

Samtgemeinde Oberharz

Flächennutzungsplan 81. Änderung Ortsteil Bastesiedlung

BEGRÜNDUNG mit Planzeichnung

Stand der Planung : 26.10.2004

Samtgemeinde Oberharz

Bauamt

Am Rathaus 1
38678 Clausthal-Zellerfeld

1. Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Oberharz hat in der Zeit von 1972 bis 1978 den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss datiert vom 03.08.1972. Am 13.09.1976 wurde der Plan von der Bezirksregierung Braunschweig mit Maßgabe genehmigt und ist seit dem 19.08.1978 wirksam. Die Bekanntgabe fand am 14.08.1978 im Amtsblatt für den Kreis Goslar sowie am 19.08.1978 in den öffentlichen Anzeigen für den Harz und in der Goslarschen Zeitung statt. Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat am 02.12.2004 die Aufstellung und Auslegung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich dieser Änderung betrifft den gesamten Ortsteil Bastesiedlung. Da diese Änderung nicht die Grundzüge der bisherigen Planung verändert, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

2. Die Entwicklung der Bastesiedlung

Die Baste ist eine ehem. Forstarbeitersiedlung und Försterei auf dem Gemeindegebiet von Altenau und liegt östlich der Bundesstraße 4 Bad Harzburg/Torfhaus. Sie wurde einst als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich errichtet und befindet sich im Eigentum des Landes Niedersachsen, vertreten durch das Forstamt Clausthal. Die 1950 erbaute Waldarbeitersiedlung mit einheitlich gestalteten verbretterten Fachwerkwohnhäusern ist Baudenkmal als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz umfasst die gesamte Gemarkung „Baste“ der Gemeinde Altenau. Die Fläche beträgt insgesamt rund 1,3 ha.

4. Ziele und Zwecke der 81. Änderung

Anlass für die **81. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist ein gewisser Klärungsbedarf der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen in Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung „Bastesiedlung“ der Bergstadt Altenau. Der Rat der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung am 14.06.2004 den Satzungsbeschluss für die Außenbereichssatzung Bastesiedlung gefasst und im Rahmen dieses Beschlusses die Samtgemeinde gebeten, das seitens der Bezirksregierung für erforderlich gehaltene Änderungsverfahren für diesen Teilbereich des Flächennutzungsplans durchzuführen. Die Bergstadt Altenau beabsichtigt mit Aufstellung der Außenbereichssatzung die Nutzung der vorhandenen Gebäude in der Bastesiedlung auch für Personen, die nicht in der Forstwirtschaft beschäftigt sind zuzulassen. Zudem soll auch eine Lückenbebauung in geringen Maß im Rahmen der Regelungen des § 35 BauGB ermöglicht werden.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB möglich, wenn im Flächennutzungsplan in diesem Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Flächen für Wald“ dargestellt ist. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird der Bereich der Bastesiedlung allerdings bisher als „*Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald, Plenterwald)*“ dargestellt. In der Erläuterung zum Flächennutzungsplan 1976 heißt es zudem: *„In den Exklaven (besonders Torfhaus und Bastesiedlung) dürfen auf keinen Fall neue Wohnungen gebaut werden. Die Erschließungs- und Integrationsprobleme kann die Bergstadt nicht bewältigen.“*

Zudem wurden bei der Erstellung des FNP im Jahre 1976 – vermutlich aufgrund eines Kartenfehlers – im Bereich der Bastesiedlung nicht alle im Gemeindegebiet befindlichen Grundstücke von den Darstellungen des Flächennutzungsplan erfasst.

5. Übergeordnete Planungen, Vorgaben

5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Bastesiedlung befindet sich nach dem „Raumordnungsprogramm 95 Großraum Braunschweig“ in einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“. Substanzieller Hintergrund des Vorranggebietes, seiner Abgrenzung sind allerdings nicht spezielle fachliche Erhebungen (hierzu s. auch Pkt. 7. LRP) sondern lediglich der Umfang des „NSG Oberharz“. Dies Naturschutzgebiet ist in diesem Bereich inzwischen aufgehoben (s.u.). Der Zweckverband Großraum Braunschweig beabsichtigt im Zuge der z.Zt. laufenden Neuaufstellung des RROP das Vorranggebiete in diesem Bereich aufzuheben. Somit ist die Außenbereichssatzung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Weiterhin hat das Regionale Raumordnungsprogrammes der Bergstadt Altenau aufgrund ihrer landschaftlichen Vorzüge die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ zugewiesen.

5.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar (1991) wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hier als stark eingeschränkt (Wertstufe 4 in einem System von 1-4) bewertet. Ziele und Maßnahmenvorschläge in diesem Bereich beziehen sich nur auf den ökologischen Umbau der umgebenden Wälder. Eine Besondere Wertigkeit oder Handlungsbedarf der auch eine zukünftige Ausweisung als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ begründen würde, besteht somit nicht.

5.3. Landschaftsplan

Gemäß § 1a (2) Nr. 1 BauGB sind in der Abwägung u.a. auch die Aussagen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan der Bergstadt Altenau von 1997 beschränkt sich im Wesentlichen auf die Kernstadt Altenau. Zum Ortsteil Bastesiedlung beinhaltet der Landschaftsplan keine weitergehenden Aussagen oder Empfehlungen.

5.4 Wasserschutzgebiete

Die Bastesiedlung liegt im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet „Bad Harzburg“ – Zone III. Eine nachrichtliche Übernahme des WSG wird gemäß § 5 (4) BauGB in die Planzeichnung aufgenommen.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Mit Verordnung vom 04.09.2003 zur Änderung der Verordnung über das „NSG Oberharz“ wurde das Schutzgebiet im Bereich der Bastesiedlung aufgehoben.

Damit befindet sich die Fläche nunmehr im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz (Landkreis Goslar)“. Kleinere, aufgrund von bergbaulichen oder forstlichen Notwendigkeiten entstandenen Siedlungssplitter gehören aufgrund der langen Nutzungsgeschichte der Kulturlandschaft Harz zu ihrem typischen Erscheinungsbild. Der Landkreis Goslar hat bereits ein Verfahren zur Entlassung der Siedlungsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet eingeleitet

Besonders schützenswerte Biotope, Arten oder andere erhebliche naturschutzfachliche Aspekte liegen hier nicht vor.

5.6 Bodenschutz

Die Bastesiedlung liegt im Geltungsbereich der „Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.08.2001, S. 571) und ist dem Teilgebiet 4 (Blei: 200-400 mg/kg oder Cadmium: 2,0-10 mg/kg) gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB zugeordnet. Es gelten die Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr nach § 15 BPG-VO. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ (BP) und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes zugeordnet ist.

5.7 Denkmalschutz

Die Siedlung ist als Gruppe baulicher Anlagen ein Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

6. Weitere Angaben zum Plangebiet

6.1 Bevölkerung

Die Bergstadt Altenau verfügt zurzeit über rund 2.800 Einwohner, davon 17 im Ortsteil Bastesiedlung. Da die Einwohnerzahl im Ortsteil Bastesiedlung sehr gering ist und die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes kaum Einfluss auf die Einwohnerzahl nehmen werden, kann von einer detaillierteren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung Abstand genommen werden.

6.2 Schulstandorte

Die nächstgelegenen Grundschulen der Samtgemeinde Oberharz befinden sich in Altenau und in Clausthal-Zellerfeld. Hauptschule und Realschule sowie das Gymnasium sind (wie auch die Technische Hochschule) in Clausthal-Zellerfeld vorhanden.

6.3 Aktuelle Nutzung

Die Siedlung ist als ehemalige Waldarbeitersiedlung nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Eine zeitweise hier gegebene Nebenerwerbslandwirtschaft könnte auch zukünftig fortgesetzt werden. Diese ist aber von sehr untergeordneter Bedeutung, da ihre geringe Größenordnung erheblich Konflikte mit der Wohnnutzung nicht erwarten lassen.

Die vorhandenen Wohnbebauung mit sechs Häusern erfüllt nicht ganz die Voraussetzungen um als Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB angesehen werden zu können. Es sind allerdings unter dieser Schwelle wesentliche Ansätze für die Entwicklung eines Wohnortes mit eindeutig von Bebauung geprägter bodenrechtlicher Situation vorhanden. Daher kann hier ohne Zweifel von einer Wohnbebauung mit einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 ausgegangen werden.

Die Erschließung erfolgt über eine Forststraße von der B4 her.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Bastesiedlung ist durchweg mit Elektrizität und Trinkwasser versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Zuständig hierfür sind folgende Gemeinden / Unternehmen:

Elektrizität: Harz Energie GmbH & Co. KG

Gas: nicht vorhanden

Trinkwasser: Stadtwerke Altenau GmbH

Abwasser: Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz (ASO)

Regenwasser/Oberflächenwasser: Samtgemeinde Oberharz

Fernmeldenetz: Deutsche Telekom AG

Abfallbeseitigung: Landkreis Goslar

7. Inhalte der 81. Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird der Bereich der Bastesiedlung bisher als

„Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald, Plenterwald)“

dargestellt. Dabei ist im nördlichen Teil der Siedlung keinerlei Darstellung vorhanden. Dies ist nur mit Fehlern in der Planunterlage seinerzeit zu erklären. Es ist insbesondere bei Heranziehung der Erläuterung unzweifelhaft, dass mit der damaligen Darstellung die gesamte Exklave Bastesiedlung erfasst werden sollte. In der Erläuterung zum Flächennutzungsplan 1976 heißt es:

„In den Exklaven (besonders Torfhaus und Bastesiedlung) dürfen auf keinen Fall neue Wohnungen gebaut werden. Die Erschließungs- und Integrationsprobleme kann die Bergstadt nicht bewältigen.“

Die Rahmenbedingungen und die städtebaulichen Zielvorstellungen haben sich seit dieser Zeit geändert.

Im Laufe der Entwicklung der Forstwirtschaft und dem damit verbundenen Strukturwandel hat sich die Vermietung der 6 Wohnhäuser an Forstbedienstete immer schwieriger dargestellt, so dass heute grundsätzlich über die Zukunft der Siedlung entschieden werden muss. Trotz Wegfall der Privilegierung besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt der Siedlung:

- Die Siedlung spiegelt ein wesentliches Stück **Kulturgeschichte des Naturraumes** wieder. Ihr Erhalt dient damit auch dem Ziel ein harztypisches Landschaftsbild zu erhalten.
- Die Siedlung ist als Gruppe baulicher Anlagen ein **Baudenkmal** gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.
- Die Siedlung befindet sich zur Zeit im Eigentum des Landes Niedersachsen. Ein Verfall und die Unmöglichkeit des Verkaufes aufgrund nicht gegebener Folgenutzungsmöglichkeiten bedeutete einen nicht unerheblichen finanziellen Schaden für das Land und damit am **Allgemeinvermögen**.

Der Erhalt der Siedlung ist zur Zeit durch Leerstand von Gebäuden substanziell gefährdet. Somit ist es dringend geboten eine Folgenutzung zu ermöglichen, um die harztypische Siedlung nicht dem allmählichen Verfall preiszugeben. Eine Folgenutzung wird sich jedoch nur finden, wenn sich diese auch unter wirtschaftlichen Aspekten realisieren lässt. Dies ist nur mit Umbauten und maßvollen baulichen Ergänzungen möglich. Solange derartige Maßnahmen u.a. aufgrund des „Widerspruch zum Flächennutzungsplan“ keine Aussicht auf Genehmigung hat, lässt sich eine wirtschaftliche Folgenutzung nicht verwirklichen. Daher soll die seinerzeit formulierte Einschränkung aufgehoben werden und die Rahmenbedingungen für eine Genehmigung der Außenbereichssatzung geschaffen werden.

Die seinerzeit befürchteten Erschließungs- und Integrationsprobleme besteht aufgrund der heutigen rechtlichen Regelungen für die Gemeinde nicht.

- Der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung bleibt Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass eine Erschließungspflicht für die Gemeinde nicht besteht.
- Das heutige Bauplanungsrecht kennt ausreichend Instrumente wie städtebauliche Verträge, mit denen erforderlichenfalls Lasten auf Investoren übertragen werden können.

Künftig soll der Flächennutzungsplan daher hier „Flächen für Wald“ (12.2 Planzeichenverordnung) ohne weitere Einschränkungen darstellen.

Ergänzend werden folgende Regelungen gemäß § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen:

- Bodenplanungsgebiet
- Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nach Maßgabe der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. § 21 BNatschG regelt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach Maßgabe des BauGB zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Darstellung „Flächen für Wald“ lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten, so dass eine Betrachtung über Vermeidung und Ausgleich hier auf Ebene des Flächennutzungsplans entbehrlich ist.

8.2 Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß Absatz 3 eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Damit entfällt auch der Umweltbericht nach § 2a.

8.3 Verträglichkeit mit Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Nationalpark Harz)

Nach §34 - 35 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ist die Verträglichkeit von Projekten / Planungen mit den Erhaltungszielen der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und den Europäischen Vogelschutzgebieten zu überprüfen. Das nähere Verfahren regelt der Erlass des MU „Anwendung der §§ 10 und 32 bis 37 des Bundesnaturschutzgesetzes; Verfahren bei Projekten und Plänen“ zuletzt geändert durch RdErl. v. 4.12.2002. Aufgrund dessen ist im Sinne einer Vorprüfung für ein Vorhaben oder eine Maßnahme zunächst zu ermitteln, ob die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist. Dies ist zu bejahen, wenn ein Vorhaben oder eine Maßnahme einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summation) überhaupt geeignet ist, eines der vorgenannten Gebiete erheblich beeinträchtigen zu können. Die Entscheidung ist aktenkundig zu machen. Die Verträglichkeit eines Plans wird in dem für seine Aufstellung oder Änderung vorgeschriebenen Verfahren von der für dieses Verfahren zuständigen Behörde geprüft. Zuständig ist hierfür im Zuge der FNP Änderung die Samtgemeinde Oberharz nach Maßgabe des BauGB.

Die Darstellung des in Nachbarschaft zum Nationalpark Harz liegenden Gemeindegebietes der Bastesiedlung als „Fläche für Wald“ begründet nicht die Annahme einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes. Eine Detaillierte Verträglichkeitsprüfung im Sinne des Erlasses ist daher auf Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich.

9. Verfahren

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. m. § 40/§ 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Oberharz **diese 81. Änderung des Flächennutzungsplanes**, bestehend aus der Planzeichnung, sowie den Erläuterungsbericht beschlossen:

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Änderungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2004 beschlossen, **die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage:	Deutsche Grundkarten 1:5.000 Blatt Nr.: 4129-20 Blattname: Marienhaus
Herausgabevermerk:	Herausgegeben von der LGN Ausgabejahr: 2000
Erlaubnisvermerk:	Vervielfältigungserlaubnis: erteilt durch die LGN am: 14.12.2000

Planverfasser

Der Entwurf der **81. Änderung des Flächennutzungsplanes** wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Samtgemeinde Oberharz.

Clausthal-Zellerfeld, den 26.10.2004

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Oberharz hat in seiner Sitzung am 02.12.2004 dem Entwurf der **81. Änderung des Flächennutzungsplanes** und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der **81. Änderung des Flächennutzungsplanes** und des Erläuterungsberichts haben vom __.__.200_ bis __.__.200_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die **81. Änderung des Flächennutzungsplanes** nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die **81. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist mit Verfügung vom heutigen Tage
(Az.:.....)
unter Auflagen/mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile
1) gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Braunschweig, den

Bezirksregierung Braunschweig
Im Auftrag

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom _____
(Az.....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der **81. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am _____ in der Goslarschen Zeitung, Ausgabe Clausthal-Zellerfeld / St. Andreasberg, bekannt gemacht worden.

Die **76. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist damit am _____. wirksam geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der **76. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der **76. Änderung des Flächennutzungsplanes** nicht ¹⁾ geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der **76. Änderung des Flächennutzungsplanes** sind Mängel der Abwägung nicht ¹⁾ geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister