

SAMTGEMEINDE OBERHARZ



Begründung zur 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oberharz

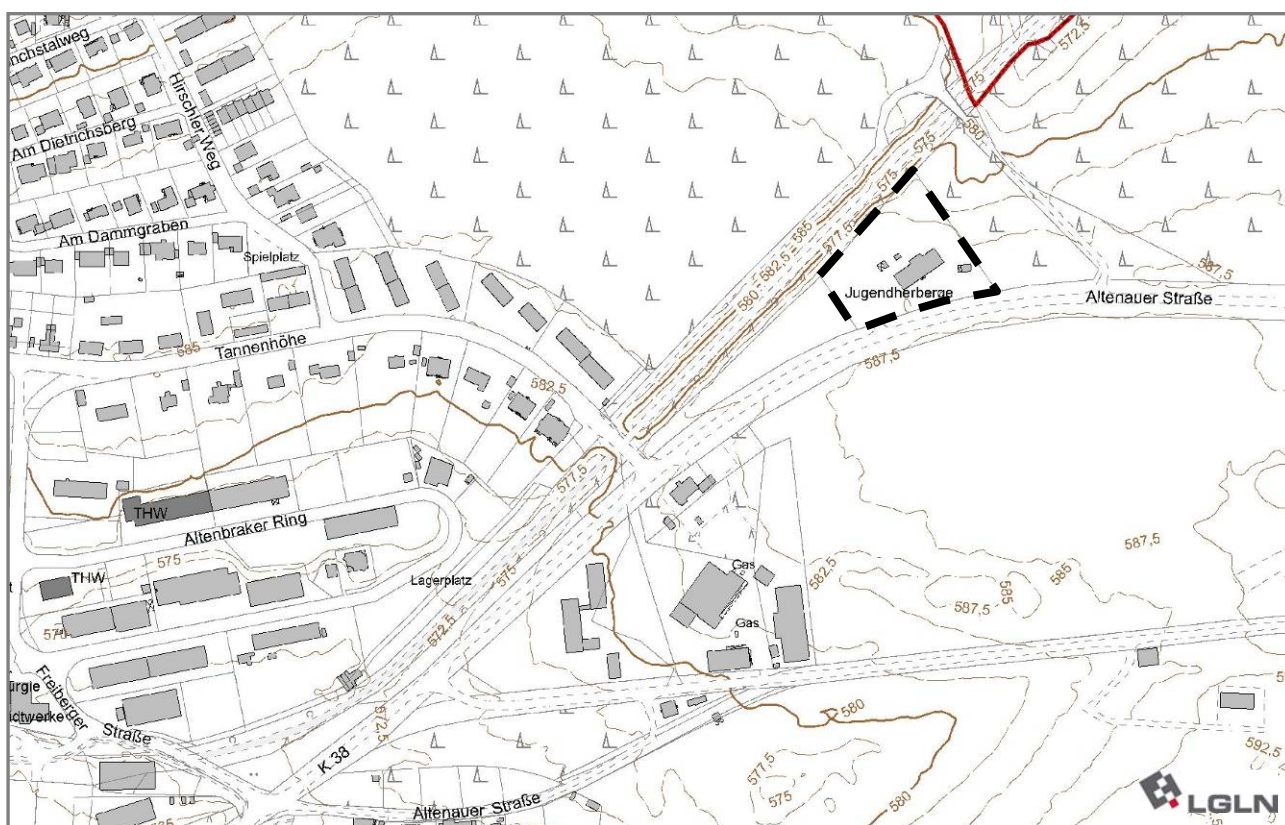


Abb. 1: Übersichtskarte (AK5) zum Geltungsbereich der 90. Änderung ohne Maßstab

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)
Stand: März 2015

Ziele, Grundlagen und Inhalte der 90. Änderung

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

1.1 Angaben zur Gemeinde


Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Sie wird zum Jahreswechsel 1.1.2015 in die Einheitsgemeinde „Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld“ umgewandelt. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 15.561 Einwohner ¹⁾. Ende 2004 – vor dem Zensus 2011 – wurden noch 18.418 Einwohner gezählt. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und das Zentrum des Oberharzes. Sie hat 12.712 Einwohner ¹⁾ (Ende 2004 noch 15.257). Die heutige Doppel-Stadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu. In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Sie bildet seit 2007 mit den Städten Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen Mittelzentralen Verbund.

¹⁾ Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.9.2013 nach dem Zensus 2011

1.2 Anlass der Planung

Die 90. Änderung dient der Anpassung eines 7.463 qm großen Teilbereichs des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oberharz. Er liegt im Bereich des Grundstücks „Altenauer Straße 55“ am östlichen Ortsrand von Clausthal. Dort steht die ehemalige Clausthaler Jugendherberge. Das Dt. Jugendherbergswerk hatte sie 2009 aufgegeben und während der folgenden Suche nach einem Käufer hatte die Liegenschaft leer gestanden. Am 28. Oktober wurde das Objekt an die „Vermietungsgesellschaft Altenauer Straße 55 GbR“ verkauft.

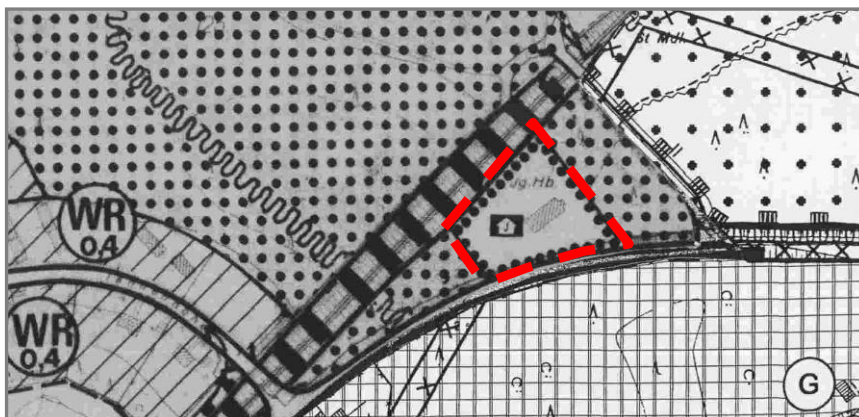
Abb. 2: Auszug aus Liste „College Wohnen Clausthal“, in der die Samtgemeinde auf das verkäufliche Objekt hingewiesen hatte

	Altenauer Straße 55	Ehemalige Jugendherberge mit 11.561 m² Grundstück Frei stehendes Gebäude am Ortsrand mit rund 1.000 m ² Wohn- und Nutzfläche in zwei Vollgeschossen, Keller und ausgebautem Dachgeschoss. Baujahr 1952, mehrere Modernisierungen, u.a. in 2000 Sanierung der Sanitär-Anlagen. 26 Schlafräume (104 Betten), Speisesaal, Freizeit- und Wirtschaftsräume, Wohnung der Herbergseltern.
------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Das Grundstück an der K 38 rechnet planungsrechtlich zum **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Eine Baugenehmigung für eine neue Nutzung setzt voraus, dass ihr keine öffentlichen Belange im Sinne von § 35 (3) BauGB entgegenstehen. Bisher war es eindeutig so, dass jeder neuen (d. h. anderen als bisherigen) Nutzung die bisherige F-Plan-Darstellung entgegen gestanden hätte. Schon in Vorgesprächen 2013 hatte der Landkreis wissen lassen, dass für jedwede Form von Nachnutzung der Jugendherberge eine Änderung des F-Plans unumgänglich sein würde, weil die bisherige Festsetzung so ausschließlich auf die Jugendherbergsnutzung bezogen war. Darum hatte die Verwaltung im Sommer 2014 mit dem verfahren zur 90. F-Plan-Änderung begonnen.

Der F-Plan stellte bisher „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ dar. Im Zuge der 90. Änderung wird diese Darstellung nun durch eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ ersetzt. Diese neue Art der baulichen Nutzung ermöglicht – mit einer gewissen Bandbreite – Nachnutzungen der ehemaligen Jugendherberge, die den allgemeinen Entwicklungszielen der Samtgemeinde für diesen Bereich entsprechen. Die Darstellung einer anderen Art der baulichen Nutzung hat der Landkreis, der die F-Plan-Änderung genehmigen muss, in Vorgesprächen kategorisch ausgeschlossen.

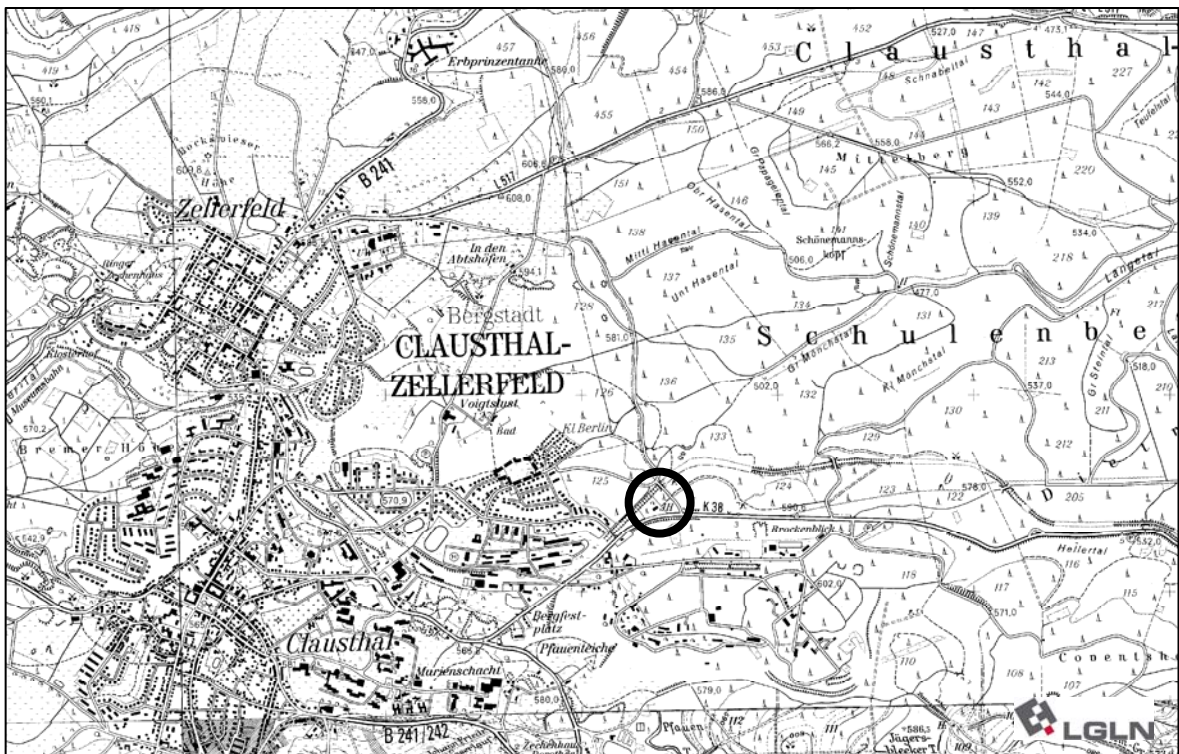
Abb. 3: Gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan



1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 11. August bis 11. September 2014 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Erste Beteiligung der Behörden:** Das Scoping gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben am 31. Juli und Stellungnahme-Frist bis 8. September 2014.
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 21. Oktober 2014 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf der 90. Änderung gefasst (Vorlage 1 / 70 / 2014).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 31. Oktober 2014 bis einschließlich 30. November 2014 durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben am 27. Oktober 2014 und Stellungnahme-Frist bis 30. November 2014 durchgeführt.
- **Wirksamkeitsbeschluss:** Am 18. Dezember 2014 hat der Rat der Samtgemeinde Oberharz für die 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde den Wirksamkeitsbeschluss gefasst (Vorlage 1 / 85 / 2014).
- **Genehmigung:** Am 25. Februar 2015 hat der Landkreis Goslar gemäß § 6 BauGB die 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oberharz genehmigt.
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am 7. März 2015 ist die 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde“ in Kraft getreten.

Abb. 4: Übersichtskarte (TK 25) zum Bereich der 90. Änderung ohne Maßstab



2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde bezieht sich auf eine 7.463 qm große Fläche an der K 38 am östlichen Ortsrand von Clausthal im Bereich des Grundstücks „Altenauer Straße 55“.

2.2 Beschreibung des Gebiets

Das Grundstück „Altenauer Straße 55“ ist seit den 1950er Jahren mit dem Gebäude einer Jugendherberge bebaut. Hinzu kommen Nebengebäude und Außenanlagen.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe vorstehende Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Aufgabe unter 1.2 („Anlass der Planung“) und 1.4 („Ziele der Planung“).

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan als gemeindliche Planung steht in der Systematik der Rechtsquellen unterhalb der höherrangigen Rechtsquellen des besonderen Verwaltungsrechtes des Landkreises Goslar, des Bundeslandes Niedersachsen, der Bundesrepublik Deutschland und der EU. Dabei dürfen die Darstellungen eines Flächennutzungsplans nicht im Widerspruch zu den höherrangigen Rechtsquellen stehen.

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan ist der zweitkleinste Baustein der Raumordnung. Diese gliedert sich von der höchsten Ebene (Bundesraumordnungsprogramm) über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) bis hinunter in die gemeindliche Ebene, wo jede Gemeinde in eigener Planungshoheit den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet und die Bebauungspläne für Teile des Gemeindegebietes aufzustellen hat. In der Samtgemeinde Oberharz liegt die Zuständigkeit für den Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) bei der Samtgemeinde, während die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) durch die Mitgliedsgemeinden aufgestellt werden.

4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem der Kreis Goslar angehört, gilt aktuell das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“. Das RROP 2008 stuft die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** ein. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind folgende **Schwerpunktaufgaben** zugeordnet:

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

Für das Gebiet der 90. Änderung hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen:

- vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich

Fazit: Die 90. Änderung hat keinen Zielkonflikt mit dem RROP.

Trinkwasser: Das RROP 2008 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und baulicher Nutzung wie z.B. Gewerbebetrieben sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den neu geplanten gewerblichen Bauflächen. Weiteres zum Thema siehe Kapitel 4.2.3.

4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt dieselbe Systematik wie bei den Plänen der Raumordnung: Die Rechtsquellen staffeln sich vom EU-Recht über Bundes- und Landesrecht bis hinunter in die kommunale Ebene.

4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

Parallel zu den Bausteinen der Raumordnung gibt es ihnen zugeordnete Fachpläne, die von der Gemeinde bei ihrer Bauleitplanung als höherrangige Planungen zu beachten sind:

▪ Regionales Raumordnungsprogramm	➤ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar, 1986/91), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 a
▪ Flächennutzungsplan	➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 b
▪ Bebauungsplan	➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag

4.2.1 a Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan macht eher großräumige Aussagen, die sich nicht explizit auf das Plangebiet beziehen.

Fazit: Es bestehen keine Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen der 90. Änderung.

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

Der **Landschaftsplan für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** aus 1997 beinhaltet für den Planbereich folgende Vorgaben und Empfehlungen mit Relevanz für das aktuelle Plangebiet:

- Ablösung des LSG Harz in den jeweiligen Gemeindegebieten durch örtlich differenzierte Landschaftsschutzgebiete mit jeweils individuell gestalteten Regelungen
 - **Anmerkung:** Dieser Vorschlag ist durch die Neuausweisung des LSG „Harz (LK Goslar)“ 2001 überholt
- Erhalt des Durchgrünungsgrads in den Siedlungsbereichen
- Abgrenzung der Ortsränder mit laubholzdominierten Gebüsch- und Heckenstreifen von der freien Landschaft
- Begrenzung der Siedlungsausdehnung in bestimmten Bereichen aus landschaftspflegerischer Sicht
 - **Anmerkung:** Der Bereich der 90. Änderung überlagert sich nicht mit entsprechenden Begrenzungsvorschlägen
- lenkende Maßnahmen, die den Besuchern die Schönheit der Landschaft zugänglich machen, diese aber vor zu viel Besuchern schützen

Fazit: Es bestehen keine Konflikte zwischen der örtlichen Landschaftsplanung und den Planungszielen der 90. Änderung.

4.2.2 Schutzgebiete / -regelungen für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete und -ziele zu beachten. Sollten sich in einem Bauleitplanverfahren Zielkonflikte ergeben, so müssen sie aufgelöst werden, sonst kann der Bauleitplan keine Rechtswirksamkeit erlangen.

- **FFH-Gebiete**
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.
- **Nationalpark**
Land ➤ Der Bereich der 90. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich oder in der direkten Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**
Land ➤ Der Bereich der 90. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotop**
Land ➤ Der Bereich der 90. Änderung überlagert sich nicht mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG.
- **Landschaftsschutzgebiet**
Landkreis ➤ Der Bereich der 90. Änderung liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
- **Allgemeiner Artenschutz**
(§ 39 BNatSchG)
Landkreis ➤ Relevant für Bauvorhaben im Bereich der 90. Änderung ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.
- **Besonderer Artenschutz**
(§ 44 ff BNatSchG)
Landkreis ➤ Die Regelungen des besonderen Artenschutzes beinhalten Verbote sowohl zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten direkt als auch ihrer Lebensstätten. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Bereich der 90. Änderung nicht bekannt. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung sind auch die Ausnahmeregelungen des § 44 Absatz 5 BNatSchG zu berücksichtigen:
„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“
- **Baumschutzsatzung**
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ➤ Der Bereich der 90. Änderung liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aus 2005. Geschützt sind bestimmte Baumarten ab einem Stammumfang von 90cm, gemessen in 1 m Höhe vom Boden; bei Mehrstämmlingen gilt die Summe der Umfänge.

Fazit: Die 90. Änderung hat keine Konflikte mit höherrangigen Schutzgebieten. Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden im Kapitel 5.7 behandelt.

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet befindet sich in der **Schutzzone III-C des Wasserschutzgebietes „Granetalsperre“ (Okereinzugsgebiet)**. Grundlegende Konflikte der geplanten Nutzungsänderung mit den Regelungen der Schutzzone III-C sind nicht zu erkennen.

4.2.4 Umweltprüfung

Am 20. Juli 2004 ist das deutsche „Europarechts-Anpassungsgesetz Bau“ (EAG Bau) in Kraft getreten. Durch seinen Artikel 2 wurde das „Raumordnungsgesetz“ (ROG) des Bundes ergänzt. Damit hat die Bundesrepublik Deutschland die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UVP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Über das ROG als Rahmengesetz und die BauGB-Novelle 2004 wurde u. a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert. Seitdem ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Regelverfahren eine **Umweltprüfung** durchzuführen und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB zu dokumentieren. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum normalen Bebauungsplan-Verfahren als selbstständiger Teil zu formulieren. Siehe dazu Kapitel 10 (Teil B der Begründung).

Die Umweltprüfung für die 90. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dokumentiert.

4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Im Regelverfahren wird die Eingriffsregelung einschließlich der ggf. erforderlichen Maßnahmen im **Umweltbericht** thematisiert.

4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine **Reihe natürlicher Funktionen und Nutzungsfunktionen**, z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie für das Grundwasser. Zweck des Bodenschutzes ist es, diese natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern bzw. wieder herzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächen-Inanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

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

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen („Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“; Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen.

Der Bereich der 90. Änderung liegt im Teilgebiet 3 der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) des Landkreises. In Teilgebiet 3 ist in Siedlungsflächen eine Überschreitung insbesondere des Prüfwertes für Wohngebiete nach BBodSchV der Stoffe Blei oder Arsen aufgetreten oder zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der Unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlastenverdachtsflächen.

4.3.2 Altlasten

Für den Bereich der 90. Änderung nennt das **Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde** keine Verdachtsflächen. In der Umgebung des Geltungsbereichs gibt es eine registrierte Altlast (ehem. Werk Tanne“).

4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen.

4.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zusätzlich zu den unter 4.3.1 genannten Prüfwerten ergeben sich aus dem Bodenschutzrecht außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar, folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. 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.
2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1 zu versehen
4. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen. Das „Verzeichnis der Kulturdenkmale“ für das Land Niedersachsen wird vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) geführt. Als Auszug daraus wurde der SG Oberharz die „Grundliste der Baudenkmale“ (pdf-Datei vom 9. April 2013) zur Verfügung gestellt. Diese Grundliste nennt für das Plangebiet **keine Baudenkmale**. Eine vergleichbare Liste der **Bodendenkmale** wurde der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld / Samtgemeinde Oberharz bisher nicht zur Verfügung gestellt. Daher ist die Gemeinde bei jedem Bauleitplanverfahren auf Hinweise der NLD, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Goslar) sowie auf eigene Recherchen in der einschlägigen Fachliteratur angewiesen.

Welterbe-Bestandteil „Oberharzer Wasserwirtschaft“

Die UNESCO hat im Jahr 2010 umfangreiche Anlagen des durch Landesrecht als **Kulturdenkmal** geschützten „Oberharzer Wasserregals“ unter der Bezeichnung „Oberharzer Wasserwirtschaft“ als Erweiterung der **UNESCO-Welterbestätte** „Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“ in das Welterbe aufgenommen. Bestandteil des Antrages zur Aufnahme der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ ist eine **Pufferzone** für die übertägigen Bestandteile von **65 m**. Den in der Erde liegenden Gütern (wie Wasserlösungsstollen und Wasserläufen) wurde auf der Erdoberfläche keine Pufferzone zugeordnet, da Maßnahmen jedweder Art, die auf der Erdoberfläche stattfinden, weder substanzielle noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben.

Der Bereich der 90. Änderung überschneidet sich mit der Pufferzone des Welterbe-Bestandteils „Oberharzer Wasserwirtschaft“. Anders als es ein Bebauungsplan eventuell könnte, ermöglicht die 90. Flächennutzungsplan-Änderung als solche keine neuen Nutzungen einer Art oder eines Umfangs, die geeignet wären, das Welterbe zu beeinträchtigen. Das Grundstück liegt weiterhin im sog. „Außenbereich“ nach § 35 BauGB. Künftige Vorhaben beurteilen sich u. a. nach den Regelungen des BauGB, der Nds. Bauordnung und in diesem Fall auch nach dem Genehmigungsvorbehalt zur Welterbe-Pufferzone.

4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Für den Bereich der 90. Änderung ist nicht mit Bergschadensbereichen zu rechnen. Es ist bekannt, dass das Gelände von einem historischen, bergbaulichen Wasserlauf unterquert wird.

4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Der Geltungsbereich der 90. Änderung ist direkt von Wald umgeben. Eine Waldumwandlung ist nicht vorgesehen.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf das bebaute Grundstück „Altenauer Straße 55“. Der Standort der ehemaligen Clausthaler Jugendherberge rechnet planungsrechtlich zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Der F-Plan stellt derzeit „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ dar.

2009 hat das Deutsche Jugendherbergswerk seine Nutzung des Gebäudes „Altenauer Straße 55“ als Jugendherberge aufgegeben. Es versucht seitdem, einen Käufer für die Liegenschaft zu finden. Ohne eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan wäre die bisherige, sehr eng gefasste Zweckbestimmung ein entgegen stehender Belang im Sinne von § 35 (3) BauGB und würde eine Nachnutzung des Grundstücks und eine Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB als „Sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ verhindern.

5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich der 90. Änderung umfasst 7.463 qm. Die Fläche entfällt auf einen Eigentümer (GbR).

5.3 Geländeverhältnisse

Der Bereich der 90. Änderung liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4) auf 580-586 m Höhe. Das natürliche Relief ist überformt. Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von Bergschadensgebieten. Untertägige Bergbau-Anlagen sind nicht bekannt.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Für den Bereich der 90. Änderung sind keine größeren Leitungstrassen bekannt. Es liegen lediglich die normalen Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse für die bisherige Jugendherberge.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Der Landkreis Goslar als Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass der Bereich der 90. Änderung nicht verkehrlich voll erschlossen ist. Seiner Auffassung nach hat die bestehende Einfahrt an der K 38 ihren Bestandsschutz verloren und darf erst wieder genutzt werden, wenn eine Sondernutzungs-Erlaubnis dafür erwirkt worden ist. Für eine solche Erlaubnis ist gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 25. November 2014 eine Abbiegehilfe in der K 38 erforderlich (Herstellung auf Kosten des Verurachers, d. h. des neuen Grundstückseigentümers).

Der Landkreis Goslar als Straßenverkehrsbehörde legt außerdem Wert auf den Hinweis im Rahmen dieser Begründung, dass es laut Verkehrsrecht eine 20 m breite Bauverbotszone entlang der K 38 gibt.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Der Bereich der 90. Änderung ist versorgungstechnisch und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Für das Verfahren zur der 90. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Es gelten die Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen – wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher sind unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Die Behandlung und Abwägung dieser Belange ist im Folgenden stichwortartig zusammengefasst:

Belang	Behandlung / Abwägung
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	siehe Kap. 5.7.1
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	siehe Kap. 5.7.2
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	siehe Kap. 4.4
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Bodenaushub / Altlasten siehe Kap. 4.3 Abfälle / Abwässer siehe Kap. 5.6
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	nicht betroffen
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Landschaftplanung siehe Kap. 4.2.1; sonstige Fachpläne, die den Planbereich betreffen, liegen nicht vor
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	ein derartiges Gebiet ist hier nicht ausgewiesen
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten

5.7.1 Naturhaushalt einschließlich Landschaftsbild und Biodiversität

Die 90. Änderung beinhaltet keine erheblichen Eingriffe in Schutzgüter, die – beispielweise im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen – nicht bereits jetzt zulässig sind. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.7.2 Schutzgut Mensch

Die 90. Änderung beinhaltet keine nennenswerten Störpotentiale für umgebende Nutzungen. Eine mögliche Wohnnutzung wie das Wohnen eines Betriebsleiters war hier im Außenbereich auch bisher schon Bestandteil des Betriebs der Jugendherberge.

5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und 1.4 „Ziele der Planung“.

6. Darstellung der 90. Änderung des Flächennutzungsplans

§ 5 (1) BauGB zum Inhalt des Flächennutzungsplans:

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

Der F-Plan stellt derzeit „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ dar. Im Zuge der 90. Änderung wird diese Darstellung nun durch eine „Sonderbaufäche“ mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ ersetzt.

Der städtebauliche Bedarf für die bisherige Darstellung ist entfallen, da das Deutsche Jugendherbergswerk 2009 die Nutzung des Gebäudes „Altenauer Straße 55“ als Jugendherberge aufgegeben hat und es auch nicht zu erwarten ist, dass es diese Nutzung wieder aufnehmen würde (das Jugendherbergswerk sucht seit 2009 einen Käufer für die Liegenschaft).

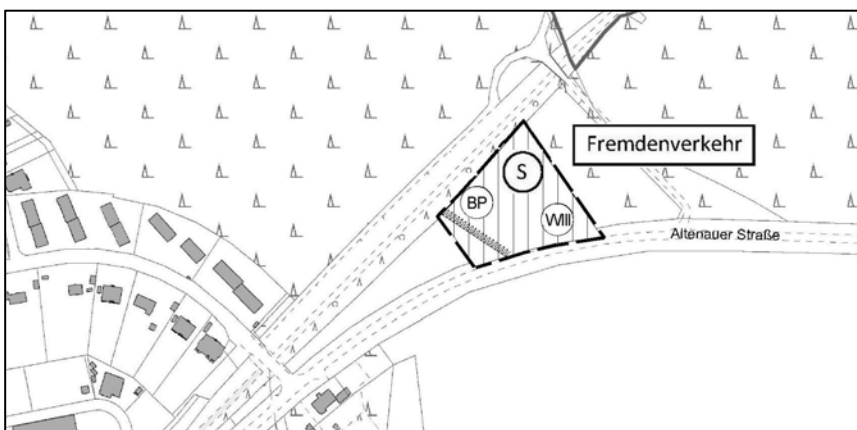
Ohne eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan wäre die bisherige, sehr eng gefasste Zweckbestimmung ein entgegen stehender Belang im Sinne von § 35 (3) BauGB, der eine Nachnutzung des Grundstücks und eine Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB als „Sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ verhindern würde.

Diese neue Art der baulichen Nutzung ermöglicht – mit einer gewissen Bandbreite – Nachnutzungen der ehemaligen Jugendherberge, die den allgemeinen Entwicklungszielen der Samtgemeinde für diesen Bereich entsprechen. Die Darstellung einer anderen Art der baulichen Nutzung hatte der Landkreis, der die F-Plan-Änderung genehmigen muss, in Vorgesprächen kategorisch ausgeschlossen.

Abb. 5: Gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf



Abb. 6: Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufäche mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr



6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

keine Darstellung erforderlich

6.3 Gemeinbedarf

§ 5 (2) Nr. 2a BauGB

keine Darstellung erforderlich

- 6.4 Klimaschutz** § 5 (2) Nr. 2b und 2c BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.5 Zentrale Versorgungsbereiche** § 5 (2) Nr. 2d BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.6 Überörtlicher Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge** § 5 (2) Nr. 3 BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.7 Versorgungsanlagen** § 5 (2) Nr. 4 BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.8 Grünflächen** § 5 (2) Nr. 5 BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.9 Immissionsschutz** § 5 (2) Nr. 6 BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.10 Wasserflächen** § 5 (2) Nr. 7 BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.11 Aufschüttungen** § 5 (2) Nr. 8 BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.12 Flächen für Landwirtschaft und Wald** § 5 (2) Nr. 9 BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.13 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 5 (2) Nr. 10 BauGE
keine Darstellung erforderlich
- 6.14 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft** § 5 (2a) BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.14 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft** § 5 (2a) BauGB
keine Darstellung erforderlich
- 6.17 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet
(Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)** § 5 (3) BauGB
Planzeichnung: Verwendung der Signatur „BP“ für „Bodenplanungsgebiet“; auf die Randsignatur wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.
Textteil: „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Im Plangebiet ist 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. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.“
- 6.19 Nachrichtliche Übernahmen** § 5 (4) BauGB
Planzeichnung: Verwendung des Planzeichens „BP“ für Bodenplanungsgebiet.
Textteil: „Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 3. Im Bereich von Altlasten findet die BPG-VO keine Anwendung.“

7. Durchführung der Planung und Kosten

Kosten der Planung: Die Samtgemeinde Oberharz erbringt selbst die städtebaulichen Planungsleistungen für dieses Bauleitplanverfahren. Der Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeindeumlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Samtgemeinde entstehen außerdem die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage.

Externe Kosten für Fachgutachten, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: keine

8. Ablauf des Verfahrens

siehe Kapitel 1.3 „Zeitlicher Ablauf der Planung“

9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Im Detail gliedert sich das Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr	7.463 qm	100		
Summen	7.463 qm	100,0		

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Der Samtgemeindebürgermeister

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.

gez. Wiebke Bruns

Wiebke Bruns

Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur
Stadtplanerin

Clausthal-Zellerfeld, 22. Dezember 2014