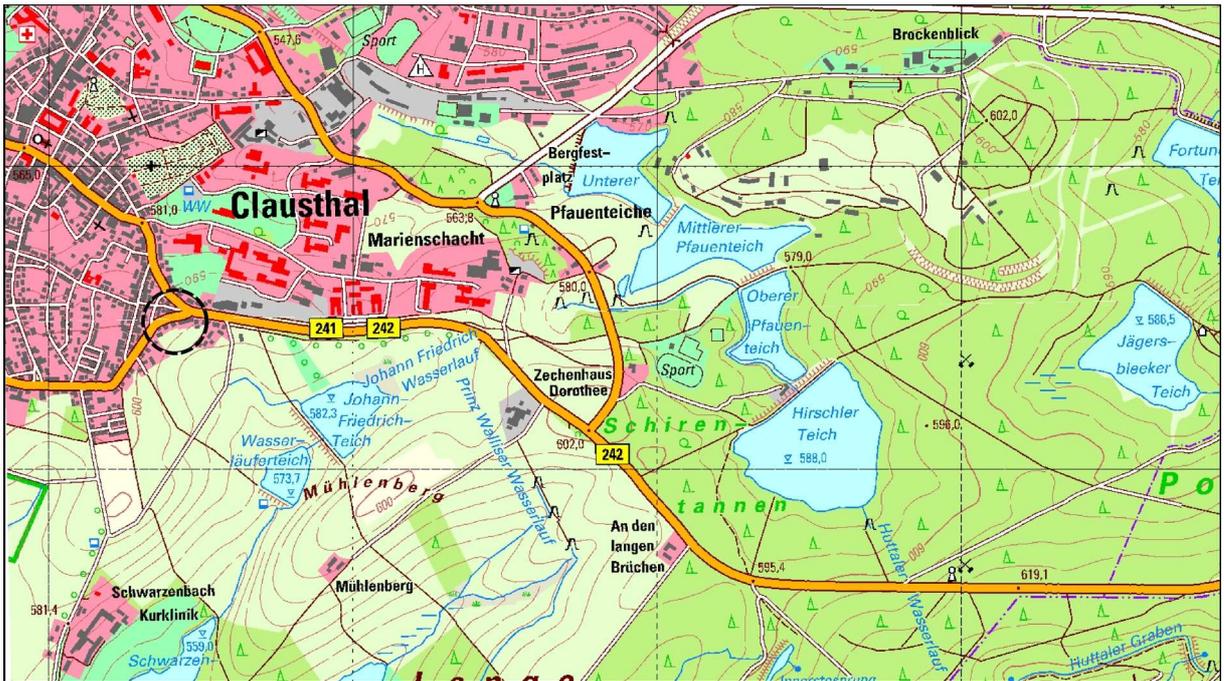


Übersichtskarte Maßstab 1:25000



Projekte:

Samtgemeinde Oberharz

86. Änderung des Flächennutzungsplans „Südöstlich des Schlagbaums“

Auftraggeber:

Manfred Riemann
Breslauer Straße 26

38707 Altenau

Betreuung:



Northeim, den 30.08.2011

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Endgültige Planfassung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
07.10.2009	C. Horak		26.10.2009	C. Horak		26.10.2009	D. Puche	
09.11.2009	C. Horak		09.11.2009	C. Horak		09.11.2009	D. Puche	
12.11.2009	C. Horak		12.11.2009	C. Horak		12.11.2009	D. Puche	
03.01.2010	C. Horak		03.01.2010	C. Horak		15.02.2010	W. Pehle	
29.04.2010	C. Horak		29.04.2010	C. Horak		29.04.2010	W. Pehle	
28.07.2010	C. Horak		28.07.2010	C. Horak		28.07.2010	W. Pehle	
30.08.2011	C. Horak		30.08.2011	C. Horak		30.08.2011	W. Pehle	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG	1
1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahren	1
1.3 Geltungsbereich	2
2. PLANUNGSANLASS	2
2.1 Motivation	2
2.2 Beschreibung des Vorhabens	3
2.2.1 Lage	3
2.2.2 Vorhabenbeschreibung	3
3. ZIELE UND ZWECKE	4
4. PLANUNGSALTERNATIVEN	4
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig	5
5.2 Flächennutzungsplan	6
5.3 Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“	7
6. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	8
6.1 Siedlung	8
6.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte	8
6.3 Infrastruktur Verkehr	10
6.4 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	10
7. DARSTELLUNGEN UND STÄDTEBAULICHE WERTE	11

TEIL B: UMWELTBERICHT	13
1. VORBEMERKUNGEN	13
1.1 Rechtsgrundlage	13
1.2 Untersuchungsraum / Methoden	13
2. INHALTE UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	13
2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan- änderung	13
3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
4. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	14
4.1 Fachgesetze	14
4.2 Fachplanungen und übergeordnete Planungen	14
4.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	14
4.2.2 Landschaftsrahmenplan	14
4.2.3 Landschaftsplan	15
4.2.4 Bodenplanungsgebiet	15
5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN	16
5.1 Tabellarische Übersicht der Beurteilung der Schutzgüter	16
5.2 Schutzgebiete / geschützte Objekte	18
5.3 SONSTIGE SCHUTZGÜTER	21
5.3.1 Schutzgut Mensch	21
5.3.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
5.3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	21
6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
8. MAßNAHMEN ZUM VORSORGENDEN BODENSCHUTZ	23

9.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-AUSGLEICHSREGELUNG	23
10.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	24
10.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
11.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24

Teil A: Begründung

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl., S. 466) und die
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

1.2 Verfahren

Die Samtgemeinde Oberharz führt eine Änderung ihres Flächennutzungsplanes für den Bereich der Mitgliedsgemeinde Bergstadt Clausthal-Zellerfeld durch. Es handelt sich um die 86. Änderung. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Stadtrand der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, südlich der Straße „Am Schlagbaum“. Die Änderung schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Vorhabenträger Manfred Riemann, Altenau).

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat eine frühzeitige Beteiligung der Behörden im Zeitraum zwischen dem 26.11.2009 und dem 04.01.2010 stattgefunden. Im Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass dies zugleich die frühzeitige Beteiligung zur 86. Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne von § 4 (1) BauGB darstellte. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand am 07.01.2010 von 18 bis 19.30 Uhr in Form einer Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) im Ratssaal des Rathauses in Clausthal-Zellerfeld statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 86. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit auf anderer Grundlage (Bebauungsplan Nr. 55) im Sinne von § 3 (1) Nr. 2 BauGB erfolgt.

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 02.06.2011 dem Entwurf der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde vom 14.06.2010 bis einschließlich 14.07.2010 durchgeführt.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände wurden mit Schreiben vom 04.06.2010 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat in seiner Sitzung am _____. die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Anschließend wurde die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Flurstück 404, Flur 4, Gemarkung Clausthal. Der Änderungsbereich ist rund 0,45 ha groß.

2. PLANUNGSANLASS

2.1 Motivation

Der Flächennutzungsplan stellt bisher den nördlichen Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ und den südlichen Teil als Sondergebiet „Universität“ dar. Die Bauflächendarstellung wird durch Geschossflächenzahlen (GFZ Sondergebiet 1,5, GFZ Allgemeines Wohngebiet 0,6) ergänzt. Die Flächen sind zurzeit unbebaut. Verbindliche Bauleitpläne existieren weder für den Änderungsbereich selbst noch im unmittelbaren Umfeld. Bauliche Entwicklungen wurden bisher nach § 35 BauGB beurteilt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, hier am südöstlichen Stadtrand von Clausthal-Zellerfeld Wohnbebauungen sowie Anlagen zur Pferdehaltung zu errichten. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ wird von der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Parallelverfahren aufgestellt.

Auf Grundlage einer Vorstudie, die ein erstes städtebauliches Entwicklungskonzept beinhaltet, wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein Antrag auf Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar gestellt worden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung u.a. das in Rede stehende Flurstück 404, Flur 4, Gemarkung Clausthal nebst zweier östlich benachbarter Flurstücke (229/8 und 229/9) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ entlassen. Damit sind die Konflikte mit dem Landschaftsschutz ausgeräumt.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat zur Unterstützung der Entwicklungen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, weil die Planungen des Bebauungsplanes den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2 Beschreibung des Vorhabens

2.2.1 Lage

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist Verwaltungssitz der Samtgemeinde Oberharz. Die Samtgemeinde setzt sich aus der Gemeinde Schulenberg im Oberharz sowie den Bergstädten Altenau, Wildemann und Clausthal-Zellerfeld zusammen. Sie gehört zum Landkreis Goslar mit der gleichnamigen Kreisstadt.

Der Änderungsbereich liegt westlich des Schnittpunktes der Bundesstraßen B 241 und B 242, am südlichen Siedlungsrand der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Über einen Wirtschaftsweg ist der Änderungsbereich an die Straße „Am Schlagbaum“ angebunden.

2.2.2 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, hier am südöstlichen Stadtrand von Clausthal-Zellerfeld Wohnbebauungen sowie Anlagen zur Pferdehaltung zu errichten. Der Vorhabenträger plant, die Fläche so zu parzellieren, dass insgesamt drei Grundstücke entstehen können. Vorgesehen ist eine Aufteilung des Plangebietes in einen westlichen und einen östlichen Teilraum. Auf der westlichen Teilfläche sollen dann zwei Grundstücke von ca. 1.200 m² (Nordwesten), bzw. 800 m² (Südwesten) Größe entstehen. Hier ist eine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen. Das östliche Grundstück soll eine Größe von ca. 2.000 m² aufweisen. Hier wird ebenfalls eine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen (Nordosten). Zu das Wohnen ergänzenden Nutzungen innerhalb der östlichen Teilfläche zählt die Haltung von bis zu vier Pferden samt notwendiger Nebenanlagen (Südosten). Durch die großzügigen Zuschnitte der Grundstücke können maßvolle Abstände zur Tierhaltung erreicht werden.

Das Gebiet ist durch Großtierhaltung vorgeprägt. Durch die abgerückte Lage der geplanten Stallungen kann ein Abstand von rd. 50 m zu den bestehenden Wohngebäuden erreicht werden. Der Abstand gewährleistet, dass sich keine Erheblichkeit hinsichtlich der Immissionsbelastung einstellt.

Neben reiner Wohnnutzung soll hier auch die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten (z.B. für eine tiermedizinische Betreuung von Pferden) möglich sein.

Der bestehende Weg im Nordosten des Planungsraumes sichert die interne Erschließung und bindet das Plangebiet an das klassifizierte Straßennetz („Am Schlagbaum“) an.

3. ZIELE UND ZWECKE

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ sowie Wohnbauflächen darzustellen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist an die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan geknüpft. Da dieser den Planungen bisher entgegensteht, ist die Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die geplante Errichtung von Eigenheimen und Anlagen zur Pferdehaltung sowie Ausübung einer Tätigkeit zur tiermedizinischen Betreuung an die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans geknüpft.

Städtebauliches Ziel ist es, durch die Bauleitplanung eine zweckmäßige Arrondierung des Stadtrandes herbeizuführen.

Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Zuge der Aufstellung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und bewertet. Ein Ausgleich erfolgt auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans Nr. 55, zu dem Bergstadt und Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

4. PLANUNGSAalternativen

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits von Baugebietsdarstellungen (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet „Universität“) überlagert und damit wird eine grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht, wenngleich die Planungen zur Ansiedlung universitärer Einrichtungen am südlichen Stadtrand von Clausthal-Zellerfeld noch aus der Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1970er Jahre) kommen und mittlerweile überholt sind.

Bauliche Entwicklungen westlich und östlich des Planungsraumes haben zu einer Ausweitung des Siedlungsrandes geführt, was im Bereich des Planungsraumes zu einer kleinräumigen „Lücke“ geführt hat; hier dringt der Landschaftsraum in den Siedlungskörper vor. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, im Rahmen der vorliegenden Planung eine Abrundung des Siedlungsrandes zu erreichen und strebt in diesem Zusammenhang einen Abschluss der baulichen Entwicklungen in diesem Bereich an.

Vor dem Hintergrund des Ziels der Stadt, eine Arrondierung des Siedlungsrandes herbeizuführen, ergeben sich keine räumlichen Planungsalternativen.

Hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit und des Konfliktpotenzials bedürfen die geplanten Vorhaben (Wohnen und Pferdehaltung) im Zusammenhang mit der Standortzuweisung einer Lage am Siedlungsrand. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „knirsch“ am Siedlungsrand von Clausthal-Zellerfeld lässt wenig Entwicklungsspielräume am Siedlungsrand zu,

sodass eine Konfliktsituation zwischen den Schutzziele der LSG-Verordnung¹ und kleinräumiger Siedlungsentwicklungen unausweichlich ist. Zu beachten ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen neuen „Finger“ handelt, der in die Landschaft getrieben wird, sondern dass hier kleinräumig der Siedlungsrand abgerundet werden soll.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in den letzten Jahren sehr verhalten neue Baugebiete entwickelt. Neue Baugebiete wurden erst geplant und erschlossen, wenn die bestehenden Baugebiete weitgehend aufgesiedelt waren. Z.B. sind im aktuellen Baugebiet „Am Bach“ die Grundstücke zu rund 70 Prozent vergeben. Neben der Konzentration auf die Innenentwicklung bedarf es auch eines gewissen Entwicklungsspielraums der Gemeinde nach Außen, um die Wünsche der Bauwilligen zu befriedigen, die nicht in den Bestand wollen.

Vermeintliche Alternativstandorte andernorts am Siedlungsrand stoßen vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen auf eine ähnliche Konfliktsituationen.

Die Clausthaler Stadtrandbebauung bildet einen abrupten Übergang zum Außenbereich. Die geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers lassen sich in den hier bestehenden, landwirtschaftlich vorgeprägten Siedlungscharakter einordnen. Vorgesehen ist die Errichtung von baulichen Anlagen in aufgelockerter Struktur. Die Planungen erlauben die Ausbildung und Gestaltung eines harmonischen Siedlungsrandes. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Vorhaben werden von einem Investor geplant und umgesetzt. Die Bergstadt verbindet mit den Vorhaben das o. g. städtebauliche Ziel einer Arrondierung des Siedlungsrandes. Der Planungsraum befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Räumliche und inhaltliche Alternativen werden nicht gesehen.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist der Harz überwiegend als Vorbehaltsgebiet Wald (Forstwirtschaft) dargestellt. Lediglich die Siedlungsräume sind von dieser Darstellung ausgenommen. Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes und wird mit keiner Darstellung überlagert.

Südlich des Planungsraumes, in einem Abstand von etwa 100 m werden Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für die Erholung gekennzeichnet. Weiter südlich (ca. 150 m) befindet sich eine Natura 2000 Fläche.

¹ Der Kreistag hat am 4. Juli 2011 die 1. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ beschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung ging es u.a. um die Entlassung der Flurstücke 404, 229/8 und 229/9 Flur 4, Gemarkung Clausthal aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Die Straße „Am Schlagbaum“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (Bundesstraße).

In der Samtgemeinde Oberharz ist Clausthal-Zellerfeld das Mittelzentrum. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bildet zusammen mit den benachbarten Städten Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen Mittelzentralen Verbund, dem oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen werden. Der Städteverbund hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld, Bad Harzburg, Goslar und Seesen sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Für den Tourismus sowie im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur haben die vorgenannten Zentren landesweite Bedeutung. Die Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist daher im RROP als Standort mit besonderen Entwicklungsaufgaben in den Bereichen Erholung und Tourismus dargestellt.

Es sind keine Konflikte zwischen den Darstellungen des RROP und dem Vorhaben erkennbar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz mit ihren Mitgliedsgemeinden Altenau, Clausthal-Zellerfeld, Schulenberg und Wildemann ist seit 1976 rechtskräftig. Für den Teilbereich der 86. Änderung sind seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen erfolgt.

Die Urfassung des Flächennutzungsplanes kennzeichnet die Flächen im Umfeld des Änderungsbereiches überwiegend als „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer Geschossflächenzahl von 0,6. Südlich des Planungsraumes stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Universität“ mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 dar. Da die als Sondergebiet dargestellten Flächen mittlerweile unter den Landschaftsschutz fallen und eine Entwicklung im Sinne der Darstellungen der Urfassung des Flächennutzungsplanes den übergeordneten Planungen und Schutzziele entgegensteht, kann ein Festhalten an den Planungen zur Erweiterung der Universität in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Südlich dieses Sondergebietes wird eine Trasse für eine mögliche südliche Ortsumgehung der B 242 dargestellt. Die Trasse verläuft in einem Abstand von rd. 300 m zum Plangebiet. Der Trassenverlauf befindet sich innerhalb der Landschaftsschutzgebietsausweisung „Harz (Landkreis Goslar)“ und steht damit den Schutzziele und -zwecken der Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegen. Die Trassenplanungen stammen noch aus der Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und werden seit längerem nicht mehr aktiv verfolgt.

Die unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindliche Wegeparzelle, die eine Anbindung an die Straße „Am Schlagbaum“ (B 241) gewährleistet, ist Teil einer Sanierungsgebietsdarstellung, die weite Teile der Ortslage umfasst. Das Sanierungsgebiet existiert heute nicht mehr.

Als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße wird die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Bundesstraße 241 gekennzeichnet. Rund 100 m nordöstlich besteht ein Knotenpunkt mit der Bundesstraße 242 (Andreasberger Straße).

Der Änderungsbereich selbst wird je zur Hälfte von den Darstellungen Allgemeines Wohngebiet (nördlicher Teil) und Sondergebiet „Universität“ (südlicher Teil) überlagert.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser den Planungszielen in einem Teilbereich zunächst entgegensteht, bedarf es seiner Änderung. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht identisch. Die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft lediglich das Flurstück 404, während der Bebauungsplan auch die nördlich angrenzende Wegeparzelle und Teile der Straße „Am Schlagbaum“ umfasst. Aufgrund der geringen Flächengröße wurde auf den Einbezug der Wegeparzelle in den Änderungsbereich verzichtet, zumal der Flächennutzungsplan auch keiner parzellenscharfen Darstellungsabgrenzung bedarf.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Aufteilung des Änderungsbereiches in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich. Der westliche Teilbereich wird als Wohnbaufläche, der Östliche als Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert. Es wird beabsichtigt, den westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet, den östlichen Teilbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festzusetzen.

5.3 Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“

Mit der vom Kreistag am 4. Juli 2011 beschlossenen 1. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ wurden u.a. die Flurstücke 404, 229/8 und 229/9, Flur 4, Gemarkung Clausthal aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Das Flurstück 404 entspricht dem Geltungsbereich dieser 86. Flächennutzungsplanänderung.

Die Grenzen des mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 07.12.2010 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 30.12.2010) festgesetzten Landschaftsschutzgebietes sowie Lage und Grenzen der Schutz-zonen T, N, und H wurden in vier Teilbereichen neu festgesetzt.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind auf der Kartengrundlage AK 5 im Maßstab auf 1:10.000 festgelegt.

6. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

6.1 Siedlung

Der Änderungsbereich liegt westlich des Schnittpunktes der Bundesstraßen 241 und 242, am südlichen Siedlungsrand der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Zum nächstgelegenen Oberzentrum Göttingen sind es rund 55 km.

Die Straße „Am Schlagbaum“ (B 241) ist beidseitig überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Entlang der Südseite der klassifizierten Straße hat eine Bebauung von Hinterliegergrundstücken einen unregelmäßigen, nicht linienförmigen Aufbau des Siedlungsrandes bewirkt. Die geplanten Vorhaben haben den positiven Effekt, dass sie auf den Übergang zwischen Siedlungskörper und Landschaftsraum arrondierend wirken und einen geschlosseneren Stadtrand erzeugen.

Das Wohnen dominiert im Bereich der westlich, östlich und nördlich an den Planungsraum angrenzenden Gebiete. Die nähere Umgebung des Planungsraumes wird von einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen geprägt. Die eingeschossigen Baukörper (Vollgeschoss) stehen entlang der Südseite der Straße „Am Schlagbaum“ überwiegend mit der Traufe zur Straße.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper im Umfeld des Plangebietes entsteht ein sehr heterogenes Bild. Steile, ziegelgedeckte Satteldächer befinden sich unmittelbar neben flach geneigten Dächern mit Eternitplatten als Deckungsmaterial. Zudem weisen die Dächer wie auch die Fassaden keine einheitliche Farbgestaltung auf. Es sind sowohl Rot- und Brauntöne, anthrazitfarbene als auch graue Farben vorhanden. Hinsichtlich der Fassadengestaltung finden sich Putz- neben Klinkerbauten in Weiß-, Rot- und Brauntönen sowie Fassadenbehänge mit Schieferplatten und Holz. Dies unterstreicht die Feststellung in Bezug auf den optisch unruhigen Charakter des Gebietes.

Die vorherrschende Bebauungsdichte beschreibt mit zumeist großzügig gehalten Grundstückszuschnitten eine lockere Struktur, die der Lage am südlichen Siedlungsrand im Übergangsbereich zum Landschaftsraum gerecht wird.

Die geplanten Nutzungen sollen sich hinsichtlich Faktoren wie Bauweise, Grundstückszuschnitten, Bauhöhen und Gestaltung der Baukörper und des Siedlungsrandes harmonisch in das Umfeld einfügen. Dieses Ziel wird durch die Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verfolgt.

Mit der Arrondierung des Siedlungsrandes wird zugleich ein Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich angestrebt.

6.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Der Änderungsbereich ist im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben. Neben Wohnnutzungen bestehen im Umfeld des Änderungsbereiches auch einige gewerbli-

che Nutzungen. Rund 100 m östlich befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage. Zu den weiteren gewerblichen Nutzungen im Umfeld der Tankstelle zählt ein Heizöllieferant. Auf den klassifizierten Straßen werden Container- und Gütertransporte abgewickelt. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Betrieb, der Skiroller und Sportartikel vertreibt.

Das Gebiet der 86. Flächennutzungsplanänderung wird intensiv als Weide genutzt und ist temporär mit Pferden bestanden. Aufgrund der Flächengröße muss von einer Zufütterung der Pferde ausgegangen werden. Es ist unbebaut. Eine ehemals vorhandene Nebenanlage (Unterstand für Pferde) ist in jüngster Vergangenheit abgebrochen worden.

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen Wohnnutzungen sowie eine maßvolle Pferdehaltung (max. 4 Tiere) entwickelt werden. Zu den geplanten Nutzungen zählt ferner die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit.

Aufgrund des großen Abstandes zwischen der geplanten Wohnnutzung und den problematischen, weil immissionsträchtigen gewerblichen Nutzungen (Tankstellenbetrieb, Waschanlage der Tankstelle) werden keine Konflikte erwartet, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gefährden. Aufgrund des nicht nächtlichen Betriebs der Tankstelle (Öffnungszeiten bis 22 Uhr) wird die Nachtruhe nicht beeinträchtigt.

Emissionen des (Schwer)verkehrs auf den klassifizierten Straßen können zu Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen. Da es sich hier um die Bebauung von Hinterliegergrundstücken handelt, übernehmen die am Straßenrand stehenden Baukörper bereits eine gewisse Schutzfunktion.

Wesentliche Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weidenutzungen sowie der innerhalb des Planungsraumes vorgesehenen nichtgewerblichen Pferdehaltung werden nicht erwartet. Durch die Lage am Siedlungsrand mit dem abrupten Übergang in den Landschaftsraum und den hier betriebenen landwirtschaftlichen Nutzungen besteht eine Vorprägung, sodass eine gewisse Lärm- und Geruchsbelästigung (durch Nutztiere) für diesen Standort ortsüblich und darum wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen ist. Pferdehaltung hat in der Vergangenheit zu keinen Spannungen mit den benachbarten Wohnnutzungen geführt. Durch die Herleitung der geplanten Nutzungen aus der Bestandssituation wird eine konfliktfreie Koexistenz angestrebt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden dennoch Maßnahmen ergriffen, die sich im Zusammenhang mit Pferdehaltung ergebenden Emissionen zu minimieren. Dazu zählt die Anordnung der Stallungen im äußersten Südosten, sodass ein größtmöglicher Abstand zur bestehenden Wohnnutzung eingehalten wird.

Mit Lärmimmissionen aufgrund von Anliegerverkehr bzw. An- und Abreiseverkehr von Pkw mit Transportanhängern im Zusammenhang mit der geplanten freiberuflichen Tätigkeit ist in geringem Umfang zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen werden als zumutbar bewertet, da sie nur gelegentlich sowie nur während der Tagzeit auftreten.

6.3 Infrastruktur Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt zurzeit über einen unbefestigten Wirtschaftsweg. Dieser ist ausreichend breit, um im Gegenverkehr (Pkw/ Pkw) befahrbar zu sein. Der Zufahrtsbereich ist an das klassifizierte Straßennetz innerhalb der gesetzlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen angebunden. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss die Anbindungsstelle an die klassifizierte Straße („Am Schlagbaum“) als Zufahrt hergestellt, der Erschließungsstrang als Ganzes ausgebaut, befestigt und in das Plangebiet hineingeführt werden. Dafür ist eine 5 m breite Trasse vorgesehen, die am Ende den Flächenbedarf für eine Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) berücksichtigt.

Durch das neue Baugebiet wird kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße erwartet. Die geringe Anliegerzahl (3 Grundstücke) innerhalb des Plangebietes lässt ein geringes Verkehrsaufkommen erwarten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt als Stichweg ohne Verbindungsfunktion (private Verkehrsfläche mit entsprechender Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55).

Die Erschließung ist gesichert.

6.4 Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssicherheit für Wasser, Energie, Telekommunikation und Abwasser ist gegeben. Vorhandene Systeme, an die angeschlossen werden kann, befinden sich im Bereich der Straße „Am Schlagbaum“. Im Zuge der verkehrlichen Erschließung können auch die Versorgungsleitungen in das Plangebiet hineingeführt werden.

Das Schmutzwasser wird zum Hauptsammler und weiter zur zentralen Kläranlage in Langelsheim abgeführt. Aufgrund der Topografie muss das Schmutzwasser mittels Pumpwerk und Druckleitung an den Kanal im Bereich der Straße „Am Schlagbaum“ gepumpt werden.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Schlagbaum“ ist möglich, erscheint jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht wirtschaftlich, da ebenfalls mit einer Pumpenentwässerung zu arbeiten wäre. In Abhängigkeit der örtlichen Bodenverhältnisse kann die Regenwasserentsorgung über Versickerung auf den Grundstücken, bzw. durch Einleitung in vorhandene Grabensysteme in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erfolgen. Hierdurch kann einer Abflussverschärfung gegenüber der Bestandssituation vorgebeugt werden. Neben der grundstücksorientierten Versickerung des Oberflächenwassers kann auch eine Sammlung in Zisternen in Verbindung mit einer Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) erfolgen. Konkrete Prüfungen und die notwendigen Antragsverfahren werden auf Vollzugsebene durchgeführt.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes muss die Löschwasserversorgung für alle zu schützenden Objekte sichergestellt werden. In der Regel wird dies über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet. Gemäß den technischen Regeln des DVGW („Arbeitsblatt W 405“) muss ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Dies ist für das Plangebiet gewährleistet. Weitere Details zum vorbeugenden Brandschutz (z.B. Anordnung von Hydranten) werden auf Ebene der Ausführungsplanung

geklärt. Hierzu zählt auch die Sicherstellung der Benutzung der Verkehrsfläche für die Feuerwehr durch Baulast (vgl. § 5 (2) NBauO).

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Wasserrechtliche Belange

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

Abwasserproblematik

Der Samtgemeindebürgermeister hat entschieden, dass zur Behandlung des Fremdwassereintrags auf Flächennutzungsplanebene ein „Siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag“ zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird. Aufgabenschwerpunkt des Fachbeitrages ist die Analyse der bestehenden Problemsituation und die Erarbeitung von Handlungsvorschlägen und Hinweisen, insbesondere:

1. Als Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung der Mitgliedsgemeinden der SGO (Flächennutzungsplanung) und Abwägungsmaterial für die konkreten Bauleitplanungen.
2. Eine Konzeption (Maßnahmenkatalog) für gezielte Arbeits-/Zeitvorgaben des Samtgemeindebürgermeisters als den für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der SGO Verantwortlichen an die Betriebsleitung des ASO (Vermeidung strafrechtlicher Relevanz).

Hierin enthalten sind auch eine Auswertung der bisherigen Erfahrungen und die genannte Fortschreibung des Zeithorizonts.“

7. DARSTELLUNGEN UND STÄDTEBAULICHE WERTE

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 0,45 ha.

Die bisherigen Darstellungen (FNP alt) setzen sich aus Sondergebiet „Universität“ (rd. 0,225 ha), Geschossflächenzahl 1,5, und Allgemeines Wohngebiet (rd. 0,225 ha), Geschossflächenzahl 0,6, zusammen. Aufgrund der Aufteilung des Änderungsbereiches in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich wird das Sondergebiet „Universität“ innerhalb des Geltungsbereiches der 86. Flächennutzungsplanänderung überplant. Dargestellt werden nun zum einen Wohnbauflächen (westlicher Teilbereich) sowie Sonderbauflächen „Wohnen mit Pferdehaltung“ (östlicher Teilbereich). Nach gleichem Vorbild wird auch das Allgemeine Wohngebiet (FNP alt) innerhalb des Geltungsbereiches der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist damit die bauliche Nutzung hinreichend dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Parallelverfahren zu dieser Flächennut-

zungsplanänderung aufgestellt wird, werden die Vorgaben insbesondere durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

Änderungsbereich	0,45	ha
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“	0,225	ha
Wohnbaufläche	0,225	ha

Samtgemeinde Oberharz, den _____.____._____
Der Samtgemeindebürgermeister

(Walter Lampe)

Teil B: Umweltbericht

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurde die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren integriert. Es besteht für das Vorhaben eine Umweltprüfungspflicht. In der Umweltprüfung werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt.

Nach § 2a BauGB ist für die Flächennutzungsplanänderung entsprechend dem Stand des Verfahrens ein Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

1.2 Untersuchungsraum / Methoden

Der Untersuchungsraum wurde in Abhängigkeit der verschiedenen Potenziale variabel gewählt. Insbesondere die Themenkomplexe Landschaftsbild und Erholung wurden über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus erweitert.

2. INHALTE UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers soll im Rahmen einer baulichen Entwicklung am Südrand des bebauten Stadtgebietes von Clausthal-Zellerfeld eine Arrondierung des Siedlungsrandes herbeigeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (WA, GFZ 0,6) und den südlichen Abschnitt als Sondergebiet „Universität“ mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 dar. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; zur Realisierung ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Um das Vorhaben zu legitimieren ist lediglich eine räumliche Neuordnung und Modifizierung bestehender Darstellungen erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher primär städtebaulicher Natur.

Das Konfliktpotenzial mit den Belangen von Natur und Landschaft ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung entsprechend gering.

Im Umweltbericht ist es daher im vorliegenden Fall vordergründig, darzulegen, inwieweit eine Betroffenheit von Natur und Landschaft unter den gegebenen Ausgangsbedingungen überhaupt zu erwarten ist.

3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind bereits in Teil A, Kapitel 4 ausführlich behandelt, so dass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

4. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

4.1 Fachgesetze

Für die Planung muss die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden.

Weiterhin sind Gesetze wie Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz u.a. zu berücksichtigen.

Weiterhin muss die Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) berücksichtigt werden.

Die Fachgesetze werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

4.2 Fachplanungen und übergeordnete Planungen

4.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im RROP sind keine für den Umweltbericht relevanten Darstellungen enthalten, so dass keine Konflikte mit dem Vorhaben zu erkennen sind.

4.2.2 Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Bereiches, für den der Erhalt des hohen Grünlandanteils und die Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierungen formuliert sind.

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und die beabsichtigte Planänderung widersprechen zunächst den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.

Gleichzeitig muss aber auch beachtet werden, dass es sich bei den durch die Planänderung beanspruchten Flächen um einen relativ kleinen Flächenanteil im Vergleich zur Gesamtgrünlandfläche in diesem Bereich handelt. Die vorhandene Nutzung ist bereits im Bestand aufgrund der Weide / Koppelnutzung sehr intensiv, so dass typische Grünlandaspekte zumindest für den eigentlichen Änderungsbereich nicht unbedingt zutreffend sind. Weiterhin liegt der Änderungsbereich, bedingt durch die Winkellage am unmittelbaren Siedlungsrand, nicht in einem zentralen Teil dieses im LRP erwähnten Grünlandbereiches, sondern liegt im Übergangsbereich zum Siedlungskörper.

In der Gesamtbetrachtung der bestehenden Konfliktsituation mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes kann unter Beachtung der oben geschilderten Situation und der Größenrelationen die Zielsetzung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden.

4.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist der Änderungsbereich als großflächiger Bereich dargestellt, für den die Aufgabe der Weidenutzung zugunsten der Wiesennutzung empfohlen wird.

Die Planänderung widerspricht zunächst den Darstellungen des Landschaftsplanes. Bei der Betrachtung der Konflikte mit den Darstellungen des Landschaftsplanes muss berücksichtigt werden, dass diese Darstellung den gesamten südlich von Clausthal gelegenen Grünlandbereich umfasst, so dass auch in diesem Fall der Änderungsbereich nur einen kleinflächigen Teil einer in der Gesamtheit zu betrachtenden Fläche darstellt.

Weiterhin ist der Änderungsbereich im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet bzw. Sondergebiet „Universität“ dargestellt.

In der Gesamtbetrachtung der bestehenden Konfliktsituation mit den Darstellungen des Landschaftsplanes kann unter Beachtung der oben geschilderten Situation und der Größenrelationen die Zielsetzung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden.

4.2.4 Bodenplanungsgebiet

Der Landkreis Goslar ist geprägt von den Folgen des historischen Bergbaus und Hüttenwesens. Im Umgang mit den schwermetallhaltigen Erzen (Blei, Zink, Kupfer, Silber, Arsen, Cadmium, Quecksilber) wurden große Flächen mit Schadstoffen verunreinigt.

Um einen einheitlichen, wirtschaftlichen und sicheren Umgang mit der Bodenbelastung zu erreichen, hat der Landkreis Goslar ein Bodenplanungsgebiet festgelegt (Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ - BodPIGebVO). Innerhalb des Gebietes

sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG grundsätzlich nicht mehr erforderlich, weil der Landkreis Bodenuntersuchungen durchgeführt und Teilgebiete des Bodenplanungsgebietes abgegrenzt hat.

Für den Änderungsbereich ist eine flächendeckende Bodenbelastung bekannt, die mit einer Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 3 der BPG-VO vergleichbar ist.

Nach Angaben des Landkreises Goslar sind im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches hohe Schadstoffgehalte (Blei 400 mg/kg bis 1.000 mg/kg; Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Änderungsbereich auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

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

In der BPG-VO sind für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO).“

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

5.1 Tabellarische Übersicht der Beurteilung der Schutzgüter

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind:

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum /Topographie	Naturräumliche Region „Harz“, Untereinheit „Clausthaler Hochfläche“ / im Plangebiet selbst geringe Reliefenergie	Natürlich ausgeprägt / punktuelle Überprägung durch die Darstellungen des FNP schon zulässig	keine	keine
Geologie/Böden /Grundwasser	Es herrschen Ablagerungen des Unterkarbons vor (Kulm-Tonschiefer) / an Böden dominieren Braunerden	Geologie natürlich ausgeprägt / Bodenüberprägung durch Nutzung und die Darstellungen des FNP schon vorhanden	Gegenüber der ursprünglichen Darstellungen des FNP sind keine Auswirkungen zu erwarten / durch die Planänderung erfolgt lediglich eine	keine

Samtgemeinde Oberharz
86. Änderung des Flächennutzungsplans „Südöstlich des Schlagbaums“

			räumliche Neuordnung bereits legitimer Nutzungen	
Oberflächengewässer	Im Änderungsbe- reich selbst sind keine Oberflächen- gewässer vorhan- den / Teiche des Oberharzer Was- serregals und liegen weiter südlich au- ßerhalb des Einwir- kungsbereiches des Änderungs- bereiches	keine relevanten Bereiche innerhalb des Änderungsbe- reiches vorhanden	Ist durch die Plan- änderung nicht betroffen	Keine, die allgemei- nen Anforderung an die Versicke- rung,, das Ableiten, die Rückhaltung etc. von Nieder- schlagswasser muss aber Beach- tung finden
Klima	Übergang zwischen Siedlungsklima und Freiflächenklima / südlich angrenzend Kaltluftentste- hungsgebiet	Geringe lufthygieni- sche Vorbelastung durch Nutzung und Nachbarnutzungen sowie die Darstel- lungen des FNP schon zulässig / nur lokale klimatische Funktionen	Gegenüber der ursprünglichen Darstellungen des FNP sind keine Auswirkungen zu erwarten / durch die Planänderung erfolgt lediglich eine räumliche Neuord- nung bereits legi- timierter Nutzun- gen	Keine
Landschaftsbild / Ortsbild	Siedlungsrandlage / Scherenlage bzw. Winkellage mit umliegendem sied- lungstypischem Erscheinungsbild	Vorbelastungen durch Nutzungen im weiteren Um- feld (teils gewerbli- cher Charakter, Tankstelle etc.) bereits vorhanden / Bebauung durch die Darstellungen des FNP schon zulässig Einsehbar aus dem südlichen Blickhori- zont	Gegenüber der ursprünglichen Darstellungen des FNP sind keine Auswirkungen zu erwarten / durch die Planänderung erfolgt lediglich eine räumliche Neuord- nung bereits legi- timierter Nutzun- gen	keine
Potentielle natürliche Vegetation	In der Ausgangssi- tuation Hainsim- sen-Buchenwald der montanen Stufe	keine Ausprägun- gen im Änderungs- bereich vorhanden	keine	keine
Flora	Ursprünglich durch Weidenutzung und benachbarte Grün- landnutzung mit Offenlandarten charakterisiert / Überprägungen durch Darstellun- gen des FNP bereits legitimiert	Auf Nachbarflächen sind Charakterarten der Harzer Bergwie- sen vorhanden / Bebauung und Beeinflussung der Flora durch Darstel- lungen des FNP schon zulässig	Gegenüber der ursprünglichen Darstellungen des FNP sind keine Auswirkungen zu erwarten / durch die Planänderung erfolgt lediglich eine räumliche Neuord- nung bereits legi- timierter Nutzun- gen	keine

Biotoptypen /Lebensräume	Ursprünglich dominieren Weideflächen zum Teil intensiv als Koppel genutzt / teilweise ruderalisierte Bereiche / Überprägungen durch Darstellungen des FNP legitimiert	Überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen / keine wertvollen Bestände vorhanden / Beeinflussung der Lebensräume durch die Darstellungen des FNP bereits zulässig	Gegenüber der ursprünglichen Darstellungen des FNP sind keine Auswirkungen zu erwarten / durch die Planänderung erfolgt lediglich eine räumliche Neuordnung bereits legitimer Nutzungen	keine
-------------------------------------	---	--	---	-------

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange machen deutlich, dass aufgrund der Darstellungen des geltenden FNP keine erheblichen Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten sind. Durch die Planänderung erfolgt lediglich eine räumliche Neuordnung bereits legitimer Nutzungen.

5.2 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Mit der vom Kreistag am 4. Juli 2011 beschlossenen 1. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ wurden u.a. die Flurstücke 404, 229/8 und 229/9, Flur 4, Gemarkung Clausthal aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist es, den Charakter des Landschaftsschutzgebietes zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei spielen Schönheit und Naturnähe des überwiegend mit Wald bestandenen Berglandes genauso eine Rolle, wie die Erholungsfunktion und die kulturelle Prägung.

Durch diesen Schutzstatus soll großflächig ein Beitrag zum Schutz oder zur Verbesserung der Naturgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft geleistet werden. Die Gebiete sind dementsprechend vor gravierenden Beeinträchtigungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, zu bewahren.

In der Verordnung über das LSG wird folgender Schutzzweck angegeben:

„Das Landschaftsschutzgebiet wird bestimmt durch die Schönheit und Naturnähe des überwiegend mit Wald bestandenen Berglandes, das sich besonders zur ruhigen Erholung eignet, und die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Harzrandes, die den Übergang zum stärker besiedelten Vorharzraum bilden. Sein Charakter ist einerseits naturnah, andererseits kulturell geprägt.“

Der Charakter wird im Einzelnen bestimmt durch:

- Laub-, Nadel-, Mischwälder
- Naturnahe Fließgewässer mit den dazugehörigen Talräumen und Quellbereichen und der gewässerbegleitenden Vegetation
- Ehemals für den Betrieb des Bergbaus geschaffene Stauteiche, Gräben und Wasserläufe einschließlich der an sie gebundenen Vegetation und Tierwelt

- Eine Vielzahl unterschiedlicher Biotope wie Schlucht- und Bruchwälder, Moore, Bergbäche, Bergwiesen, Schwermetall-Magerrasen, die Lebensräume für eine besonders artenreiche und für den Harz und den Harzrand typische, z.T. bestandsgefährdete Pflanzen- und Tierwelt sind
- Das kleinräumige Mosaik der mit Feldgehölzen gegliederten Grünland- und Ackerflächen am Harzrand
- Die traditionelle Siedlungsentwicklung im Harz und seinen Randbereichen, die die Bebauung auf die Ortslagen konzentriert und den Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten hat
- Artenreiche Bergwiesen, die mit Wäldern und Ortschaften im sogenannten Harzer Dreiklang ein vielfältiges, eigenartiges und schönes Gesamtbild ergeben
- Weitere vom Bergbau und Hüttenwesen geschaffene Kulturlandschaftsteile mit historischer und vegetationskundlicher Bedeutung, z.B. Abraumhalden, Schmelzplätze, Hohlwege und Meilerplätze

Der besondere Schutzzweck der Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet ist

- Die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, insbesondere des Waldes in seinen harztypischen Ausprägungen mit standortgemäßen Baumarten unter derzeitigen Standortverhältnissen, der landesweit bedeutsamen artenreichen Bergwiesen, der übrigen offenen Wiesenbereiche, der Fließ- und Stillgewässer mit dazugehörigen Talräumen und Quellbereichen; dies erfolgt mit dem Ziel, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, bzw. wiederherzustellen – insbesondere für die ungestörte Entwicklung heimischer Tier- und Pflanzenpopulationen – und das Landschaftsbild zu pflegen, zu beleben und zu gliedern
- Die Erhaltung und Verbesserung der Eignung des Gebietes für die ungestörte ruhige Erholung in Natur und Landschaft
- Die Heranführung der Bevölkerung an die Schönheiten der Natur- und Kulturlandschaft auf naturverträgliche Weise
- Die Entwicklung des Gebietes als Pufferzone für den Nationalpark „Harz“, für die Naturschutzgebiete und Naturdenkmale
- Die Freihaltung des Gebietes von Bebauung
- Die Erhaltung, Wiederherstellung und Freihaltung von Waldrändern, die als abgestufter Übergang zu Freiflächen im Walde, zur Feldflur, zu Gewässern und zu Siedlungen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten vielfältige Möglichkeiten bieten
- Die Erhaltung und Verbesserung von Lebensbedingungen für bedrohte heimische Tierarten, wie Wanderfalke, Uhu, Schwarzstorch, Wildkatze und Edelkrebs, und die Erhaltung und Entwicklung von Fledermausquartieren.“

Die Verordnung macht deutlich, dass es sich um ein großflächiges Schutzgebiet handelt, das sich über den Zentralharz bis zum Harzvorland hin erstreckt. Entsprechend vielfältig sind die Charaktereigenschaften des Landschaftsschutzgebietes und die Zielsetzungen der Unterschutzstellung.

Mit der erfolgten Entlassung der in Rede stehenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ bestehen keine Konflikte mit den Zielen und dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Harz. Der Naturpark stellt kein Schutzgebiet im eigentlichen Sinne dar, sondern ein großräumiges Gebiet, das überwiegend aus Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten besteht und besonders für die Erholung geeignet ist.

Weiter südlich des Änderungsbereiches grenzt das großflächige FFH-Gebiet "Oberharzer Teichgebiet" an.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie und Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das großflächige Gebiet des Nationalparks Harz liegt nicht im Einwirkungsbereich des Änderungsbereiches.

Geschützte Biotop sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Beim östlich angrenzenden Flurstück handelt es sich laut Einschätzung des Landkreises Goslar um eine Bergwiese, die als nach § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) geschützter Biotop gewertet werden muss.

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des Änderungsbereiches in den Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

Zu erwartende Auswirkungen:

Nach der Entlassung des Plangebietes und östlich benachbarter Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Charaktereigenschaften und den Schutzzweck der verbleibenden Landschaftsschutzgebietsflächen zu erwarten.

Die Eigenschaften und Charakteristika des Landschaftsschutzgebietes sind im Änderungsbereich nicht unbedingt typisch ausgeprägt, da eine intensive Weide- und Koppelnutzung vorherrscht und eine typische Siedlungsrandlage mit entsprechenden baulichen und nutzungsbedingten Vorbelastungen zu erkennen ist.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Universität“ dargestellt, so dass lediglich eine städtebauliche Neuordnung vorhandener Darstellungen erfolgt.

Hinsichtlich der anderen genannten Schutzgebiete sind keine Konflikte zu erwarten.

5.3 Sonstige Schutzgüter

5.3.1 Schutzgut Mensch

Eng mit dem Schutzgut Mensch verknüpfte Themenbereiche sind Verkehr, Siedlung, Erholungsfunktion sowie Lärm- und Schadstoffimmissionen, aber auch optische Beeinträchtigungen.

Generell besteht im Harz eine großräumige, anthropogen bedingte höhere Grundbelastung mit Schwermetallen durch die Jahrhunderte lange Bergbau- und Hüttentätigkeit und damit bedingten, möglichen Auswirkungen auf den Menschen.

Laut Aussagen des Landkreises Goslar ist der Änderungsbereich einem dem Teilbereich 3 der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet vergleichbaren Belastungsgrad zuzuordnen. Aussagen hierzu sind bereits in Kapitel 4.2.4 enthalten.

Vorbelastungen sind nur in geringem Maße durch den Siedlungskörper und die teils gewerbegebietsähnlichen Nutzungen im weiteren Umfeld vorhanden. Auch die überwiegend stark befahrene Bundesstraße muss als Vorbelastung für den Änderungsbereich gewertet werden.

Zu erwartende Auswirkungen

Wanderwege und umliegende Naherholungsziele im Süden von Clausthal werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Naherholungsfunktion dieser Bereiche bleibt erhalten und wird in ihrer Attraktivität durch die vorgesehene Nutzung nicht gemindert. Merkliche negative Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr, Lärm etc. sind im Vergleich zur bestehenden Nutzung und das anvisierte Ziel nicht zu erwarten.

Innerhalb des Änderungsbereiches soll im Bereich der geplanten Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ eine maßvolle Pferdehaltung von maximal vier Pferden zulässig sein.

Die bestehende Pferdehaltung hat in der Vergangenheit zu keinen Spannungen mit den benachbarten Wohnnutzungen geführt. Durch die Herleitung der geplanten Nutzungen aus der Bestandssituation wird mit einer konfliktfreien Koexistenz gerechnet.

Im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans wird die Thematik durch eine sinnvolle Anordnung der Stallungen aufgegriffen.

5.3.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen, wie wertvolle Bauten, archäologische Schätze oder besonders fruchtbare und nutzbare Böden. Zu berücksichtigen ist, inwiefern die Nutzung oder der Bestand dieser Kultur- und Sachgüter eingeschränkt oder zerstört werden kann.

Es liegen keine Hinweise auf besondere Kultur- und Sachgüter vor.

Zu erwartende Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

Sollten dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

5.3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein unterschiedlich stark miteinander vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Dadurch, dass im Änderungsbereich lediglich vorhandene Nutzungen städtebaulich neu geordnet werden, sind durch die Planänderung keine Wechselwirkungen gegenüber der Ausgangslage zu erwarten.

6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Durchführung wie auch bei Nichtdurchführung der Planänderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird sich aus Sicht von Natur und Landschaft am Status quo nichts Wesentliches ändern, da durch die Planänderung lediglich eine räumliche Neuordnung bereits legitimierter Nutzungen erfolgt.

7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich getroffen werden. Eine detaillierte Formulierung vorhabenbezogener Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

8. MAßNAHMEN ZUM VORSORGENDEN BODENSCHUTZ

Der Landkreis Goslar empfiehlt gem. der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet sinngemäß die nachfolgend formulierten Maßnahmen zum Bodenschutz, insbesondere was die Anforderungen aufgrund der Lage des Plangebietes in einer dem Bodenplanungsgebiet vergleichbaren Einstufung „Teilbereich 3“ anbelangt:

- Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 der Verordnung ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
- Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
- Auf Kinderspielflächen ist grundsätzlich - auch in Hausgärten -, der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabsperre einzubauen.
- Die konkreten Sanierungserfordernisse für die Spielflächen der Ferienanlage sind in einer Einzelfallbeurteilung durch die Bewertungskommission verbindlich festzulegen.
- Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 der Verordnung zu versehen.
- Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

9. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-AUSGLEICHSREGELUNG

Die Planänderung ist auf Flächennutzungsplanebene als wertneutral einzustufen, da durch die Planänderung lediglich eine räumliche Neuordnung bereits legitimierter Nutzungen erfolgt. Eine genaue Beurteilung der Eingriffssituation erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption auf Ebene des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt. Dort erfolgt dann auch eine rechnerische Gegenüberstellung des zu erwarteten Eingriffs. Durch die tiefer gehende Konkretisierung der Planung auf Bebauungsplanebene, ist dort dann auch durchaus mit einem Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft zu rechnen.

Es ist beabsichtigt, die auf Bebauungsplanebene zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft über die Regelung in einem Städtebaulichen Vertrag im Flächenpool der Bergstadt auszugleichen.

10. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der ökologischen Grundlagen hinsichtlich der ursprünglichen Ausgangssituation sind nicht aufgetreten. Bei der Betrachtung der relevanten Parameter wurde auf Ebene des Flächennutzungsplanes grundsätzlich die bereits durch die bestehende Planung legitimierte Situation zu Grunde gelegt. Einige Bestandsbeschreibungen beruhen auf grundsätzlichen Annahmen, ohne dass detaillierte Bestandserhebungen oder Untersuchungen durchgeführt wurden. Als Beurteilungskriterium für die Bewertung der Bestandssituation und Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen ist diese Untersuchungstiefe aber ausreichend.

Eine Notwendigkeit für zusätzliche Sonderuntersuchungen und Gutachten ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.

10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben. Ein Flächennutzungsplan schafft kein materielles Baurecht, so dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Formulierung einer Umweltüberwachung im Sinne eines Monitoring nicht erforderlich ist.

11. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine Vorstellung der Planänderung und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers soll im Rahmen einer baulichen Entwicklung am Südrand des bebauten Stadtgebietes von Clausthal-Zellerfeld eine Arrondierung des Siedlungsrandes herbeigeführt werden.

Um das Vorhaben zu legitimieren, ist lediglich eine räumliche Neuordnung bestehender Darstellungen erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher primär städtebaulicher Natur.

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Gegenüber den ursprünglichen Darstellungen des FNP sind keine Auswirkungen zu erwarten, da durch die Planänderung lediglich eine räumliche Neuordnung bereits legitimierter Nutzungen erfolgt.

Da die Flächennutzungsplanänderung kein materielles Baurecht schafft, ist im Flächennutzungsplan die Formulierung einer Umweltüberwachung im Sinne eines Monitoring nicht erforderlich.

Samtgemeinde Oberharz, den
Der Samtgemeindebürgermeister

(Walter Lampe)