straßenflächen vorhanden.

Das Regenwasser kann in den Stübchenbach eingeleitet werden. Hierbei ist jedoch eine Drosselung des Abflusses vorzusehen. Eine diesbezügliche Abstimmung erfolgt im Rahmen der Einleitgenehmigung zum jeweiligen Bauantrag.

3.7.3 Trinkwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Stadtwerke Bad Harzburg GmbH.

Trinkwasserleitungen, aus der der notwendige Trinkwasserbedarf gedeckt werden kann, sind in den angrenzenden Straßenflächen „Stübchentalstraße“ und „Birkenweg“ vorhanden.

3.7.4 Löschwasser

Die Sicherung der Löschwasserversorgung kann über Löschwasserzisternen in der Umgebung des Geltungsbereichs gedeckt werden. Die nächstgelegene Zisterne mit einem Volumen von 100 m³ liegt an der Ecke Fichtenweg/Buchenweg. Weitere Zisternen, die ebenfalls weniger als 300 m vom Geltungsbereich entfernt liegen, befinden sich an der Ilsenburger Straße und im Krankenhausareal.

3.7.5 Energie und Telekommunikation

Versorgungsträger für Strom und Erdgas ist die Stadtwerke Bad Harzburg GmbH. In den Straßen, die an den Geltungsbereich angrenzen, sind diese Medien vorhanden, so dass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen auf Baugebietsebene erforderlich werden. Anschlüsse an die vorhandenen Netze werden im Rahmen der Bauanträge beantragt.

In ihrer Stellungnahme vom 30.7.2007 weisen die Stadtwerke jedoch darauf hin, dass nur für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern die Strom- und Gasversorgung gewährleistet werden könne. Bei einer dichteren Bebauung und entsprechend höherem Energiebedarf, ist mit der Notwendigkeit eines zusätzlichen Ausbaus der Netze zu rechnen, was für potentielle Bauherren höhere Kosten verursache.

Anbindungen an das Telekommunikations-Festnetz sind ebenfalls über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen möglich.

3.8 Gewässer

Der Stübchenbach durchfließt den Geltungsbereich von Osten nach Westen. Er wird einschließlich seiner Böschungen im B-Plan als *Wasserfläche* festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen nach § 91a NWG sollen überwiegend von Nutzungen freigehalten werden. Eine eingeschränkte Nutzbarkeit und der Schutz von Gehölzen ergibt sich schon aus § 91a Abs. 2 NWG. Auf dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Genehmigungsvorbehalt nach § 91a NWG angebracht.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche führt jedoch über den Stübchenbach und macht eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer Brücke erforderlich. Im Rahmen dieses wasserrechtlichen Verfahrens soll gleichzeitig der Rückbau vorhandener Brücken beantragt werden. Ebenso sind aufwertende Maßnahmen am Gewässer vorgesehen, in dem Beton-Ufermauern durch ökologisch günstigere Bauweisen ersetzt werden sollen. Die Maßnahmen werden erst im wasserrechtlichen Verfahren konkret festgelegt. Zur natur-

schutzrechtlichen Betrachtung des Baches gibt der Umweltbericht näher Auskunft.

Als weiteres Gewässer im Plangebiet ist ein Stauteich vorhanden, der durch einen künstlichen Zulauf vom Stübchenbach gefüllt wird und talwärts einen Überlauf zu diesem besitzt. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 NWG sind auf derartige Teiche die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Niedersächsischen Wassergesetzes nicht anzuwenden. Die festgesetzte private Verkehrsfläche führt auch über die Fläche dieses Teiches, der daher verkleinert werden muss. Dies bedarf keiner gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

3.9 Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befindet sich eine große Anzahl alter Bäume, von denen ein erheblicher Teil für die Realisierung der geplanten Vorhaben beseitigt werden muss. In den übrigen Bereichen sollen die Gehölze im Wesentlichen erhalten werden. Entlang des Stübchenbaches ergibt sich ein Schutz der Gehölze bereits aus den Regelungen zum Gewässerrandstreifen. Eine weitere baurechtliche Regelung ist daher entbehrlich. Darüber hinaus sollen 3 Bäume, die aufgrund ihres hohen Alters und ihrer Größe eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben einzeln als „zu erhaltender Baum“ zeichnerisch festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um drei Hänge-Rotbuchen (*Fagus sylvatica* 'Pendula') mit Kronendurchmessern von über 10 m. Näheres zu diesen Bäumen und dem Schutz weiterer Gehölze wird im Umweltbericht erläutert.

3.10 Erhalt des Teiches

Der Zierteich ist ein besonderes gestalterisches Element, an dessen Ufern sich standort-typische Uferstauden angesiedelt haben. Eine teilweise Überbauung des Teiches ist für die Zufahrt von der Stübchentalstraße aus erforderlich, um andere noch höherwertigere Bereiche zu schützen. Der übrige westliche Teil des Teiches soll erhalten bleiben und wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

4 Umweltbericht

Der Umweltbericht soll die Umweltfolgen der geplanten Bebauung in dem ca. 2,5 ha großen Plangebiet als Grundlage für die Abwägung über den B-Plan darstellen und die Anwendung der Eingriffsregelung vorbereiten. Aus Sicht dieser Belange sind folgende Eckdaten des B-Plans von besonderer Bedeutung:

1. Auf den bereits bebauten Grundstücken soll keine städtebauliche Entwicklung erfolgen. Die Festsetzungen sollen der Bestandssituation entsprechen.
2. Auf dem Flurstück 361/5 (ca. 2000 m²) und im Osten des Flurstücks 379/3 (ca. 1800 m²) ist zur Zeit bereits eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich (sogenannter Innenbereich)
3. Für die neue Bebauung werden folgende Städtebauliche Werte festgesetzt:
 - Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ 0,4
 - max. 4 Vollgeschosse
 - Festsetzung von First- und Traufhöhen

4.1 Fachgesetze und Pläne

Die Inhalte des Umweltberichtes stützen sich auf die Anforderungen des Baugesetzbuchs i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz.

Weiterhin sind die Bestimmungen des Niedersächsischem Wassergesetzes hinsichtlich des Stübchenbachs und seiner Gewässerrandstreifen von besonderer Bedeutung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar bietet für den Standort aufgrund seines Maßstabs nur allgemeine Aussagen, die sich auf den gesamten Siedlungsbereich an der Ilsenburger Straße beziehen.

Der Landschaftsplan von Bad Harzburg trifft zum Plangebiet keine Aussagen.

4.2 Schutzgebiete

Schutzobjekte oder -gebiete nach den §§ 24 bis 28 NNatG sowie Teile des europäischen Netzes „NATURA 2000“ sind von der Planung nicht betroffen.

Im Gewässerschonstreifen – bis 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers – besteht ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen nach dem Wasserrecht.

Der unverbaute Abschnitt des Stübchenbachs einschließlich seiner gehölzbestandenen Böschungen ist ein unmittelbar geschütztes Biotop gemäß § 28a NNatG (Naturnaher sommerkalter Bach des Berg- und Hügellandes).

4.3 Landschaftliche und naturräumliche Einordnung

Die Stadt Bad Harzburg liegt am nördlichen Harzrand und ist von dieser Übergangssituation geprägt. Die Ilsenburger Straße, nördlich des Plangebietes, markiert in etwa die Tiefenlinie, von der aus die nördliche Harzflanke hier von unter 300 m auf über 500 m (Uhlenköpfe) ansteigt.

Auch im Geltungsbereich bestehen erhebliche Höhenunterschiede (> 10m). Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und auch von älterer, meist mehrgeschossiger Bebauung umgeben. Im Ortsbild treten die weißen Hochhäuser westlich des Geltungsbereichs besonders hervor. Im Übrigen relativiert die hohe Talflanke, die meist mehrgeschossige Bebauung dieses Bereichs.

4.4 Bestandsbeschreibung und Konfliktanalyse

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter der derzeitige Zustand und die durch die Planung zu erwartenden Umweltfolgen beschrieben.

4.4.1 Boden

Im Plangebiet sind die Umlagerungsprodukte der an der Harzflanke oberhalb anstehenden Gesteine zu erwarten. Die Zusammensetzung kann dementsprechend heterogen sein. Aufgrund der Situation direkt am Stübchenbach ist in den ebeneren Bereichen mit größeren Mächtigkeiten der umgelagerten Gesteine zu rechnen. Ein Baugrundgutachten liegt bisher nicht vor. Aus der Umgebung sind jedoch keine diesbezüglichen Probleme bekannt, die der geplanten Bebauung grundsätzlich entgegen stünden.

Das Stadtgebiet von Bad Harzburg ist Teil des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, für das der Landkreis eine Verordnung zum Umgang mit belasteten Böden erlassen hat. Die Belastungen, die im ganzen Landkreis anzutreffen sind, stammen aus dem

tausendjährigen Bergbau dieser Region. Dadurch sind großflächige Schwermetallbelastungen anzutreffen, die anhand der Verordnung nach einheitlichen Maßstäben durch Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden sollen. Um aufwendige Einzeluntersuchungen zu vermeiden hat der Landkreis das Verordnungsgebiet nach vorliegenden Ergebnissen in Teilflächen gegliedert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt demnach im Teilgebiet 4, der am geringsten belasteten Kategorie der vier Teilgebiete. Maßnahmen sind insbesondere für Kinderspielflächen vorgesehen. Weiterhin gibt es Anbau- und Verzehrempfehlungen für private Nutzgärten und Vorschriften zum Verbleib des Bodens, der nicht auf dem Grundstück wieder eingebaut werden kann. Er kann in eine Bauschuttdeponie eingelagert werden.

Eine Abweichung von den vorgegebenen Maßnahmen ist möglich, wenn durch Einzeluntersuchungen eine geringere Belastung nachgewiesen wird, wie dies im festgelegten Teilgebiet unterstellt wird.

Auf dem Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung als „Fläche, denen Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, vorgenommen. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Übernahme zur Verordnung über das Bodenplanungsgebiet.

Der Landkreis teilt in seiner Stellungnahme zu diesem Thema insbesondere mit, dass *„der Verbleib des Bodens aus dem Teilgebiet 4 nach BPG-VO nach § 8 i.V.m. Anlage 1 § 15 der Verordnung geregelt ist. Hier ist die Verwertung dieses Bodens im Bodenmanagement des Landkreises Goslar geregelt. Neben der Beachtung des Verschlechterungsverbot steht einer Verwertung in Gebieten mit höherer Bodenbelastung nichts entgegen. Danach kann Boden, der aus dem Teilgebiet 4 stammt und nicht auf demselben Grundstück wieder eingebaut wird in den Teilgebieten 3, 2 und 1 unter Beachtung der Regelungen des Bodenmanagements verwertet werden. Im Rahmen dieser Regelungen stehen für eine Verwertung auch die zentralen Verwertungsanlagen gemäß § 12 (3) BPG-VO und deren Anlage zur Verfügung. Dies bedeutet eine wesentliche Erleichterung für einen Bauherren im Gegensatz zur Entsorgung.“*

Die Stadt hält die in der Verordnung einheitlich festgelegten Regeln für ausreichend, den Bodenschutz im Plangebiet zu gewährleisten und setzt keine darüber hinausgehenden Maßnahmen fest.

Durch den Bebauungsplan wird innerhalb der Flächen, für die bisher kein Baurecht besteht (vergleiche Abschnitt 2.2), die Überbauung und Versiegelung von Grundfläche ermöglicht. Damit werden die Bodenfunktionen dieser Flächen auf Dauer beseitigt bzw. ausgesetzt.

In Abschnitt 2.2 wurde eine Fläche von ca. 1 ha ausgewiesen, für die anzunehmen ist, dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht zulässig sind. Dennoch wäre diese Fläche heranzuziehen, wenn das zulässige Maß baulicher Nutzung (zulässige Grundfläche bzw. GRZ) auf einem Baugrundstück zu beurteilen ist. Insbesondere auf dem Flurstück 384 auf dem diese Grenze dicht hinter den beiden vorhandenen Wohnhäusern gezogen wurde, könnte das genehmigungsfähige Maß der baulichen Nutzung schon heute voll ausgeschöpft werden. Insofern wird hier durch den Bebauungsplan das zulässige Maß der Bodenversiegelung nicht erhöht.

Als Grundlage zur Ermittlung der Neuversiegelung geht die Stadt von dem in Abschnitt 2.2 dargestellten „Außenbereich“ auf dem Flurstück 379/3 mit einer Größe von 7240 m² aus.

4.4.2 Wasser

Der Geltungsbereich wird vom Stübchenbach durchflossen, der sich überwiegend ca. 1 m tief in das Gelände eingeschnitten hat. Aufgrund des starken Längsgefälles ist die

Fließgeschwindigkeit hoch und die Sohle steinig-kiesig. Die unverbauten Abschnitte weisen Böschungsneigungen von ca. 1:1,5 auf. Dagegen ist im mittleren Abschnitt ein intensiver Böschungsverbau durch Betonmauern vorhanden. Auf den unverbauten Böschungen hat sich teilweise ein dichter Baumbestand standortheimischer Gehölze entwickelt.

Das Oberflächenwasser angrenzender Grundstücke wird in den Stübchenbach geleitet.

Der Gewässerrandstreifen wird überwiegend von privaten Gartennutzungen und im Entwicklungsbereich von Rasen, Wiese und Gehölzflächen eingenommen. Teilweise reicht auch die Wohnbebauung bis in den Gewässerrandstreifen.

Insgesamt zwei Brücken führen zwischen den Flurstücken 361/5 und 379/3 über den Stübchenbach. Die westliche ist aus Holz und die östliche aus Beton.

Der Bebauungsplan hält das Gewässer sowie die Gewässerrandstreifen weitgehend frei von Bebauung. Ausnahmen bilden die vorhandenen Gebäude, bei denen die Baugrenze entlang der Gebäudekante auch innerhalb des Gewässerrandstreifens verläuft (Flurstücke 363/3, 360 und 357).

Weiterhin ist der Neubau einer Bachquerung zur Erschließung des Flurstücks 379/3 von der Stübchentalstraße vorgesehen. Diese Querung ist notwendig, um eine angemessene Erschließung der vorhandenen Bebauung auch für Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Die Breite der Zufahrt und damit auch der neu zu errichtenden Brücke muss ca. 5 m betragen. Sie ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen dieses Verfahrens kann auch der Rückbau der beiden vorhandenen Brücken einbezogen werden, so dass es aus gewässerkundlicher Sicht insgesamt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Situation kommt.

Als weiteres Gewässer ist ein künstlicher Teich auf dem Flurstück 379/3 vorhanden. Es wird durch ein Rohr vom Stübchenbach aus gespeist und besitzt einen Überlauf, der das Wasser talwärts wiederum in den Stübchenbach leitet. Da es sich um einen künstlichen Zierteich handelt, der offensichtlich aus gestalterischen Gründen innerhalb des parkartigen Geländes errichtet wurde, sind die Genehmigungsvorbehalte für Gewässer nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Niedersächsischen Wassergesetz nicht auf den Teich anzuwenden. Er hat eine Größe von ca. 500 m² und eine geringe Tiefe. Im Osten ist er ca. 1 m ins Gelände eingegraben und im Westen mit einem Wall über das ursprüngliche Gelände herausgehoben. Der Wasserspiegel bleibt offensichtlich aufgrund der beschriebenen Anbindung an den Stübchenbach ganzjährig konstant.

Auch dieses Gewässer wird teilweise mit der zuvor beschriebenen Zufahrt überplant. Im Übrigen soll der überwiegende Teil des Teiches erhalten und in die Freiflächenplanung integriert werden. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan bereitet mit der Planung einer privaten Verkehrsfläche Eingriffe in den Stübchenbach und den Zierteich vor. Zur Kompensation von Beeinträchtigungen können vorhandene Brücken zurückgebaut werden.

Durch die geplante Bebauung im Plangebiet kann sich der Oberflächenabfluss erhöhen und sich das Abflussregime des Stübchenbaches entsprechend verändern. Um derartige negative Veränderungen zu vermeiden ist eine Abflussdrosselung vorzusehen. Die Planung und Bemessung erfolgt im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Genauere Angaben zum Grundwasser im Plangebiet sind nicht vorhanden. Aufgrund der Topographie und der umliegenden Bebauung ist nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Stauwasser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden und in Teilflächen der

Wiese sind Feuchtezeiger stark vertreten. Aufgrund der starken Neigung im Plangebiet und des vorhandenen Baches ist mit einem hohen Anteil an Oberflächenabfluss und einer dementsprechend geringen Grundwasserneubildung auszugehen.

Durch die Verringerung der Grundwasserneubildung bereitet er Bebauungsplan einen Eingriff in das Grundwasser vor.

4.4.3 Klima/Luft

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits bebaut, was klimatisch zu stärkeren Aufheizung der bodennahen Luftschichten führt. Der zentrale, unbebaute Bereich des Geltungsbereichs dient der Kaltluftentstehung, die Gehölzbestände der Frischluftentstehung. Aufgrund der starken Geländeneigung im Plangebiet und dessen Umgebung ist ein intensiver Luftaustausch möglich. So profitiert dieser Siedlungsbereich von der Frischluftentstehung in den oberhalb liegenden Waldflächen.

Erhebliche Immissionsquellen für Luftschadstoffe sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Durch die Bebauung und Versiegelung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wird die Kalt- und Frischluftproduktion gemindert.

4.4.4 Arten-und Lebensgemeinschaften

Die Bebauung des Plangebietes ist relativ heterogen und reicht von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis zu 4-geschossiger Blockbebauung. Im zentralen Bereich ist eine größere Freifläche, die mit großen Bäume und einem Zierteich eine parkartige Prägung hat.

Die Betroffenheit der Arten- und Lebensgemeinschaften wird durch die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen beschrieben, da diese als komplexe Indikatoren eine hohe Aussagekraft besitzen. Da es sich um einen Siedlungsteil handelt, der einer gewissen Pflege und entsprechenden Störeinflüssen der vorhandenen Bebauung unterliegt, wird auf nähere floristische und faunistische Untersuchungen verzichtet. Vorhandene Unterlagen über das Gebiet werden ausgewertet. Die Beschreibung erfolgt in den Bereichen, in denen bereits Bebauung vorhanden ist und keine Eingriffe zu erwarten sind gröber und im Bereich der geplanten Neubebauung intensiver.

Im Westen existieren 4 Wohngrundstücke mit ein- und zweigeschossiger Bebauung, die direkt an der Fritz-König-Straße und am Uhlenweg anliegen. Sie besitzen im Verhältnis zur Bebauung mittelgroße Gartengrundstücke, die intensiv genutzt werden (Biotoptyp: Heterogener Ziergarten(PHZ)). Zum Teil ist ein Baumbestand vorhanden. Die Gebäude Fritz-König-Straße 11 und 13 befinden sich weniger als 5 m vom Stübchenbach entfernt. Das Grundstück Eschenweg 13, das ebenfalls westlich des Entwicklungsbereichs liegt, ist mit zwei eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Das Grundstück ist relativ groß und weist unterschiedlich intensiv genutzte Bereiche auf, wird jedoch insgesamt durch seinen Baumbestand geprägt (PHG). Im südlichen und östlichen Randbereich sowie am Stübchenbach ist ein bedeutender Baumbestand der von Ahorn und Eschen dominiert wird, vorhanden (HBE). Nördlich der Gebäude, zum Stübchenbach hin, wurde ein Schwimmbecken errichtet.

Zwei weitere bebaute Grundstücke befinden sich im Osten des Geltungsbereichs. Es handelt sich um einen großen, viergeschossigen Block und ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die Grundstücke weisen auch mittlere Größen auf und neben üblich genutzten Freiräumen (Scherrasen und heterogener Ziergarten) ist entlang des Stübchenbaches ein erheblicher Baumbestand vorhanden. Dieser ist auch auf der gegenüberliegenden Seite des Baches zu finden.

Die bisher nicht bebauten Flächen werden von extensivem Scherrasen und mesophilem Grünland eingenommen in dem Einzelbäume und Gehölzgruppen eingestreut sind. Auf dem Flurstück 361/5 befindet sich eine größere Hecke, die entlang der Stübchentalstraße verläuft und in der auch einige alte Laubbäume (Ahorn, Kastanie) stehen. In der Fläche sind zwei Obstbäume zu finden. Auch entlang des Stübchenbaches sind hier nur wenige Gehölze vorhanden.

Südlich des Stübchenbaches befindet sich ein Zierteich, an dem drei Hänge-Rotbuchen mit bedeutenden Stamm- und Kronendurchmessern stehen. Im Westen weist der Teich eine Ufervegetation mit Mädesüß und Sumpfschwertlilie auf. Auf dem Grundstück, insbesondere im Umfeld des Teiches, verteilen sich weitere Einzelbäume und Gehölzgruppen unterschiedlicher Zusammensetzung. Die Bäume weisen teilweise sehr große Stamm- und Kronendurchmesser auf.

Die Wiesenvegetation ist relativ artenreich und weist als kennzeichnende Arten Wiesenschaumkraut und Frauenmantel auf (mesophiles Grünland (GM)). Im Umfeld des Teiches wird die Vegetation artenärmer und läßt eine stärkere Trockenheit erkennen. Im Osten, im Bereich des ehemaligen Gewächshauses bis zum Birkenweg handelt es sich dann wieder um einen artenreichen Scherrasen (GRR).

Die ehemals auf dem Grundstück nachgewiesene Arten Türkenbundlilie, Wiesen-Glockenblume und Gewöhnliches Kammgras wurden an den damaligen Standorten nicht mehr nachgewiesen. Von der Türkenbundlilie (*Lilium martagon*) wurde ein einzelnes Exemplar zwischen Gewächshaus und Stübchenbach erfasst. Die Art wird in der Roten Liste Niedersachsen als im Hügelland gefährdet geführt.

Der Stübchenbach und der Teich wurden bereits im Abschnitt über Gewässer beschrieben. Neben dem Gehölzbestand auf den Böschungen ist entlang des Stübchenbaches eine lockere krautige Böschungsvegetation vorhanden.

Durch den Bebauungsplan wird in dem Bereich, in dem eine Bebauung bisher nicht genehmigungsfähig war (vergleiche Abschnitt 2.2), die Beseitigung verschiedener Biotope vorbereitet. Dabei handelt es sich im Einzelnen um

- einheimische und fremdländische Bäume und Sträucher,
- mesophiles Grünland
- Teichfläche.

Eine Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgt durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche. Neben den Gewässerrandstreifen ist eine größere Fläche im Bereich des Zierteiches als nicht überbaubar festgesetzt. Insofern sind diese Flächen für die Hauptgebäude nicht nutzbar.

Eine bindende Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soll für die 3 bedeutenden Hänge-Rotbuchen am Teich, wegen ihrer besonderen Bedeutung im Ortsbild erfolgen. Zum Schutz dieser Gehölze gehört auch der Erhalt geeigneter Standortbedingungen im Traufbereich der Bäume.

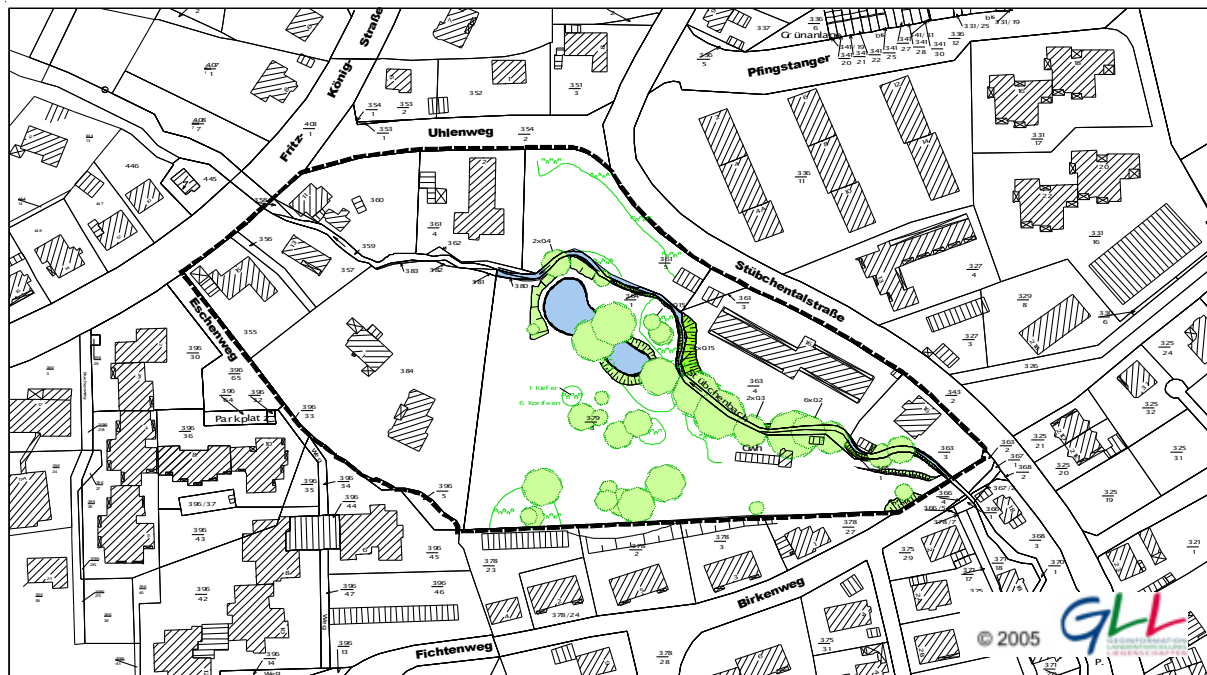


Abbildung 4 1.: Gehölze, Bach und Böschungen im Bereich der geplanten Neubebauung, Maßstab ca. 1:2.500

Die Gehölze im Gewässerrandstreifen sind durch das Niedersächsische Wassergesetz geschützt. Insofern kann auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden. Über die 3 Hänge-Rotbuchen hinaus sollen keine Gehölze durch Festsetzungen geschützt werden, zum einen, um die geplante Bebauung zu ermöglichen und zum anderen, weil bei kleineren Gehölzen das besondere Interesse nicht besteht. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Stadtgebiet Bad Harzburg keine Baumschutzsatzung mehr besteht, die ein Instrument zum flächenhaften Schutz von Gehölzen nach einheitlichen Kriterien wäre. Die Stadt hat sich gegen einen derartigen generellen Schutz von Gehölzen entschieden. Daher werden auch in diesem Bebauungsplan nur Gehölze mit besonderer Bedeutung geschützt.

Der Teich soll in dem Bereich, der für die Zufahrt nicht benötigt wird durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt werden.

Aufgrund der Strukturvielfalt des Geländes kann von einer für den Siedlungsbereich eher hohen Artenvielfalt auch in Hinsicht auf die Tierwelt ausgegangen werden. Der Stübchenbach kann als Orientierungslinie für die Wanderung von Tieren, insbesondere weniger empfindliche Säuger und Amphibien, angesehen werden. Die Planung hält diesen Bereich frei von Bebauung. Die Uferbereiche des Baches sind nach dem Wasserrecht und zum Teil auch als unmittelbar geschütztes Biotop direkt geschützt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Funktionen im Naturhaushalt zu erwarten sind. Auch für die siedlungstypische Vogelwelt bietet das Gelände gute Bedingungen und Fledermäuse, die in den südlich gelegenen Wäldern des Harzrandes ihre Schlafquartiere oder Wochenstuben haben, können das Gebiet aufgrund der offenen Wiesenfläche als Jagdrevier nutzen. Diese Funktionen werden durch die Bebauung erheblich eingeschränkt. Nur im Verlauf des Stübchenbaches bleiben diese Strukturen weiterhin erhalten.

4.4.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich kann in die bebauten und unbebauten Bereiche gegliedert werden. Die unbebauten Flächen werden insbesondere durch den Wechsel offener Flächen und größerer Gehölzbereiche sowie bedeutende Einzelbäume geprägt. Der Gehölzbestand am Stübchenbach und die drei Hänge-Rotbuchen haben eine besondere landschaftsästhetische Bedeutung und werden daher durch Festsetzung geschützt, soweit nicht bereits ein gesetzlicher Schutz besteht.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Bebauung wird sich jedoch von der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte in die Nachbarschaft einfügen. Da keine weiträumigen Sichtbeziehungen bestehen, ist der beeinträchtigte Raum relativ klein.

4.4.6 Mensch

Im Geltungsbereich und seiner Umgehung besteht eine Bebauung mit Wohnnutzung, die keine grundsätzlichen Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung erwarten lässt. Auch bei Errichtung eines Pflegeheims, in dem die Wohnnutzung prägend ist, kann von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den gesamten Geltungsbereich lässt diese verschiedenen Formen der Wohnnutzung zu.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind in der Nachbarschaft keine Nutzungen vorhanden, die das Plangebiet erheblich mit Lärm, Erschütterungen, Staub oder sonstigen Schadstoffen belasten könnten.

Da der Geltungsbereich keine öffentlichen Flächen enthält ist seine Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung gering. Erhebliche Beeinträchtigungen sind insofern durch die Planung nicht zu erwarten.

4.4.7 Kultur- und Sachgüter

Bedeutende Kulturgüter wie Denkmäler etc. oder Sachgüter deren Beseitigung (durch die Planinhalte) negative Umweltfolgen verursachen können, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.5 Anwendung der Eingriffsregelung

Im Abschnitt 4.4 wurden u.a. die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild beschrieben sowie Maßnahmen zu deren Vermeidung und Minimierung.

Wichtige Vermeidungsmaßnahmen sind der Schutz der Hänge-Rotbuchen und des Teiches (teilweise) und die Einschränkung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen.

Für einen funktionsgleichen Ausgleich durch Entsiegelung und Wiederherstellung von mesophilem Grünland in einem Bachtal des Harzrandes stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen sollen daher aufwertende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um Maßnahmen die andere Werte im Naturhaushalt fördern oder wiederherstellen.

Die Stadt Bad Harzburg führt aufwertende Maßnahmen an der Radau durch. Bei diesen Maßnahmen werden Barrieren im Fließgewässer zurückgebaut, so dass eine gewässer-

ökologische Aufwertung erfolgt. Der Fluss erhält dadurch wieder ein naturnahes Längsprofil und naturnahe Sohlstrukturen, die Voraussetzung für ungehinderte Wanderbewegungen verschiedener aquatischer Lebewesen sind. Das Gesamtkonzept, dass mehrere Einzelmaßnahmen enthält, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Dem Eingriff des vorliegenden Bebauungsplans sollen folgende Maßnahmen zugeordnet werden:

1. Südlich des Großparkplatzes
Abriss eine Staustufe
2. Südöstlich der Straße „Am Güterbahnhof“ (Fa. Goerts)
Abriss einer Staustufe, ggf. Einbau einer Sohlgleite
3. Mathildenhütte
Abriss einer Staustufe

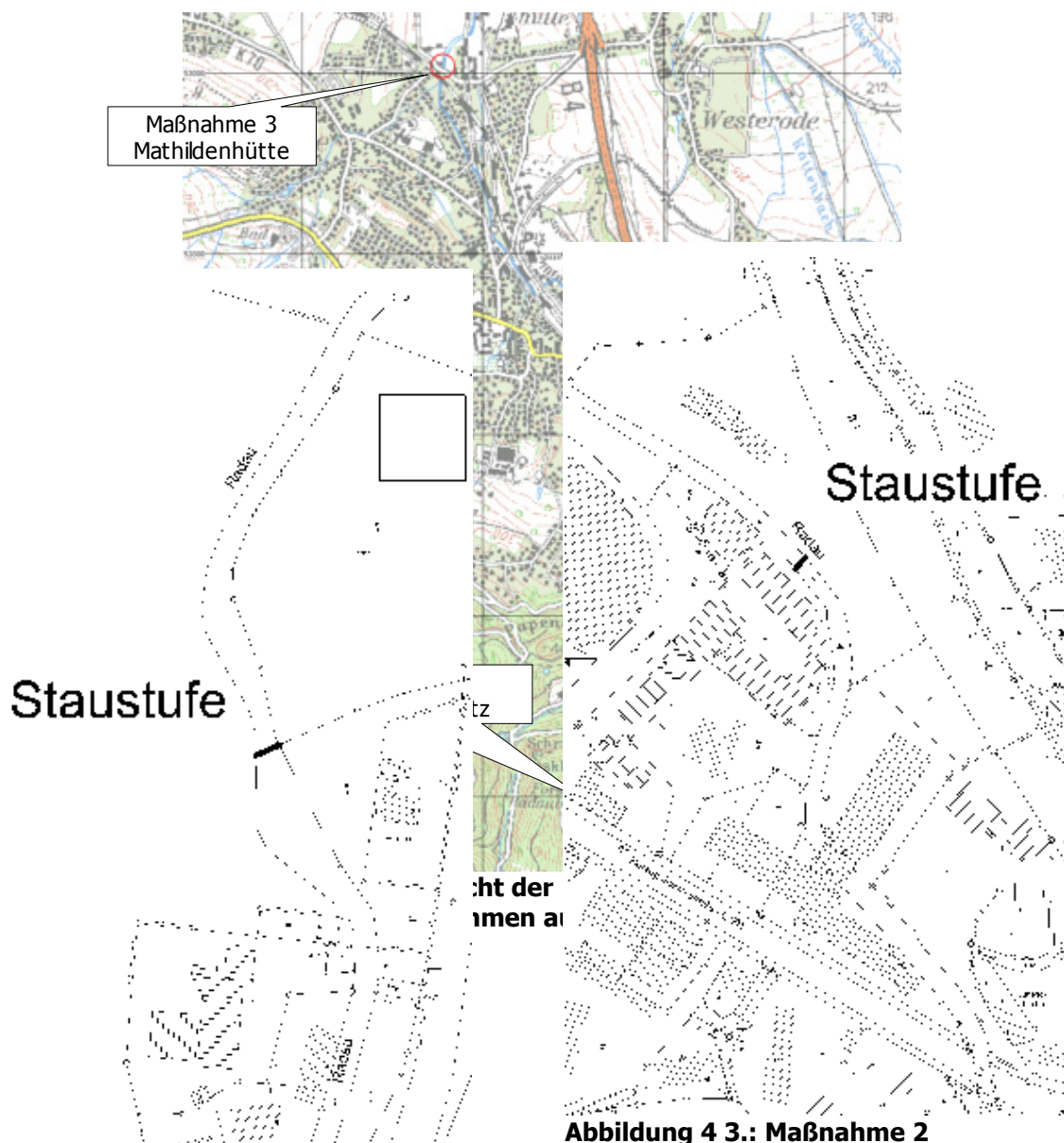


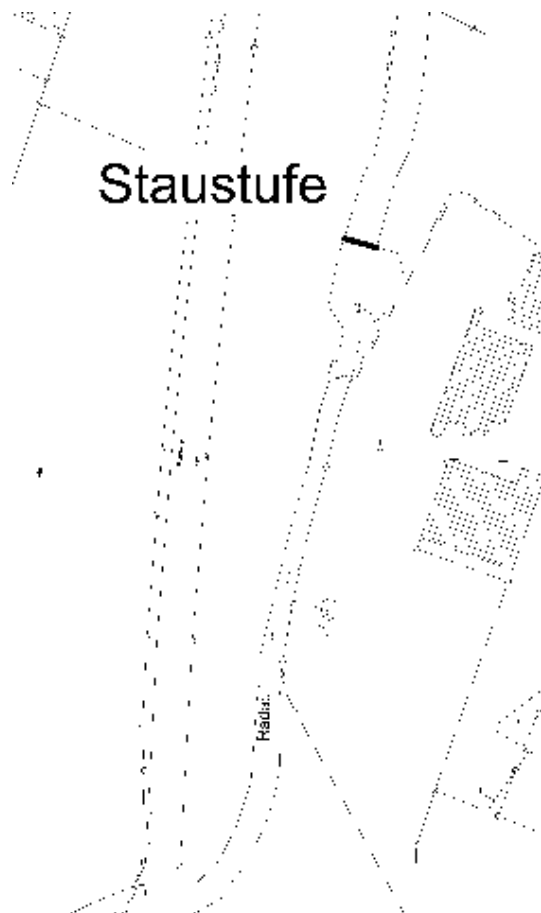
Abbildung 4 4.: Maßnahme 1
Südlich Großparkplatz

Harzburg Forst 1, Flurstück
19/1, öffentliches Gewässer
(ohne Eigentümer)

Abbildung 4 3.: Maßnahme 2
südöstl. der Straße
„Am Güterbahnhof“

Gemarkung Bad Harzburg,
Flur 31, Flurstück 10/1,
öffentliches Gewässer (ohne
Eigentümer)

Bei allen drei Maßnahmen, die in den nachfolgenden Abbildungen in ihrer Lage im Raum sowie Flurstücks genau dargestellt werden, werden die Staustufen entfernt. Da es sich dabei um Ausbaumaßnahmen am Gewässer handelt besteht ein Genehmigungsveorbehalt nach dem Wasserrecht.



**Abbildung 4 5.: Maßnahme 3
Mathildenhütte**

Gemarkung Westerrode, Flur
7, Flurstück 465/6,
öffentliches Gewässer (ohne
Eigentümer)

Die Kosten der Maßnahmen werden auf ca. 35.000 € geschätzt. Die finanzielle Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bad Harzburg, im dem der Investor die Finanzierung der Maßnahme mit einem pauschalen Betrag übernimmt.

Als ergänzende Überlegung, ob die hier verbal argumentativ bestimmte Kompensation sich hinsichtlich der vom Vorhabenträger zu tragenden finanziellen Belastung in einem angemessenen Rahmen befindet, wird eine Bilanzierung nach dem Modell des Nds. Städtetags mit einer abstrakten Kompensationsmaßnahme (Bepflanzung auf Ackerland) aufgeführt. Die Kosten liegen in einem vergleichbaren Rahmen.

Tabelle 3: Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags und Kostenermittlung für eine abstrakte Kompensationsmaßnahme

Baufläche der Entwicklungsgrundstücke außerhalb des 34er-Bereichs					5.900 m²
Bauliche Inanspruchnahme					60,00%
Bilanzierung im Entwicklungsbereich					
			Fläche	Wertfaktor	Wert
Bestand	GM/PZR	Mesophiles Grünland / sonst. Park mit altem Baumbestand	5.900	3	17.700
Planung		Bebauung und versiegelung	3.540	0	0
	PZR	sonst. Park mit altem Baumbestand	2.360	3	7.080
Saldo (Planung - Bestand)					-10.620
Bilanzierung einer externen (abstrakten) Kompensationsmaßnahme: Bepflanzung einer Ackerfläche					
Bestand	A	Acker		1 WE	
Planung	HPG	junge Gehölzpflanzung		3 WE	
resultierende Aufwertung der Maßnahme				2 WE/m²	
Ausgleichsflächenbedarf				5.310 m²	
Ausgleichsmaßnahme / Kostenrechnung Gehölzpflanzung auf bisher ackerbaulich genutzter Fläche					
Grunderwerb je m²				3,00 €	
Bodenvorbereitung				0,20 €	
Pflanzen und Pflanzlohn				2,00 €	
Fertigstellungspflege				1,30 €	
Summe				6,50 €	
Kosten der abstrakten Kompensationsmaßnahme				34.515,00 €	

Bad Harzburg, den 16.10.2007



S.

Abrahms
Bürgermeister



Zeichenerklärung (nach Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2004)

- Flächhafte Biotoptypen**
- Fließgewässer**
- FBH Naturhafter sommerhafter Bach der Berg- und Hügellandes
 - FXM Mäßig ausgebauter Bach
 - FXS Stark ausgebauter Bach
- Stillegewässer**
- SXG Zierteich
- Grünland**
- GM Mesophiles Grünland
- Grünanlagen im Siedlungsbereich**
- GRA Artemarmer Schemas
 - GRR Artenreicher Schemas
 - PHZ Neuzettlicher Ziergarten
- Gebüsche und Gehölzbestände**
- HB Einzelbaum/Baumbestand
- Nutzungstypen der bebauten Bereiche**
- OVB Brücke (Holz)
 - OVB Brücke (Beton)
- Punktförmige Biotoptypen**
- Thuja spec. Einzelbaum mit botanischer Bezeichnung
- sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Stadt Bad Harzburg, Flur 37,
Maßstab 1:500,
Herausgeber: Behörde GLL Goslar
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2005 LGN

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Erläuterungen zur Liegenschaftskarte

456
456
Flurstücksgrenze,
abgegrenzter Grenzpunkt,
Flurstücksnummern

Gebäude, Hausnummer

sonstiges Gebäude, Überdachung

BAD HARZBURG

Bebauungsplan Nr. 52 "Am Stübchenbach"

Biotoptyp- und Nutzungstypenkartierung

Bearbeitung: Brokof & Voigt
Am Lindenplatz 1 - 38373 Freilstedt
05355 98911
bv@brokof.de