

1. AUSFERTIGUNG



Begründung

zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Goslar für den Bereich
„Försterberg“

Stand: NACH FESTSTELLUNG

INHALT

| | Seite |
|--|--------------|
| I. Allgemeines / Raumordnung | 3 |
| II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes/Rechtslage | 5 |
| III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung | 7 |
| IV. Planinhalt und Begründung | 7 |
| V. Umweltbericht | 11 |
| VI. Abwägung von Stellungnahmen | 24 |

I. Allgemeines / Raumordnung

Die **Stadt Goslar** liegt am nördlichen Harzrand im Zentrum des Landkreises Goslar und hatte bis 31.12.2013 ca. 41 000 Einwohner. Durch Fusion mit der Stadt Vienenburg am 01.01.2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl auf etwa 51.000.

Die Stadt Goslar (einschließlich der ehemaligen Stadt Vienenburg) wurde in der Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 als **Mittelzentrum** festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet.

Die ehemalige Stadt Vienenburg mit ihren zugehörigen Ortschaften wurde im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 den sog. ländlichen Regionen zugeordnet. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln wie auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 26. September 2017 Rechtskraft.

Zusammen mit der (ehemaligen wie neuen) Stadt Goslar bilden die Städte Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen demnach einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“.

Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil **oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum**. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche **universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen**.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB), rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wurde dem entsprechend wie folgt formuliert:
„Der mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist als Universitätsstandort und Goslar als Fachhochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“

Des Weiteren wurde die Stadt Goslar mit den Stadtteilen Innenstadt und Hahnenklee-Bockswiese als **„Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“** und darüber hinaus als **„Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“** bestimmt.

Diese Festlegungen spiegeln die wirtschaftlichen Grundlagen der am Harzrand liegenden Stadt Goslar wieder, die neben den Faktoren **Industrie** und **gewerbliche Wirtschaft** vornehmlich durch den **Fremdenverkehr** gebildet werden.

Der **neue Stadtteil Vienenburg** (Kernstadtbereich) war und ist in den regionalplanerischen Zielsetzungen als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- oder Mittelzentren festgelegt mit der Schwerpunktaufgabe "Erholung". Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ist im Rahmen der grundzentralen Bedeutung Bestandteil der städtischen Entwicklung. Wirtschaftliche Grundlagen der ehemaligen Stadt Vienenburg waren und sind traditionell gewerbliche Wirtschaft und auch Landwirtschaft. Hinzu kam in jüngerer Zeit auch der Schwerpunkt Fremdenverkehr.

Der zentrale Bereich von Vienenburg ist überwiegend von Flächen umgeben, die aufgrund ihrer typischen Nutzungsstruktur als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Darüber hinaus spielt im Gesamtbereich insbesondere der Naturschutz eine herausragende Rolle. Speziell die Kiesvorkommen im Okertal sind darüber hinaus als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für die Kiesgewinnung festgelegt. Ein Bereich südlich der Ortschaft Immenrode ist regionalplanerisch als Vorrangstandort für die Errichtung von Windenergieanlagen vorgegeben.

Die **verkehrliche Anbindung** des gesamten Stadtgebietes ist als gut anzusehen: Mindestens stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Seesen/Kreiensen und weiter, zweistündlich, nach Göttingen bzw. Hildesheim und Hannover.

Alle Stadt- und Ortsteile sind vom ZOB am Bahnhof in Goslar-Altstadt bzw. Vienenburg aus per Bus sehr gut zu erreichen. (In Vienenburg steht das älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhofsgebäude Deutschlands.)

Der Regionalverkehrsbahnhof Vienenburg liegt in etwa zwei Kilometer Entfernung vom Plangebiet. Verbindungen bestehen von dort ein bis zwei Mal pro Stunde u.a. nach Goslar sowie in Richtung Braunschweig und Magdeburg.

In das überregionale Straßennetz ist die Stadt Goslar eingebunden über die teilweise autobahnmäßig ausgebaute Bundesstraße 6 nach Salzgitter (mit Anschluss an die Autobahn A 7 nach Hannover bzw. Göttingen/Kassel) und nach Bad Harzburg (mit Autobahnanschluss nach Braunschweig, A 395), Wernigerode und den Ostharz sowie über die B 241 nach Osterode und die B 498 nach Altenau und in den Südharz.

Mit Urkunde vom 14.12.1992 wurden das Erzbergwerk Rammelsberg und die Goslarer Altstadt in die „**Liste des Kultur- und Naturerbes der Menschheit**“ der **UNESCO** aufgenommen, 2010 ergänzt um die „Oberharzer Wasserwirtschaft“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17). Im vorliegenden Fall hat eine Auseinandersetzung mit den die raumordnerischen Gründen tragenden Aspekten (RROP S.123) zu dem Ergebnis geführt, dass hier ein Abstand der geplanten Baufläche zum benachbarten Wald von 35m ausreichend ist (s. Kap. 2.1.5).

II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage

Die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt, mithin der Neufassung vom 20.03.17. Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg weiterhin über das Fusionsdatum der Stadtgebiete von Goslar und Vienenburg (01.01.2014) hinaus wirksam, bis durch eine Zusammenfassung ein neugefasster Gesamtplan entstanden sein wird.

Der **Geltungsbereich** der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 „Am Försterberg“, liegt am nördlichen Siedlungsrand von Hahndorf und schließt unmittelbar nördlich an das vorhandene Wohngebiet „Hahndorf Nord 1“ an.

Im niedersächsischen **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** 2008 bzw. 2017 wird Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“ und ist u.a. als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. Der mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Die Aufstellung dieses Bauleitplanes unterstützt also die Ziele der Raumordnung.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2008** ist das aktuelle Plangebiet als Vorbehaltsgebiet **Landwirtschaft** dargestellt und als Vorranggebiet für **Trinkwassergewinnung** festgelegt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme der relativ kleinen **landwirtschaftlichen Fläche** für die Siedlungsentwicklung wurden von der Landwirtschaftskammer nicht vorgebracht. Die mögliche Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird im verbindlichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Vorrangigkeit für die **Trinkwassergewinnung** korrespondiert mit der Lage des Plangebietes im Einzugsbereich Zone III des Wasserwerks Baddeckenstedt. Die Lage einer Wohnbaufläche in dieser Zone schließt sich nicht grundlegend aus. Die zuständige Wasserbehörde hat bereits Anregungen in das parallele Bebauungsplanverfahren eingebracht, wie die Belange des Trinkwasserschutzes hier verbindlich berücksichtigt werden können.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist zudem der **Grundsatz** enthalten, dass zu **Waldrändern ein Mindestabstand** von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17). Eine Reduzierung des Abstandes erfordert jedoch eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Gründen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Der Begründung zum RROP können auf S.123 die tragenden Aspekte dieses Grundsatzes entnommen werden: *"Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden..."*. Die für das Baugebiet vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Diese Nutzung geht regelmäßig einher mit einer mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide. Insofern hat diese Fläche bisher schon keine besonderen ökologischen Funktionen in dem genannten Sinn erfüllt. Darüber hinaus befinden sich im weiteren Um-

feld Hahndorfs mit dem „Salzgitterschen Höhenzug“ und dem „Grauhöfer Holz“ großflächige Landschaftsschutzgebiete, welche die genannten Funktionen in diesem Teilraum des Naturhaushaltes umfassend gewährleisten. Es liegen keine Informationen vor, dass die bisherige Siedlungsentwicklung westlich des Försterbergs (Straßen „In den Schlagackern“, „Zum Bohrfeld“, Sudermannsstr. etc.) zu ökologischen Defiziten der in der Raumordnung genannten Funktionen geführt hätte. Vielmehr bestätigt die Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet 3928-301 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“, den geringen Einfluss der Planung auf die Gewährleistung wichtiger ökologischer Funktionen. Zudem führt die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfahrungsgemäß mit dem Entstehen privater Gärten und anderer Eingrünungen zu einem höheren Strukturreichtum als die bisherige Ackerfläche aufweist. Aufgrund dieser individuellen Situation ist es vertretbar, vom raumordnerischen Grundsatz dahingehend abzuweichen, dass die Wohnbaufläche einen Mindestabstand zum Waldrand vom 35m einhalten.

Für den derzeit in Neuaufstellung befindlichen RROP bzw. die **Fortschreibung des Freiraumkonzeptes zum RROP** wurde diese Fläche, entsprechend dem Wohnflächenkonzept, bereits als Siedlungsfläche angemeldet.

Waldrecht wird von der Planung nicht berührt. Die östliche Grenze des Plangebietes befindet sich analog zum Bebauungsplanentwurf in einem Abstand von 35 m zum Waldbestand. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes hier eine private Grünfläche. Da der FNP lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt, wird diese Fläche ähnlich der Fläche der neuen Erschließungsstraße zeichnerisch nicht dargestellt. Beim Gehölzbestand auf dem Flurstück 108/9 handelt es sich nicht um Wald nach den NWaldG. Dies begründet sich wie folgt. Gemäß § 2 Abs. 1 NWaldLG ist der Wald Teil der freien Landschaft. Gemäß Abs. 2 gehören nicht zur freien Landschaft – und somit nicht zum Wald – u.a. Nr. 2 „Gebäude, Hofflächen und Gärten“ sowie Nr. 4 „Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind“. Das Grundstück wird als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Gemäß Amtlicher Liegenschaftskarte befindet sich auf dem Grundstück eine Bebauung, die in ihrer Gesamtheit durchaus für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet ist: Ein „Wohngebäude“ mit knapp 30 qm Grundfläche und ein „Wirtschaftsgebäude“ mit knapp 25 qm Grundfläche. Gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG ist Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen wurde die Grundstücksgrenze mit einer dichten Hecke aus Blau-Fichten (*Picea pungens*) und Scheinzypressen bepflanzt. Innerhalb des Grundstückes befinden sich neben einzelnen Sträuchern und einer Birke weitere Blau-Fichten und Scheinzypressen. Die Bestockung besteht hier somit überwiegend aus Nicht-Waldbäumen.



Übersichtskarte mit
Luftbild
Wochenendhaus-
grundstück

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „**Bodenplanungsgebietes Harz** im Landkreis Goslar“ (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011); im „*Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte*“.

III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die 102. Flächennutzungsplan-Änderung wurde im **Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Am Försterberg“ durchgeführt.

Anlass der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bebauung der Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Hahndorf mit Einfamilienhäusern.

IV. Planinhalt und Begründung

PLANINHALT

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Hahndorf. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goslar stellt hier bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. **Planungsinhalt** ist die Darstellung des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche“.

Der Bodenbelastung und der Lage im Bodenplanungsgebiet wird durch die nachrichtliche Übernahme der Bodenplanungsgebiets-Verordnung mittels Planzeichen (BP) Hinweisgemäß § 5 Abs. 4 BauGB und textlichem Hinweis gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

BEGRÜNDUNG

Die **Begründung** der Bauleitplanung ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Den Hintergrund hierzu bilden die konjunkturelle Situation und die anhaltend niedrigen Bauzinsen.

Der planungsrechtliche **Bodenschutz** aus § 1 a Abs. 2 BauGB, die Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden zu minimieren, geht konform mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes. Dieser beinhaltet die Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens. Beeinträchtigungen der Funktionen, Z.B. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts, sind soweit wie möglich zu vermeiden (vgl. §§ 1 und 2 Abs. 2 BBodSchG).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Die konsequente Anwendung verdichteter, flächensparender und bodenschonender Bau- und Siedlungsweisen ist im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben (vgl. Ziffer 2. 1, Rd. -Nr. 04 bis 06 des Anhangs 1 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO, "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur / Entwicklung der Siedlungsstruktur").

Dem Grundsatz der Nachhaltigkeit wird nicht Genüge getan, wenn für die vorgesehene und mit neuen Versiegelungen einhergehende Nutzung eines bestimmten Areals Alternativflächen zur Verfügung stehen, die bereits versiegelt oder vorbelastet sind. Eine nachhaltige Siedlungspolitik muss vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nutzung von Brachflächen, Wiedernutzbarmachen von Altstandorten oder die Nutzung von Baulücken vollständig ausschöpfen. Außenbereiche sollten - auch um spätere Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu verschenken - soweit wie möglich geschont werden, zumal die Wiederherstellung eines einmal zerstörten Bodens in absehbarer Zeit praktisch ausgeschlossen ist (vgl. auch § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Die Stadt Goslar bemüht sich im Sinne der **Bodenschutzklausel** (§ 1a BauGB) aktiv um eine Verringerung der Inanspruchnahme von freier Landschaft für bauliche Nutzungen. In diesen Zusammenhang betreibt die Stadt seit Jahren erfolgreich eine Baulückenbörse, um die Nachfrage nach Bauplätzen möglichst im Innenbereich auch mittels Nachverdichtung zu befrieden. Die Anzahl der in der Baulückenbörse eingestellten Bauplätze ist jedoch stark zurückgegangen. Ebenso die noch freien Plätze in den Baugebieten. Mit der Konsequenz, dass die Stadt Goslar die Nachfrage nach Bauplätzen bei weitem nicht decken kann. Allein in den ersten beiden Monaten dieses Jahres sind über 20 konkrete Anfragen nach Bauplätzen im Rahmen der Baulückenbörse eingegangen. Die rasche Vermarktung der Bauplätze im Brunnenkamp und in Gebiet Fliegerhorst-Mitte ist ein weiterer deutlicher Beleg für die hohe Nachfrage.

Die stark gestiegenen Grundstückskosten in den Großstädten haben zur Folge, dass Bauwillige auch in der Peripherie oder in benachbarten Mittelzentren nach Bauplätzen suchen. Die Konsequenz ist eine erhebliche Bautätigkeit in weiten Teil des Landes, mit der Folge, dass die Ressourcen der Baubranche die Nachfrage kaum bedienen können. Dies hat wiederum stark steigende Baukosten, im Hoch- wie im Tiefbau zur Konsequenz. Wesentlich für die erfolgreiche Entwicklung eines Baugebietes ist daher der finanzielle Aufwand, der zur Erschließung der Fläche nötig ist. Die hier in Rede stehende Fläche „Am Försterberg“, am nördlichen Siedlungsrand von Hahndorf ist eine Fläche, die mit verhältnismäßig überschaubaren Mitteln erschlossen werden kann. Ausschlaggebend hierfür ist, dass bei der früheren Entwicklung des südlich angrenzenden Baugebietes Hahndorf Nord 1 eine Erweiterung nach Norden bereits vorbereitet worden ist. In den Straßen „In den Schlagackern“ und „Zum Bohrfeld“ liegen die Leitungen bereits bis an die Grenze des neuen Geltungsbereiches. Die Straßenverkehrsfläche ist im Osten bis an das neue Plangebiet herangebaut, im Westen ist sie planungsrechtlich gesichert und muss nur ein kurzes Stück gebaut werden, um das neue Baugebiet zu erreichen. Im Landschaftsplan ist die Fläche zudem bereits als potenzielle Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Die mit der Nutzung des Baugebiets "Am Försterberg" einhergehende Flächenversiegelung ist aus Sicht der planungsrechtlichen Bodenschutzklausel und des vorsorgenden Bodenschutzes durchaus kritisch zu sehen; allerdings sind folgende Punkte anzuführen, die es in diesem Fall rechtfertigen bisherige Außenbereichsfläche für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen:

1. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland kann derzeit nicht mehr bedient werden. Es wurde erkannt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (Stichwort Nachverdichtung). Allerdings stehen auch über die Baulückenbörse aktuell nur wenige Möglichkeiten offen, Bauland für die Errichtung von privatem Wohneigentum zu erwerben. Daher ist es nachvollziehbar, wenn bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet werden müssen.
2. Die für das Baugebiet vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung geht regelmäßig einher mit einer mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide. Insofern handelt es sich bei dem Baugebiet "Am Försterberg" nicht mehr um eine unberührte oder zumindest naturnahe Fläche.
3. Die Versiegelung in Gebieten mit Wohnbebauung erfolgt nicht in einem Ausmaß, wie es in Gewerbegebieten mit größeren Hallenkomplexen, Park- und Lagerflächen regelmäßig der Fall ist. Bei der vorgesehenen Nutzung wird es zudem zu einer Anlage von privaten Zier-/Nutzgärten kommen; eine großflächige Bebauung bzw. Versiegelung des Areals findet daher nicht statt.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Nachfrage und der nicht vorhandenen bzw. nicht kurzfristig zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Innenbereich, ist die Ausweisung eine neuen Wohnbaufläche jedoch notwendig. Sie schließt an ein vor einigen Jahren entstandenes Wohnbaugebiet an. Im Ortsteil Hahndorf ist soziale Infrastruktur vorhanden. Darüber hinaus ist Hahndorf bereits an den Stadtbusverkehr angeschlossen.

Wie in einer Vorprüfung (s. Umweltberichte und Anlage) nachgewiesen wurde, können erhebliche Beeinträchtigungen des nördlich und östlich benachbarten **Natura 2000-Gebietes** „FFH-Gebiet Nr. 122 Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch die Planung ausgeschlossen werden. Auch durch kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten oder durch Zerschneidungswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in Zone III des Einzugsgebiets des Wasserwerks Baddeckenstedt des Wasserverbandes Peine. Eine grundlegende Unvereinbarkeit einer Wohnbaufläche mit diesem Gebiet besteht nicht. Die konkreten Anforderungen des **Wasserschutzes** werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

Mit den Neubauf Flächen wäre eine Überlastung des bestehenden **Regenwasserkanalnetzes** verbunden. Daher ist eine eigenständige Entwässerung in die westlich gelegene Rückhaltung beabsichtigt. Die grundsätzliche Machbarkeit dieser Lösung hat der Träger der Abwasserentsorgung bestätigt. Konkrete Regelungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie dem zugehörigen Erschließungsvertrag getroffen.

Entsprechend den Zielen des **Nahverkehrsplans für den Großraum Braunschweig (NVP 2016)** erfolgt die Siedlungsentwicklung in einem Bereich, der bereits durch vorhandene ÖPNV-Strukturen erschlossen ist. Die bestehende Haltestelle „Hahndorf- Nord“ der Stadtbus-Linie 804 deckt mit ihrem Einzugsbereich (500m, türkis) das komplette Neubauegebiet ab, über gut die Hälfte der geplanten Grundstücke befindet sich zudem in der komfortablen Entfernungszone (300m, hellgrün) zur Haltestelle.



Abb.: Lage des Neubauegebietes zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle „Hahndorf Nord“
(Luftlinien-Abstand 500m = türkis, 300m = hellgrün)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB wies der Verein „Spurensuche Harzregion e.V.“ auf die **Ermordung des KZ-Häftlings Walter Krämer** am 6. November 1941 im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes hin. Das Opfer war ein führendes Mitglied des Widerstandes im Lager Buchenwald und hatte sich als Kapo des Krankenreviers sehr für andere Mithäftlinge eingesetzt. Walter Krämer wurde 2000 für diesen Einsatz posthum von der Gedenkstätte Yad Vashem in Jerusalem mit dem Ehrentitel „Gerechter unter den Völkern“ geehrt. Für eine angemessene Berücksichtigung dieses historischen Kontextes waren zwei Kernfragen zu klären; die Lokalisierung des Tatortes und der Verbleib der Leiche. Eine Recherche (s. Mitteilung 2019/049-01) ergab keine planungsrelevanten Anhaltspunkte zur Änderung der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplans. Wie nachgewiesen werden konnte ist der Tatort mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit außerhalb des Geltungsbereichs zu verorten. Ebenso ist ein Verbleib der Leiche im Bereich des Tatortes bzw. im Geltungsbereich der aktuellen Bauleitplanung auszuschließen. Zudem stellt der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar. So werden beispielsweise Erschließungsstraßen als Teil der Baufläche dargestellt gleiches gilt für Grünanlagen innerhalb des Quartiers. Detailliertere Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

V. Umweltbericht

Der Umweltbericht legt gemäß § 2a BauGB die, auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind nur die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen.

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung in Grundzügen** dar. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, nicht rechtsverbindlich und schafft keine Baurechte. Als vorbereitender Bauleitplan bereitet er dementsprechend Umweltauswirkungen somit auch nur mittelbar vor. Abschließende Beurteilungen von Umweltauswirkungen wie beispielsweise im Fall der Eingriffsregelung sind im Regelfall erst auf Ebene des detaillierteren und rechtverbindlichen Bebauungsplans möglich.

Die Umweltprüfung zur 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar beschränkt somit einerseits den Umfang der Prüfung auf die Umweltaspekte, deren Betroffenheit bereits auf dieser Grundzugebene erkennbar ist. Gleiches gilt sinngemäß für den Detaillierungsgrad der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Tiefergehende Betrachtungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Mit der Bauleitplanung soll der Ortsteil Hahndorf am nordöstlichen Siedlungsrand um Wohnbauflächen erweitert werden. Grundsätzliches **städtebauliches Ziel** ist mit einem weiteren Angebot von Einfamilienhausgrundstücken die derzeit hohe Nachfrage zu befriedigen. Wesentlicher Planungsinhalt ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Immissionsschutzrecht

- a) Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert. Speziell § 50 BImSchG „Planung“: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“*
- b) die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sog. **„Störfall-Verordnung“** definiert u.a. die Betriebsbereich gemäß § 50 BImSchG die aufgrund der zur erwartenden schädlichen Umweltauswirkungen bei schweren Unfällen bei raumbedeutsamen Planungen besonders betrachtet werden müssen.
- c) Die DIN 18 005-1 **„Schallschutz im Städtebau“**, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002.

1.2.2 Natur und Landschaft

a) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Daher ist für die Eingriffsbilanzierung zu prüfen, inwieweit die Planung Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, welche bisher nicht zulässig waren. Eingriffe, welche schon vor der Bauleitplanung erfolgt sind (Bestand) oder auch schon vorher zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Auf Ebene des nicht parzellenscharfen, nicht rechtverbindlichen und relativ abstrakten Flächennutzungsplans ist eine abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich. Dies muss daher dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleiben. Allerdings können bezogen auf die geplanten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung bereits erste Aussagen über die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie voraussichtlich verbleibende Eingriffspotentiale gemacht werden.

b) Schutzgebiete (§§ 23-28 BNatSchG)

Der Geltungsbereich überplant keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

c) Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Für Gehölzbestände im östlichen Planungsraum greift die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Goslar

d) Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Inwieweit geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist im weiteren Verfahren zu klären.

e) Gebiete europäischer Bedeutung (§§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 309 „Am Försterberg“ liegt ca. 120 bis 300 m südlich des FFH-Gebietes DE 3928-301 Nr. 122 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“, das nach europäischem Recht der FFH-Richtlinie1 sowie – nach erfolgter Umsetzung in deutsches Recht – gemäß den §§ 31ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)2 geschützt ist. Gemäß § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes, das das Recht der EU-Richtlinien in nationales Recht umsetzt, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes vollständig ausgeschlossen werden können. Die gesamte FFH-Vorprüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

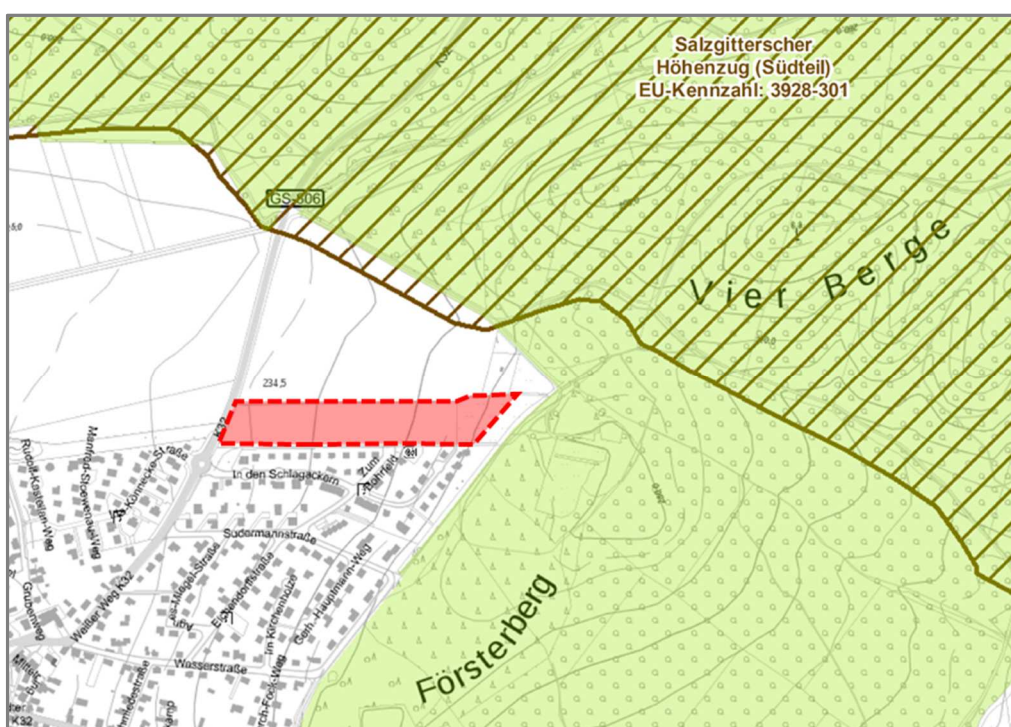


Abb.:
Lage Plan-
gebiet zu
LSG (grün)
und FFH-
Gebiet
(braun
schraffiert)

f) Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Relevant für Bauvorhaben ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.

g) Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Folgende artenschutzrechtliche Gebote und Verbote sind in § 44 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich besonders und streng geschützte Arten formuliert:

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffen die nur national geschützten Arten im Falle eines zulässigen Eingriffes bzw. eines zulässigen Vorhabens nach Baugesetzbuch nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Für Arten, die in Art. 1 Abs. 1 Vogelschutzrichtlinie, Anhang IV der FFH-Richtlinie oder einer Verordnung nach § 54 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG aufgeführt sind, gilt das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weitergegeben ist (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG). Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann deshalb im Einzelfall der Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

h) Örtliche Landschaftsplanung (§ 1 Abs. 6 Nr.7 g BauGB)

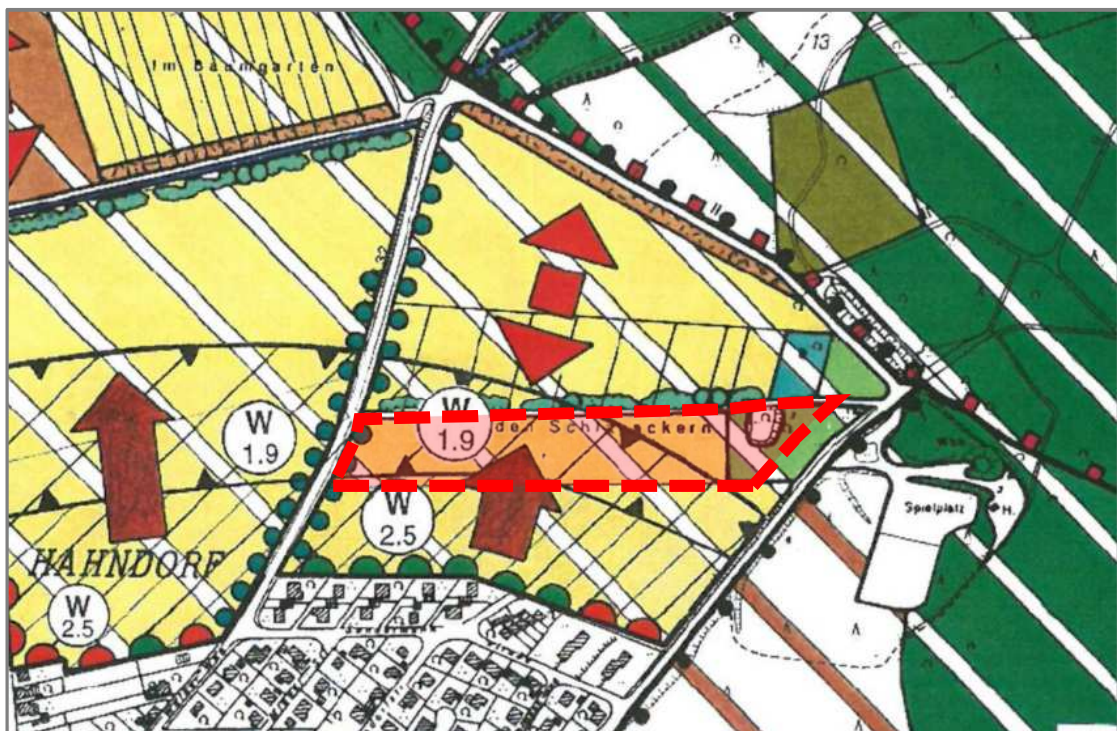


Abb.: Auszug Landschaftsplan, Karte 5 Planung, Blatt 3 - mit Geltungsbereich

Der Landschaftsplan (LP) für die Stadt Goslar aus 1999 stellt das Plangebiet überwiegend als „*Konfliktarme Möglichkeit der Siedlungserweiterung*“ (brauner Pfeil) für die *Nutzungsart Wohngebiet* (dünne schwarze Schraffur) dar. Dies überlagert im Plangebiet in geringen Umfang das großflächige Einzelziel „*Sicherung von Ackerflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft*“ (gelbe Flächen mit weißer Balkenschraffur). Desweiteren werden folgende, für das Planverfahren relevante fachplanerische Anregungen gegeben:

- Anlage von Heckenstrukturen am neuen nördlichen Siedlungsrand
- Extensive Pflege und Entwicklung von Grünland magerer Standorte (hellgrüne Flächen mit weißer Balkenschraffur)
- Freihaltung der Freiraumsituation nördlich anschließend (rote Doppel-Pfeile)

Desweiteren enthält der LP folgende Hinweise mit Relevanz für das Plangebiet:

Arten- und Lebensgemeinschaften: Bereich mit mittlerer Bedeutung.

Landschaftsbild/Erholung: Identifizierung der K32 als „Lärmband mit weitreichender Wirkung“

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (1991) beinhaltet für den Geltungsbereich keine speziellen Aussagen.

1.2.3 Boden / Altlasten

Bodenplanungsgebiet

(Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“**, im "Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte".

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist. Das BBodSchG regelt die Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen. Zudem enthält es eine Reihe von Begriffsbestimmungen zum Thema Altlasten und Sanierung und Regelungen dazu, wie die zuständige Behörde mit Altlasten und altlastverdächtigen Flächen umzugehen hat. Dort wird ferner geregelt, welche Pflichten der Verursacher einer Altlast bzw. der Eigentümer eines mit einer Altlast belasteten Grundstückes zu erfüllen hat.

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)

vom 19. 2. 1999 (in Kraft getreten am 1. 3. 1999, Nds. GVBl. Nr. 4 / 1999 vom 26. 2. 1999) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S 417). Es legt die Zuständigkeiten in Niedersachsen fest (hier der Landkreis Goslar). Darüber hinaus werden die rechtlichen Grundlagen für ein Altlastenkataster geschaffen. Es enthält ferner Regelungen zu den Pflichten des von einer Altlast Betroffenen (Mitteilungs- und Auskunftspflichten) und zu den Rechten der Behörde (Betretens- und Ermittlungsrechte).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474). Die Verordnung konkretisiert die Anforderungen an die Altlastenbehandlung, insbesondere mit Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerten für Schadstoffe.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 ist die Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen insbesondere von ungestörten Böden zu minimieren, Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

1.2.4 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes; allerdings in der Zone III des **Einzugsgebiets des Wasserwerks Baddeckenstedt** des Wasserverbandes Peine.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt auf Basis wasserrechtlicher Genehmigungen sowie der „*Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Goslar (Abwassersatzung)*“ von 1994, zuletzt geändert 1999.

1.2.5 Luft / Klima

Besondere, für das Plangebiet relevante Vorgaben aus Fachgesetzen oder Anregungen aus andere Fachplanungen sind nicht bekannt.

1.2.6 Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 3 **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG ND v. 30. Mai 1978 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011, Nds. GVBl. S. 135) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO-Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Kulturdenkmale bekannt. Gleiches gilt für archäologische Fundstätten; Welterbestätten sowie deren Pufferzonen werden nicht berührt.

1.2.7 Waldrecht

Dem Waldrecht gemäß der Definition des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)“ unterliegenden Flächen sind nicht direkt von der Planung betroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.0 Vorbemerkungen

Dieses Kapitel 2 beinhaltet die relevanten Aspekte des Punktes Nr. 2 der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2a und 4c BauGB. Allerdings erfolgt die innere Gliederung nicht primär nach den Bearbeitungs-Schritten „Bestandsaufnahme–Prognose–Maßnahmen“ sondern auf erster Ebene nach den zu betrachtenden Schutzgütern. Die einzelnen Kapitel zu den Schutzgütern werden dann jeweils entsprechend der vorgenannten Schritte gegliedert. Dies dient der besseren Lesbarkeit und dem Verständnis des Berichts. In Form schutzgutübergreifender Betrachtungen schließen sich daran die Kapitel zu den Wechselwirkungen, eine Übersicht der geplanten Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen und anderen Planungsmöglichkeiten sowie den erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB an.

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Bewertung und Prognose je Schutzgut

Breits vorliegende umweltrelevante Erkenntnisse sind, soweit sie mit vertretbarem Aufwand ausgewertet werden konnten, in den Vorentwurf des Umweltberichts eingearbeitet. Die Notwendigkeit von weiteren Erfassungen bzw. Gutachten für die Umweltprüfung sowie deren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (sog. „Scoping“) ermittelt.

Die Bestandsaufnahme kann daher erst nach Auswertung des „Scoping“ abgeschlossen werden. Entsprechend ist eine abschließende Bewertung und Prognose erst nach Durchführung der sich daraus ergebenden Erhebungen und der entsprechenden fachgutachten möglich. Eine abschließende, vollständige Umweltprüfung und somit Umweltbericht ist somit erst nach Auswertung des nächsten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

Formeller Ausgangspunkt der Bewertung der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist die bisher geltende planungsrechtliche Situation. Eine Bewertung der geplanten Änderungen und Prognose je Schutzgut erfolgt erst im nächsten Verfahrensschritt.

2.1.0 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Unterregion 8.2 „Weser-Leinebergland“ in der Region 8 „Weser und Weser-Leinebergland“ (v. Drachenfels, 2010):

„Typisch ist der vielfältige Wechsel von lössbedeckten, ackerbaulich genutzten Becken und von oft steil aufragenden, meist aus Kalk- oder Sandstein aufgebauten, waldreichen Bergzügen wie Süntel, Deister, Ith, Solling und Göttinger Wald. Einbezogen sind der niedersächsische Teil des Kaufunger Walds als Ausläufer des Osthessischen Berglands (D47), das südliche Harzvorland als Ausläufer des Thüringer Beckens (D18) sowie ein Teil des Nördlichen Harzvorlands (D33).“

Weitere Informationen sind der „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“ (Spönemann 1970, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg) zu entnehmen. Hiernach befindet sich das Plangebiet im „Innerstebergland“ am Südrand der Untereinheit 379.22 „Salzgit-terer Höhenzug“ an der Grenze zur „Innerstemulde (379.28)“:

„Das nordwestliche, von der Innerste durchflossene Vorland des Harzes besitzt die Merkmale des nördlichen Weser-Leine-Berglandes: Langgestreckte Schichtkämme aus Kalk- oder Sandsteinen umrahmen breite, lößbedeckte Becken. Die Kammhöhen sind geringer als im westlich anschließenden Alfelder Bergland, und auch die jährlichen Niederschlagsmengen liegen mit 650 – 750 mm rund 100 -150 mm unter dessen Werten.“

Der Salzgitterer Höhenzug ist ein flacher Bergrücken mit bewaldeten Kuppen und Kämmen aus Kalken und Sandsteinen im Wechsel mit feuchten Wiesensenken. Der auf das Blattareal reichende Südabschnitt besteht in seinem südlichen Mittelteil aus einer mehrere hundert Meter breiten Senke mit Staunässe-Erscheinungen über Juratonen. Sie wird nach Norden von Muschelkalk- und Buntsandstein-Schichtkämmen abgelöst. Diese Schichtkämme sind wie die Jurasenke von Schichtkuppen der Kreidegesteine umrahmt, die ihre größte Höhe mit 320 m im Süden erreichen. Je nach Gestein und Hangneigung haben sich Rendzinen und Braunerden entwickelt, über den Tonen der Mittelsenke auch Pseudogleye. Eichen-Hainbuchen-Wälder und in höheren Lagen Buchenwälder bilden die natürliche Vegetation, die in den feuchten Senken durch Wiesen ersetzt ist.“

2.1.1 Mensch

2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und unbewohnt. Südlich grenzt eine Wohnhausbebauung an, deren planungsrechtliche Grundlage der am 05.07.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 300 „Hahndorf Nord“ ist.

2.1.1.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Siedlungsbestand sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht zu befürchten. Aufgrund der Lage direkt an der Kreisstraße K32 ist davon auszugehen, dass analog zum Baugebiet „Hahndorf Nord II“ eine Lärmschutzmaßnahme nötig ist. Dies wird im parallelen Bebauungsplan-Verfahren geprüft.

2.1.1.3 Maßnahmen

Eine Lärmschutzmaßnahme zwischen K 32 und Neubaugebiet im ist Bebauungsplanverfahren zu gewährleisten. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist dies in der Darstellung Wohnbaufläche enthalten.

2.1.2 Boden

2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Grundlagen: Auf dem anstehenden Kalk- und Mergelgesteinen der oberen Kreide haben sich nördlich von Hahndorf mittlere Rendzinen und Braunerden ausgebildet. Der Boden im Plangebiet erweist sich aufgrund der kulturtechnischen und bewirtschaftungsbedingten Maßnahmen als stark überprägter Naturboden. Die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung hat zu einer nachhaltigen Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt. Ein Stoffeintragsrisiko ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden.

a) Allg. Bodenbelastung: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO), Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (vgl. §§ 17, 18 BPG-VO). Grundstücke weisen hier im Oberboden insbesondere für die Parameter Blei, Kupfer und Zink erhöhte Werte auf.“

b) Altlasten: Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

c) Kampfmittel: Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

2.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Erschließung und Bebauung ist mit einer Versiegelung eines erheblichen Teils der bisher unversiegelten Acker- und Grünlandfläche zu rechnen. Der Boden steht nicht mehr als Pflanzenstandort zur Verfügung, die bodenphysikalischen Eigenschaften und das Bodenleben werden zerstört. Zudem geht die Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verloren.

2.1.2.3 Maßnahmen

Schutz- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Schwermetallbelastung sind nicht erforderlich, lediglich der Umgang mit Bodenaushub ist durch das Verschlechterungsverbot eingeschränkt. Der Geltungsbereich ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Planzeichenerklärung ist entsprechend zu ergänzen. Die BPG-VO ist nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Die Planzeichnung wird um eine textliche Kennzeichnung der Bodenbelastung sowie die nachrichtliche Übernahme der Verordnung (Symbol "BP") ergänzt. Da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausgleich durch Umwandlung und Aufwerten von Biototypen. Art und Umfang der konkreten Maß wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

2.1.3 Wasser

2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet; allerdings in der Zone III des Einzugsgebiets des Wasserwerks Baddeckenstedt des Wasserverbandes Peine. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

2.1.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen unterbrechen den natürlichen Wasserkreislauf. Die Neuversiegelung von Boden wird mittels der Grundflächenzahl und grünordnerischen Festsetzungen begrenzt. Mit einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zurechnen. Mit den Neubauplächen wäre eine Überlastung des bestehenden **Regenwasserkanalnetzes** verbunden.

2.1.3.3 Maßnahmen

Die konkreten Anforderungen des **Wasserschutzes** in dem Trinkwassereinzugsgebiet werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet. Eine Überlastung des vorhandenen **Regenwasserkanalnetzes** soll mittels einer eigenständigen Entwässerung in die westlich gelegene Rückhaltung vermieden werden. Die grundsätzliche Machbarkeit dieser Lösung hat der Träger der Abwasserentsorgung bestätigt. Konkrete Regelungen hierzu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie dem zugehörigen Erschließungsvertrag getroffen.

2.1.4 Luft / Klima

2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im Freilandklimatop der Ackerflächen um Hahndorf. Typisch sind hier ein ungestörter, extremer Temperatur- und Feuchteverlauf; normale Strahlung; potentielle Entstehungsgebiete von kleinräumig bis hin zu lokal bedeutsamen Luftzirkulationssystemen; Kaltluftentstehung und -abfluß in Hangbereichen; im Ackerbereich teilweise hohe Staubemissionen; Möglichkeit der Schadstoffanreicherung im Bereich von Kaltluftsenken und während ausgeprägter Bodeninversion z.B. im Bereich von vielbefahrenen Straßen.

2.1.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Über den versiegelten Flächen ist mit einer stärkeren Erhitzung und geringeren Verdunstungsrate zu rechnen.

2.1.4.3 Maßnahmen

Verbindliche Maßnahmen wie die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen innerhalb des Geltungsbereichs, die für eine Eingrünung der Grundstücke sowie wie auch für die Frischluftentstehung sorgen, sind im Bebauungsplan möglich. Die Darstellung als Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans deckt dies ab.

2.1.5 Wald

Wald ist von der Planung direkt nicht betroffen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17). Eine Reduzierung des Abstandes erfordert jedoch eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Gründen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Der Begründung zum RROP können auf S.123 die tragende Aspekte dieses Grundsatzes entnommen werden: *"Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden..."*

Die für das Baugebiet vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Diese Nutzung geht regelmäßig einher mit einer mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide. Insofern hat diese Fläche bisher schon keine besonderen ökologischen Funktionen in dem genannten Sinn erfüllt. Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld Hahndorfs mit dem „Salzgitterschen Höhenzug“ und dem „Grauhöfer Holz“ großflächige Landschaftsschutzgebiete, welche die genannten Funktionen in diesem Teilraum des Naturhaushaltes umfassend gewährleisten. Es liegen keine Informationen vor, dass die bisherige Siedlungsentwicklung westlich des Försterbergs (Straßen „In den Schlagackern“, „Zum Bohrfeld“, Sudermannsstr. etc.) zu ökologischen Defiziten der in der Raumordnung genannten Funktionen geführt hätte. Vielmehr bestätigt die Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet 3928-301 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“, den geringen Einfluss der Planung auf die Gewährleistung wichtiger ökologischer Funktionen. Zudem führt die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfahrungsgemäß mit dem Entstehen privater Gärten und anderer Eingrünungen zu einem höheren Struktureichtum als die bisherige Ackerfläche aufweist. Aufgrund dieser individuellen Situation ist es vertretbar, vom raumordnerischen Grundsatz dahingehend abzuweichen, dass die Wohnbaufläche einen Mindestabstand zum Waldrand vom 35m einhalten.

Der ordnungsrechtliche Abstand von 35m zwischen Plangebiet und östlich gelegenen Waldrand wird eingehalten. Der nördlich verlaufende weitere Waldrand ist weiter entfernt. Der dazwischen liegende Gehölzbestand eines Wochenendhausgrundstücks ist nicht als Wald einzustufen. Dies begründet sich wie folgt. Gemäß § 2 Abs. 1 NWaldLG ist der Wald Teil der freien Landschaft. Gemäß Abs. 2 gehören nicht zur freien Landschaft – und somit nicht zum Wald – u.a. Nr. 2 „Gebäude, Hofflächen und Gärten“ sowie Nr. 4 „Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind“. Das Grundstück wird als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Gemäß Amtlicher Liegenschaftskarte befindet sich auf dem Grundstück eine Bebauung, die in ihrer Gesamtheit durchaus für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet ist: Ein „Wohngebäude“ mit knapp 30 qm Grundfläche und ein „Wirtschaftsgebäude“ mit knapp 25 qm Grundfläche. Gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG ist Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen wurde die Grundstücksgrenze mit einer dichten Hecke aus Blau-Fichten (*Picea pungens*) und Scheinzypressen bepflanzt. Innerhalb des Grundstückes befinden sich neben einzelnen Sträuchern und einer Birke weitere Blau-Fichten und Scheinzypressen. Die Bestockung besteht hier somit überwiegend aus Nicht-Waldbäumen.

2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die wesentlichen im Geltungsbereich vorkommen Biototypen sind gemäß Landschaftsplan 1999:

Acker- und Gartenbaubiotope: Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)

Grünland: Mesophiles Grünland (GM)

Gebüsch und Kleingehölze: Naturnahes Feldgehölz (HN)

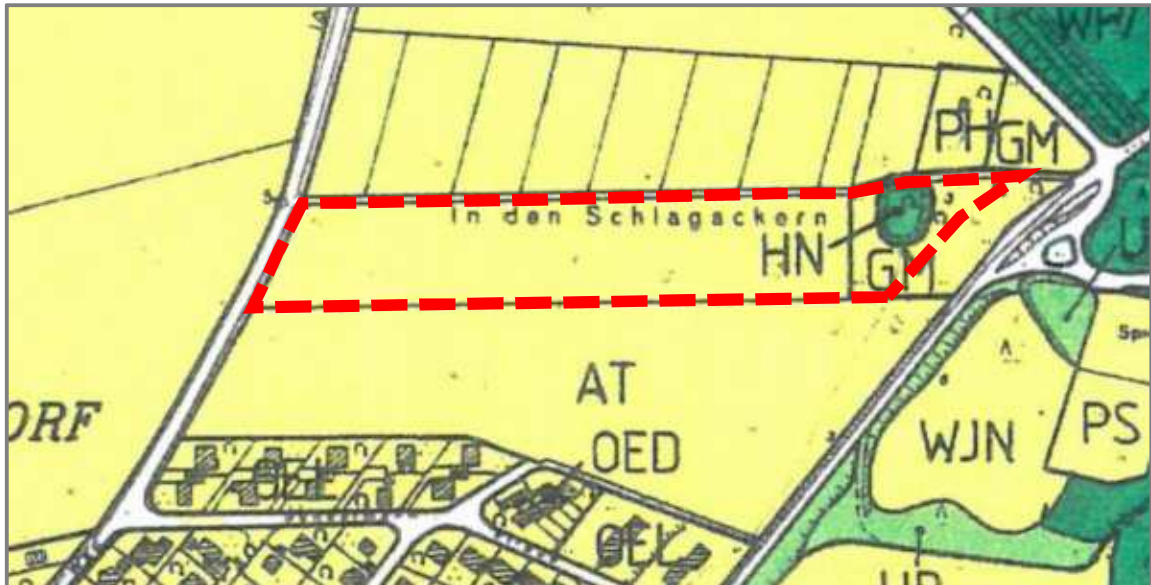


Abb.: Auszug Karte 4.5 Arten und Lebensgemeinschaften, Blatt 3 mit Geltungsbereich

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Landschaftsplan 1999 als „mittel“ (gelbe Fläche) bewertet. Lediglich dem Feldgehölz wurde eine „sehr hohe Bedeutung“ (dunkelgrüne Fläche) zugemessen. Der Biototypenbestand wurde im Frühjahr 2019 aktualisiert und bewertet. Die Fläche mit mesophilem Grünland (GM) wird derzeit als Pferdekoppel für ein Kleinpferd genutzt. Aufgrund der Weidenutzung dominieren verschiedene Grasarten. Daher wird es als artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden eingestuft (GIT). Von dem naturnahen Feldgehölz sind nur noch in den Randbereichen einzelne überalterte Bäume und Sträucher vorhanden.



Abb.: Drohnen-Foto Sommer 2019

2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die intensiv genutzte Ackerfläche in eine Wohngebietsfläche umgewandelt. Die nicht überbaubare Fläche wird zu einem Hausgarten mit Großbäumen umgewandelt, welcher in der Biotoptypenbewertung gleichwertig ist. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 309 „Am Försterberg“ beinhaltet eine aktuelle und detaillierte Eingriffsbilanzierung.

2.1.6.3 Maßnahmen

Die konkrete Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen und – flächen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu attestieren, dass für die Kompensation sowohl innerhalb des Baugebietes (z.B. Eingrünung auf den Grundstücken und Bepflanzung des Lärmschutzwalls) als auch an den Rändern der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen oder anderenorts im Stadtgebiet realistische Kompensations-Potentiale in ausreichendem Maß bestehen. Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises wirkt bezüglich des Gehölzbestandes im östlichen Teil des Plangebietes eingriffsvermeidend.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet existieren keine Denkmale, archäologisch bedeutsame Fundstellen sind nicht bekannt. Als Ergebnis einer Recherche (s. Mitteilung 2019/049-01) ist festzuhalten, dass der Planbereich keine im Zusammenhang mit der geschichtlich bedeutsamen Ermordung des KZ-Häftlings Walter Krämer relevanten Flächen überlagert.

2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

2.1.6.3 Maßnahmen sind nicht erforderlich

2.1.8 Orts- und Landschaftsbild

2.1.7.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Südlich an das Plangebiet grenzt die Einfamilienhausbebauung des Baugebietes „Hahndorf Nord“ an. Nördlich und westlich der K32 erstreckt sich Acker. Östlich schließt sich der Waldbestand des Försterberges an.



Abb.: Amtliche Karte AK5 und Luftbild 2017 - mit Geltungsbereich

2.1.7.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die nördliche Erweiterung des bestehenden Einfamilienhausgebietes wird nach Umsetzung des Bebauungsplans vermutlich eher geringfügige Auswirkungen auf das Gefüge des Orts- und Landschaftsbildes haben.

2.1.7.3 Maßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

2.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund eines zu erwartenden Eingriffs von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Nach dem aktuellen Planungsstand sind keine Verstärkungen von Umweltauswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine konkrete Eingriffsbilanzierung und verbindliche Regelungen zu Maßnahmen ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Für die Ebene des Flächennutzungsplans ist folgendes zu erkennen:

- a) **Lärmschutzmaßnahmen** zwischen K 32 und Neubaugebiet sind im Bebauungsplanverfahren zu gewährleisten. Dies ist auch innerhalb der Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan möglich.
- b) Schutz- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Schwermetallbelastung sind nicht erforderlich. Die **BPG-VO** wird nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- c) Da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, erfolgt der **Ausgleich für die Bebauung/Versiegelung** von Boden durch Umwandlung und Aufwerten von Biotoptypen. Art und Umfang der konkreten Maß wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.
- d) Die Lage einer Wohnbaufläche in einem Trinkwassereinzugsgebiet Zone III ist grundlegend möglich. Die konkreten Anforderungen des **Wasserschutzes** in dem Trinkwassereinzugsgebiet werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.
- e) Verbindliche Maßnahmen wie die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen innerhalb des Geltungsbereichs, die für eine **Eingrünung der Grundstücke** sowie wie auch für die **Frischluftentstehung** sorgen, sind im Bebauungsplan möglich. Die Darstellung als Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans deckt dies ab. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu attestieren, dass für die Kompensation sowohl innerhalb des Baugebietes (z.B. Eingrünung auf den Grundstücken und Bepflanzung des Lärmschutzwalls) als auch an den Rändern der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen oder anderenorts im Stadtgebiet realistische Kompensations-Potentiale in ausreichendem Maß bestehen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Allerdings sind dabei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Planung zu berücksichtigen.

Mit Ratsbeschluss vom 23.10.18 (Sitzungsvorlage 269/2018) wurde das Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar vom Mai 1993 zum dritten Mal fortgeschrieben bzw. neu gefasst zum Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar 2018. Die in Punkt 4 des Wohnflächenkonzeptes 2018 dargestellten „Standorte für potentielle Wohngebiete bis 2030“ sollen bauleitplanerisch für die Bebauung vorbereitet werden - sofern das nicht bereits geschehen ist, Stichwort: Am Schneckenkamp in Wiedelah.

Das Wohnflächenkonzept kann allerdings jederzeit um bisher nicht betrachtete Flächen – insbesondere zur Siedlungsabrundung – per Ratsbeschluss ergänzt werden. Die ist insbesondere erforderlich, wenn die Entwicklung von im Konzept enthaltene Flächen auf nachhaltige Schwierigkeiten stößt. Dies ist beispielweise beim Gebiet Hahndorf Süd aufgrund der Verkehrslärmproblematik ausgehend von der Kreisstraße eingetreten. Lage und Zuschnitt der angedachten Wohnbauflächen machen eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung einschließlich Schallschutzmaßnahmen schwierig.

Die mögliche Erweiterung des Stadtteils Hahndorf nach Norden verursacht im Vergleich geringere Aufwendungen. Hier kann an die im Baugebiet Hahndorf Nord bereits vorhandenen Erschließungsanlagen angebunden und so ein lückenloser Lärmschutz an der K 32 realisiert werden. Zudem haben zwischenzeitlich die Eigentümer dieser Flächen Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Im derzeit in Neuaufstellung befindlichen RROP ist bzw. wird dieser Bereich als Siedlungsfläche angemeldet und voraussichtlich derart dargestellt, so dass nach Änderung des FNP ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann; ein Parallelverfahren der Bauleitpläne bietet sich an.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7 j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der nach der Planung zulässigen Vorhaben durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, sind im geplanten Gebietstyp (WA) nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich andererseits nicht im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung sind nicht sämtliche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführter Belange Gegenstand des Ermitteln und Bewertens, sondern nur diejenigen, die im konkreten Planungsfall berührt sind. Die Ermittlungstiefe der Umweltprüfung richtet sich dabei gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, ggf. abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der

Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfassen. Das konkrete Monitoring wird daher auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

3.3 Quellen

Naturraum

- „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“, Spönemann, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg, 1970
- „Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND, Hannover, 1991
- „Landschaftsplan Goslar“, Heimer+Herbststreit, Hildesheim, 1999
- „Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens“, Olaf von Drachenfels, Inform.d.Naturschutz Niedersachs., Nr. 4 2010, Hannover

Bodenschutz

- „Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011

4.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 309 mit mindestens 25 Grundstücken beplant. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden oben näher betrachtet und bewertet. Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden durch Versiegelung zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

VI. Abwägung von Stellungnahmen

Werden nach dem Feststellungsbeschluss eingefügt

C1 Bürger A

23.10.2019

Stellungnahme / Anregung a) Streng geschützte Arten

Zu II: Das Abweichen vom Grundsatz aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) und der Unterschreitung des Mindestabstandes von 100 m zum Waldrand mit der Behauptung, diese Fläche hätte "... keine besondere ökologischen Funktionen...", ist deutlich anzuzweifeln. Diese Fläche wird beispielsweise von besonders streng geschützten Tierarten wie Rotmilan, Wachtelkönig sowie der geschützten Art wie dem Bergmolch als Habitat, Jagd- und Brutrevier genutzt. Drei Rotmilane konnte ich zuletzt am 12. 10.2019 kreisend über der Ackerfläche beobachten. Den Wachtelkönig habe ich jährlich wiederkehrend, zuletzt am 22. 6. 2019 um 23.00 Uhr, von der Ackerfläche rufen hören. Der Bergmolch ist in der Nähe des Entwässerungsgrabens angesiedelt. Der Rotmilan ist eine streng geschützte Vogelart im Sinne von §7 Abs. 2 Nr. 13-14 BNatSchG und darüber hinaus von der VSRL in Anhang I gelistet, womit er gemäß BNatSchG als streng geschützt eingestuft wird.

Nicht zuletzt die guten thermischen Verhältnisse (Aufwinde bei Erwärmung) und wegen der guten Windverhältnisse (Ausrichtung NW-Winde) am Süd-Westhang des Försterberges lassen dieses Gebiet als vorrangiges Jagdgebiet erscheinen, da der Greifvogel hier seine Beute leicht im Segelflug ausmachen kann. Eine Bebauung verkleinert das Gebiet und macht es für die Jagd wegen der vielen störenden Einflüsse deutlich unattraktiver. Der Rotmilan fehlt in den Betrachtungen. Deshalb sollte der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in eine objektive Beurteilung einbezogen werden. Der Wachtelkönig unterliegt der EU-Vogelschutzrichtlinie Art. 4, Abs. 1: Art geschützt Bundesnaturschutzgesetz § 10, Abs. 2 Nr. 11: streng geschützte Art. Dieser ist Bodenbrüter und benötigt die landwirtschaftliche Fläche. Würde diese entfallen oder gemäß dem Änderungsantrag verkleinert, so ist mit einem Verschwinden dieser Art zu rechnen. Die hier vorkommenden Bergmolche sind als eine gefährdete Art (Rote Liste der Lurche der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer) eingestuft. Diese sind nahe der Entwässerungsgräben etabliert. Mit Rücksicht auf das Vorkommen der streng geschützten und gefährdeten Tierarten sollte grundsätzlich kein Eingriff vorgenommen werden.

Wenn dennoch die Änderung der Flächennutzung vorangetrieben würde, so sollte als Ausgleich, ergänzend zu dem ohnehin vorgesehenen, mindestens ein dauerhafter Schonstreifen zum Erhalt von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen für Vogel- und Tierarten der Agrarlandschaft auf Ackerland, insbesondere für den Rotmilan, festgeschrieben werden. Dafür stünde die verbleibende Ackerfläche von der Nordgrenze des BPlans 309 bis hin zum Waldrand in Ganze zur Verfügung. Das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz fördert mehrjährige Schonstreifen für den Rotmilan (BS6, siehe auch: https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/landwirtschaft/aararforderuna/aararumweltmassnahmen_aum/aum_details_zu_den_massnahmen/bs6_mehrjaehrige_schonstreifen_fuer_den_rotmilan/bs-6-meh-jaehrige-schonstreifen-fuer-den-rotmilan-122508.html). In welcher Höhe ein solcher Schonstreifen zuwendungsfähig ist, wäre dann abzuklären.

Behandlung a)

Der Landkreis als zuständige Waldbehörde und untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 06.11.2019 (s. D12) die Einschätzung der Stadt zum **Waldabstand** bestätigt und eine ausreichende Berücksichtigung der damit verbundenen raumordnerischen Belange attestiert.

Eine Sichtung einzelner Exemplare von Tierarten belegt allein nicht die Bedeutung der betreffenden Fläche für den guten Erhaltungszustand der Populationen im Sinne des Artenschutzrechts. Eine Prüfung der Bedeutung der bisherigen Ackerfläche für die genannten Tierarten hat folgendes ergeben:

1. Der **Wachtelkönig** gehört zu den stark gefährdeten Brutvögeln (RL 2) der grundwassernahen, offenen bis halboffenen Niederungslandschaften, Niedermoore und Marschen. Für seine Brut und Jungenaufzucht bevorzugt er strukturreicher Feuchtgrünländer (Seggenriede), feuchte, hochwüchsige ungedüngte Streu- und Mähwiesen oder blumenreiche (= insektenreiche) Heuwiesen. Für den Raum Goslar sind für die vergangenen Jahre einzelne Sichtungen im Bereich der Quellwiesenbiotope Nordberg, Trüllketal und am Sudmerberg bekannt. Die Ackerflächen nördlich von Hahndorf sowie die angrenzende Pferdekoppel stellen für den Wachtelkönig einen nicht prioritären Lebensraum dar.

Es besteht die Möglichkeit, dass es sich bei dem gehörten Exemplar, um ein einzelnes, rufendes Männchen handelt. Wachtelkönige sind im wesentlichen Einzelgänger, auch wenn sie in Rufgruppen balzen. Während des Zugs sind sie vorwiegend nachts aktiv, während des Brütens aber auch tagsüber. Haben Männchen sich bereits woanders verpaart, nehmen dort aber nicht am Brutgeschäft teil, vagabundieren sie durch die Gegend und treten dann wieder als Rufer in Erscheinung. Auch auf dem Zug, sowohl im Herbst als auch im späten Frühjahr, ruft der Wachtelkönig. Häufig sogar in völlig ungeeigneten Habitaten.

Quellen:

- Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz - Steckbrief für Wachtelkönig und Biototyp Artenreiches Nass- und Feuchtgrünland (GN, GF)
- https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/staatliche_vogelschutzwarde/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html
- https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/staatliche_vogelschutzwarde/aktuelles_zu_vogelarten/der-wachtelkoenig-hat-niedersachsen-wieder-entdeckt-108189.html
- <https://natursportinfo.bfn.de/tierarten/voegel/kraniche-rallen/wachtelkoenig.html>
- https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn_stat/103068

2. Der **Rotmilan** ist ein Bewohner der Kulturlandschaft. Er ist weitgehend ein Nahrungsgeneralist. Seine Hauptbeute besteht aus Kleinsäuger, aber zu einem hohen Anteil auch Regenwürmer und Insekten. Er ist ein Suchflugjäger der offenen Landschaften. Auch über kleinen Siedlungen und Dörfern und sogar über Autobahnen kann man sie manchmal auf der Suche nach Fressbarem segeln sehen, denn auch Aas und Abfälle verschmähen Rotmilane nicht. Die Ackerflächen um Hahndorf stellen ein potentiell Nahrungshabitat für den Rotmilan dar und umfassen eine Größe von ca. 3,35 km². Mit der Ausweisung des Baugebietes mit einer Fläche von 0,024km² verringert sich das potentielle Nahrungshabitat um 0,74%. Durch die Ausweisung des Baugebietes mit der damit verbundenen Anlage von Hausgärten erhöht sich die Biodiversität in diesem Bereich im Vergleich zur Monokultur der Ackerlandschaft. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Rasenflächen wird die Nahrungsgrundlage für Insekten, Kleinsäugetern und Vögel erhöht. Somit erhöht sich auch das Nahrungsangebot für den Rotmilan.

Quellen:

- <https://www.deutschewildtierstiftung.de/wildtiere/rotmilan>
- <https://natursportinfo.bfn.de/tierarten/voegel/greifvoegel-falken/rotmilan.html>

3. Der **Bergmolch** ist ein typischer Bewohner gewässerreicher Wälder der Mittelgebirgszone. Nachgewiesene Vorkommen des Bergmolches befinden sich im Morgensternsee. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 1000m Luftlinie innerhalb des FFH-Gebietes Salzgitterscher Höhenzug. Die für den Erhaltungszustand der Bergmolchpopulation im Naturraum existenziellen Lebensräume liegen im benachbarten FFH-Gebiet „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“. Erhebliche Eingriffe in den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 „Hahndorf Nord“ festgesetzten Graben am bisherigen Nordrand des Siedlungsbereichs sind nicht geplant. Lediglich bei der Verlängerung der vorhandenen Straßen ins Neubaugebiet wird die Situation kleinteilig verändert. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes wird nicht in den bestehenden Entwässerungsgraben eingegriffen.

Mit der Inanspruchnahme von 2,4 ha Ackerfläche kommt es zu keiner Verringerung prioritärer Lebensräume der genannten Tierarten. Die Baugebietsentwicklung beinhaltet daher keinen Eingriff in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz und verstößt somit auch nicht gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Der Anregung zu weiteren Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Nordgrenze des Planbereichs und dem Waldrand wird nicht gefolgt. Die Einbeziehung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die Inanspruchnahme weiterer Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen würde der landwirtschaftlichen Nutzung in einem nicht vertretbaren Umfang Flächen entziehen. Maßnahmen für den Rotmilan, die vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gefördert werden, können nach §16 Abs.1 BNatSchG nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt werden.

Stellungnahme / Anregung b) Ausweisung von Bauflächen für EFH

Zu III: Der Anlass der Planung ist so indifferent und nicht auf die Flächennutzung speziell am Försterberg zu beziehen, so dass dieser überall im Gebiet der Stadt Goslar anzusetzen sein könnte. Zudem ist die Ausschließlichkeit anderer Hausformen, die kein Einfamilienhaus (EFH) sind, wegen des hohen Flächenverbrauches des Bautyps EFH und der selbst festgestellten Bauflächenknappheit nicht plausibel und nachvollziehbar. Einerseits sind noch Baulücken im Baugebiet Jerstedt (5 EFH Baulücken, 2 MFH Baulücken; Stand Baulückenbörse 8. 10.2019) vorhanden (Anlage 1). Andererseits wurde im Bebauungsplan Fliegerhorst im Geltungsbereich des BPlan 172 (gesamt 486. 750 m²) folgende Flächen gesetzt:

Gewerbegebiet 284. 550 m² 58,46%

Mischgebiet 64. 850 m² 13,32%

Sondergebiet 19. 930 m² 4,09%

Allgemeines Wohngebiet 8. 320 m² 1,71%

In den Zahlen widerspiegelt sich, dass im Flächennutzungsplan "Am Försterberg" irreführende Aussagen getroffen wurden, da nur 1,71% der gesamten Fläche Fliegerhorst für ein Allgemeines Baugebiet den Bauwilligen stadtnah und sinnvoll zur Verfügung gestellt wurden. Der Schwerpunkt des Flächenverbrauches wurde dabei mit rund zwei Dritteln der Gesamtfläche des BPlan 172 auf ein Gewerbeboom gesetzt, den es in Goslar nicht gibt. Es befinden sich immer noch freie Gewerbeflächen in dem angrenzenden Gewerbegebiet Baßgeige.

In BPlan 172.2 wurde zuletzt weitere ca. 9000 m² der Fläche um den alten Bolzplatz im Südwesten des ehemaligen Fliegerhorstes von Firma "Senivita" erworben, um an diesem Standort rund 50 altersgerechte und barrierefreie Miet-Appartements sowie eine Tagespflege (ca. 700 m²) zu realisieren. Die kurzfristige Flächenvergabe der 9.000 m² hätte durchaus auch an Bauwillige für EFH gehen können. In dem Fall ging der Zuschlag an Investoren und Betreiber mit gewerblichen Zielen. Die Planänderung wird auch damit begründet, dass die Fläche "Am Försterberg" "... mit verhältnismäßig überschaubaren Mitteln erschlossen werden kann. " Das ist irreführend, da die Stadt mit Übertragung der Erschließung auf einen Bauträger keinerlei Kostenrisiko übernimmt. Lediglich die physischen nach Fertigstellung der baulichen Anlage. Die Kosten werden im Prozess der Erschließung und Vermarktung auf die Erwerber umgelegt.

Aktuell meldet die GZ am 16. 10. 2019, dass die Investoren "Dr. Meinhof und Felsmann" 40 neue Wohnungen im nördlichen Bereiches des Fliegerhorstes schaffen wollen und dazu erst vor kurzem ("Die Tinte unter dem Kaufvertrag ... ist noch frisch.") einen Kaufvertrag mit der Stadt unterzeichnet haben.

Die Landwirte sehen sich immer größerem Kostendruck und gesetzlichen Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutz ausgesetzt. Eine legitime Möglichkeit ist es dabei, dass diese Landwirte in ihrer Not die bisherigen Nutzflächen den Städten als Bauland zur Verfügung stellen. Die GZ berichtete davon, dass nahe des Fliegerhorstes eine Baufläche von ca. 100 Bauplätzen angeboten würde. "... Die UGB plane, im Norden des Areals weitere 85. 000 Quadratmeter Fläche für ein Neubaugebiet zu vermarkten, wo zusätzliche 100 Einfamilienhäuser entstehen könnten. Es handelt sich dabei um die Fläche zwischen Walter-Krämer-Straße und Görgweg. " - GZ vom 30. 09. 2019. Werden die Anforderungen in der Landwirtschaft umgesetzt und die Folgen des Klimawandels beachtet, wird zukünftig mehr als heute jeder m² landwirtschaftlicher Fläche benötigt und darf nicht beliebig in Baugebiete umgewandelt werden.

Festzustellen bleibt, dass Baulücken wie in Jerstedt weiterhin ungenutzt bleiben und stadtnahe Flächen, die für eine EFH-Bebauung geeignet sind, an Gewerbebetriebe und Investoren in einem ungleichen Flächenverhältnis vorzugsweise nicht an Interessenten für EFH vergeben werden. Deshalb sind die Grundlagen, die zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes angeführt werden, nicht schlüssig und unzutreffend. Bei einem tatsächlichen Interesse der Stadt an Flächen für EFH hätten diese unter Abzug von Gewerbe- und Investorenflächen längst in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden können. Deshalb ist einer geänderten Flächennutzung "Am Försterberg" nicht zuzustimmen.

Behandlung b)

Eine nachhaltige Stadtentwicklung muss alle Ortsteile im Blick behalten. Entwicklungen in der Kernstadt dürfen nicht zum „Ausbluten“ in den ländlichen Ortsteilen führen. Die Wohnbevölkerung ist gerade hier ein Garant für die Erhaltung öffentlicher Infrastrukturen wie Kindergärten und Grundschulen. Besonders das Beispiel Fliegerhorst zeigt deutlich, dass dabei für die Nutzungsart Wohnen auch andere Bauformen als das Einfamilienhaus berücksichtigt werden. Ähnliches gilt für die Entwicklung am Kattenberg. Im Fliegerhorst stehen eben nicht nur die genannten 1,71% für Wohnnutzung zur Verfügung.

Die ebenfalls zitierte Entwicklung mit den Investoren Felsmann u. Dr. Meinhof schafft in der Summe rund 140 Wohneinheiten als Mietwohnungen und zwar besonders nachhaltig durch Umbau des Gebäudebestandes überwiegend in den Mischbauflächen. Die erste Änderung zum BPlan 172 öffnet zudem in begrenzten Umfang Möglichkeiten auch für Einfamilienhäuser im Mischgebiet. Das städtebauliche Ziel der Quartiersentwicklung im Rahmen der Konversion der ehemaligen Militäranlage Fliegerhorst hatte aber von Anfang an bewusst einen deutlichen Schwerpunkt auf Gewerbeflächen. Dies begründet sich u.a. in der Nähe zum Gewerbegebiet Baßgeige und der Größenordnung des Flächenpotentials.

Die Nutzung der Wohnbaufläche im Südwesten des ehemaligen Fliegerhorstes für ein seniorengerechtes Wohnangebot ist ein Beleg für eine nicht einseitig auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Stadtentwicklung. Der Standort ist für ein derartiges Angebot ideal, ermöglicht er doch für den großen, alteingesessene und in Jürgenohl verwurzelten Bevölkerungsteil eine Verbesserung der Wohnsituation im Alter ohne den Stadtteil mit langjährigen sozialen Kontakten verlassen zu müssen.

Ebenfalls ein Beleg gegen eine einseitige Ausrichtung sind die in Jerstedt genannten Baulücken. Hier ist überwiegend geschlossene Bauweise, was z.B. auf eine Reihenhausbebauung abzielt, vorgeschrieben. Allerdings besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Wenn die Stadt Goslar diese Nachfrage mit einem Mix aus ländlich und städtisch geprägten Standorten nicht befriedigen würde, führte dies keinesfalls zu einem Umschwenken der Bauwilligen auf andere Bauformen sondern vielmehr zu einer Abwanderung in Nachbarstädte, die eben das bieten was die Menschen suchen. Eine Umlage der Erschließungskosten auf die Erwerber ist nicht nur üblich sondern in den §§ 127ff Baugesetzbuch verbindlich geregelt.

Stellungnahme / Anregung c) Wohnflächenkonzept

Zu IV: Für die Entwicklung von Bauland hat die Stadt Goslar 2018 ein Wohnflächenkonzept am 23. 10. 2018 beschlossen. Darin enthalten ist auch der Standort "Hahndorf Süd", der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung kurzfristig zur Umsetzung vorgesehen bzw. bereits in Ausführung sein sollte: 4,4 ha, für maximal 37 WE EFH. Als Hemmnisse wurden seitens der Stadt die 110 KV-Leitung am östlichen Waldrand und die westliche Ortserschließung genannt. Beide Hemmnisse werden ohne Lösung unbehandelt Jahr um Jahr verschoben, denn sowohl die Hochspannungsleitung, als auch ein fehlender Straßenzugang zur Kreisstraße K1 sind lange bekannt. In Fragen des Mindestabstandes zu Hochspannungsleitungen verweise ich auf die Ausführungen des Wissenschaftlichen Dienstes mit dem Aktenzeichen WD 7 - 3000 - 015/19 vom 06. 02.2019. Zudem verweise ich auf das Baugebiet Jerstedt, über das dieselbe Hochspannungsleitung gespannt ist, die in Hahndorf Süd plötzlich ein unüberwindbares Hemmnis darstellen soll. (Anlage 2) Die Anzahl geplanter 25 Grundstücke im 1.BA im Planungsgebiet Hahndorf Süd wird mit Realisierung des BPlanes 309 "Am Försterberg" bereits erreicht. Das potentielle Baugebiet Hahndorf Süd ist jedoch mit Blick auf die deutlich geringere Entfernung zu Schule, Kindergarten sowie Mehrzweckhalle zu bevorzugen, zumal dieses auch nicht auf 25 EFH begrenzt, sondern für 37 EFH vorgesehen ist.

Die (Rand-)Hemmnisse aus dem Wohnflächenkonzept sind der Lage geschuldet und hätten längst gelöst werden können. (Anlage 3). In Jerstedt ist nach demselben Konzept eine Fläche

nördlich der Hahndorfer Strasse mit 6 ha und maximal 72 EFH/MFH bis 2025 vorgesehen. Mit dem Wohnflächenkonzept 2018 sollen bis 2025 insgesamt 474 WE in Goslar ermöglicht werden. Nur dieses Konzept sollte verfolgt werden, da es nachhaltiger entwickelt wird, als es hier für den Försterberg der Fall ist. Wozu die Stadt Goslar ein längerfristiges Wohnflächenkonzept (474 WE) beschlossen hat, wenn dieselbe Hals über Kopf bereit ist, wegen möglicherweise bis zu 25 Einheiten davon abzuweichen? Wer braucht bei so viel Impulsivität noch einen Plan? Die Realisierung führt selbstredend zu einer zusätzlichen Flächenbeanspruchung und Umwandlung waldrandnaher landwirtschaftlicher Fläche, die bisher unberücksichtigt und kein Bestandteil eines Wohnflächenkonzeptes ist.

Neben immer noch frei verfügbaren Baulücken und bestehenden Wohnflächenkonzepten der Stadt Goslar sollen demnach zusätzliche Nutzungseingriffe in bisher unberücksichtigten Flächen vorgenommen werden. Die Flächen "Am Försterberg" schwächen jedoch, wegen der nördlichen Ortsrandlage, die den öffentlichen Einrichtungen (z. B. MZH, Schule, Kindergarten, Feuerwehr) viel näher gelegenen Flächen "Hahndorf Süd" (Weg zur Grundschule ca. 350 m) erheblich ab und sind deshalb abzulehnen. Die Wege zu Fuß, mit Rad oder Auto zu den öffentlichen Einrichtungen sind um ein Vielfaches länger und zudem nur durch rechtzeitigen Abkehr von einer Flächennutzung am Försterberg zu verkürzen. Insbesondere der Schulweg der verkehrsunerfahrenen Grundschüler zieht sich entlang der Hauptverkehrsstraße durch den gesamten Ortsteil von einem Ende zum anderen (Gesamtstrecke ca. 1,3 km). Die Ausweisung der Flächen zu Wohnzwecken "Am Försterberg" ist mit Blick auf das Konzept Hahndorf Süd klar entbehrlich.

Behandlung c)

Stadtentwicklung insgesamt und spezielle Konzepte für bestimmte Nutzungsarten sind ein immer fortlaufender Prozess, da sich auch Anforderungen und Rahmenbedingungen stetig verändern. Das Wohnflächenkonzept 2018 basiert im Wesentlichen auf dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025“ welches der Rat 2011 beschlossen hat sowie die Ergänzung insbesondere um Vienenburg in 2017.

Derartige integrierte Gesamtkonzepte werden üblicherweise, je nach Bedarf in längerfristigen Zeitperioden fortgeschrieben. Das Wohnflächenkonzept als informelle Planung befasst sich dagegen mit einem speziellen Belang und ist eher der operativen Ebene mit einem Fortschreibungszyklus alle 2-3 Jahre zuzuordnen. Somit reagiert das Wohnflächenkonzept zeitnaher als das ISEK auf sich verändernde Situationen.

Bei Erarbeitung des Wohnflächenkonzeptes 2018 ging man für den Standort Hahndorf-Süd noch von einer zeitnahen Beherrschbarkeit der Aspekte Mittelspannungsleitung, Erschließung und Schallschutzanforderungen aus. Es hat sich jedoch bei der weiteren Vorplanung herausgestellt, dass aufgrund der Verkehrsstärke von 8.300 Fahrzeuge/Tag (VEP 2005, Prognose 2020) auf der Kreisstraße (K1), den daraus resultierenden Immissionsschutzanforderungen sowie der Mittelspannungsleitung in der Summe erhebliche Abstände für eine Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Hinzu kommt selbst bei Einhaltung der technischen Regelwerke und Abstände eine heutzutage höhere Sensibilität von Bauwilligen beim Thema „Elektrosmog“, was ein gewisses Vermarktungsrisiko darstellt. Dies alles führte zu der Einschätzung, dass eine zeitnahe Mobilisierung des Gebietes „Hahndorf-Süd“ zur Befriedigung eines Teils der aktuellen hohen Nachfrage nach Neubaugrundstücken nicht realistisch ist. Die hier ersatzweise herangezogene Fläche am Nordrand von Hahndorf ist aufgrund früherer Unklarheiten zur eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit bisher nicht im ISEK oder dem Wohnflächenkonzept 2018 enthalten. Allerdings hat bereits der Landschaftsplan 1999 diese Fläche als potenzielle Siedlungsfläche gekennzeichnet. Zwischenzeitlich hat sich die Frage der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit geklärt. Zudem ist die Verkehrsbelastung auf dem nördlichen hier verlaufenden Kreisstraße K32 mit 2.100 Fahrzeugen/Tag deutlich geringer als auf der K1. Zukünftige Fortschreibungen der Konzepte werden diese Entwicklung aufgreifen.

Eine Schwächung des Grundschulstandortes Hahndorf ist nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen Grundschulen in Jerstedt und Jürgenohl sind beide mit rund 4 Km Luftlinie deutlich

weiter vom Neubaugebiet entfernt als die ermittelten 1,3 Km zum Grundschulstandort Hahndorf. Außerdem ist gemäß Kultusministerkonferenz ein fußläufiger Schulweg bis zu 2 km zumutbar. Auch bisher schon ist der Beginn des offiziellen Schulweges gemäß Schulwegeplan der GS Hahndorf am Mittelring vom nordöstlichen Teil Hahndorfs abseits der Hauptstraße auf Seitenstraßen (Eichendorffstr., Wasserstr.) gut erreichbar. Zudem befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle („Hahndorf Nord“) in komfortabler Entfernung zum Neubaugebiet.

Stellungnahme / Anregung d) Entwässerung Niederschlagswasser

Das Regenwasserkanalnetz des Ortsteiles Hahndorf ist mit Anschluss der Neubauf Flächen überlastet. Der geänderte Flächennutzungsplan verweist auf eine "... eigenständige Entwässerung in die westlich gelegene Rückhaltung..." deren grundsätzliche Machbarkeit vom Träger der Abwasserentsorgung bestätigt wurde. Was heißt das dann genau? Da die Fläche "Am Försterberg" ein fallender Westhang ist, der das Niederschlagswasser dem Gefälle folgend zur Straße hin immer stärker bündelt, ist ein Entwässerungskonzept mit der Änderung der Flächennutzung zu verbinden. Die bloße Feststellung, dass eine technische Machbarkeit gegeben ist, jedoch keinerlei Berechnungen als hydraulische Nachweise vorgelegt werden können, ist sehr bedenklich. Ich verweise dabei auf die baulichen Änderungen in der Entwässerung in Hahndorf, die wegen der Überflutung des Unterdorfes nach Starkregen vorgenommen wurden. Aus Erfahrung weiß ich, dass der an der nördlichen Grenze liegende Entwässerungsgraben zu 100 % gefüllt ist, wenn ein Starkregenereignis eintrifft.

In der Begründung zum BPlan 309 heißt es auf S. 12: " Nach Aussage des Entsorgungsträgers darf die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht über das bestehende öffentliche Kanalnetz von Hahndorf erfolgen und ist gesondert zu betrachten. Deshalb ist das Niederschlagswasser über ein Graben am Nordrand des Baugebietes Hahndorf Nord II zu regeln. " Wohin, das lässt die Begründung völlig offen. Eine Entwässerung in die Feldmark ist jedoch unzulässig.

Mit Verweis auf den Bebauungsplan 309 "Am Försterberg" ist im Absatz 6 "Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und zum Hochwasserschutz" die Einleitung des Oberflächenwassers in ein geeignetes Sicherungs- und Rückhaltesystem vorzunehmen. Die Eignung des gesamten Wasserweges ist deshalb zwingend nachzuweisen, bevor mit der weiteren Planung fortgefahren wird. Eine Planung der vollständigen Entwässerung sowie ein positiver Nachweis sollte von der Stadt Goslar entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vorab der Öffentlichkeit vorgelegt werden, da ansonsten sehr wahrscheinlich von Überflutungen, Rückstauungen im Kanalnetz, Schäden an den Bestandsanlagen, Hausanschlüssen oder Flächen- und Haussubstanz auszugehen ist. Das Bestandsnetz ist einfach nicht dafür ausgelegt, dabei jetzt schon ohne jede technische Reserve, und die starken Schwankungen durch ein Plus an Zufluss schädigen Tiere und Pflanzen im naturnahen Regenrückhaltebecken in einem nicht vertretbaren Ausmaß. Es fehlen der hydraulische Nachweis und mindestens die Mitwirkung der unteren Naturschutzbehörde. Ohne den Nachweis einer sicheren Entwässerung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nicht annehmbar.

Behandlung d)

Detaillierte Ausführungsplanungen und Hydraulische Berechnungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist lediglich zu prüfen, ob die Neuausweisung von Bauflächen unlösbare Konflikte bzw. unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen erfordert. Zwischenzeitlich habe Gespräche mit dem Träger der Abwasserentsorgung und dem Erschließungsträger ergeben, dass mit Ertüchtigungen der vorhandenen Rückhalteanlagen und unter Einbeziehung des Stauvolumens der neuen Kanalstrecke eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Anlagen ausgeschlossen und in gewissen Umfang sogar eine Entspannung im Bestand erreicht werden kann. Weitere Details behandelt der Bebauungsplan Nr. 309 „Am Försterberg“.

Stellungnahme / Anregung e) Altlasten

zu 1. 2.3 Altlasten: In den Jahren um 1959 gab es bergmännische Bohrungen auf der Fläche Försterberg, die mit Hilfe eines festen Bohrturmes niedergebracht wurden. Nicht umsonst heißt ein

Straßenzug im Wohngebiet Hahndorf Nord "Zum Bohrfeld". Befinden sich Altlasten oder Reste baulicher Anlagen dieser Aktivitäten im Bereich des geänderten Flächennutzungsplanes? Auch hier fehlt der Hinweis, dass es am Försterberg nicht eine ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung gab, sondern auch eine bergmännische.

Behandlung e)

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde und der Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystem beinhalten keine Hinweise auf Altlasten oder Altanlagen im Plangebiet. Desweiteren liegt das Plangebiet über 400m Luftlinie vom nächstgelegenen Bergschadensgebiet entfernt, hier das Eisenerzfeld „Georg Friedrich / Morgenstern / Fortuna“. Die nächstgelegenen Bohrungen liegen gemäß NIBIS-Kartenserver rund 60m nördlich des Plangebietes im Acker („Hahndorf Z1“ 1959-1960: Erkundung von Erdgas) bzw. rund 40m östlich im Wald („5A HAHN“ 1976: Hydrogeologische Aufschlussbohrung). Eine bergbauliche Nutzung hat im Plangebiet nicht stattgefunden. Die historisch nachweisbare Sandgrube zur Gewinnung von Versatzmaterial für die Grube „Georg Friedrich“ lag ca. 50m östlich des Plangebiets Richtung Försterberg im heutigen Waldbestand. Eine Relevanz dieser Orte für die geplante Wohnbaufläche besteht nicht.

Stellungnahme / Anregung f) Bodenbelastungen

In der Begründung im Absatz 2 ist von einer "... mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide..." auszugehen. Welche Gefährdungslage ergibt sich für Mensch, Tier und Pflanzen daraus für die verbleibende Acker- und Wiesenflächen? Wie hoch ist diese und wie schädigt diese die Artenvielfalt und auch die Insekten im Übergangsbereich zur Waldfläche?

Behandlung f)

Von einer der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln geht erfahrungsgemäß eine die ökologischen Funktionen des raumordnerischen Waldabstandes beeinträchtigende Wirkung aus, ohne das sich daraus akute Gefährdungslagen für Menschen ergeben. Die Schwelle der ökologischen Beeinträchtigung ist hierbei deutlich niedriger anzunehmen als die Schwelle zur Gefahrenabwehr.

Stellungnahme / Anregung g) Fußgänger-/Fahrradverkehr

Die Anbindung der angrenzenden Waldfläche an die Siedlungsfläche in Form eines Geh- und Radweges ist nicht gegeben. Um den Wald fußläufig zu erreichen ist ein Marsch auf der Straße unter Verkehr notwendig. Ich empfehle deshalb, einen Geh- und Radweg unmittelbar tageparallel zur Kreisstraße östlich der K32 und eine entsprechende Änderung der Flächennutzung vorzusehen. Diese Verbindung ist längst überfällig und erschließt die nördlich gelegene Waldfläche zu Erholungszwecken. Auch würde der Weg in den Wald deutlich einfacher und sicherer, insbesondere auch für Familien mit Kindern.

Behandlung g)

Diese Wegeverbindungen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan werden nur Straßen mit Bedeutung für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, jedoch nicht die Erschließungsanlagen in den Bauflächen dargestellt. Eine Erreichbarkeit des Waldrandes zu Erholungszwecken ist bisher schon einerseits über den südöstlich an der Straße „In den Schlagackern“ vorhandenen öffentlichen Fußweg möglich. Andererseits ist bereits im Bebauungsplan Nr. 300 „Hahndorf Nord“ am aktuellen nördlichen Siedlungsrand von dem westlichen Anschluss der Erschließungsstraße bis zum Waldrand im Osten eine öffentliche Grünfläche mit einem darin gelegenen Wanderweg rechtsverbindlich festgesetzt. Die entsprechende Wegeparzelle befindet sich im Eigentum der Stadt.

D 6 ADFC**08.10.2019****Stellungnahme / Anregung**

Grundsätzlich hat der Bauträger für ein sicheres Rad- und Fußverkehrskonzept zu sorgen. Dieses gilt auch in diesem Fall.

Behandlung

Im Flächennutzungsplan werden nur Straßen mit Bedeutung für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, jedoch nicht die Erschließungsanlagen in den Bauflächen dargestellt. Fuß- und Radverkehr im Neubaugebiet sowie die Anbindung an den Siedlungsbestand sind daher hier nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Zuge des Planverfahrens wurden verwaltungsintern natürlich sowohl der für Verkehrsplanung einschl. Radverkehrskonzept zuständige Fachdienst Tiefbau als auch die örtliche Verkehrsbehörde beteiligt. Hinweise und Anregungen wurden von dort nicht vorgebracht. Es sind unabhängig davon keine Aspekte zu erkennen, welche auf einen Konflikt mit vorhandenen Verkehrskonzepten oder deren Fortschreibung hinweisen würden.

D 11 NABU BUND**04.11.2019****Stellungnahme / Anregung**

Erst jüngst wurde hier durch Anwohnerggespräche und durch die Stellungnahmen von bekannt, dass für das Gebiet aktuelle Beobachtungen von Rotmilan, Wachtelkönig und Bergmolch vorliegen. Die Beobachtungen ändern die Sachlage und lassen uns auf den RROP-Mindestabstand von 100 Metern zurückkommen, über den wir schon einmal mit anderem Bezug im Gelände sprachen. Das Vorkommen dieser Arten und die sich daraus ggf. ergebenden Konsequenzen sind in die Planunterlagen einzubeziehen, die dann neu auszulegen sind.

Behandlung

Eine Neuauslage ist nicht erforderlich; s. Behandlung Stellungnahme C1.

D 12 LK Goslar**06.11.2019****Stellungnahme / Anregung a) Waldrecht**

Aus waldrechtlicher Sicht bestehen gegen o.a. Planung keine Bedenken mehr. Die raumordnerischen Belange wurden in der Begründung ausreichend berücksichtigt.

Behandlung a)

Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme / Anregung b) Naturschutz

Die sparsame Flächeninanspruchnahme im Sinne des §1a BauGB ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend begründet.

FFH-Vorprüfung: Die Unterlagen zur FFH-Vorprüfung sind nicht ganz korrekt. In einigen Punkten gibt es Überarbeitungsbedarf:

1. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes 122 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“ entspricht nicht der präzisierten und mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgelegten Abgrenzung des FFH-Gebietes. Ich bitte daher die entsprechende Darstellung zu korrigieren. Die Abgrenzung kann bei Bedarf als Shape-Datei zugesandt werden.
2. Das Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug (Landkreis Goslar)“ umfasst 2.159 ha und das darin enthaltene FFH-Gebiet „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“ 1.768 ha. Ich bitte die Flächengrößen entsprechend zu korrigieren.
3. Nach Durchsicht der Auflistung der Schutzgüter und Erhaltungsziele ist festzustellen, dass sich die Daten nicht auf die aktuelle und gültige Schutzgebietsverordnung beziehen. Dies ist zu korrigieren. Ich verweise darauf, dass bereits im Juli zum Entwurf der FFH-Vorprüfung seitens der unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen wurde, dass der aktuelle Standarddatenbogen (SDB) und die aktuelle Verordnung anzuwenden sind. Der aktuelle SDB und die gültige Verordnung wurden in diesem Zuge bereitgestellt. Weiterhin weise ich erneut daraufhin, dass nicht nur die Einflüsse und Nutzungen bzw. negative Auswirkungen aus dem SDB zu betrachten sind, sondern welche Veränderung sich durch die geplante Nutzung ergeben (z.B. Versiegelung, Änderung des Wasserhaushaltes, Jagdhabitat von Fledermäusen). Dies ist dann in Bezug auf die Schutzgüter zu prüfen.

Umweltbericht: Entgegen der Aussage im Umweltbericht S. 11 Nr. 1.2.2 c) greift die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Goslar für die Gehölzbestände im östlichen Planungsraum. Diese sind daher nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Ich bitte dies zu korrigieren.

Behandlung b)

Die FFH-Vorprüfung wurde entsprechend überarbeitet. Ein Änderungsbedarf der Planung ergibt sich daraus nicht. Der Umweltbericht wird um den Hinweis auf die Gehölzschutzverordnung ergänzt.

Stellungnahme / Anregung c) Bodenschutz

Meine Anmerkungen entsprechend der Stellungnahme vom 26.04.19 wurden bis auf die Anregung hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Kennzeichnung in der Planzeichnung umgesetzt. In der aktuellen Planzeichnung wird zwar das Planzeichen „BP“ verwendet, allerdings nur als Hinweis auf die nachrichtliche Übernahme der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet im Landkreis Goslar. Die Planzeichnung ist um die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung gem. § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB zu ergänzen.

Behandlung b)

Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird wie folgt um eine entsprechende textliche Kennzeichnung ergänzt: *„Die Böden des gesamten Geltungsbereichs sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet; siehe hierzu die nachrichtliche Übernahme des Bodenplanungsgebietes“*.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 - Bauservice

18.12.2019

i.A.

Lars Michel

VERFAHRENSVERMERK

zur

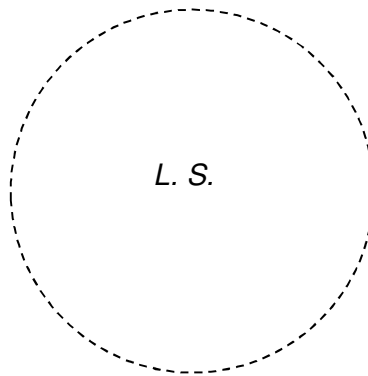
**102. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar
Für den Bereich „Försterberg“**

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.08.2019 hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit von 07.10.2019 bis 06.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 17.12.2019 beschlossen.

Goslar,

STADT GOSLAR



**gez.
Dr. Oliver Junk
Oberbürgermeister**

1. AUSFERTIGUNG



Begründung

zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Goslar für den Bereich
„Försterberg“

Stand: NACH FESTSTELLUNG

INHALT

| | Seite |
|--|--------------|
| I. Allgemeines / Raumordnung | 3 |
| II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes/Rechtslage | 5 |
| III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung | 7 |
| IV. Planinhalt und Begründung | 7 |
| V. Umweltbericht | 11 |
| VI. Abwägung von Stellungnahmen | 24 |

I. Allgemeines / Raumordnung

Die **Stadt Goslar** liegt am nördlichen Harzrand im Zentrum des Landkreises Goslar und hatte bis 31.12.2013 ca. 41 000 Einwohner. Durch Fusion mit der Stadt Vienenburg am 01.01.2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl auf etwa 51.000.

Die Stadt Goslar (einschließlich der ehemaligen Stadt Vienenburg) wurde in der Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 als **Mittelzentrum** festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet.

Die ehemalige Stadt Vienenburg mit ihren zugehörigen Ortschaften wurde im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 den sog. ländlichen Regionen zugeordnet. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln wie auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 26. September 2017 Rechtskraft.

Zusammen mit der (ehemaligen wie neuen) Stadt Goslar bilden die Städte Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen demnach einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“.

Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil **oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum**. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche **universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen**.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB), rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wurde dem entsprechend wie folgt formuliert:
„Der mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist als Universitätsstandort und Goslar als Fachhochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“

Des Weiteren wurde die Stadt Goslar mit den Stadtteilen Innenstadt und Hahnenklee-Bockswiese als **„Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“** und darüber hinaus als **„Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“** bestimmt.

Diese Festlegungen spiegeln die wirtschaftlichen Grundlagen der am Harzrand liegenden Stadt Goslar wieder, die neben den Faktoren **Industrie** und **gewerbliche Wirtschaft** vornehmlich durch den **Fremdenverkehr** gebildet werden.

Der **neue Stadtteil Vienenburg** (Kernstadtbereich) war und ist in den regionalplanerischen Zielsetzungen als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- oder Mittelzentren festgelegt mit der Schwerpunktaufgabe "Erholung". Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ist im Rahmen der grundzentralen Bedeutung Bestandteil der städtischen Entwicklung. Wirtschaftliche Grundlagen der ehemaligen Stadt Vienenburg waren und sind traditionell gewerbliche Wirtschaft und auch Landwirtschaft. Hinzu kam in jüngerer Zeit auch der Schwerpunkt Fremdenverkehr.

Der zentrale Bereich von Vienenburg ist überwiegend von Flächen umgeben, die aufgrund ihrer typischen Nutzungsstruktur als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Darüber hinaus spielt im Gesamtbereich insbesondere der Naturschutz eine herausragende Rolle. Speziell die Kiesvorkommen im Okertal sind darüber hinaus als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für die Kiesgewinnung festgelegt. Ein Bereich südlich der Ortschaft Immenrode ist regionalplanerisch als Vorrangstandort für die Errichtung von Windenergieanlagen vorgegeben.

Die **verkehrliche Anbindung** des gesamten Stadtgebietes ist als gut anzusehen: Mindestens stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Seesen/Kreiensen und weiter, zweistündlich, nach Göttingen bzw. Hildesheim und Hannover.

Alle Stadt- und Ortsteile sind vom ZOB am Bahnhof in Goslar-Altstadt bzw. Vienenburg aus per Bus sehr gut zu erreichen. (In Vienenburg steht das älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhofsgebäude Deutschlands.)

Der Regionalverkehrsbahnhof Vienenburg liegt in etwa zwei Kilometer Entfernung vom Plangebiet. Verbindungen bestehen von dort ein bis zwei Mal pro Stunde u.a. nach Goslar sowie in Richtung Braunschweig und Magdeburg.

In das überregionale Straßennetz ist die Stadt Goslar eingebunden über die teilweise autobahnmäßig ausgebaute Bundesstraße 6 nach Salzgitter (mit Anschluss an die Autobahn A 7 nach Hannover bzw. Göttingen/Kassel) und nach Bad Harzburg (mit Autobahnanschluss nach Braunschweig, A 395), Wernigerode und den Ostharz sowie über die B 241 nach Osterode und die B 498 nach Altenau und in den Südharz.

Mit Urkunde vom 14.12.1992 wurden das Erzbergwerk Rammelsberg und die Goslarer Altstadt in die „**Liste des Kultur- und Naturerbes der Menschheit**“ der **UNESCO** aufgenommen, 2010 ergänzt um die „Oberharzer Wasserwirtschaft“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17). Im vorliegenden Fall hat eine Auseinandersetzung mit den die raumordnerischen Gründen tragenden Aspekten (RROP S.123) zu dem Ergebnis geführt, dass hier ein Abstand der geplanten Baufläche zum benachbarten Wald von 35m ausreichend ist (s. Kap. 2.1.5).

II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage

Die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt, mithin der Neufassung vom 20.03.17. Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg weiterhin über das Fusionsdatum der Stadtgebiete von Goslar und Vienenburg (01.01.2014) hinaus wirksam, bis durch eine Zusammenfassung ein neugefasster Gesamtplan entstanden sein wird.

Der **Geltungsbereich** der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 „Am Försterberg“, liegt am nördlichen Siedlungsrand von Hahndorf und schließt unmittelbar nördlich an das vorhandene Wohngebiet „Hahndorf Nord 1“ an.

Im niedersächsischen **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** 2008 bzw. 2017 wird Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“ und ist u.a. als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. Der mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Die Aufstellung dieses Bauleitplanes unterstützt also die Ziele der Raumordnung.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2008** ist das aktuelle Plangebiet als Vorbehaltsgebiet **Landwirtschaft** dargestellt und als Vorranggebiet für **Trinkwassergewinnung** festgelegt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme der relativ kleinen **landwirtschaftlichen Fläche** für die Siedlungsentwicklung wurden von der Landwirtschaftskammer nicht vorgebracht. Die mögliche Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird im verbindlichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Vorrangigkeit für die **Trinkwassergewinnung** korrespondiert mit der Lage des Plangebietes im Einzugsbereich Zone III des Wasserwerks Baddeckenstedt. Die Lage einer Wohnbaufläche in dieser Zone schließt sich nicht grundlegend aus. Die zuständige Wasserbehörde hat bereits Anregungen in das parallele Bebauungsplanverfahren eingebracht, wie die Belange des Trinkwasserschutzes hier verbindlich berücksichtigt werden können.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist zudem der **Grundsatz** enthalten, dass zu **Waldrändern ein Mindestabstand** von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17). Eine Reduzierung des Abstandes erfordert jedoch eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Gründen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Der Begründung zum RROP können auf S.123 die tragenden Aspekte dieses Grundsatzes entnommen werden: *"Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden..."*. Die für das Baugebiet vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Diese Nutzung geht regelmäßig einher mit einer mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide. Insofern hat diese Fläche bisher schon keine besonderen ökologischen Funktionen in dem genannten Sinn erfüllt. Darüber hinaus befinden sich im weiteren Um-

feld Hahndorfs mit dem „Salzgitterschen Höhenzug“ und dem „Grauhöfer Holz“ großflächige Landschaftsschutzgebiete, welche die genannten Funktionen in diesem Teilraum des Naturhaushaltes umfassend gewährleisten. Es liegen keine Informationen vor, dass die bisherige Siedlungsentwicklung westlich des Försterbergs (Straßen „In den Schlagackern“, „Zum Bohrfeld“, Sudermannsstr. etc.) zu ökologischen Defiziten der in der Raumordnung genannten Funktionen geführt hätte. Vielmehr bestätigt die Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet 3928-301 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“, den geringen Einfluss der Planung auf die Gewährleistung wichtiger ökologischer Funktionen. Zudem führt die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfahrungsgemäß mit dem Entstehen privater Gärten und anderer Eingrünungen zu einem höheren Strukturreichtum als die bisherige Ackerfläche aufweist. Aufgrund dieser individuellen Situation ist es vertretbar, vom raumordnerischen Grundsatz dahingehend abzuweichen, dass die Wohnbaufläche einen Mindestabstand zum Waldrand vom 35m einhalten.

Für den derzeit in Neuaufstellung befindlichen RROP bzw. die **Fortschreibung des Freiraumkonzeptes zum RROP** wurde diese Fläche, entsprechend dem Wohnflächenkonzept, bereits als Siedlungsfläche angemeldet.

Waldrecht wird von der Planung nicht berührt. Die östliche Grenze des Plangebietes befindet sich analog zum Bebauungsplanentwurf in einem Abstand von 35 m zum Waldbestand. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes hier eine private Grünfläche. Da der FNP lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt, wird diese Fläche ähnlich der Fläche der neuen Erschließungsstraße zeichnerisch nicht dargestellt. Beim Gehölzbestand auf dem Flurstück 108/9 handelt es sich nicht um Wald nach den NWaldG. Dies begründet sich wie folgt. Gemäß § 2 Abs. 1 NWaldLG ist der Wald Teil der freien Landschaft. Gemäß Abs. 2 gehören nicht zur freien Landschaft – und somit nicht zum Wald – u.a. Nr. 2 „Gebäude, Hofflächen und Gärten“ sowie Nr. 4 „Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind“. Das Grundstück wird als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Gemäß Amtlicher Liegenschaftskarte befindet sich auf dem Grundstück eine Bebauung, die in ihrer Gesamtheit durchaus für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet ist: Ein „Wohngebäude“ mit knapp 30 qm Grundfläche und ein „Wirtschaftsgebäude“ mit knapp 25 qm Grundfläche. Gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG ist Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen wurde die Grundstücksgrenze mit einer dichten Hecke aus Blau-Fichten (*Picea pungens*) und Scheinzypressen bepflanzt. Innerhalb des Grundstückes befinden sich neben einzelnen Sträuchern und einer Birke weitere Blau-Fichten und Scheinzypressen. Die Bestockung besteht hier somit überwiegend aus Nicht-Waldbäumen.



Übersichtskarte mit
Luftbild
Wochenendhaus-
grundstück

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „**Bodenplanungsgebietes Harz** im Landkreis Goslar“ (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011); im „*Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte*“.

III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die 102. Flächennutzungsplan-Änderung wurde im **Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Am Försterberg“ durchgeführt.

Anlass der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bebauung der Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Hahndorf mit Einfamilienhäusern.

IV. Planinhalt und Begründung

PLANINHALT

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Hahndorf. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goslar stellt hier bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. **Planungsinhalt** ist die Darstellung des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche“.

Der Bodenbelastung und der Lage im Bodenplanungsgebiet wird durch die nachrichtliche Übernahme der Bodenplanungsgebiets-Verordnung mittels Planzeichen (BP) Hinweisgemäß § 5 Abs. 4 BauGB und textlichem Hinweis gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

BEGRÜNDUNG

Die **Begründung** der Bauleitplanung ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Den Hintergrund hierzu bilden die konjunkturelle Situation und die anhaltend niedrigen Bauzinsen.

Der planungsrechtliche **Bodenschutz** aus § 1 a Abs. 2 BauGB, die Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden zu minimieren, geht konform mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes. Dieser beinhaltet die Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens. Beeinträchtigungen der Funktionen, Z.B. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts, sind soweit wie möglich zu vermeiden (vgl. §§ 1 und 2 Abs. 2 BBodSchG).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Die konsequente Anwendung verdichteter, flächensparender und bodenschonender Bau- und Siedlungsweisen ist im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben (vgl. Ziffer 2. 1, Rd. -Nr. 04 bis 06 des Anhangs 1 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO, "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur / Entwicklung der Siedlungsstruktur").

Dem Grundsatz der Nachhaltigkeit wird nicht Genüge getan, wenn für die vorgesehene und mit neuen Versiegelungen einhergehende Nutzung eines bestimmten Areals Alternativflächen zur Verfügung stehen, die bereits versiegelt oder vorbelastet sind. Eine nachhaltige Siedlungspolitik muss vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nutzung von Brachflächen, Wiedernutzbarmachen von Altstandorten oder die Nutzung von Baulücken vollständig ausschöpfen. Außenbereiche sollten - auch um spätere Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu verschenken - soweit wie möglich geschont werden, zumal die Wiederherstellung eines einmal zerstörten Bodens in absehbarer Zeit praktisch ausgeschlossen ist (vgl. auch § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Die Stadt Goslar bemüht sich im Sinne der **Bodenschutzklausel** (§ 1a BauGB) aktiv um eine Verringerung der Inanspruchnahme von freier Landschaft für bauliche Nutzungen. In diesen Zusammenhang betreibt die Stadt seit Jahren erfolgreich eine Baulückenbörse, um die Nachfrage nach Bauplätzen möglichst im Innenbereich auch mittels Nachverdichtung zu befrieden. Die Anzahl der in der Baulückenbörse eingestellten Bauplätze ist jedoch stark zurückgegangen. Ebenso die noch freien Plätze in den Baugebieten. Mit der Konsequenz, dass die Stadt Goslar die Nachfrage nach Bauplätzen bei weitem nicht decken kann. Allein in den ersten beiden Monaten dieses Jahres sind über 20 konkrete Anfragen nach Bauplätzen im Rahmen der Baulückenbörse eingegangen. Die rasche Vermarktung der Bauplätze im Brunnenkamp und in Gebiet Fliegerhorst-Mitte ist ein weiterer deutlicher Beleg für die hohe Nachfrage.

Die stark gestiegenen Grundstückskosten in den Großstädten haben zur Folge, dass Bauwillige auch in der Peripherie oder in benachbarten Mittelzentren nach Bauplätzen suchen. Die Konsequenz ist eine erhebliche Bautätigkeit in weiten Teil des Landes, mit der Folge, dass die Ressourcen der Baubranche die Nachfrage kaum bedienen können. Dies hat wiederum stark steigende Baukosten, im Hoch- wie im Tiefbau zur Konsequenz. Wesentlich für die erfolgreiche Entwicklung eines Baugebietes ist daher der finanzielle Aufwand, der zur Erschließung der Fläche nötig ist. Die hier in Rede stehende Fläche „Am Försterberg“, am nördlichen Siedlungsrand von Hahndorf ist eine Fläche, die mit verhältnismäßig überschaubaren Mitteln erschlossen werden kann. Ausschlaggebend hierfür ist, dass bei der früheren Entwicklung des südlich angrenzenden Baugebietes Hahndorf Nord 1 eine Erweiterung nach Norden bereits vorbereitet worden ist. In den Straßen „In den Schlagackern“ und „Zum Bohrfeld“ liegen die Leitungen bereits bis an die Grenze des neuen Geltungsbereiches. Die Straßenverkehrsfläche ist im Osten bis an das neue Plangebiet herangebaut, im Westen ist sie planungsrechtlich gesichert und muss nur ein kurzes Stück gebaut werden, um das neue Baugebiet zu erreichen. Im Landschaftsplan ist die Fläche zudem bereits als potenzielle Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Die mit der Nutzung des Baugebiets "Am Försterberg" einhergehende Flächenversiegelung ist aus Sicht der planungsrechtlichen Bodenschutzklausel und des vorsorgenden Bodenschutzes durchaus kritisch zu sehen; allerdings sind folgende Punkte anzuführen, die es in diesem Fall rechtfertigen bisherige Außenbereichsfläche für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen:

1. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland kann derzeit nicht mehr bedient werden. Es wurde erkannt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (Stichwort Nachverdichtung). Allerdings stehen auch über die Baulückenbörse aktuell nur wenige Möglichkeiten offen, Bauland für die Errichtung von privatem Wohneigentum zu erwerben. Daher ist es nachvollziehbar, wenn bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet werden müssen.
2. Die für das Baugebiet vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung geht regelmäßig einher mit einer mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide. Insofern handelt es sich bei dem Baugebiet "Am Försterberg" nicht mehr um eine unberührte oder zumindest naturnahe Fläche.
3. Die Versiegelung in Gebieten mit Wohnbebauung erfolgt nicht in einem Ausmaß, wie es in Gewerbegebieten mit größeren Hallenkomplexen, Park- und Lagerflächen regelmäßig der Fall ist. Bei der vorgesehenen Nutzung wird es zudem zu einer Anlage von privaten Zier-/Nutzgärten kommen; eine großflächige Bebauung bzw. Versiegelung des Areals findet daher nicht statt.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Nachfrage und der nicht vorhandenen bzw. nicht kurzfristig zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Innenbereich, ist die Ausweisung eine neuen Wohnbaufläche jedoch notwendig. Sie schließt an ein vor einigen Jahren entstandenes Wohnbaugebiet an. Im Ortsteil Hahndorf ist soziale Infrastruktur vorhanden. Darüber hinaus ist Hahndorf bereits an den Stadtbusverkehr angeschlossen.

Wie in einer Vorprüfung (s. Umweltberichte und Anlage) nachgewiesen wurde, können erhebliche Beeinträchtigungen des nördlich und östlich benachbarten **Natura 2000-Gebietes** „FFH-Gebiet Nr. 122 Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch die Planung ausgeschlossen werden. Auch durch kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten oder durch Zerschneidungswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in Zone III des Einzugsgebiets des Wasserwerks Baddeckenstedt des Wasserverbandes Peine. Eine grundlegende Unvereinbarkeit einer Wohnbaufläche mit diesem Gebiet besteht nicht. Die konkreten Anforderungen des **Wasserschutzes** werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

Mit den Neubauf lächen wäre eine Überlastung des bestehenden **Regenwasserkanalnetzes** verbunden. Daher ist eine eigenständige Entwässerung in die westlich gelegene Rückhaltung beabsichtigt. Die grundsätzliche Machbarkeit dieser Lösung hat der Träger der Abwasserentsorgung bestätigt. Konkrete Regelungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie dem zugehörigen Erschließungsvertrag getroffen.

Entsprechend den Zielen des **Nahverkehrsplans für den Großraum Braunschweig (NVP 2016)** erfolgt die Siedlungsentwicklung in einem Bereich, der bereits durch vorhandene ÖPNV-Strukturen erschlossen ist. Die bestehende Haltestelle „Hahndorf- Nord“ der Stadtbus-Linie 804 deckt mit ihrem Einzugsbereich (500m, türkis) das komplette Neubauegebiet ab, über gut die Hälfte der geplanten Grundstücke befindet sich zudem in der komfortablen Entfernungszone (300m, hellgrün) zur Haltestelle.



Abb.: Lage des Neubauegebietes zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle „Hahndorf Nord“
(Luftlinien-Abstand 500m = türkis, 300m = hellgrün)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB wies der Verein „Spurensuche Harzregion e.V.“ auf die **Ermordung des KZ-Häftlings Walter Krämer** am 6. November 1941 im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes hin. Das Opfer war ein führendes Mitglied des Widerstandes im Lager Buchenwald und hatte sich als Kapo des Krankenreviers sehr für andere Mithäftlinge eingesetzt. Walter Krämer wurde 2000 für diesen Einsatz posthum von der Gedenkstätte Yad Vashem in Jerusalem mit dem Ehrentitel „Gerechter unter den Völkern“ geehrt. Für eine angemessene Berücksichtigung dieses historischen Kontextes waren zwei Kernfragen zu klären; die Lokalisierung des Tatortes und der Verbleib der Leiche. Eine Recherche (s. Mitteilung 2019/049-01) ergab keine planungsrelevanten Anhaltspunkte zur Änderung der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplans. Wie nachgewiesen werden konnte ist der Tatort mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit außerhalb des Geltungsbereichs zu verorten. Ebenso ist ein Verbleib der Leiche im Bereich des Tatortes bzw. im Geltungsbereich der aktuellen Bauleitplanung auszuschließen. Zudem stellt der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar. So werden beispielsweise Erschließungsstraßen als Teil der Baufläche dargestellt gleiches gilt für Grünanlagen innerhalb des Quartiers. Detailliertere Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

V. Umweltbericht

Der Umweltbericht legt gemäß § 2a BauGB die, auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind nur die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen.

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung in Grundzügen** dar. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, nicht rechtsverbindlich und schafft keine Baurechte. Als vorbereitender Bauleitplan bereitet er dementsprechend Umweltauswirkungen somit auch nur mittelbar vor. Abschließende Beurteilungen von Umweltauswirkungen wie beispielsweise im Fall der Eingriffsregelung sind im Regelfall erst auf Ebene des detaillierteren und rechtverbindlichen Bebauungsplans möglich.

Die Umweltprüfung zur 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar beschränkt somit einerseits den Umfang der Prüfung auf die Umweltaspekte, deren Betroffenheit bereits auf dieser Grundzugebene erkennbar ist. Gleiches gilt sinngemäß für den Detaillierungsgrad der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Tiefergehende Betrachtungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Mit der Bauleitplanung soll der Ortsteil Hahndorf am nordöstlichen Siedlungsrand um Wohnbauflächen erweitert werden. Grundsätzliches **städtebauliches Ziel** ist mit einem weiteren Angebot von Einfamilienhausgrundstücken die derzeit hohe Nachfrage zu befriedigen. Wesentlicher Planungsinhalt ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Immissionsschutzrecht

- a) Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert. Speziell § 50 BImSchG „Planung“: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“*
- b) die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sog. „**Störfall-Verordnung**“ definiert u.a. die Betriebsbereich gemäß § 50 BImSchG die aufgrund der zur erwartenden schädlichen Umweltauswirkungen bei schweren Unfällen bei raumbedeutsamen Planungen besonders betrachtet werden müssen.
- c) Die DIN 18 005-1 „**Schallschutz im Städtebau**“, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002.

1.2.2 Natur und Landschaft

a) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzu- arbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Daher ist für die Eingriffsbilanzierung zu prüfen, inwieweit die Planung Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, welche bisher nicht zulässig waren. Eingriffe, welche schon vor der Bauleitplanung erfolgt sind (Bestand) oder auch schon vorher zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Auf Ebene des nicht parzellenscharfen, nicht rechtverbindlichen und relativ abstrakten Flächennutzungsplans ist eine abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich. Dies muss daher dem Bebauungsplan- verfahren vorbehalten bleiben. Allerdings können bezogen auf die geplanten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung bereits erste Aussagen über die Vermeidung und Ver- minderung von Eingriffen sowie voraussichtlich verbleibende Eingriffspotentiale gemacht werden.

b) Schutzgebiete (§§ 23-28 BNatSchG)

Der Geltungsbereich überplant keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

c) Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Für Gehölzbestände im östlichen Planungsraum greift die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Goslar

d) Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Inwieweit geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist im weiteren Verfahren zu klären.

e) Gebiete europäischer Bedeutung (§§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 309 „Am Försterberg“ liegt ca. 120 bis 300 m südlich des FFH-Gebietes DE 3928-301 Nr. 122 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“, das nach europäischem Recht der FFH-Richtlinie1 sowie – nach erfolgter Umsetzung in deutsches Recht – gemäß den §§ 31ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)2 geschützt ist. Gemäß § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes, das das Recht der EU-Richt- linien in nationales Recht umsetzt, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprü- fung kommt zu dem Ergebnis, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Ge- bietes vollständig ausgeschlossen werden können. Die gesamte FFH-Vorprüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

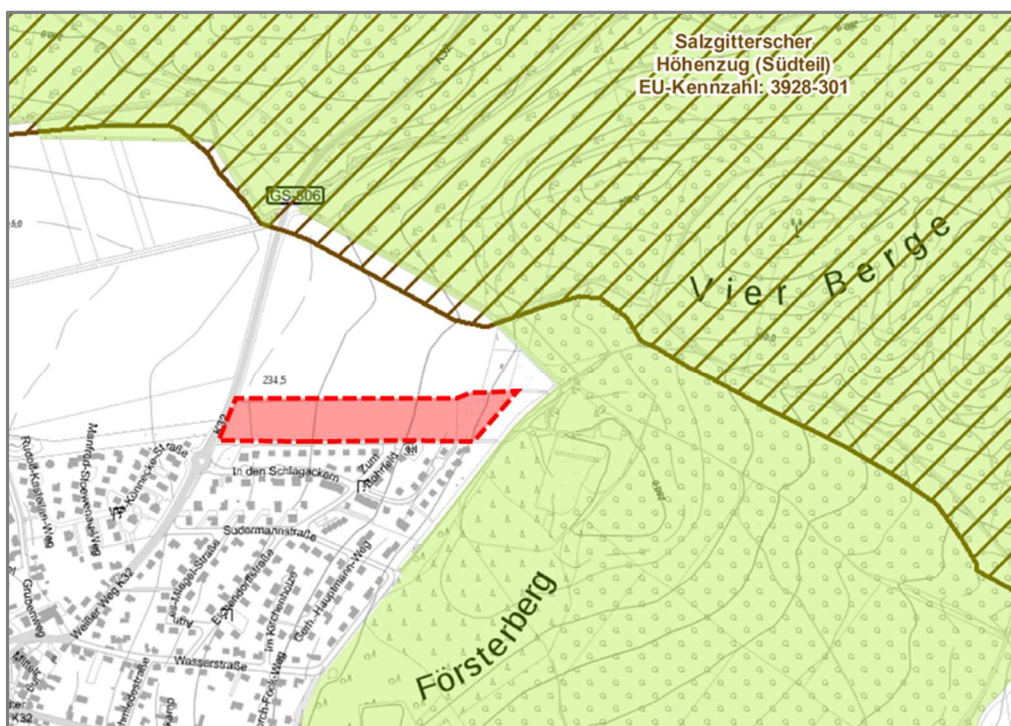


Abb.:
Lage Plan-
gebiet zu
LSG (grün)
und FFH-
Gebiet
(braun
schraffiert)

f) Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Relevant für Bauvorhaben ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.

g) Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Folgende artenschutzrechtliche Gebote und Verbote sind in § 44 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich besonders und streng geschützte Arten formuliert:

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffen die nur national geschützten Arten im Falle eines zulässigen Eingriffes bzw. eines zulässigen Vorhabens nach Baugesetzbuch nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Für Arten, die in Art. 1 Abs. 1 Vogelschutzrichtlinie, Anhang IV der FFH-Richtlinie oder einer Verordnung nach § 54 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG aufgeführt sind, gilt das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weitergegeben ist (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG). Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann deshalb im Einzelfall der Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

h) Örtliche Landschaftsplanung (§ 1 Abs. 6 Nr.7 g BauGB)

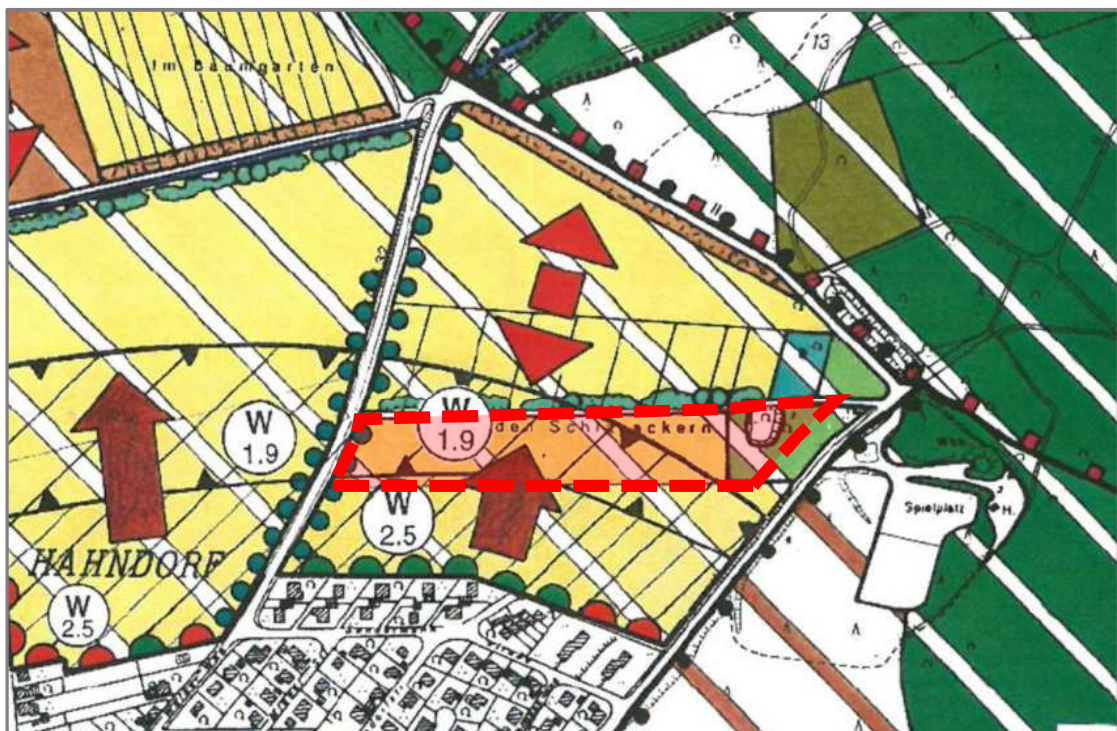


Abb.: Auszug Landschaftsplan, Karte 5 Planung, Blatt 3 - mit Geltungsbereich

Der Landschaftsplan (LP) für die Stadt Goslar aus 1999 stellt das Plangebiet überwiegend als „*Konfliktarme Möglichkeit der Siedlungserweiterung*“ (brauner Pfeil) für die *Nutzungsart Wohngebiet* (dünne schwarze Schraffur) dar. Dies überlagert im Plangebiet in geringen Umfang das großflächige Einzelziel „*Sicherung von Ackerflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft*“ (gelbe Flächen mit weißer Balkenschraffur). Desweiteren werden folgende, für das Planverfahren relevante fachplanerische Anregungen gegeben:

- Anlage von Heckenstrukturen am neuen nördlichen Siedlungsrand
- Extensive Pflege und Entwicklung von Grünland magerer Standorte (hellgrüne Flächen mit weißer Balkenschraffur)
- Freihaltung der Freiraumsituation nördlich anschließend (rote Doppel-Pfeile)

Desweiteren enthält der LP folgende Hinweise mit Relevanz für das Plangebiet:

Arten- und Lebensgemeinschaften: Bereich mit mittlerer Bedeutung.

Landschaftsbild/Erholung: Identifizierung der K32 als „Lärmband mit weitreichender Wirkung“

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (1991) beinhaltet für den Geltungsbereich keine speziellen Aussagen.

1.2.3 Boden / Altlasten

Bodenplanungsgebiet

(Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“**, im "Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte".

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist. Das BBodSchG regelt die Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen. Zudem enthält es eine Reihe von Begriffsbestimmungen zum Thema Altlasten und Sanierung und Regelungen dazu, wie die zuständige Behörde mit Altlasten und altlastverdächtigen Flächen umzugehen hat. Dort wird ferner geregelt, welche Pflichten der Verursacher einer Altlast bzw. der Eigentümer eines mit einer Altlast belasteten Grundstückes zu erfüllen hat.

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)

vom 19. 2. 1999 (in Kraft getreten am 1. 3. 1999, Nds. GVBl. Nr. 4 / 1999 vom 26. 2. 1999) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S 417). Es legt die Zuständigkeiten in Niedersachsen fest (hier der Landkreis Goslar). Darüber hinaus werden die rechtlichen Grundlagen für ein Altlastenkataster geschaffen. Es enthält ferner Regelungen zu den Pflichten des von einer Altlast Betroffenen (Mitteilungs- und Auskunftspflichten) und zu den Rechten der Behörde (Betretens- und Ermittlungsrechte).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474). Die Verordnung konkretisiert die Anforderungen an die Altlastenbehandlung, insbesondere mit Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerten für Schadstoffe.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 ist die Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen insbesondere von ungestörten Böden zu minimieren, Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

1.2.4 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes; allerdings in der Zone III des **Einzugsgebiets des Wasserwerks Baddeckenstedt** des Wasserverbandes Peine.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt auf Basis wasserrechtlicher Genehmigungen sowie der „*Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Goslar (Abwassersatzung)*“ von 1994, zuletzt geändert 1999.

1.2.5 Luft / Klima

Besondere, für das Plangebiet relevante Vorgaben aus Fachgesetzen oder Anregungen aus andere Fachplanungen sind nicht bekannt.

1.2.6 Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 3 **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG ND v. 30. Mai 1978 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011, Nds. GVBl. S. 135) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO-Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Kulturdenkmale bekannt. Gleiches gilt für archäologische Fundstätten; Welterbestätten sowie deren Pufferzonen werden nicht berührt.

1.2.7 Waldrecht

Dem Waldrecht gemäß der Definition des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)“ unterliegenden Flächen sind nicht direkt von der Planung betroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.0 Vorbemerkungen

Dieses Kapitel 2 beinhaltet die relevanten Aspekte des Punktes Nr. 2 der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2a und 4c BauGB. Allerdings erfolgt die innere Gliederung nicht primär nach den Bearbeitungs-Schritten „Bestandsaufnahme–Prognose–Maßnahmen“ sondern auf erster Ebene nach den zu betrachtenden Schutzgütern. Die einzelnen Kapitel zu den Schutzgütern werden dann jeweils entsprechend der vorgenannten Schritte gegliedert. Dies dient der besseren Lesbarkeit und dem Verständnis des Berichts. In Form schutzgutübergreifender Betrachtungen schließen sich daran die Kapitel zu den Wechselwirkungen, eine Übersicht der geplanten Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen und anderen Planungsmöglichkeiten sowie den erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB an.

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Bewertung und Prognose je Schutzgut

Breits vorliegende umweltrelevante Erkenntnisse sind, soweit sie mit vertretbarem Aufwand ausgewertet werden konnten, in den Vorentwurf des Umweltberichts eingearbeitet. Die Notwendigkeit von weiteren Erfassungen bzw. Gutachten für die Umweltprüfung sowie deren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (sog. „Scoping“) ermittelt.

Die Bestandsaufnahme kann daher erst nach Auswertung des „Scoping“ abgeschlossen werden. Entsprechend ist eine abschließende Bewertung und Prognose erst nach Durchführung der sich daraus ergebenden Erhebungen und der entsprechenden fachgutachten möglich. Eine abschließende, vollständige Umweltprüfung und somit Umweltbericht ist somit erst nach Auswertung des nächsten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

Formeller Ausgangspunkt der Bewertung der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist die bisher geltende planungsrechtliche Situation. Eine Bewertung der geplanten Änderungen und Prognose je Schutzgut erfolgt erst im nächsten Verfahrensschritt.

2.1.0 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Unterregion 8.2 „Weser-Leinebergland“ in der Region 8 „Weser und Weser-Leinebergland“ (v. Drachenfels, 2010):

„Typisch ist der vielfältige Wechsel von lössbedeckten, ackerbaulich genutzten Becken und von oft steil aufragenden, meist aus Kalk- oder Sandstein aufgebauten, waldreichen Bergzügen wie Süntel, Deister, Ith, Solling und Göttinger Wald. Einbezogen sind der niedersächsische Teil des Kaufunger Walds als Ausläufer des Osthessischen Berglands (D47), das südliche Harzvorland als Ausläufer des Thüringer Beckens (D18) sowie ein Teil des Nördlichen Harzvorlands (D33).“

Weitere Informationen sind der „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“ (Spönemann 1970, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg) zu entnehmen. Hiernach befindet sich das Plangebiet im „Innerstebergland“ am Südrand der Untereinheit 379.22 „Salzgit-terer Höhenzug“ an der Grenze zur „Innerstemulde (379.28)“:

„Das nordwestliche, von der Innerste durchflossene Vorland des Harzes besitzt die Merkmale des nördlichen Weser-Leine-Berglandes: Langgestreckte Schichtkämme aus Kalk- oder Sandsteinen umrahmen breite, lößbedeckte Becken. Die Kammhöhen sind geringer als im westlich anschließenden Alfelder Bergland, und auch die jährlichen Niederschlagsmengen liegen mit 650 – 750 mm rund 100 -150 mm unter dessen Werten.“

Der Salzgitterer Höhenzug ist ein flacher Bergrücken mit bewaldeten Kuppen und Kämmen aus Kalken und Sandsteinen im Wechsel mit feuchten Wiesensenken. Der auf das Blattareal reichende Südabschnitt besteht in seinem südlichen Mittelteil aus einer mehrere hundert Meter breiten Senke mit Staunässe-Erscheinungen über Juratonen. Sie wird nach Norden von Muschelkalk- und Buntsandstein-Schichtkämmen abgelöst. Diese Schichtkämme sind wie die Jurasenke von Schichtkuppen der Kreidegesteine umrahmt, die ihre größte Höhe mit 320 m im Süden erreichen. Je nach Gestein und Hangneigung haben sich Rendzinen und Braunerden entwickelt, über den Tonen der Mittelsenke auch Pseudogleye. Eichen-Hainbuchen-Wälder und in höheren Lagen Buchenwälder bilden die natürliche Vegetation, die in den feuchten Senken durch Wiesen ersetzt ist.“

2.1.1 Mensch

2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und unbewohnt. Südlich grenzt eine Wohnhausbebauung an, deren planungsrechtliche Grundlage der am 05.07.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 300 „Hahndorf Nord“ ist.

2.1.1.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Siedlungsbestand sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht zu befürchten. Aufgrund der Lage direkt an der Kreisstraße K32 ist davon auszugehen, dass analog zum Baugebiet „Hahndorf Nord II“ eine Lärmschutzmaßnahme nötig ist. Dies wird im parallelen Bebauungsplan-Verfahren geprüft.

2.1.1.3 Maßnahmen

Eine Lärmschutzmaßnahme zwischen K 32 und Neubaugebiet im ist Bebauungsplanverfahren zu gewährleisten. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist dies in der Darstellung Wohnbaufläche enthalten.

2.1.2 Boden

2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Grundlagen: Auf dem anstehenden Kalk- und Mergelgesteinen der oberen Kreide haben sich nördlich von Hahndorf mittlere Rendzinen und Braunerden ausgebildet. Der Boden im Plangebiet erweist sich aufgrund der kulturtechnischen und bewirtschaftungsbedingten Maßnahmen als stark überprägter Naturboden. Die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung hat zu einer nachhaltigen Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt. Ein Stoffeintragsrisiko ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden.

a) Allg. Bodenbelastung: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO), Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (vgl. §§ 17, 18 BPG-VO). Grundstücke weisen hier im Oberboden insbesondere für die Parameter Blei, Kupfer und Zink erhöhte Werte auf.“

b) Altlasten: Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

c) Kampfmittel: Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

2.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Erschließung und Bebauung ist mit einer Versiegelung eines erheblichen Teils der bisher unversiegelten Acker- und Grünlandfläche zu rechnen. Der Boden steht nicht mehr als Pflanzenstandort zur Verfügung, die bodenphysikalischen Eigenschaften und das Bodenleben werden zerstört. Zudem geht die Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verloren.

2.1.2.3 Maßnahmen

Schutz- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Schwermetallbelastung sind nicht erforderlich, lediglich der Umgang mit Bodenaushub ist durch das Verschlechterungsverbot eingeschränkt. Der Geltungsbereich ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Planzeichenerklärung ist entsprechend zu ergänzen. Die BPG-VO ist nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Die Planzeichnung wird um eine textliche Kennzeichnung der Bodenbelastung sowie die nachrichtliche Übernahme der Verordnung (Symbol "BP") ergänzt. Da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausgleich durch Umwandlung und Aufwerten von Biototypen. Art und Umfang der konkreten Maß wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

2.1.3 Wasser

2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet; allerdings in der Zone III des Einzugsgebiets des Wasserwerks Baddeckenstedt des Wasserverbandes Peine. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

2.1.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen unterbrechen den natürlichen Wasserkreislauf. Die Neuversiegelung von Boden wird mittels der Grundflächenzahl und grünordnerischen Festsetzungen begrenzt. Mit einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zurechnen. Mit den Neubauf lächen wäre eine Überlastung des bestehenden **Regenwasserkanalnetzes** verbunden.

2.1.3.3 Maßnahmen

Die konkreten Anforderungen des **Wasserschutzes** in dem Trinkwassereinzugsgebiet werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet. Eine Überlastung des vorhandenen **Regenwasserkanalnetzes** soll mittels einer eigenständige Entwässerung in die westlich gelegene Rückhaltung vermieden werden. Die grundsätzliche Machbarkeit dieser Lösung hat der Träger der Abwasserentsorgung bestätigt. Konkrete Regelungen hierzu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie dem zugehörigen Erschließungsvertrag getroffen.

2.1.4 Luft / Klima

2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im Freilandklimatop der Ackerflächen um Hahndorf. Typisch sind hier ein ungestörter, extremer Temperatur- und Feuchteverlauf; normale Strahlung; potentielle Entstehungsgebiete von kleinräumig bis hin zu lokal bedeutsamen Luftzirkulationssystemen; Kaltluftentstehung und -abfluß in Hangbereichen; im Ackerbereich teilweise hohe Staubemissionen; Möglichkeit der Schadstoffanreicherung im Bereich von Kaltluftsenken und während ausgeprägter Bodeninversion z.B. im Bereich von vielbefahrenen Straßen.

2.1.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Über den versiegelten Flächen ist mit einer stärkeren Erhitzung und geringeren Verdunstungsrate zu rechnen.

2.1.4.3 Maßnahmen

Verbindliche Maßnahmen wie die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen innerhalb des Geltungsbereichs, die für eine Eingrünung der Grundstücke sowie wie auch für die Frischluftentstehung sorgen, sind im Bebauungsplan möglich. Die Darstellung als Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans deckt dies ab.

2.1.5 Wald

Wald ist von der Planung direkt nicht betroffen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17). Eine Reduzierung des Abstandes erfordert jedoch eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Gründen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Der Begründung zum RROP können auf S.123 die tragende Aspekte dieses Grundsatzes entnommen werden: *"Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden..."*

Die für das Baugebiet vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Diese Nutzung geht regelmäßig einher mit einer mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide. Insofern hat diese Fläche bisher schon keine besonderen ökologischen Funktionen in dem genannten Sinn erfüllt. Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld Hahndorfs mit dem „Salzgitterschen Höhenzug“ und dem „Grauhöfer Holz“ großflächige Landschaftsschutzgebiete, welche die genannten Funktionen in diesem Teilraum des Naturhaushaltes umfassend gewährleisten. Es liegen keine Informationen vor, dass die bisherige Siedlungsentwicklung westlich des Försterbergs (Straßen „In den Schlagackern“, „Zum Bohrfeld“, Sudermannsstr. etc.) zu ökologischen Defiziten der in der Raumordnung genannten Funktionen geführt hätte. Vielmehr bestätigt die Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet 3928-301 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“, den geringen Einfluss der Planung auf die Gewährleistung wichtiger ökologischer Funktionen. Zudem führt die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfahrungsgemäß mit dem Entstehen privater Gärten und anderer Eingrünungen zu einem höheren Strukturreichtum als die bisherige Ackerfläche aufweist. Aufgrund dieser individuellen Situation ist es vertretbar, vom raumordnerischen Grundsatz dahingehend abzuweichen, dass die Wohnbaufläche einen Mindestabstand zum Waldrand vom 35m einhalten.

Der ordnungsrechtliche Abstand von 35m zwischen Plangebiet und östlich gelegenen Waldrand wird eingehalten. Der nördlich verlaufende weitere Waldrand ist weiter entfernt. Der dazwischen liegende Gehölzbestand eines Wochenendhausgrundstücks ist nicht als Wald einzustufen. Dies begründet sich wie folgt. Gemäß § 2 Abs. 1 NWaldLG ist der Wald Teil der freien Landschaft. Gemäß Abs. 2 gehören nicht zur freien Landschaft – und somit nicht zum Wald – u.a. Nr. 2 „Gebäude, Hofflächen und Gärten“ sowie Nr. 4 „Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind“. Das Grundstück wird als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Gemäß Amtlicher Liegenschaftskarte befindet sich auf dem Grundstück eine Bebauung, die in ihrer Gesamtheit durchaus für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet ist: Ein „Wohngebäude“ mit knapp 30 qm Grundfläche und ein „Wirtschaftsgebäude“ mit knapp 25 qm Grundfläche. Gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG ist Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen wurde die Grundstücksgrenze mit einer dichten Hecke aus Blau-Fichten (*Picea pungens*) und Scheinzypressen bepflanzt. Innerhalb des Grundstückes befinden sich neben einzelnen Sträuchern und einer Birke weitere Blau-Fichten und Scheinzypressen. Die Bestockung besteht hier somit überwiegend aus Nicht-Waldbäumen.

2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die wesentlichen im Geltungsbereich vorkommen Biototypen sind gemäß Landschaftsplan 1999:

Acker- und Gartenbaubiotope: Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)

Grünland: Mesophiles Grünland (GM)

Gebüsch und Kleingehölze: Naturnahes Feldgehölz (HN)

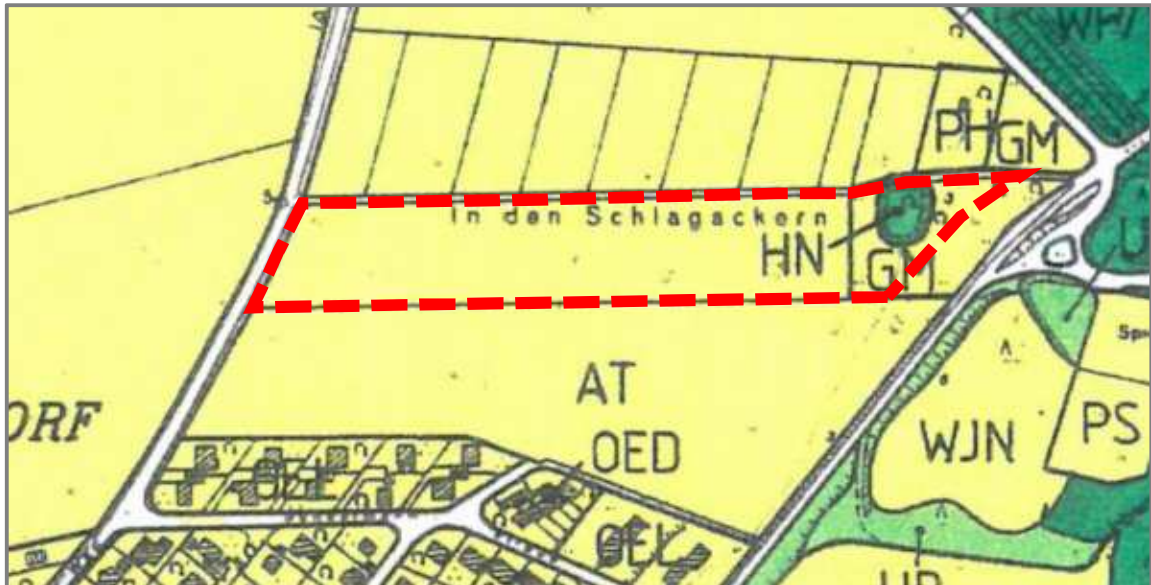


Abb.: Auszug Karte 4.5 Arten und Lebensgemeinschaften, Blatt 3 mit Geltungsbereich

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Landschaftsplan 1999 als „mittel“ (gelbe Fläche) bewertet. Lediglich dem Feldgehölz wurde eine „sehr hohe Bedeutung“ (dunkelgrüne Fläche) zugemessen. Der Biototypenbestand wurde im Frühjahr 2019 aktualisiert und bewertet. Die Fläche mit mesophilem Grünland (GM) wird derzeit als Pferdekoppel für ein Kleinpferd genutzt. Aufgrund der Weidenutzung dominieren verschiedene Grasarten. Daher wird es als artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden eingestuft (GIT). Von dem naturnahen Feldgehölz sind nur noch in den Randbereichen einzelne überalterte Bäume und Sträucher vorhanden.



Abb.: Drohnen-Foto Sommer 2019

2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die intensiv genutzte Ackerfläche in eine Wohngebietsfläche umgewandelt. Die nicht überbaubare Fläche wird zu einem Hausgarten mit Großbäumen umgewandelt, welcher in der Biotoptypenbewertung gleichwertig ist. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 309 „Am Försterberg“ beinhaltet eine aktuelle und detaillierte Eingriffsbilanzierung.

2.1.6.3 Maßnahmen

Die konkrete Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen und – flächen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu attestieren, dass für die Kompensation sowohl innerhalb des Baugebietes (z.B. Eingrünung auf den Grundstücken und Bepflanzung des Lärmschutzwalls) als auch an den Rändern der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen oder anderenorts im Stadtgebiet realistische Kompensations-Potentiale in ausreichendem Maß bestehen. Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises wirkt bezüglich des Gehölzbestandes im östlichen Teil des Plangebietes eingriffsvermeidend.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet existieren keine Denkmale, archäologisch bedeutsame Fundstellen sind nicht bekannt. Als Ergebnis einer Recherche (s. Mitteilung 2019/049-01) ist festzuhalten, dass der Planbereich keine im Zusammenhang mit der geschichtlich bedeutsamen Ermordung des KZ-Häftlings Walter Krämer relevanten Flächen überlagert.

2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

2.1.6.3 Maßnahmen sind nicht erforderlich

2.1.8 Orts- und Landschaftsbild

2.1.7.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Südlich an das Plangebiet grenzt die Einfamilienhausbebauung des Baugebietes „Hahndorf Nord“ an. Nördlich und westlich der K32 erstreckt sich Acker. Östlich schließt sich der Waldbestand des Försterberges an.



Abb.: Amtliche Karte AK5 und Luftbild 2017 - mit Geltungsbereich

2.1.7.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die nördliche Erweiterung des bestehenden Einfamilienhausgebietes wird nach Umsetzung des Bebauungsplans vermutlich eher geringfügige Auswirkungen auf das Gefüge des Orts- und Landschaftsbildes haben.

2.1.7.3 Maßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

2.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund eines zu erwartenden Eingriffs von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Nach dem aktuellen Planungsstand sind keine Verstärkungen von Umweltauswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine konkrete Eingriffsbilanzierung und verbindliche Regelungen zu Maßnahmen ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Für die Ebene des Flächennutzungsplans ist folgendes zu erkennen:

- a) **Lärmschutzmaßnahmen** zwischen K 32 und Neubaugebiet sind im Bebauungsplanverfahren zu gewährleisten. Dies ist auch innerhalb der Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan möglich.
- b) Schutz- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Schwermetallbelastung sind nicht erforderlich. Die **BPG-VO** wird nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- c) Da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, erfolgt der **Ausgleich für die Bebauung/Versiegelung** von Boden durch Umwandlung und Aufwerten von Biotoptypen. Art und Umfang der konkreten Maß wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.
- d) Die Lage einer Wohnbaufläche in einem Trinkwassereinzugsgebiet Zone III ist grundlegend möglich. Die konkreten Anforderungen des **Wasserschutzes** in dem Trinkwassereinzugsgebiet werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.
- e) Verbindliche Maßnahmen wie die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen innerhalb des Geltungsbereichs, die für eine **Eingrünung der Grundstücke** sowie wie auch für die **Frischluftentstehung** sorgen, sind im Bebauungsplan möglich. Die Darstellung als Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans deckt dies ab. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu attestieren, dass für die Kompensation sowohl innerhalb des Baugebietes (z.B. Eingrünung auf den Grundstücken und Bepflanzung des Lärmschutzwalls) als auch an den Rändern der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen oder anderenorts im Stadtgebiet realistische Kompensations-Potentiale in ausreichendem Maß bestehen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Allerdings sind dabei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Planung zu berücksichtigen.

Mit Ratsbeschluss vom 23.10.18 (Sitzungsvorlage 269/2018) wurde das Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar vom Mai 1993 zum dritten Mal fortgeschrieben bzw. neu gefasst zum Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar 2018. Die in Punkt 4 des Wohnflächenkonzeptes 2018 dargestellten „Standorte für potentielle Wohngebiete bis 2030“ sollen bauleitplanerisch für die Bebauung vorbereitet werden - sofern das nicht bereits geschehen ist, Stichwort: Am Schneckenkamp in Wiedelah.

Das Wohnflächenkonzept kann allerdings jederzeit um bisher nicht betrachtete Flächen – insbesondere zur Siedlungsabrundung – per Ratsbeschluss ergänzt werden. Die ist insbesondere erforderlich, wenn die Entwicklung von im Konzept enthaltene Flächen auf nachhaltige Schwierigkeiten stößt. Dies ist beispielweise beim Gebiet Hahndorf Süd aufgrund der Verkehrslärmproblematik ausgehend von der Kreisstraße eingetreten. Lage und Zuschnitt der angedachten Wohnbauflächen machen eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung einschließlich Schallschutzmaßnahmen schwierig.

Die mögliche Erweiterung des Stadtteils Hahndorf nach Norden verursacht im Vergleich geringere Aufwendungen. Hier kann an die im Baugebiet Hahndorf Nord bereits vorhandenen Erschließungsanlagen angebunden und so ein lückenloser Lärmschutz an der K 32 realisiert werden. Zudem haben zwischenzeitlich die Eigentümer dieser Flächen Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Im derzeit in Neuaufstellung befindlichen RROP ist bzw. wird dieser Bereich als Siedlungsfläche angemeldet und voraussichtlich derart dargestellt, so dass nach Änderung des FNP ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann; ein Parallelverfahren der Bauleitpläne bietet sich an.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7 j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der nach der Planung zulässigen Vorhaben durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, sind im geplanten Gebietstyp (WA) nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich andererseits nicht im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung sind nicht sämtliche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführter Belange Gegenstand des Ermitteln und Bewertens, sondern nur diejenigen, die im konkreten Planungsfall berührt sind. Die Ermittlungstiefe der Umweltprüfung richtet sich dabei gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, ggf. abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der

Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfassen. Das konkrete Monitoring wird daher auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

3.3 Quellen

Naturraum

- „*Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt*“, Spönemann, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg, 1970
- „*Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar*“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND, Hannover, 1991
- „*Landschaftsplan Goslar*“, Heimer+Herbststreit, Hildesheim, 1999
- „*Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens*“, Olaf von Drachenfels, Inform.d.Naturschutz Niedersachs., Nr. 4 2010, Hannover

Bodenschutz

- „*Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar*“, Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011

4.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 309 mit mindestens 25 Grundstücken beplant. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden oben näher betrachtet und bewertet. Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden durch Versiegelung zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

VI. Abwägung von Stellungnahmen

Werden nach dem Feststellungsbeschluss eingefügt

C1 Bürger A

23.10.2019

Stellungnahme / Anregung a) Streng geschützte Arten

Zu II: Das Abweichen vom Grundsatz aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) und der Unterschreitung des Mindestabstandes von 100 m zum Waldrand mit der Behauptung, diese Fläche hätte "... keine besondere ökologischen Funktionen...", ist deutlich anzuzweifeln. Diese Fläche wird beispielsweise von besonders streng geschützten Tierarten wie Rotmilan, Wachtelkönig sowie der geschützten Art wie dem Bergmolch als Habitat, Jagd- und Brutrevier genutzt. Drei Rotmilane konnte ich zuletzt am 12. 10.2019 kreisend über der Ackerfläche beobachten. Den Wachtelkönig habe ich jährlich wiederkehrend, zuletzt am 22. 6. 2019 um 23.00 Uhr, von der Ackerfläche rufen hören. Der Bergmolch ist in der Nähe des Entwässerungsgrabens angesiedelt. Der Rotmilan ist eine streng geschützte Vogelart im Sinne von §7 Abs. 2 Nr. 13-14 BNatSchG und darüber hinaus von der VSRL in Anhang I gelistet, womit er gemäß BNatSchG als streng geschützt eingestuft wird.

Nicht zuletzt die guten thermischen Verhältnisse (Aufwinde bei Erwärmung) und wegen der guten Windverhältnisse (Ausrichtung NW-Winde) am Süd-Westhang des Försterberges lassen dieses Gebiet als vorrangiges Jagdgebiet erscheinen, da der Greifvogel hier seine Beute leicht im Segelflug ausmachen kann. Eine Bebauung verkleinert das Gebiet und macht es für die Jagd wegen der vielen störenden Einflüsse deutlich unattraktiver. Der Rotmilan fehlt in den Betrachtungen. Deshalb sollte der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in eine objektive Beurteilung einbezogen werden. Der Wachtelkönig unterliegt der EU-Vogelschutzrichtlinie Art. 4, Abs. 1: Art geschützt Bundesnaturschutzgesetz § 10, Abs. 2 Nr. 11: streng geschützte Art. Dieser ist Bodenbrüter und benötigt die landwirtschaftliche Fläche. Würde diese entfallen oder gemäß dem Änderungsantrag verkleinert, so ist mit einem Verschwinden dieser Art zu rechnen. Die hier vorkommenden Bergmolche sind als eine gefährdete Art (Rote Liste der Lurche der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer) eingestuft. Diese sind nahe der Entwässerungsgräben etabliert. Mit Rücksicht auf das Vorkommen der streng geschützten und gefährdeten Tierarten sollte grundsätzlich kein Eingriff vorgenommen werden.

Wenn dennoch die Änderung der Flächennutzung vorangetrieben würde, so sollte als Ausgleich, ergänzend zu dem ohnehin vorgesehenen, mindestens ein dauerhafter Schonstreifen zum Erhalt von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen für Vogel- und Tierarten der Agrarlandschaft auf Ackerland, insbesondere für den Rotmilan, festgeschrieben werden. Dafür stünde die verbleibende Ackerfläche von der Nordgrenze des BPlans 309 bis hin zum Waldrand in Ganze zur Verfügung. Das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz fördert mehrjährige Schonstreifen für den Rotmilan (BS6, siehe auch: https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/landwirtschaft/aararforderuna/aararumweltmassnahmen_aum/aum_details_zu_den_massnahmen/bs6_mehrjaehrige_schonstreifen_fuer_den_rotmilan/bs-6-meh-jaehrige-schonstreifen-fuer-den-rotmilan-122508.html). In welcher Höhe ein solcher Schonstreifen zuwendungsfähig ist, wäre dann abzuklären.

Behandlung a)

Der Landkreis als zuständige Waldbehörde und untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 06.11.2019 (s. D12) die Einschätzung der Stadt zum **Waldabstand** bestätigt und eine ausreichende Berücksichtigung der damit verbundenen raumordnerischen Belange attestiert.

Eine Sichtung einzelner Exemplare von Tierarten belegt allein nicht die Bedeutung der betreffenden Fläche für den guten Erhaltungszustand der Populationen im Sinne des Artenschutzrechts. Eine Prüfung der Bedeutung der bisherigen Ackerfläche für die genannten Tierarten hat folgendes ergeben:

1. Der **Wachtelkönig** gehört zu den stark gefährdeten Brutvögeln (RL 2) der grundwassernahen, offenen bis halboffenen Niederungslandschaften, Niedermoore und Marschen. Für seine Brut und Jungenaufzucht bevorzugt er strukturreicher Feuchtgrünländer (Seggenriede), feuchte, hochwüchsige ungedüngte Streu- und Mähwiesen oder blumenreiche (= insektenreiche) Heuwiesen. Für den Raum Goslar sind für die vergangenen Jahre einzelne Sichtungen im Bereich der Quellwiesenbiotope Nordberg, Trüllketal und am Sudmerberg bekannt. Die Ackerflächen nördlich von Hahndorf sowie die angrenzende Pferdekoppel stellen für den Wachtelkönig einen nicht prioritären Lebensraum dar.

Es besteht die Möglichkeit, dass es sich bei dem gehörten Exemplar, um ein einzelnes, rufendes Männchen handelt. Wachtelkönige sind im wesentlichen Einzelgänger, auch wenn sie in Rufgruppen balzen. Während des Zugs sind sie vorwiegend nachts aktiv, während des Brütens aber auch tagsüber. Haben Männchen sich bereits woanders verpaart, nehmen dort aber nicht am Brutgeschäft teil, vagabundieren sie durch die Gegend und treten dann wieder als Rufer in Erscheinung. Auch auf dem Zug, sowohl im Herbst als auch im späten Frühjahr, ruft der Wachtelkönig. Häufig sogar in völlig ungeeigneten Habitaten.

Quellen:

- Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz - Steckbrief für Wachtelkönig und Biototyp Artenreiches Nass- und Feuchtgrünland (GN, GF)
- https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/staatliche_vogelschutzwarte/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html
- https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/staatliche_vogelschutzwarte/aktuelles_zu_vogelarten/der-wachtelkoenig-hat-niedersachsen-wieder-entdeckt-108189.html
- <https://natursportinfo.bfn.de/tierarten/voegel/kraniche-rallen/wachtelkoenig.html>
- https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn_stat/103068

2. Der **Rotmilan** ist ein Bewohner der Kulturlandschaft. Er ist weitgehend ein Nahrungsgeneralist. Seine Hauptbeute besteht aus Kleinsäuger, aber zu einem hohen Anteil auch Regenwürmer und Insekten. Er ist ein Suchflugjäger der offenen Landschaften. Auch über kleinen Siedlungen und Dörfern und sogar über Autobahnen kann man sie manchmal auf der Suche nach Fressbarem segeln sehen, denn auch Aas und Abfälle verschmähen Rotmilane nicht. Die Ackerflächen um Hahndorf stellen ein potentiell Nahrungshabitat für den Rotmilan dar und umfassen eine Größe von ca. 3,35 km². Mit der Ausweisung des Baugebietes mit einer Fläche von 0,024km² verringert sich das potentielle Nahrungshabitat um 0,74%. Durch die Ausweisung des Baugebietes mit der damit verbundenen Anlage von Hausgärten erhöht sich die Biodiversität in diesem Bereich im Vergleich zur Monokultur der Ackerlandschaft. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Rasenflächen wird die Nahrungsgrundlage für Insekten, Kleinsäugetern und Vögel erhöht. Somit erhöht sich auch das Nahrungsangebot für den Rotmilan.

Quellen:

- <https://www.deutschewildtierstiftung.de/wildtiere/rotmilan>
- <https://natursportinfo.bfn.de/tierarten/voegel/greifvoegel-falken/rotmilan.html>

3. Der **Bergmolch** ist ein typischer Bewohner gewässerreicher Wälder der Mittelgebirgszone. Nachgewiesene Vorkommen des Bergmolches befinden sich im Morgensternsee. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 1000m Luftlinie innerhalb des FFH-Gebietes Salzgitterscher Höhenzug. Die für den Erhaltungszustand der Bergmolchpopulation im Naturraum existenziellen Lebensräume liegen im benachbarten FFH-Gebiet „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“. Erhebliche Eingriffe in den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 „Hahndorf Nord“ festgesetzten Graben am bisherigen Nordrand des Siedlungsbereichs sind nicht geplant. Lediglich bei der Verlängerung der vorhandenen Straßen ins Neubaugebiet wird die Situation kleinteilig verändert. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes wird nicht in den bestehenden Entwässerungsgraben eingegriffen.

Mit der Inanspruchnahme von 2,4 ha Ackerfläche kommt es zu keiner Verringerung prioritärer Lebensräume der genannten Tierarten. Die Baugebietsentwicklung beinhaltet daher keinen Eingriff in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz und verstößt somit auch nicht gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Der Anregung zu weiteren Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Nordgrenze des Planbereichs und dem Waldrand wird nicht gefolgt. Die Einbeziehung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die Inanspruchnahme weiterer Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen würde der landwirtschaftlichen Nutzung in einem nicht vertretbaren Umfang Flächen entziehen. Maßnahmen für den Rotmilan, die vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gefördert werden, können nach §16 Abs.1 BNatSchG nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt werden.

Stellungnahme / Anregung b) Ausweisung von Bauflächen für EFH

Zu III: Der Anlass der Planung ist so indifferent und nicht auf die Flächennutzung speziell am Försterberg zu beziehen, so dass dieser überall im Gebiet der Stadt Goslar anzusetzen sein könnte. Zudem ist die Ausschließlichkeit anderer Hausformen, die kein Einfamilienhaus (EFH) sind, wegen des hohen Flächenverbrauches des Bautyps EFH und der selbst festgestellten Bauflächenknappheit nicht plausibel und nachvollziehbar. Einerseits sind noch Baulücken im Baugebiet Jerstedt (5 EFH Baulücken, 2 MFH Baulücken; Stand Baulückenbörse 8. 10.2019) vorhanden (Anlage 1). Andererseits wurde im Bebauungsplan Fliegerhorst im Geltungsbereich des BPlan 172 (gesamt 486. 750 m²) folgende Flächen gesetzt:

Gewerbegebiet 284. 550 m² 58,46%

Mischgebiet 64. 850 m² 13,32%

Sondergebiet 19. 930 m² 4,09%

Allgemeines Wohngebiet 8. 320 m² 1,71%

In den Zahlen widerspiegelt sich, dass im Flächennutzungsplan "Am Försterberg" irreführende Aussagen getroffen wurden, da nur 1,71% der gesamten Fläche Fliegerhorst für ein Allgemeines Baugebiet den Bauwilligen stadtnah und sinnvoll zur Verfügung gestellt wurden. Der Schwerpunkt des Flächenverbrauches wurde dabei mit rund zwei Dritteln der Gesamtfläche des BPlan 172 auf ein Gewerbeboom gesetzt, den es in Goslar nicht gibt. Es befinden sich immer noch freie Gewerbeflächen in dem angrenzenden Gewerbegebiet Baßgeige.

In BPlan 172.2 wurde zuletzt weitere ca. 9000 m² der Fläche um den alten Bolzplatz im Südwesten des ehemaligen Fliegerhorstes von Firma "Senivita" erworben, um an diesem Standort rund 50 altersgerechte und barrierefreie Miet-Appartements sowie eine Tagespflege (ca. 700 m²) zu realisieren. Die kurzfristige Flächenvergabe der 9.000 m² hätte durchaus auch an Bauwillige für EFH gehen können. In dem Fall ging der Zuschlag an Investoren und Betreiber mit gewerblichen Zielen. Die Planänderung wird auch damit begründet, dass die Fläche "Am Försterberg" "... mit verhältnismäßig überschaubaren Mitteln erschlossen werden kann. " Das ist irreführend, da die Stadt mit Übertragung der Erschließung auf einen Bauträger keinerlei Kostenrisiko übernimmt. Lediglich die physischen nach Fertigstellung der baulichen Anlage. Die Kosten werden im Prozess der Erschließung und Vermarktung auf die Erwerber umgelegt.

Aktuell meldet die GZ am 16. 10. 2019, dass die Investoren "Dr. Meinhof und Felsmann" 40 neue Wohnungen im nördlichen Bereiches des Fliegerhorstes schaffen wollen und dazu erst vor kurzem ("Die Tinte unter dem Kaufvertrag ... ist noch frisch.") einen Kaufvertrag mit der Stadt unterzeichnet haben.

Die Landwirte sehen sich immer größerem Kostendruck und gesetzlichen Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutz ausgesetzt. Eine legitime Möglichkeit ist es dabei, dass diese Landwirte in ihrer Not die bisherigen Nutzflächen den Städten als Bauland zur Verfügung stellen. Die GZ berichtete davon, dass nahe des Fliegerhorstes eine Baufläche von ca. 100 Bauplätzen angeboten würde. "... Die UGB plane, im Norden des Areals weitere 85. 000 Quadratmeter Fläche für ein Neubaugebiet zu vermarkten, wo zusätzliche 100 Einfamilienhäuser entstehen könnten. Es handelt sich dabei um die Fläche zwischen Walter-Krämer-Straße und Görgweg. " - GZ vom 30. 09. 2019. Werden die Anforderungen in der Landwirtschaft umgesetzt und die Folgen des Klimawandels beachtet, wird zukünftig mehr als heute jeder m² landwirtschaftlicher Fläche benötigt und darf nicht beliebig in Baugebiete umgewandelt werden.

Festzustellen bleibt, dass Baulücken wie in Jerstedt weiterhin ungenutzt bleiben und stadtnahe Flächen, die für eine EFH-Bebauung geeignet sind, an Gewerbebetriebe und Investoren in einem ungleichen Flächenverhältnis vorzugsweise nicht an Interessenten für EFH vergeben werden. Deshalb sind die Grundlagen, die zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes angeführt werden, nicht schlüssig und unzutreffend. Bei einem tatsächlichen Interesse der Stadt an Flächen für EFH hätten diese unter Abzug von Gewerbe- und Investorenflächen längst in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden können. Deshalb ist einer geänderten Flächennutzung "Am Försterberg" nicht zuzustimmen.

Behandlung b)

Eine nachhaltige Stadtentwicklung muss alle Ortsteile im Blick behalten. Entwicklungen in der Kernstadt dürfen nicht zum „Ausbluten“ in den ländlichen Ortsteilen führen. Die Wohnbevölkerung ist gerade hier ein Garant für die Erhaltung öffentlicher Infrastrukturen wie Kindergärten und Grundschulen. Besonders das Beispiel Fliegerhorst zeigt deutlich, dass dabei für die Nutzungsart Wohnen auch andere Bauformen als das Einfamilienhaus berücksichtigt werden. Ähnliches gilt für die Entwicklung am Kattenberg. Im Fliegerhorst stehen eben nicht nur die genannten 1,71% für Wohnnutzung zur Verfügung.

Die ebenfalls zitierte Entwicklung mit den Investoren Felsmann u. Dr. Meinhof schafft in der Summe rund 140 Wohneinheiten als Mietwohnungen und zwar besonders nachhaltig durch Umbau des Gebäudebestandes überwiegend in den Mischbauflächen. Die erste Änderung zum BPlan 172 öffnet zudem in begrenzten Umfang Möglichkeiten auch für Einfamilienhäuser im Mischgebiet. Das städtebauliche Ziel der Quartiersentwicklung im Rahmen der Konversion der ehemaligen Militäranlage Fliegerhorst hatte aber von Anfang an bewusst einen deutlichen Schwerpunkt auf Gewerbeflächen. Dies begründet sich u.a. in der Nähe zum Gewerbegebiet Baßgeige und der Größenordnung des Flächenpotentials.

Die Nutzung der Wohnbaufläche im Südwesten des ehemaligen Fliegerhorstes für ein seniorengerechtes Wohnangebot ist ein Beleg für eine nicht einseitig auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Stadtentwicklung. Der Standort ist für ein derartiges Angebot ideal, ermöglicht er doch für den großen, alteingesessene und in Jürgenohl verwurzelten Bevölkerungsteil eine Verbesserung der Wohnsituation im Alter ohne den Stadtteil mit langjährigen sozialen Kontakten verlassen zu müssen.

Ebenfalls ein Beleg gegen eine einseitige Ausrichtung sind die in Jerstedt genannten Baulücken. Hier ist überwiegend geschlossene Bauweise, was z.B. auf eine Reihenhausbebauung abzielt, vorgeschrieben. Allerdings besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Wenn die Stadt Goslar diese Nachfrage mit einem Mix aus ländlich und städtisch geprägten Standorten nicht befriedigen würde, führte dies keinesfalls zu einem Umschwenken der Bauwilligen auf andere Bauformen sondern vielmehr zu einer Abwanderung in Nachbarstädte, die eben das bieten was die Menschen suchen. Eine Umlage der Erschließungskosten auf die Erwerber ist nicht nur üblich sondern in den §§ 127ff Baugesetzbuch verbindlich geregelt.

Stellungnahme / Anregung c) Wohnflächenkonzept

Zu IV: Für die Entwicklung von Bauland hat die Stadt Goslar 2018 ein Wohnflächenkonzept am 23. 10. 2018 beschlossen. Darin enthalten ist auch der Standort "Hahndorf Süd", der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung kurzfristig zur Umsetzung vorgesehen bzw. bereits in Ausführung sein sollte: 4,4 ha, für maximal 37 WE EFH. Als Hemmnisse wurden seitens der Stadt die 110 KV-Leitung am östlichen Waldrand und die westliche Ortserschließung genannt. Beide Hemmnisse werden ohne Lösung unbehandelt Jahr um Jahr verschoben, denn sowohl die Hochspannungsleitung, als auch ein fehlender Straßenzugang zur Kreisstraße K1 sind lange bekannt. In Fragen des Mindestabstandes zu Hochspannungsleitungen verweise ich auf die Ausführungen des Wissenschaftlichen Dienstes mit dem Aktenzeichen WD 7 - 3000 - 015/19 vom 06. 02.2019. Zudem verweise ich auf das Baugebiet Jerstedt, über das dieselbe Hochspannungsleitung gespannt ist, die in Hahndorf Süd plötzlich ein unüberwindbares Hemmnis darstellen soll. (Anlage 2) Die Anzahl geplanter 25 Grundstücke im 1.BA im Planungsgebiet Hahndorf Süd wird mit Realisierung des BPlanes 309 "Am Försterberg" bereits erreicht. Das potentielle Baugebiet Hahndorf Süd ist jedoch mit Blick auf die deutlich geringere Entfernung zu Schule, Kindergarten sowie Mehrzweckhalle zu bevorzugen, zumal dieses auch nicht auf 25 EFH begrenzt, sondern für 37 EFH vorgesehen ist.

Die (Rand-)Hemmnisse aus dem Wohnflächenkonzept sind der Lage geschuldet und hätten längst gelöst werden können. (Anlage 3). In Jerstedt ist nach demselben Konzept eine Fläche

nördlich der Hahndorfer Strasse mit 6 ha und maximal 72 EFH/MFH bis 2025 vorgesehen. Mit dem Wohnflächenkonzept 2018 sollen bis 2025 insgesamt 474 WE in Goslar ermöglicht werden. Nur dieses Konzept sollte verfolgt werden, da es nachhaltiger entwickelt wird, als es hier für den Försterberg der Fall ist. Wozu die Stadt Goslar ein längerfristiges Wohnflächenkonzept (474 WE) beschlossen hat, wenn dieselbe Hals über Kopf bereit ist, wegen möglicherweise bis zu 25 Einheiten davon abzuweichen? Wer braucht bei so viel Impulsivität noch einen Plan? Die Realisierung führt selbstredend zu einer zusätzlichen Flächenbeanspruchung und Umwandlung waldrandnaher landwirtschaftlicher Fläche, die bisher unberücksichtigt und kein Bestandteil eines Wohnflächenkonzeptes ist.

Neben immer noch frei verfügbaren Baulücken und bestehenden Wohnflächenkonzepten der Stadt Goslar sollen demnach zusätzliche Nutzungseingriffe in bisher unberücksichtigten Flächen vorgenommen werden. Die Flächen "Am Försterberg" schwächen jedoch, wegen der nördlichen Ortsrandlage, die den öffentlichen Einrichtungen (z. B. MZH, Schule, Kindergarten, Feuerwehr) viel näher gelegenen Flächen "Hahndorf Süd" (Weg zur Grundschule ca. 350 m) erheblich ab und sind deshalb abzulehnen. Die Wege zu Fuß, mit Rad oder Auto zu den öffentlichen Einrichtungen sind um ein Vielfaches länger und zudem nur durch rechtzeitigen Abkehr von einer Flächennutzung am Försterberg zu verkürzen. Insbesondere der Schulweg der verkehrsunerfahrenen Grundschüler zieht sich entlang der Hauptverkehrsstraße durch den gesamten Ortsteil von einem Ende zum anderen (Gesamtstrecke ca. 1,3 km). Die Ausweisung der Flächen zu Wohnzwecken "Am Försterberg" ist mit Blick auf das Konzept Hahndorf Süd klar entbehrlich.

Behandlung c)

Stadtentwicklung insgesamt und spezielle Konzepte für bestimmte Nutzungsarten sind ein immer fortlaufender Prozess, da sich auch Anforderungen und Rahmenbedingungen stetig verändern. Das Wohnflächenkonzept 2018 basiert im Wesentlichen auf dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025“ welches der Rat 2011 beschlossen hat sowie die Ergänzung insbesondere um Vienenburg in 2017.

Derartige integrierte Gesamtkonzepte werden üblicherweise, je nach Bedarf in längerfristigen Zeitperioden fortgeschrieben. Das Wohnflächenkonzept als informelle Planung befasst sich dagegen mit einem speziellen Belang und ist eher der operativen Ebene mit einem Fortschreibungszyklus alle 2-3 Jahre zuzuordnen. Somit reagiert das Wohnflächenkonzept zeitnaher als das ISEK auf sich verändernde Situationen.

Bei Erarbeitung des Wohnflächenkonzeptes 2018 ging man für den Standort Hahndorf-Süd noch von einer zeitnahen Beherrschbarkeit der Aspekte Mittelspannungsleitung, Erschließung und Schallschutzanforderungen aus. Es hat sich jedoch bei der weiteren Vorplanung herausgestellt, dass aufgrund der Verkehrsstärke von 8.300 Fahrzeuge/Tag (VEP 2005, Prognose 2020) auf der Kreisstraße (K1), den daraus resultierenden Immissionsschutzanforderungen sowie der Mittelspannungsleitung in der Summe erhebliche Abstände für eine Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Hinzu kommt selbst bei Einhaltung der technischen Regelwerke und Abstände eine heutzutage höhere Sensibilität von Bauwilligen beim Thema „Elektrosmog“, was ein gewisses Vermarktungsrisiko darstellt. Dies alles führte zu der Einschätzung, dass eine zeitnahe Mobilisierung des Gebietes „Hahndorf-Süd“ zur Befriedigung eines Teils der aktuellen hohen Nachfrage nach Neubaugrundstücken nicht realistisch ist. Die hier ersatzweise herangezogene Fläche am Nordrand von Hahndorf ist aufgrund früherer Unklarheiten zur eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit bisher nicht im ISEK oder dem Wohnflächenkonzept 2018 enthalten. Allerdings hat bereits der Landschaftsplan 1999 diese Fläche als potenzielle Siedlungsfläche gekennzeichnet. Zwischenzeitlich hat sich die Frage der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit geklärt. Zudem ist die Verkehrsbelastung auf dem nördlichen hier verlaufenden Kreisstraße K32 mit 2.100 Fahrzeugen/Tag deutlich geringer als auf der K1. Zukünftige Fortschreibungen der Konzepte werden diese Entwicklung aufgreifen.

Eine Schwächung des Grundschulstandortes Hahndorf ist nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen Grundschulen in Jerstedt und Jürgenohl sind beide mit rund 4 Km Luftlinie deutlich

weiter vom Neubaugebiet entfernt als die ermittelten 1,3 Km zum Grundschulstandort Hahndorf. Außerdem ist gemäß Kultusministerkonferenz ein fußläufiger Schulweg bis zu 2 km zumutbar. Auch bisher schon ist der Beginn des offiziellen Schulweges gemäß Schulwegeplan der GS Hahndorf am Mittelring vom nordöstlichen Teil Hahndorfs abseits der Hauptstraße auf Seitenstraßen (Eichendorffstr., Wasserstr.) gut erreichbar. Zudem befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle („Hahndorf Nord“) in komfortabler Entfernung zum Neubaugebiet.

Stellungnahme / Anregung d) Entwässerung Niederschlagswasser

Das Regenwasserkanalnetz des Ortsteiles Hahndorf ist mit Anschluss der Neubauf Flächen überlastet. Der geänderte Flächennutzungsplan verweist auf eine "... eigenständige Entwässerung in die westlich gelegene Rückhaltung..." deren grundsätzliche Machbarkeit vom Träger der Abwasserentsorgung bestätigt wurde. Was heißt das dann genau? Da die Fläche "Am Försterberg" ein fallender Westhang ist, der das Niederschlagswasser dem Gefälle folgend zur Straße hin immer stärker bündelt, ist ein Entwässerungskonzept mit der Änderung der Flächennutzung zu verbinden. Die bloße Feststellung, dass eine technische Machbarkeit gegeben ist, jedoch keinerlei Berechnungen als hydraulische Nachweise vorgelegt werden können, ist sehr bedenklich. Ich verweise dabei auf die baulichen Änderungen in der Entwässerung in Hahndorf, die wegen der Überflutung des Unterdorfes nach Starkregen vorgenommen wurden. Aus Erfahrung weiß ich, dass der an der nördlichen Grenze liegende Entwässerungsgraben zu 100 % gefüllt ist, wenn ein Starkregenereignis eintrifft.

In der Begründung zum BPlan 309 heißt es auf S. 12: " Nach Aussage des Entsorgungsträgers darf die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht über das bestehende öffentliche Kanalnetz von Hahndorf erfolgen und ist gesondert zu betrachten. Deshalb ist das Niederschlagswasser über ein Graben am Nordrand des Baugebietes Hahndorf Nord II zu regeln. " Wohin, das lässt die Begründung völlig offen. Eine Entwässerung in die Feldmark ist jedoch unzulässig.

Mit Verweis auf den Bebauungsplan 309 "Am Försterberg" ist im Absatz 6 "Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und zum Hochwasserschutz" die Einleitung des Oberflächenwassers in ein geeignetes Sicherungs- und Rückhaltesystem vorzunehmen. Die Eignung des gesamten Wasserweges ist deshalb zwingend nachzuweisen, bevor mit der weiteren Planung fortgefahren wird. Eine Planung der vollständigen Entwässerung sowie ein positiver Nachweis sollte von der Stadt Goslar entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vorab der Öffentlichkeit vorgelegt werden, da ansonsten sehr wahrscheinlich von Überflutungen, Rückstauungen im Kanalnetz, Schäden an den Bestandsanlagen, Hausanschlüssen oder Flächen- und Haussubstanz auszugehen ist. Das Bestandsnetz ist einfach nicht dafür ausgelegt, dabei jetzt schon ohne jede technische Reserve, und die starken Schwankungen durch ein Plus an Zufluss schädigen Tiere und Pflanzen im naturnahen Regenrückhaltebecken in einem nicht vertretbaren Ausmaß. Es fehlen der hydraulische Nachweis und mindestens die Mitwirkung der unteren Naturschutzbehörde. Ohne den Nachweis einer sicheren Entwässerung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nicht annehmbar.

Behandlung d)

Detaillierte Ausführungsplanungen und Hydraulische Berechnungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist lediglich zu prüfen, ob die Neuausweisung von Bauflächen unlösbare Konflikte bzw. unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen erfordert. Zwischenzeitlich habe Gespräche mit dem Träger der Abwasserentsorgung und dem Erschließungsträger ergeben, dass mit Ertüchtigungen der vorhandenen Rückhalteanlagen und unter Einbeziehung des Stauvolumens der neuen Kanalstrecke eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Anlagen ausgeschlossen und in gewissen Umfang sogar eine Entspannung im Bestand erreicht werden kann. Weitere Details behandelt der Bebauungsplan Nr. 309 „Am Försterberg“.

Stellungnahme / Anregung e) Altlasten

zu 1. 2.3 Altlasten: In den Jahren um 1959 gab es bergmännische Bohrungen auf der Fläche Försterberg, die mit Hilfe eines festen Bohrturmes niedergebracht wurden. Nicht umsonst heißt ein

Straßenzug im Wohngebiet Hahndorf Nord "Zum Bohrfeld". Befinden sich Altlasten oder Reste baulicher Anlagen dieser Aktivitäten im Bereich des geänderten Flächennutzungsplanes? Auch hier fehlt der Hinweis, dass es am Försterberg nicht eine ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung gab, sondern auch eine bergmännische.

Behandlung e)

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde und der Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystem beinhalten keine Hinweise auf Altlasten oder Altanlagen im Plangebiet. Desweiteren liegt das Plangebiet über 400m Luftlinie vom nächstgelegenen Bergschadensgebiet entfernt, hier das Eisenerzfeld „Georg Friedrich / Morgenstern / Fortuna“. Die nächstgelegenen Bohrungen liegen gemäß NIBIS-Kartenserver rund 60m nördlich des Plangebietes im Acker („Hahndorf Z1“ 1959-1960: Erkundung von Erdgas) bzw. rund 40m östlich im Wald („5A HAHN“ 1976: Hydrogeologische Aufschlussbohrung). Eine bergbauliche Nutzung hat im Plangebiet nicht stattgefunden. Die historisch nachweisbare Sandgrube zur Gewinnung von Versatzmaterial für die Grube „Georg Friedrich“ lag ca. 50m östlich des Plangebiets Richtung Försterberg im heutigen Waldbestand. Eine Relevanz dieser Orte für die geplante Wohnbaufläche besteht nicht.

Stellungnahme / Anregung f) Bodenbelastungen

In der Begründung im Absatz 2 ist von einer "... mehr oder weniger hohen Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide..." auszugehen. Welche Gefährdungslage ergibt sich für Mensch, Tier und Pflanzen daraus für die verbleibende Acker- und Wiesenflächen? Wie hoch ist diese und wie schädigt diese die Artenvielfalt und auch die Insekten im Übergangsbereich zur Waldfläche?

Behandlung f)

Von einer der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln geht erfahrungsgemäß eine die ökologischen Funktionen des raumordnerischen Waldabstandes beeinträchtigende Wirkung aus, ohne das sich daraus akute Gefährdungslagen für Menschen ergeben. Die Schwelle der ökologischen Beeinträchtigung ist hierbei deutlich niedriger anzunehmen als die Schwelle zur Gefahrenabwehr.

Stellungnahme / Anregung g) Fußgänger-/Fahrradverkehr

Die Anbindung der angrenzenden Waldfläche an die Siedlungsfläche in Form eines Geh- und Radweges ist nicht gegeben. Um den Wald fußläufig zu erreichen ist ein Marsch auf der Straße unter Verkehr notwendig. Ich empfehle deshalb, einen Geh- und Radweg unmittelbar tageparallel zur Kreisstraße östlich der K32 und eine entsprechende Änderung der Flächennutzung vorzusehen. Diese Verbindung ist längst überfällig und erschließt die nördlich gelegene Waldfläche zu Erholungszwecken. Auch würde der Weg in den Wald deutlich einfacher und sicherer, insbesondere auch für Familien mit Kindern.

Behandlung g)

Diese Wegeverbindungen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan werden nur Straßen mit Bedeutung für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, jedoch nicht die Erschließungsanlagen in den Bauflächen dargestellt. Eine Erreichbarkeit des Waldrandes zu Erholungszwecken ist bisher schon einerseits über den südöstlich an der Straße „In den Schlagackern“ vorhandenen öffentlichen Fußweg möglich. Andererseits ist bereits im Bebauungsplan Nr. 300 „Hahndorf Nord“ am aktuellen nördlichen Siedlungsrand von dem westlichen Anschluss der Erschließungsstraße bis zum Waldrand im Osten eine öffentliche Grünfläche mit einem darin gelegenen Wanderweg rechtsverbindlich festgesetzt. Die entsprechende Wegeparzelle befindet sich im Eigentum der Stadt.

D 6 ADFC**08.10.2019****Stellungnahme / Anregung**

Grundsätzlich hat der Bauträger für ein sicheres Rad- und Fußverkehrskonzept zu sorgen. Dieses gilt auch in diesem Fall.

Behandlung

Im Flächennutzungsplan werden nur Straßen mit Bedeutung für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, jedoch nicht die Erschließungsanlagen in den Bauflächen dargestellt. Fuß- und Radverkehr im Neubaugebiet sowie die Anbindung an den Siedlungsbestand sind daher hier nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Zuge des Planverfahrens wurden verwaltungsintern natürlich sowohl der für Verkehrsplanung einschl. Radverkehrskonzept zuständige Fachdienst Tiefbau als auch die örtliche Verkehrsbehörde beteiligt. Hinweise und Anregungen wurden von dort nicht vorgebracht. Es sind unabhängig davon keine Aspekte zu erkennen, welche auf einen Konflikt mit vorhandenen Verkehrskonzepten oder deren Fortschreibung hinweisen würden.

D 11 NABU BUND**04.11.2019****Stellungnahme / Anregung**

Erst jüngst wurde hier durch Anwohnerggespräche und durch die Stellungnahmen von bekannt, dass für das Gebiet aktuelle Beobachtungen von Rotmilan, Wachtelkönig und Bergmolch vorliegen. Die Beobachtungen ändern die Sachlage und lassen uns auf den RROP-Mindestabstand von 100 Metern zurückkommen, über den wir schon einmal mit anderem Bezug im Gelände sprachen. Das Vorkommen dieser Arten und die sich daraus ggf. ergebenden Konsequenzen sind in die Planunterlagen einzubeziehen, die dann neu auszulegen sind.

Behandlung

Eine Neuauslage ist nicht erforderlich; s. Behandlung Stellungnahme C1.

D 12 LK Goslar**06.11.2019****Stellungnahme / Anregung a) Waldrecht**

Aus waldrechtlicher Sicht bestehen gegen o.a. Planung keine Bedenken mehr. Die raumordnerischen Belange wurden in der Begründung ausreichend berücksichtigt.

Behandlung a)

Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme / Anregung b) Naturschutz

Die sparsame Flächeninanspruchnahme im Sinne des §1a BauGB ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend begründet.

FFH-Vorprüfung: Die Unterlagen zur FFH-Vorprüfung sind nicht ganz korrekt. In einigen Punkten gibt es Überarbeitungsbedarf:

1. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes 122 „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“ entspricht nicht der präzisierten und mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgelegten Abgrenzung des FFH-Gebietes. Ich bitte daher die entsprechende Darstellung zu korrigieren. Die Abgrenzung kann bei Bedarf als Shape-Datei zugesandt werden.
2. Das Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug (Landkreis Goslar)“ umfasst 2.159 ha und das darin enthaltene FFH-Gebiet „Salzgitterscher Höhenzug (Südteil)“ 1.768 ha. Ich bitte die Flächengrößen entsprechend zu korrigieren.
3. Nach Durchsicht der Auflistung der Schutzgüter und Erhaltungsziele ist festzustellen, dass sich die Daten nicht auf die aktuelle und gültige Schutzgebietsverordnung beziehen. Dies ist zu korrigieren. Ich verweise darauf, dass bereits im Juli zum Entwurf der FFH-Vorprüfung seitens der unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen wurde, dass der aktuelle Standarddatenbogen (SDB) und die aktuelle Verordnung anzuwenden sind. Der aktuelle SDB und die gültige Verordnung wurden in diesem Zuge bereitgestellt. Weiterhin weise ich erneut daraufhin, dass nicht nur die Einflüsse und Nutzungen bzw. negative Auswirkungen aus dem SDB zu betrachten sind, sondern welche Veränderung sich durch die geplante Nutzung ergeben (z.B. Versiegelung, Änderung des Wasserhaushaltes, Jagdhabitat von Fledermäusen). Dies ist dann in Bezug auf die Schutzgüter zu prüfen.

Umweltbericht: Entgegen der Aussage im Umweltbericht S. 11 Nr. 1.2.2 c) greift die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Goslar für die Gehölzbestände im östlichen Planungsraum. Diese sind daher nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Ich bitte dies zu korrigieren.

Behandlung b)

Die FFH-Vorprüfung wurde entsprechend überarbeitet. Ein Änderungsbedarf der Planung ergibt sich daraus nicht. Der Umweltbericht wird um den Hinweis auf die Gehölzschutzverordnung ergänzt.

Stellungnahme / Anregung c) Bodenschutz

Meine Anmerkungen entsprechend der Stellungnahme vom 26.04.19 wurden bis auf die Anregung hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Kennzeichnung in der Planzeichnung umgesetzt. In der aktuellen Planzeichnung wird zwar das Planzeichen „BP“ verwendet, allerdings nur als Hinweis auf die nachrichtliche Übernahme der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet im Landkreis Goslar. Die Planzeichnung ist um die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung gem. § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB zu ergänzen.

Behandlung b)

Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird wie folgt um eine entsprechende textliche Kennzeichnung ergänzt: *„Die Böden des gesamten Geltungsbereichs sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet; siehe hierzu die nachrichtliche Übernahme des Bodenplanungsgebietes“*.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 - Bauservice

18.12.2019

i.A.

Lars Michel

VERFAHRENSVERMERK

zur

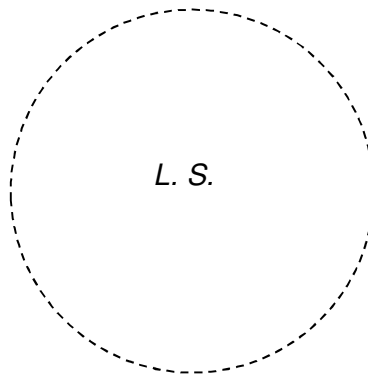
**102. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar
Für den Bereich „Försterberg“**

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.08.2019 hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit von 07.10.2019 bis 06.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 17.12.2019 beschlossen.

Goslar,

STADT GOSLAR



**gez.
Dr. Oliver Junk
Oberbürgermeister**