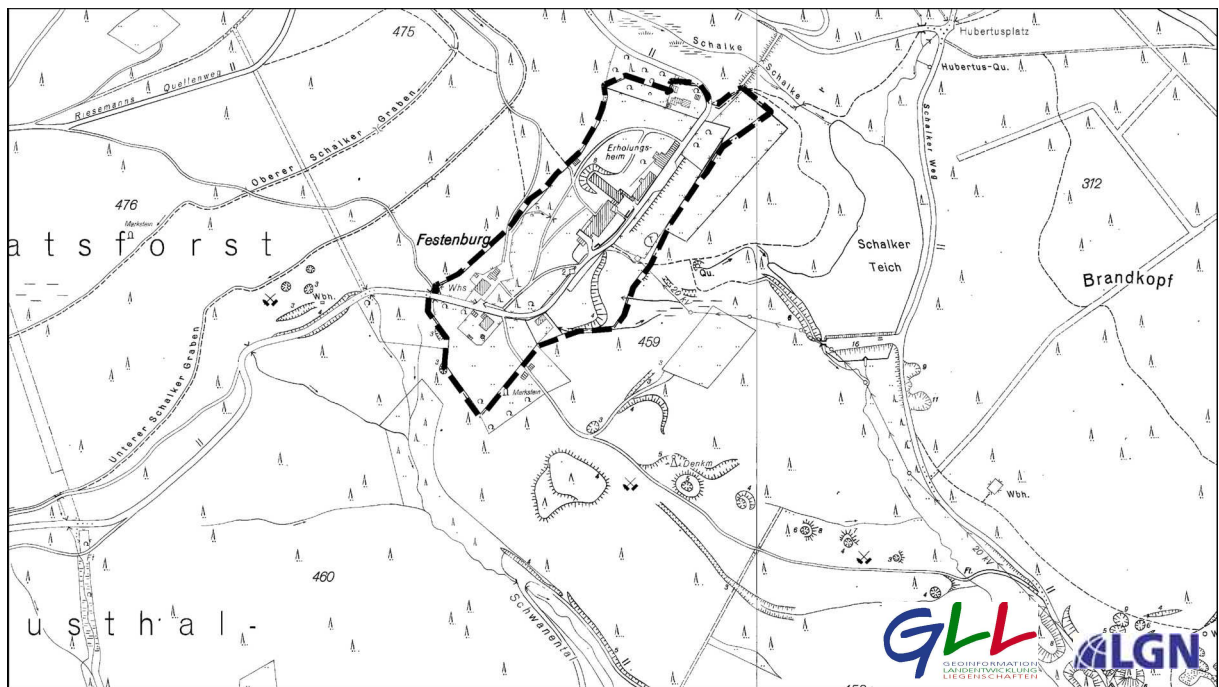


Übersichtskarte Maßstab 1:10.000



Projekt:

Samtgemeinde Oberharz

85. Änderung des Flächennutzungsplans, für den Bereich der Gemeinde Schulenberg im Oberharz, OT Festenburg

Auftraggeber:

Stiftung BSW-Zentrale
Münchener Straße 49

60329 Frankfurt

Betreuung:



Northeim, den 26.08.2011

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Entwurf für die 2. TÖB – Beteiligung (2011)

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
03.11.2009	C. Märker		04.11.2009	W. Pehle		05.11.2009	W. Pehle	
			14.12.2009	W. Pehle		18.12.2009	W. Pehle	
			19.01.2010	W. Pehle		21.01.2010	W. Pehle	
			25.08.2011	W. Pehle		26.08.2011	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: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	1
1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahren	1
2. PLANUNGSANLASS	2
2.1 Motivation	2
2.2 Beschreibung des Projektes	3
2.2.1 Lage	3
2.2.2 Projektbeschreibung	3
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“	6
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	7
5.1 Siedlungsentwicklung	7
5.2 Nutzungen	7
5.3 Denkmalschutz	8
5.4 Infrastruktur Verkehr	9
5.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	9
5.6 Wasserrechtliche Belange	10
6. 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 Flächennutzungsplanänderung	13
3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
3.1 Standort	14
3.2 Planinhalt	14
4. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	14
4.1 Fachgesetze	14
4.2 Fachplanungen und übergeordnete Planungen	14
5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN	15
5.1 Schutzgebiete / geschützte Objekte	16
5.2 Sonstige Schutzgüter	17
5.2.1 Schutzgut Mensch	17
5.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
5.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	18
6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
6.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	19
6.2 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22

TEIL A: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans 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 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S 466) und
- 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 Schulenberg im Oberharz (Ortsteil Festenburg) durch. Es handelt sich um die 85. Änderung. Das Gebiet liegt westlich der Ortschaft Schulenberg im Oberharz und nördlich der Landesstraße L 517. Die Änderung schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Festenburg“ der Gemeinde Schulenberg.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 (1) BauGB erfolgte vom 08.06. bis 15.06.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2010 gebeten, Ihre Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bis zum 07.05.2010 abzugeben.

Der Samtgemeindeausschuss Oberharz hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2010 dem Entwurf der 85. 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 85. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Samtgemeinde Oberharz wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 06.04.2010 bis einschließlich 07.05.2010 durchgeführt.

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

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Anschließend wurden die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

2. PLANUNGSANLASS

2.1 Motivation

Der Ortsteil Festenburg der Gemeinde Schulenberg im Oberharz wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Samtgemeinde Oberharz im Jahre 1976 als Sondergebiet dargestellt. Ergänzt wurde die Baugebietsdarstellung durch Grünflächen für den damaligen verbleibenden Siedlungsraum.

Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nicht durchgeführt, so dass die bauliche Entwicklung nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt wurde.

Das Bahn-Sozialwerk betreibt in Festenburg ein Ferienhotel (ehemals Kur- und Erholungsheim der Deutschen Bundesbahn). Im Jahr 2009 sind erhebliche Investitionen erfolgt. Ziel ist es, die wirtschaftliche Zukunft des Betriebes zu sichern. Weitere Maßnahmen sollen in den Folgejahren umgesetzt werden.

Nach Erarbeitung eines ersten grundlegenden Konzeptes zur Entwicklung des Ferienhotels wurden Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Goslar und der Samtgemeinde Oberharz gesucht. Hierbei wurde deutlich, dass das Projekt im Außenbereich liegt und teilweise Flächen beansprucht, die damals im Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)" lagen. Eine Genehmigung der Vorhaben war daher im Rahmen der Möglichkeiten des § 35 BauGB nach Auskunft der Genehmigungsbehörde des Landkreises Goslar (Untere Bauaufsichtsbehörde) nicht möglich.

Die Gemeinde Schulenberg im Oberharz hat zur Unterstützung der Entwicklung und Stärkung des Ferienhotels am 11.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Festenburg“ beschlossen und anschließend die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Festenburg“ der Gemeinde Schulenberg wurde festgestellt, dass die konkrete Planung des Vorhabens mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz nicht korrespondiert. Als Reaktion auf diese Abweichung hat der Samtgemeindeausschuss Oberharz am 10.09.2009 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortsteils Festenburg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Grundlage der Abgrenzung des Gel-

tungsbereiches sind die im Bebauungsplan ermittelten Grenzen des Siedlungsraumes. Diese Flächen sind gleichbedeutend mit dem Ortsteil Festenburg, der von gemeindefreiem Gebiet umgeben ist.

2.2 Beschreibung des Projektes

2.2.1 Lage

Das Ferienhotel Festenburg liegt in dem gleichnamigen Ortsteil Festenburg der Gemeinde Schulenberg im Oberharz. Die Gemeinde Schulenberg wiederum gehört zur Samtgemeinde Oberharz (Sitz Clausthal-Zellerfeld) im Landkreis Goslar. Der Ortsteil Festenburg liegt zwischen den Ortschaften Clausthal-Zellerfeld und Schulenberg, nördlich der Landesstraße 517 innerhalb des dort befindlichen Waldgebietes. Der Ortsteil ist umgeben vom gemeindefreien Gebiet des Harzes. An die Landesstraße ist der Ortsteil über einen öffentlich befahrbaren, asphaltierten Forstwirtschaftsweg angebunden, der im Bereich des Gemeindegebietes als Gemeindestraße gewidmet ist.

2.2.2 Projektbeschreibung

Das Projekt Ferienhotel Festenburg umfasst Maßnahmen zur Neugestaltung der Außenbereichsfläche nordöstlich und südwestlich der Hotelanlage. Die hier geplanten Maßnahmen sind teilweise im Jahr 2009 umgesetzt worden. Weitere Maßnahmen sollen mittelfristig folgen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorhaben.

Maßnahmen 2009:

- Errichtung eines Erlebnisspielplatzes mit einem Flächenbedarf von ca. 2.000 qm, südlich der Hotelanlage.
- Errichtung einer Minigolfanlage mit einem Flächenbedarf von ca. 3.600 qm, mit 18 Abschlagsfeldern, südwestlich der Hotelanlage.
- Errichtung von zwei Spielfeldern (Beach-Volleyball, Kleinfeld-Fußballplatz) auf den Flächen des bisher bestehenden Minigolfplatzes, nordöstlich der Hotelanlage, mit einem Flächenbedarf von ca. 2.200 qm.
- Errichtung einer Boule-Spielfläche mit einem Flächenbedarf von ca. 500 qm, südlich der Hotelanlage.

Maßnahmen Folgejahre:

- Errichtung einer Multifunktions-Spielfläche mit einem Flächenbedarf einschließlich Reserverflächen von 3.400 qm.
- Errichtung eines Parkplatzes für bis zu 60 Kfz mit einem Flächenbedarf von ca. 3.600 qm, südlich der Ortsstraße.

Für die in den Folgejahren geplanten Maßnahmen ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“ erforderlich.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient vorrangig dazu, ein Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung darzustellen.

Die sonstigen bebauten Grundstücke sollen als gemischte Bauflächen entwickelt werden, um den vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Es sollen sämtliche Siedlungsflächen Festenburgs im Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Festenburg zu erzielen.

Eine Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ wurde beim Landkreis Goslar beantragt. Die Entlassung ist mit dem Kreistagsbeschluss am 04. Juli 2011 erfolgt.

Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Zuge der Aufstellung der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und bewertet. Ein Ausgleich erfolgt auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist der Harz überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Lediglich die Siedlungsräume sind von dieser Darstellung ausgenommen. Dies gilt auch für den Siedlungsteil Festenburg. Der Harz ist großräumig als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung grenzt an das Plangebiet an. Die Darstellung Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung überlagert sowohl die Waldflächen, als auch den Siedlungsteil Festenburg.

Die Landesstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Der Ortsteil Festenburg ist über die Hauptabwasserleitung mit der zentralen Kläranlage bei Oker angebunden.

Die Gemeinde Schulenberg ist als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus raumordnerisch belegt. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung verläuft nördlich der Siedlung Festenburg.

Die besondere Nutzungsform der Siedlung Festenburg mit Prägung durch den Ferienhotelbetrieb entspricht den Zielen und Raumordnung, den Harz als Erholungsraum zu nutzen. Maßnahmen zur Stärkung dieser Funktion sind daher primär an Standorten mit Fremdenverkehrsfunktion zu entwickeln. Insofern sind die vom Vorhabenträger gewählten Maßnahmen geeignet, den raumordnerischen Zielen zu entsprechen.

Die Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete werden nur randlich berührt. In der Regel stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Übergang der Ortslage Festenburg zur freien Landschaft Grünflächen dar. Insofern sind unmittelbare Auswirkungen der baulichen Nutzungen auf die Vorranggebiete und die Vorbehaltsgebiete nicht zu erwarten. Dort wo Bauflächen an die Vorbehaltsgebiete grenzen, handelt es sich um bestehende Nutzungen.

Die beabsichtigte Nutzungsintensivierung der Freiflächen für die Gäste der Hotelanlage wird vorwiegend auf den oben genannten Grünflächen stattfinden. Dies wird in den Tagesstunden erfolgen. Insofern treten Störungen der umgebenden Flächen (Wald) in einem beschränkten Zeitraum auf, der bereits jetzt durch die bestehenden Nutzungen einer Störung unterliegt.

Die Errichtung der Stellplatzanlage wird ebenfalls keine wesentliche Beeinträchtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete beinhalten. Das wesentlichste Merkmal der Beeinträchtigung wird hier die Zunahme der Versiegelung darstellen.

4.2 Flächennutzungsplan

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

Die Urfassung des Flächennutzungsplanes stellt den Ortsteil Festenburg als Sondergebiet für die Entwicklung des Fremdenverkehrs dar. Die angrenzenden Flächen bis zur Grenze des Siedlungsgebietes (Waldrand) sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet.

Eine wesentliche bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Festenburg hat nicht stattgefunden. Lediglich der Hotelbetrieb hat eine Erweiterung nach Nordwesten erfahren. Diese Erweiterungsflächen des Hotelbetriebes überschreiten teileräumig die dargestellten Grenzen des Sondergebietes und ragen in die dargestellten Grünflächen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde deutlich, dass die geplanten Maßnahmen, wie auch die vorgefundenen Nutzungen des Wohnens nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz ist erforderlich. Die angestrebten Nutzungen entsprechen teilweise nicht den Darstellungen und damit den Zielen der Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde. Dies trifft zum einen auf die Konkretisie-

zung der Bauflächendarstellung zu. Eine Wohnnutzung, wie sie in Teilen der Grundstücke stattfindet, ist durch die Darstellung (Flächennutzungsplan) nicht gesichert. Um die vorhandenen Nutzungen auch für die Zukunft zu sichern, ist die Darstellung gemischter Bauflächen zielführend.

Zum Zweiten wird eine Parkplatzanlage im Süden der Bauflächendarstellung geplant, die überwiegend Flächen in Anspruch nimmt, die als Grünflächen dargestellt sind. Auch diesbezüglich soll eine Korrektur der Flächendarstellung auf Flächennutzungsplanebene erfolgen.

Der parallel zum Flächennutzungsplan in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird aus den zukünftigen Darstellungen entwickelt. Die Darstellung des Sondergebietes für die Entwicklung des Fremdenverkehrs wird in eine entsprechende Bauflächendarstellung münden.

Zur Konkretisierung wird im Bebauungsplan das Sondergebiet bezüglich seiner Nutzung definiert. Gegebenenfalls ist die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet zu gliedern. Vorgefundene Nutzungen sind Wohnen, Sport- und Spielflächen sowie Anlagen für den Fremdenverkehr (Hotelbetrieb).

Die verbleibenden Freiflächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen (Parkanlagen) festgesetzt oder einer landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet.

4.3 Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ wurde am 07.05.2001 mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Goslar rechtskräftig. Sie wurde zuletzt geändert durch die Verordnung vom 30.12.2010.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind auf der Deutschen Grundkarte im verkleinerten Maßstab auf 1:10.000 festgelegt.

Der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist der Erhalt und die Wiederherstellung des Charakters des Landschaftsschutzgebietes. Hierbei wird das Gebiet bestimmt durch die Schönheit und Naturnähe des überwiegend mit Wald bestandenen Berglandes, das sich besonders zur ruhigen Erholung eignet. Der Charakter des Schutzgebietes ist einerseits naturnah, andererseits kulturell geprägt.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes verlaufen innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Festenburg. Insbesondere die Maßnahmen südlich der Erschließungsstraße liegen innerhalb der Grenzen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Zur Realisierung dieser Maßnahmen ist daher zunächst die Entlassung dieses Teilgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, weil für diese Maßnahmen weder die Möglichkeit einer Freistellung gemäß § 4 Landschaftsschutzgebietsverordnung noch ein Erlaubnisvorbehalt gemäß § 6 vorliegt.

Aufgrund dieses Widerspruches zwischen der Landschaftsschutzgebietsverordnung und der Bauleitplanung erfolgte die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet. Dem Antrag beim

Landkreises Goslar wurde mit dem Kreistagsbeschluss vom 04. Juli 2011 stattgegeben und die Entlassung dieses Teilbereiches beschlossen.

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

5.1 Siedlungsentwicklung

Der Ortsteil Festenburg liegt in einer Waldlichtung oberhalb des Schalker Teiches. Der Ortsteil besteht aus drei Wohngebäuden, einem Gaststättenbetrieb sowie einem Ferienhotel und den angegliederten Nutzungen. Seit Aufstellung der Urfassung des Flächennutzungsplanes haben sich nur wenige bauliche Entwicklungen innerhalb des Siedlungsraumes vollzogen. Einzig die Erweiterung des Ferienhotels kann städtebaulich als nennenswert bezeichnet werden.

Das Ferienhotel nimmt den überwiegenden Teil des Siedlungsraumes in Anspruch. Hierbei ist aber die Freiflächennutzung von gleicher Bedeutung wie die bauliche.

Neben dem Hotelbetrieb befinden sich auch Freiflächennutzungen wie Minigolfanlage und Parkanlage für die Erholung auf dem Gelände.

Der Ortsteil Festenburg hat keinerlei Anbindung an die größeren Siedlungsbereiche von Schulenberg bzw. Clausthal-Zellerfeld.

Mit der nun verfolgten Entwicklungsabsicht soll nicht die hochbauliche Entwicklung des Gebiets vorangetrieben werden, sondern die Gestaltung der Freiflächen zur Nutzung für die Erholungssuchenden. Hier geht es vorrangig um die Erweiterung bzw. Verlagerung eines Minigolfplatzes sowie die Anordnung von Spiel- und Sportplätzen für die aktive Nutzung durch die Erholungssuchenden. Im Sinne einer sinnvollen Ergänzung dieser Anlagen soll auch eine zentrale Stellplatzanlage errichtet werden, die dem Hotelbetrieb zugeordnet ist.

Durch die Entwicklung der Freiflächen erhält der Hotelbetrieb erweiterte Möglichkeiten, um Angebote im Sinne von Aktivurlaub oder Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge anzubieten. Dies ist erforderlich, um den bestehenden Betrieb an die heutigen Ansprüche von Ferien- und Erholungssuchenden gerecht zu werden.

Ziel ist die Sicherung des bestehenden Betriebes und die Attraktivitätssteigerung der Einrichtung. Hiermit wird die Erhöhung der Bettenauslastung angestrebt, aber es ist keine Erweiterung der bestehenden Bettenzahl geplant. Somit bleiben die Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld gering.

5.2 Nutzungen

Wie bereits oben beschrieben, befinden sich im Plangebiet neben dem Ferienhotel drei Wohngebäude und eine Gaststätte. Die Gaststätte ist ein eigenständiger Betrieb ohne Anbindung an den Hotelbetrieb. Unter den drei sonstigen Gebäuden befindet sich ein Wohnhaus, das an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt. Die zwei Gebäude im Westen gehören funktional zu der Hotelanlage. In den Gebäuden sind Mitarbeiter-Wohnungen sowie Ferienwohnungen eingerichtet. Der größte Raum der Grundstücksflächen wird durch den Hotelbetrieb in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich allerdings überwiegend um Grünflächen, die parkartig angelegt sind. Im Nordwesten befindet sich eine Minigolfanlage. Entlang der Erschließungsstraße liegen einzelne Stellplatzanlagen. Einzelne Flächen im Süden des Plangebietes werden landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich genutzt.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist insbesondere eine Nutzungsintensivierung der bisher nur sporadisch genutzten Freiflächen verbunden. Neben der bereits vollzogenen Verlagerung des Minigolfplatzes soll ein Erlebnisspielplatz, ein Spielfeld, ein Beach-Volleyball-Platz sowie ein Multifunktionsplatz eingerichtet werden.

Die vorhandene Bebauung ist als Bebauung des Außenbereiches zu klassifizieren. Außenbereichsnutzungen haben einen Schutzanspruch, der vergleichbar ist mit einem Mischgebiet. Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entspricht dies einem Schalleistungspegel von tags 60 dB(A). Aufgrund der Freiflächennutzung wird davon ausgegangen, dass eine Nutzung nur in den Tageszeiten von 06.00 – 22.00 Uhr und nicht in den Nachtstunden zwischen 22.00 – 06.00 Uhr stattfindet. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Freiflächennutzung auch nur in den wärmeren Monaten zwischen Mai und September möglich ist.

Da die Nutzung im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb steht, wird von einem geordneten und gelenkten Sportbetrieb ausgegangen. Lärmentwicklung, wie sie sonst an Sportstätten oder von Vereinen genutzten Sportplätzen üblicherweise zu erwarten sind, treten hier nicht auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass die auftretenden Lärmemissionen die Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenschutzverordnung nicht überschreiten. Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher die Aufstellung eines Schallschutzgutachtens nicht für erforderlich erachtet.

5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen sowohl bauliche Denkmale als auch bodenrelevante Denkmale (archäologische Bodenfunde). Das ehemalige Forstgehöft auf dem Grundstück Festenburg 5 ist als Einzeldenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Anlagen des Oberharzer Wasserregals (Gräben, Teiche), die denkmalrechtlich geschützt sind. Sollten im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen Veränderungen an diesen Anlagen erforderlich sein, so ist hierfür rechtzeitig im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung liegt inmitten eines frühen Bergbaubereichs, in dem bei Erdarbeiten damit gerechnet werden muss, dass historische Befunde wie Halden angeschnitten werden. Historische Befunde müssen dokumentiert und Funde fachgerecht geborgen werden. Baumaßnahmen, die einen Aufschluss des Bodens bewirken, sind daher 14 Tage vor Baubeginn dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie, Bergtal 18, 38640 Goslar mitzuteilen.

5.4 Infrastruktur Verkehr

Ausgehend von der Landesstraße L 517 wird das Plangebiet zunächst über einen Forstwirtschaftsweg an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Dieser Wirtschaftsweg ist Eigentum des Niedersächsischen Forst. Es handelt sich um eine sogenannte öffentliche Forststraße, die zur Erschließung des Ortsteils Festenburg dient. Ab der Ortsdurchfahrtsgrenze in Höhe der letzten Bebauung des Ortsteils Festenburg ist die Straße als Gemeindestraße gewidmet.

Gemäß der Absprachen zwischen der Landesforst Niedersachsen, der Samtgemeinde Oberharz und dem Vorhabenträger ist die privatrechtliche Nutzung der Straße für Kraftfahrzeuge entsprechend der zurzeit bestehenden baurechtlichen Situation zulässig. Insbesondere die Nutzung durch das Ferienhotel einschließlich der Gäste und des Zulieferverkehrs mit Pkw und Klein-Lkw ist rechtlich abgedeckt.

Der Vorhabenträger geht davon aus, dass durch die Neugestaltung der Freiflächen keine Nutzungsänderung des Ferienhotels zu begründen ist. Bei den Maßnahmen handelt es sich lediglich um ergänzende Einrichtungen zur Attraktivitätssteigerung des bestehenden Betriebes.

Auf Grund der unveränderten Bettenzahl wird die maximale Gästezahl nicht steigen. Die Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung dienen lediglich dazu, den rückläufigen Trend bei den Gästezahlen zu stoppen und die Besucherzahlen der Vergangenheit wieder zu erreichen. Durch ein verändertes Nutzerverhalten / Nutzerstruktur besteht allerdings die Möglichkeit, dass es zu einer anderen Wahl von Verkehrsmitteln kommen kann (z.B. Busse). Daraus evtl. resultierende Maßnahmen müssten zwischen Vorhabenträger und Straßenbaulastträger abgestimmt werden.

Da sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich unmittelbar an die Gemeindestraße angebunden sind, gilt die Erschließung der Grundstücke als gesichert.

5.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Grundstücke sind sowohl mit Strom und Wasser als auch mit Gas und Telekommunikationstechnik versorgt. Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Brunnen, den Schalker Teich und eine Regenwasserbewirtschaftung. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung besteht in diesem Sinne nicht. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

Da sämtliche geplanten Maßnahmen Freianlagen sind, ist eine wesentliche Veränderung der Schmutzfracht für die Schmutzwasserkanäle nicht gegeben.

Aufgrund der Freiflächengestaltung wird es aber zu einem erhöhten Versiegelungsanteil innerhalb des Plangebietes kommen, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führt. Im Bereich der Freiflächen wird das Oberflächenwasser in die Seitenräume geleitet, wo es weiterhin versickern kann. Bezüglich der Stellplatzanlage wird auf das nachfolgende Kapitel verwiesen.

5.6 Wasserrechtliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet Graneltsperre der Wasserschutzzone Oker, Schutzzone III C.

Der Landkreis Goslar weist in seiner Stellungnahme vom 29.06.2009 auf folgendes hin:

„Außenbereichsfläche nordöstlich und südwestlich der Hotelanlage

Geplant sind die Errichtung u. a. von einem Erlebnisspielplatz, Minigolfanlage, Parkplätze, usw. auf einer Fläche von ca. 15.000 m².

Durch diese geplanten Maßnahmen wird sich der Versiegelungsanteil erhöhen, welches wiederum einer Erhöhung des Oberflächenabflusses herbei führt.

Ich weise darauf hin, dass ein Versickern von Regenwasser grundsätzlich begrüßt wird, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dieses zulassen. Die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf nach § 10 NWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser der Hof-, Fahr- und Wegeflächen nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden darf.

Bei Einleitung in ein Gewässer darf die Drosselabflusspende nicht größer sein als der natürliche Abfluss der unbefestigten Flächen (max. 10 l/s x ha), ggf. sind Rückhalteräume in der Planung zu berücksichtigen und festzusetzen.

Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung gelten folgende technische Regelwerke, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben:

DWA-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser

DVWK-ATV A117 Bemessung von Regenrückhalteräumen

DVWK-ATV A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

DWWK-ATV A 118 *Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen*

Auf der Grundlage wasserrechtlicher Anträge sind wasserbehördliche Erlaubnisse gem. § 10 NWG von meiner unteren Wasserbehörde erforderlich.“

Das Plangebiet „Festenburg“ wird zurzeit über Regenwasserkanäle entwässert, so dass das oberflächlich ankommende Wasser über die vorhandenen Vorfluter an den Unteren Schalker Teich abgeleitet wird.

Mit den Maßnahmen der Freiflächengestaltung werden überwiegend kleinflächige Bereiche eine erhöhte Versiegelung erfahren. Insbesondere was die Flächen mit dem Aspekt der sportlichen Betätigung betrifft, kann davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser unmittelbar in den Randflächen versickert wird und somit die natürlich Entwässerung weitestgehend erhalten bleibt.

Eine höhere Versiegelungsrate wird für die Parkplatzflächen südlich der Erschließungsstraße erwartet. Das hier auftretende Oberflächenwasser muss aufgrund der Möglichkeit der mineralölhaltigen Rückstände gefasst aufgefangen werden und über einen Ölabscheider abgeleitet werden. Für diese Fläche ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses also zu erwarten.

Zur Sicherstellung der Entwässerung soll im nachfolgenden Bebauungsplan eine Fläche definiert werden, auf der die Einleitung und Versickerung zulässig ist.

6. DARSTELLUNGEN UND STÄDTEBAULICHE WERTE

Ausgehend von den Darstellungen der Urfassung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des heutigen Ferienhotel als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung definiert. Die verbleibenden bebauten Grundstücke werden unter Berücksichtigung der vorgefundenen Nutzung als gemischte Bauflächen definiert.

Alle Freiflächen, die eine Nutzung im Zusammenhang mit den Bauflächen aufweisen (im Bestand oder zukünftig) werden als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (Parkanlage, Spielplatz, Minigolf und Sportanlagen) belegt. Westlich des Sondergebietes wird eine Grünfläche zusätzlich mit dem taktischen Zeichen "Flächen für Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltung" überlagert. Auf dieser Fläche soll die Option für das Anlegen eines naturnah gestalteten Rückhaltebereich gesichert werden.

In den Randbereichen nach Norden und Osten gehen die Grünflächen in Waldflächen über. Um einen natürlichen gestaffelten Waldrandaufbau zu entwickeln, werden in diesen Bereichen Waldflächen dargestellt.

Im Süden der Sonderbauflächen wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Sie wird für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Parkplatzfläche kann aber gleichzeitig als Wendebereich für den Ortsteil Festenburg genutzt werden.

Plangebiet = Bruttobauland	7,58 ha
Verkehrsflächen	0,55 ha
Grünflächen	3,94 ha
Waldflächen	0,49 ha
Nettobauland	2,60 ha
Sonderbauflächen	1,38 ha
Gemischte Bauflächen	1,22 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 wird 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

Die wichtigen Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung wurden bereits in Kapitel 3 von Teil A erläutert. Für den Umweltbericht ist von Bedeutung, dass es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um Flächenmodifizierungen vorhandener Nutzungen handelt.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes zu Lasten der Grünfläche im Bereich des Parkplatzes und nördlich der Hotelanlage
- Erweiterung der Grünfläche zu Lasten des Sondergebietes im südwestlichen Bereich
- Darstellen von gemischten Bauflächen
- Erweiterung des Geltungsbereiches in nördliche Richtung

3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

3.1 Standort

Die Flächennutzungsplanung dient dazu ein konkretes Investitionsvorhaben zu legitimieren, um gerade für den Freizeitbereich und die Naherholung eine Attraktivitätssteigerung explizit an diesem Standort zu erzielen.

3.2 Planinhalt

Planungsalternativen sind nicht möglich, da eine gezielte, an den konkreten Bedarf angepasste Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

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. Darauf wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit einer entsprechenden Würdigung der Eingriffsregelung reagiert.

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

Wichtig für die Belange von Natur und Landschaft ist, dass die Bereiche im Umfeld des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft dargestellt sind. Lediglich die Siedlungsräume sind von dieser Darstellung ausgenommen. Dies gilt auch für den Siedlungsteil Festenburg. Der Harz ist großräumig als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung grenzt an das Plangebiet an. Die Darstellung Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung überlagert sowohl die Waldflächen, als auch den Siedlungsteil Festenburg.

Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung verläuft nördlich der Siedlung Festenburg.

Eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung findet im Begründungsteil des Flächennutzungsplanes im Kapitel 4.1 statt.

Konkrete Ziele und Maßnahmen, die den eigentlichen Änderungsbereich betreffen, sind im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar nicht dargestellt.

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

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. Eine detaillierte Beschreibung der Potenziale, deren Bewertung und der zu erwartenden Auswirkungen sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan enthalten.

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum /Topographie	Naturräumliche Region „Harz“, Untereinheit „Claus-thaler Hochfläche“ / hohe Reliefenergie	Typisch ausgeprägt / momentane Nutzung und Siedlungs-lage naturraumty-pisch	keine	keine
Geologie/Böden /Grundwasser	Mosaik unterschiedlicher geologischer Schichten, Unter-karbon, Oberdevon und Tonschieferfol-gen	Geologie natürlich ausgeprägt / Bo-denüberprägung durch Nutzung schon vorhanden / in versiegelten Be-reichen Bodenfunk-tionen stark einge-schränkt	Erhöhung der Ver-siegelungsrate mit Auswirkungen auf den Boden und Bodenwasserhaus-halt durch zusätzli-che Versiegelung	Erhebliche Auswir-kungen auf das Bodenpotenzial durch Verlust von Boden
Oberflächenge-wässer	angrenzend Gräben des Oberharzer Wasserregals und der Schalker Teich	keine relevanten Bereiche innerhalb des Plangebietes vorhanden	Ist durch die Pla-nung nicht betrof-fen	Keine, sofern die Funktionen erhalten bleiben und der Oberflächenabfluss des Gebietes sich nicht erhöht
Landschaftsbild /Ortsbild	Weitgehend ver-steckte Lage / harz-typisches Gesamt-erscheinungsbild	„Harzer Dreiklang“ in Miniaturformat / Harmonie zwischen Bebauung, Grün-landnutzung und Freizeitnutzung sowie Wald als Hintergrundkulisse / Vorbelastungen durch vorhandene Freizeiteinrichtun-gen (Minigolfplatz, Spielplatz) bereits vorhanden	Zusätzliche punktu-elle Beeinträchti-gungen durch den Bau von Freizeitein-richtungen	Punktuelle erhebli-che Auswirkungen

Klima /Lufthygiene	Kaltluftentstehungsbereiche in den Hangbereichen / Frischluftentstehung in den angrenzenden Waldflächen	Geringe lufthygienische Vorbelastung durch KFZ / nur lokale klimatische Funktionen	Klimatische Situation wird nicht verändert	Keine
Pot. Nat. Vegetation	Hainsimsen-Buchenwald der montanen Stufe	keine Ausprägungen im Plangebiet vorhanden / angrenzend Pionierwaldstadien mit möglicher Weiterentwicklung zur Potentiellen Natürlichen Vegetation	keine	keine
Flora	Durch die Grünlandnutzung Offenlandarten dominant / Auf Kahlschlagflächen beginnende Waldarten überwiegend / in Randbereichen ruderaler Arten	Durch Sonderstandorte kann punktuell das Vorkommen geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden	Die Maßnahmen konzentrieren sich auf intensiv genutzte Bereiche	keine
Biototypen /Lebensräume	Im Plangebiet dominieren Grünlandstandorte / teilweise magere Ausprägungen / teilweise feuchte Ausprägungen / Einzelgehölze und ruderalisierte Bereiche	Überwiegend intensiv genutzte Biototypen / keine wertvollen Bestände vorhanden / Bereichsweise Sonderstandorte mit Bedeutung für Fauna und Flora	Verlust von Grünlandstrukturen / Verlust von Lebensraum / keine Beeinträchtigung geschützter Arten	Erhebliche Auswirkungen durch den Verlust von Grünland

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange haben deutlich gemacht, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, und die Biototypen und punktuell auch auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die Eingriffe sind durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen und durch den Verlust von Grünlandbereichen durch die Flächenumwidmungen begründet.

5.1 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Da unter anderem auch Stellplatzanlagen und Freizeiteinrichtungen vorgesehen sind, widerspricht das den Zielen und Schutzzwecken der Landschaftsschutzgebietsverordnung zumindest in den betroffenen Bereichen. Das Plangebiet nimmt im Vergleich zur Gesamtgröße des Landschaftsschutzgebietes zwar nur einen geringen Flächenanteil ein. Dennoch ist zur Lösung der Konfliktsituation eine Entlassung der betroffenen Bereiche aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Es wird parallel zum Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ein Antrag auf Entlassung der betroffenen Flächen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt.

5.2 Sonstige Schutzgüter

5.2.1 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.

Auf der Bodenbelastungskarte ist das Plangebiet dem Teilbereich 3 zuzuordnen. Im Teilbereich 3 kommen erhöhte Blei und/oder Cadmium-Konzentrationen vor. Der Landkreis Goslar konkretisiert die Problematik wie folgt:

„Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind im überplanten Bereich 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 Planungsgebiet 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.

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 3 der BPG-VO. 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 daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO).“

Entsprechende Maßnahmen sind im Grünordnungsplan formuliert.

Die Freizeitnutzung ist charakteristisch für den Änderungsbereich und kennzeichnet neben der Gebäudearchitektur auch die Freiflächengestaltung.

Diese Nutzungen fügen sich derzeit harmonisch in das Gesamtumfeld ein.

Vorbelastungen sind nur in geringem Maße durch den Anliegerverkehr vorhanden. Gerade bei großem Andrang, auch was die umliegenden Badeteiche anbelangt, können gerade auf der Zufahrtsstraße auch größere verkehrliche Belastungen auftreten. Diese extremen verkehrlichen Situationen beschränken sich aber auf wenige Tage im Jahr und sind nicht als Dauerbelastung zu werten.

Zu erwartende Auswirkungen

Gegenüber der jetzigen Situation sind keine negativen Auswirkungen durch die Flächenmodifizierungen zu erwarten. Wanderwege und umliegende Naherholungsziele werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die plangebietsinterne Naherholungsfunktion bleibt ebenfalls erhalten und wird in der Attraktivität noch gesteigert. Merkliche negative Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr, Lärm etc. sind im Vergleich zur bestehenden Nutzung und das anvisierte Ziel nicht zu erwarten.

5.2.2 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.

Das Forstgehöft im Norden des Plangebietes ist nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der ehemaligen Bergbautätigkeit im gesamten Harzgebiet auch innerhalb des Plangebietes bei Erdarbeiten mit historischen Funden und Befunden zu rechnen ist. In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus vielfältige Anlagen des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal.

Zu erwartende Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kultur- und Sachgütern zu erwarten. Im Bestand vorhandene Einzeldenkmale sowie Elemente des Oberharzer Wasserregals werden durch die Planung nicht berührt. Sollten dennoch Veränderung vorgenommen werden ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten Funde gemacht werden, besteht die Notwendigkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

5.2.3 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.

Für den Änderungsbereich ist typisch, dass zwar in Bezug auf Boden, Landschaftsbild und Biotoptypen die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Typische Wechselwirkungen mit anderen Potenzialen im Sinne einer Rückkopplung sind aber nicht festzustellen.

Das hängt damit zusammen, dass durch die Planänderung die ursprüngliche Nutzung der Fläche nicht wesentlich verändert wird.

6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planänderung werden Umweltauswirkungen auf verschiedene Schutzgüter vorbereitet. Betroffen sind vordergründig das Schutzpotenzial Boden, Landschaftsbild und die Biotoptypen.

Durch die Planänderung werden Flächenumwidmungen legitimiert, durch die die oben beschriebenen Auswirkungen vorbereitet werden. Auf das Bodenpotenzial sind erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der erhöhten Versiegelungsrate zu erwarten.

Durch den Wegfall von Grünland wird insgesamt das Lebensraumangebot für siedlungsadaptierte Tier- und Pflanzenarten reduziert.

Gleichzeitig wird bei Durchführung der Planung aber auch eine deutliche Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des Erholungswertes und der Freizeitgestaltung erzielt.

6.2 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung würde keine Veränderung der Flächennutzungen stattfinden. Die derzeitige Leistungsfähigkeit des Bodens und eine Entwicklung siedlungstypischer Biotoptypen würden nicht verändert.

Gleichzeitig würde aber auch eine Attraktivitätssteigerung hinsichtlich der Erholungsfunktion und der Freizeitgestaltung nicht möglich sein.

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. Diese sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ausführlich dokumentiert, so dass im vorliegenden Fall lediglich eine Auflistung der geplanten Maßnahmen erfolgt:

- Beschränkung von Geländemodellierungen in Anlehnung an die ursprüngliche Situation auf das unbedingt erforderliche Maß
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Erhalt von Gehölzen
- Abschirmende Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Nutzungen
- Erhalt der Dominanz von Grünland als landschaftsprägendem Biotoptyp
- Extensivierung von Grünland
- Pflanzung von Gehölzen
- Aufbau eines naturnahen Waldmantels
- Rückhaltung / Verdunstung / Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 „Festenburg“. Die im Bebauungsplan festgesetzten und oben genannten Maßnahmen sind geeignet, die zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft plangebietsintern zu kompensieren.

Die im Bebauungsplan (GOP) geführte Bilanzierung wird zur Erläuterung in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung eingefügt. Es muss aber daraufhingewiesen werden, dass die Flächenangaben der Neuplanung Bezug nimmt auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und somit mit den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vergleichbar ist.

Erläuterungen zu den Werteinheiten, die den einzelnen Flächen zugeordnet sind können dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 5 „Festenburg“ entnommen werden.

Bestand	qm	Pkte.	Gesamt	Neuplanung	qm	Pkte.	Gesamt
Waldbestand 10739				Sondergebiet 0,6	11.115		
davon artenarm	3.567	2,0	7.134	davon überbaubar	6.669	0,0	0
davon mit Krautschicht	3.172	2,5	7.930	davon nicht überbaubar	4.044	2,0	8.087
davon Lichtungsflur	4.000	2,5	10.000	anteilig P1	402	3,0	1.207
Grünland 31552							
davon artenarm	24.552	2,0	49.104	Mischgebiet 0,4	5.731		
davon artenreicher	7.000	2,5	17.500	davon überbaubar	2.292	0,0	0
			0	davon nicht überbaubar	3.439	2,0	6.877
Ruderalflur 2754							
davon artenarm	1.954	1,5	2.931	Mischgebiet 0,2	5.105		
davon artenreicher	800	2,0	1.600	davon überbaubar	1.021	0,0	0
			5.201	davon nicht überbaubar	4.084	2,0	8.169
Gehölzbereiche	1.734	3,0	5.201				
Garten, Kleingarten	11.751	2,0	23.501	P1 Baum Strauch Hecke	611	3,0	1.834
			0	P2 Böschung Parkplatzbereich	1.252	3,0	3.756
Gebäude	3.499	0,0	0	Stellplatzbegrünung 10 Bäume			200

Samtgemeinde Oberharz
85. Flächennutzungsplanänderung

Verkehrsflächen	4.160	0,0	0	Grünfläche allgemein	10.768	2,5	26.920
Wege unversiegelt	1.252	1,5	1.877	E Erhaltungsflächen	4.042	2,5	10.105
Minigolfplatz	4.700	2,0	9.400				
Spielplatz	1.600	0,5	800	M1 Waldrand	2.823	4,0	11.292
Kleinfußballplatz	2.200	0,5	1.100	M2 Saumgesellschaft	748	3,0	2.245
				M3 Extensivgrünland	10.207	3,5	35.725
				M4 Versickerungsbereich	2.693	3,0	8.079
				Parkplatz, Zufahrten etc.	4.561	0,5	2.281
				Verkehrsflächen	4.382	0,0	0
				Mehrzweckspielfeld	3.400	0,5	1.700
				Minigolfplatz	4.700	2,0	9.400
				Spielplatz	1.600	0,5	800
				Kleinfußballplatz	2.200	0,5	1.100
Gesamt	75.940		138.079	Gesamt	75.940		139.777

Überschuss

1.699 Punkte

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt auf, dass der geplante Eingriff durch zuvor beschriebene Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Nach Umsetzung der Vorhaben verbleiben somit keine wesentlichen Nachteile für den Naturhaushalt.

8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Der zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erforderliche Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ist in ausführlicher Form im Grünordnungsplan enthalten. Hierzu gehören die Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale sowie Beurteilung von Eingriff und Ausgleich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der ökologischen Grundlagen sind nicht aufgetreten. Einige Bestandsbeschreibungen (z.B. Fauna) 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 erforderliche zusätzliche Sonderuntersuchungen und Gutachten ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.

Im laufenden Verfahren erfolgt eine Anpassung und Aktualisierung des Umweltberichtes, so dass keine Informationslücken entstehen werden.

8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben zu überwachen. Ein Flächennutzungsplan schafft kein materielles Baurecht, er wird insofern nicht durchgeführt. Eine Umweltüberwachung ist demnach für die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

Ziel der Planänderung ist es, Investitionen zur Sicherung des wirtschaftlichen Betriebes der Hotelanlage in Form von Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen zu legitimieren, um so eine Attraktivitätssteigerung für den Bereich zu erzielen.

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.

Eine ausführliche Beschreibung von Natur und Landschaft und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dokumentiert.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet, die zum Teil als erheblich einzustufen sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind für das Bodenpotenzial, das Landschaftsbild und die Biotoptypen zu erwarten. Die Erheblichkeiten begründen sich in der Tatsache, dass vorhandene Grünlandbereiche umgewidmet werden, so dass deren Leistungsfähigkeit bezüglich der betroffenen Naturraumpotenziale eingeschränkt wird.

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben zu überwachen. Ein Flächennutzungsplan schafft kein materielles Baurecht, er wird insofern nicht durchgeführt. Eine Umweltüberwachung ist demnach für die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Samtgemeinde Oberharz, den
Der Samtgemeindebürgermeister

(Walter Lampe)