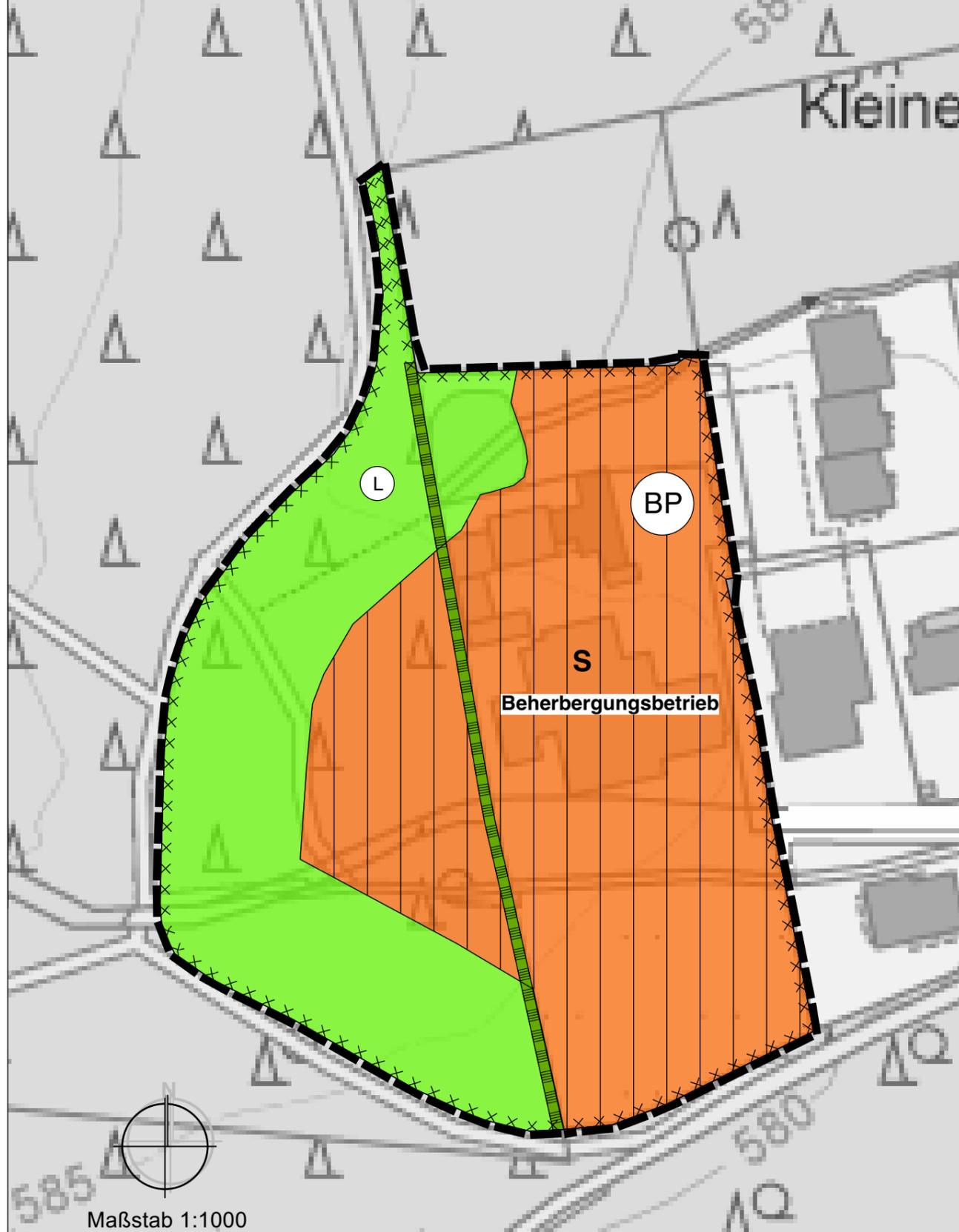


# PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## ZEICHENERKLÄRUNG:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche "Beherbergungsbetrieb" (§ 1 Abs. Nr. 4 BauNVO)

### 2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

### 3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bodenplanungsgebiet, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

### 4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet

### Bodenplanungsgebietsverordnung (BP)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO vom 01.10.2001, in der zuletzt gültigen Fassung), Teilgebiet 3. Auskunft erteilt der Landkreis Goslar.

### 5. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
**LGLN**  
 Regionaldirektion Northeim © (2022) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Übersichtsplan 1:5.000

## 110. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GOSLAR FÜR DEN BEREICH "LAUTENTHALER STRASSE WEST" IN HAHNENKLEE

für das Gebiet westlich der Lautenthaler Straße

Datum: 08. Mai 2023

Verfahrensstand: Entwurf

Planverfasser: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmBb  
 Ferdinand-Beit-Str. 7b  
 20099 Hamburg

**Evers & Partner** | Stadtplaner

Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Northeim

© (2022) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen





## Begründung

zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Goslar (alt) für den Bereich  
„Lautenthaler Straße West“

---

Stand: §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

## INHALT

---

	<u>Seite</u>
I. Allgemeines und Grundlagen der Raumordnung	2
II. Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Flächennutzungsplanes	4
III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	15
IV. Planinhalt und Begründung	16
V. Umweltbericht	16
VI. Abwägung v. Stellungnahmen (sofern erforderlich nach Feststellungsbeschluss)	33

---

## I. Allgemeines und Grundlagen der Raumordnung

---

### 1. ALLGEMEINES

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

Die **verkehrliche Anbindung** des gesamten Stadtgebietes ist als gut anzusehen: Mindestens stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Seesen/Kreiensen und weiter, zweistündlich, nach Göttingen bzw. Hildesheim und Hannover. Der Regionalverkehrsbahnhof Goslar liegt in etwa 17 Kilometer Entfernung vom Plangebiet.

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

In das überregionale Straßennetz ist die Stadt Goslar eingebunden über die teilweise autobahnmäßig ausgebaute Bundesstraße 6 nach Salzgitter (mit Anschluss an die Autobahn A 7 nach Hannover bzw. Göttingen/Kassel-) und nach Bad Harzburg (mit Autobahnanschluss nach Braunschweig, A 36), Wernigerode und den Ostharz sowie über die B 241 nach Osterode und die B 498 nach Altenau und in den Südharz.

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

### 2. RAUMORDNUNG

Der Stadt Goslar einschließlich der ehemaligen Stadt Vienenburg sind in der Landes- und Regionalen Raumordnung verschiedene Funktionen zugewiesen. Die Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms von 2017 erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 17. September 2022 Rechtskraft.

Die Stadt Goslar wurde im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022** als **Mittelzentrum** festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“. Hieraus ergeben sich entsprechende Funktionen und Aufgaben als Standort zur „**Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“ sowie „**Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“.

**Zusammen mit der (ehemaligen wie neuen) Stadt Goslar bilden die Städte Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“.** Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB), rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wurde dementsprechend wie folgt formuliert:

„Der **mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen** der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln.“

*Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist als Universitätsstandort und Goslar als Fachhochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“*

Des Weiteren wurde die Stadt Goslar mit den Stadtteilen Innenstadt und Hahnenklee-Bockswiese als „Standort mit der **besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**“ und darüber hinaus als „Standort mit der **besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus**“ bestimmt. Diese Festlegungen spiegeln die wirtschaftlichen Grundlagen der am Harzrand liegenden Stadt Goslar wieder, die neben den Faktoren Industrie und gewerbliche Wirtschaft vornehmlich durch den Fremdenverkehr gebildet werden. Dem Stadtteil Vienenburg ist die Schwerpunktaufgabe "**Erholung**" zugeordnet.

Die **ehemalige Stadt Vienenburg** mit ihren zugehörigen Ortschaften wurde im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 den sog. **ländlichen Regionen** zugeordnet. Der neue Stadtteil Vienenburg (Kernstadtbereich) war und ist in den regionalplanerischen Zielsetzungen als **Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- oder Mittelzentren** festgelegt. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln, wie auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die **Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten** sind im Rahmen der grundzentralen Bedeutung Bestandteil der städtischen Entwicklung in Vienenburg. Wirtschaftliche Grundlagen der ehemaligen Stadt Vienenburg waren und sind traditionell gewerbliche Wirtschaft und auch Landwirtschaft. Hinzu kam in jüngerer Zeit auch der Schwerpunkt Fremdenverkehr. Der zentrale Bereich von Vienenburg ist überwiegend von Flächen umgeben, die aufgrund ihrer typischen Nutzungsstruktur als **Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft** ausgewiesen sind. Darüber hinaus spielt im Gesamtbereich insbesondere der Naturschutz eine herausragende Rolle. Speziell die Kiesvorkommen im Okertal sind darüber hinaus als **Vorranggebiet** bzw. **Vorbehaltsgebiet** für die **Kiesgewinnung** festgelegt. Ein Bereich südlich der Ortschaft Immenrode und ein Bereich nördlich von Lochtum sind regionalplanerisch als **Vorrangstandorte für die Errichtung von Windenergieanlagen** vorgegeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu **Waldrändern** ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll.

## II. Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Flächennutzungsplanes

Die 110. Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513 "Lautenthaler Straße West" durchgeführt. Die Änderung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt, mithin der Neufassung vom 20.03.17 sowie den seitdem erfolgten wirksamen Änderungen. Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg weiterhin über das Fusionsdatum der Stadtgebiete von Goslar und Vienenburg (01.01.2014) hinaus wirksam, bis durch eine Zusammenfassung ein neugefasster Gesamtplan entstanden sein wird.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,73 ha liegt am Südwestrand des Ortsteil Hahnenklee in der Ortschaft Hahnenklee-Bockswiese. Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden von Waldflächen begrenzt. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze schließt der Siedlungsbereich von Hahnenklee mit einer Wohnbebauung sowie nördlich davon Grünlandflächen an.

Bisher stellt der wirksame Flächennutzungsplan im westlichen Bereich des Plangebiets eine „Fläche für Wald“ und im nördlichen Bereich eine „Grünfläche“ dar. Beide Darstellungen werden überlagert von der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Harz (LK Goslar)“. Der östliche Bereich des Plangebiets ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

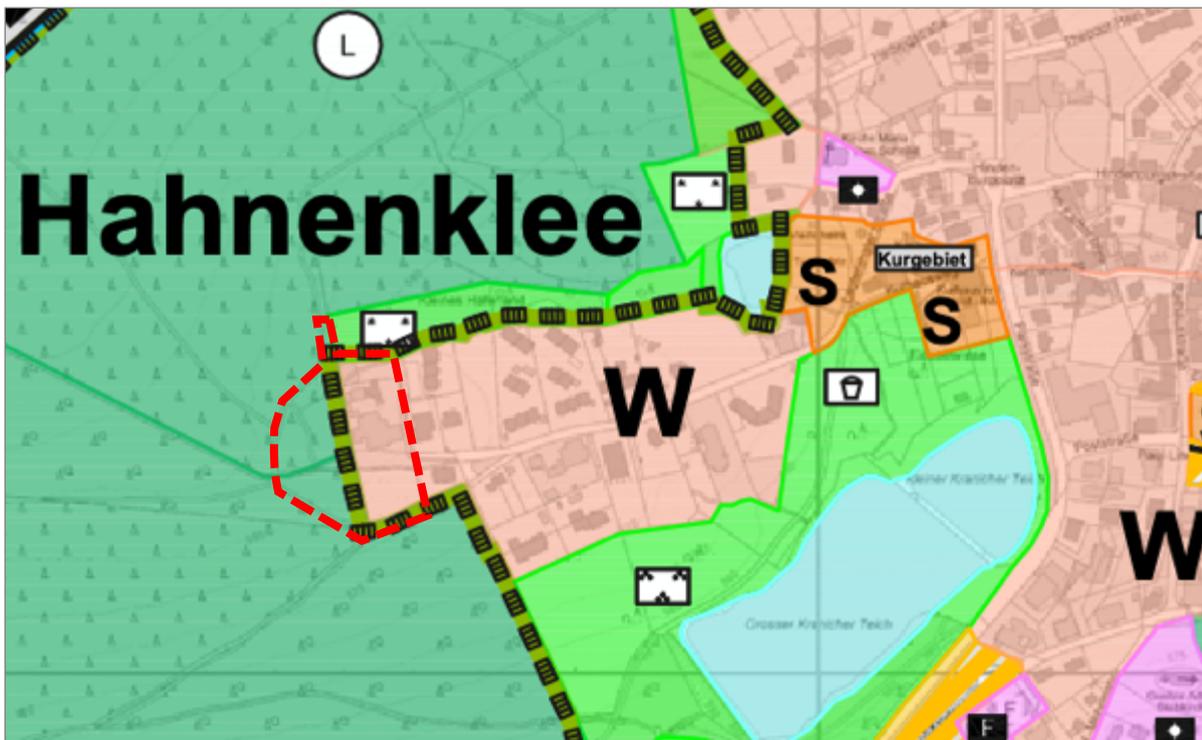


Abb.: Auszug FNP Stadt Goslar – der Geltungsbereich der 110. Änderung ist mit roter Strichlinie umrandet.

## Landesraumordnung

Die Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 ist am 17. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten und weist Goslar grundsätzlich als Mittelzentrum aus. Gemäß RROP 2008 (Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Abs. 7) gehören jedoch nicht alle Stadtteile der Stadt Goslar zum Mittelzentrum, insbesondere nicht der von der vorliegenden Planung berührte Stadtteil Hahnenklee (siehe auch folgender Abschnitt). Aus der Ausweisung im LROP ergeben sich entsprechende Funktionen und Aufgaben als Standort zur „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.

Die Flächen um den Ortsteil Hahnenklee-Bockswiese werden im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen zudem als Vorranggebiet Wald festgesetzt. Das hier behandelte Plangebiet grenzt am westlichen Rand des Ortsteils an das Vorranggebiet. Gemäß Abschnitt 3.2.1 Ziffer 04 sind die als Vorranggebiet festgelegten Waldstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Die Festlegung der Vorranggebiete Wald im LROP ist jedoch nicht abschließend, sondern im Regionalen Raumordnungsprogramm räumlich näher festzulegen.

## Regionalplanung:

Die Ortschaft Hahnenklee-Bockswiese ist entsprechend der Definition des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2008) nicht Bestandteil der mittelzentralen Siedlungsfläche. Der RROP weist dem Standort Hahnenklee-Bockswiese dagegen die besonderen **Entwicklungsaufgaben** „*Erholung*“ und „*Tourismus*“ zu.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes „Wald“**, eines **Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“** und eines **Vorbehaltsgebietes „Besondere Schutzfunktionen des Waldes“** sowie eines **Vorranggebietes „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“**. Desweiteren liegt das Plangebiet wie weitgehend der ganze Oberharzer Naturraum einschließlich der Siedlungsflächen im **Vorranggebiet Trinkwassergewinnung**.



Abb.: Auszug RROP 2008 mit Geltungsbereich 110. Änd. FNP (rote Strichlinie)

Die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart ist gemäß § 8 NWaldLG Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.



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

Eine Unterschreitung des 100 m Abstandes erfordert eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Gründen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Der Begründung zum RROP können auf S.123 die tragenden Aspekte dieses Grundsatzes entnommen werden:

*"Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. [...]"*

Alle Aspekte wurden in Bezug auf den Bereich der Überlagerung des 100 m Puffers mit dem Plangebiet einzelnen geprüft. Im Ergebnis ist eine Unterscheidung des 100 m Abstandes vorbehaltlich von Ergebnissen des weiteren Verfahrens aus folgenden Gründen zu vertreten:

• Artenreichtum, Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen

Gemäß dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (siehe Umweltbericht) ist der Wert des Waldes für den Artenreichtum und Lebensraum als eher gering einzustufen. Lediglich der an den Wald grenzende Tümpel ist für Amphibien und Fledermäuse von großer Bedeutung.

• Erholungswert der Landschaft

Der bisher hier bestehende Wald ist von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Die hier geplanten Außenanlagen könnten einen wesentlich interessanteren Beitrag zum Erholungswert leisten.

• Erlebniswert von Waldrändern für ruhige Erholung

Eine besondere Bedeutung des Bereichs für ruhige Erholung schließt sich allein aufgrund der Ausweisung im RROP als Vorranggebiet für „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ aus.

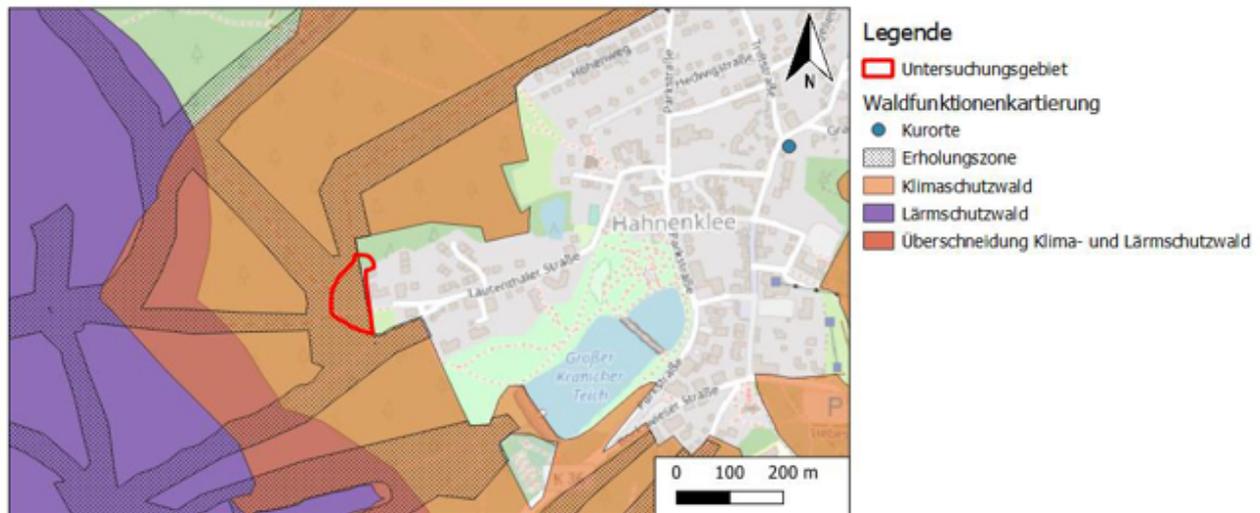
• Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Regelvermutung geht von einer zwangsläufigen Störung der Natur und des Landschaftsbildes durch eine waldrandnahe Bebauung aus. Im dichtbewaldeten Oberharz ist dagegen eine waldrandnahe Bebauung aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung im Zuge des Bergbaus nicht nur relativ häufig, sondern teilweise sogar typisch. Gemäß des Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar, welcher von 1986 bis 1991 erarbeitet wurde, liegt das Plangebiet zudem in einem Bereich mit einer eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Gemäß Umweltbericht ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden bzw. vermindert oder ausgeglichen werden können. Mit einem erheblichen Funktionsverlust oder –reduzierung ist daher nicht zu rechnen.

• Klimaschutz

Der westliche Bereich des Plangebiets ist gem. Waldfunktionskarte der Niedersächsischen Landesforsten als Klimaschutzwald ausgewiesen, welcher dem Schutz von Wohnstätten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sonderkulturen sowie Erholungsanlagen vor Kaltluftschäden und schädlichen Windeinwirkungen dient. Zudem soll durch den Luftaustausch das Klima benachbarter Siedlungsbereiche und Freiflächen maßgeblich verbessert werden. Mit der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Vorhabens werden die Klimaschutzfunktionen der Fläche teilweise eingeschränkt. Der Eingriff wird jedoch durch die geplante, naturnahe Gestaltung des Gartenbereichs gemindert. Trotz einzelner Baumfällungen verbleibt ein Großteil der Fläche somit

in einem unversiegelten und begrünten Zustand. Im weiteren Verfahren wird sich mit den klein-klimatischen Auswirkungen der neuen Bebauung sowie den Möglichkeiten zur Verminderung oder zum Ausgleich befasst. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher Funktionsverlust oder –reduzierung verbleibt.



**Abb.: Ergebnisse der Waldfunktionenkartierung im Bereich des Plangebiets (Niedersächsische Landesforsten)**

#### • Gefahrenabwehr

Die Regelvermutung ist, dass eine waldrandnahe Bebauung zwangsläufig zusätzliche Eingriffe in den Wald erfordern. Diese Annahme begründet sich in der Pflicht des Waldeigentümers zur Entnahme morscher Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht. Eine Gefährdung durch fallende Bäume oder Baumteile ist besonders bei Extremwetterlagen nie auszuschließen. Außerdem sind die Verkehrssicherungsmaßnahmen zusätzliche Belastungen für die Forstbetriebe und laufen dem Ziel der Totholzerhaltung entgegen. Aus diesem Grund wurde die Größe des Plangebietes so gewählt, dass ein Sicherheitsabstand zwischen geplanter Bebauung und umgebenden Waldflächen von mind. 27 m gewährleistet werden kann. In Verbindung mit dem durch den im Westen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden, ca. 3 m breiten Waldweg wird ein verträglicher Abstand vom Waldrand von 30 m erreicht. Im Vergleich zur Bestandssituation, bei der derzeit kein Abstand zwischen Bebauung und Wald besteht, handelt es sich bei der Einrichtung eines Waldabstandes im Zuge der Neuplanung um eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf die Gefahrenabwehr



**Abb.: Plangebiet (rot) und Abstand (orange) zum Waldrand**

• Waldbrandvorsorge

Die Einplanung eines Mindestabstandes von der geplanten Bebauung zu den umgebenden Waldflächen von mind. 27 m (in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Waldweg wird rechnerisch ein Abstand von 30 m erreicht, s.o.) dient auch der Waldbrandvorsorge. Zudem beeinträchtigt die Planung keine der vorhandenen Forststraßen hinsichtlich ihrer Funktion für die Waldbrandbekämpfung.

• Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile

Mit erheblichen Schatten- und Laubwurfs des benachbarten Waldbestandes auf die geplante Bebauung ist aufgrund des eingeplanten Mindestabstandes von 27 m (rechnerisch 30 m Abstand, s.o.) nicht zu rechnen.

• Verschmutzung, Florenverfälschung

Eine weitere Regelvermutung ist, dass die Nicht-Einhaltung des 100 m Abstandes zu Wäldern zu einer Verschmutzung der Waldränder z. B. mit Gartenabfällen, und in Folge zu einer Florenverfälschung führen kann. Mit einer erheblichen Florenverfälschung durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu rechnen.

Desweiteren sind bei Unterschreitung des 100 m Abstandes die Auswirkungen auch auf **die raumordnerischen Funktionen des westlich, nördlich und südlich benachbarten Waldbestandes** zu berücksichtigen:

• Vorranggebiet Wald

Eine Beeinträchtigung dieser Funktion in den angrenzenden Flächen ist nicht zu befürchten. Die Ziele zum Erhalt und Entwicklung des Waldstandorte werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan langfristig gesichert. Dies geschieht indem beispielsweise die Wegeverbindungen in den westlich angrenzenden Wald erhalten bleibt, der Waldrand durch eine naturnahe Gestaltung der geplanten Grünfläche aufgewertet wird sowie die geplante Grünfläche für die Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich sein wird (siehe auch nächster Punkt).

• Vorranggebiet für „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“

Eine Beeinträchtigung dieser Funktion in den angrenzenden Flächen ist nicht zu befürchten. Vielmehr ist anzunehmen, dass die geplante Ansiedlung touristischer Infrastruktur hier eine deutliche Verbesserung für die Funktionserfüllung bedeutet. Hierzu wird im Bebauungsplan sichergestellt,

dass die Wegeverbindungen in den westlich angrenzenden Wald erhalten bleiben, der Waldrand durch eine naturnahe Gestaltung der geplanten Grünfläche aufgewertet und die geplante Grünfläche für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird und dies mittels der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche langfristig gesichert wird.

• Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Das Vorbehaltsgebiet basiert auf dem rechtsverbindlich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Harz (LK Goslar)“, H-Zone. Die tatsächliche Beeinträchtigung der Schutzziele ist in dem parallelen Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu untersuchen und zu bewerten.

## **Wald**

---

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich im Bestand eine 6.809 m<sup>2</sup> große, nach dem Niedersächsischen Waldgesetz geschützte Waldfläche. Diese Fläche wird durch das Vorhaben überplant, sodass eine Waldumwandlung nach § 8 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) erforderlich ist. Im Rahmen einer forstfachlich qualifizierten gutachterlicher Betrachtung wurde eine Waldbewertung der betreffenden Flächen vorgenommen und entsprechende Kompensationsflächen in Ihrer Lage und Umfang ermittelt. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldG über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Ergänzend zur öffentlich-rechtlichen Absicherung im städtebaulichen Vertrag werden die Kompensationsmaßnahmen (insbes. Erstaufforstungen) privatrechtlich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Landkreises Goslar erfolgen.

## Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Der westliche Teil des Plangebiets liegt in der Hauptzone des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Harz (lk Goslar)“. Für eine Wirksamkeit der aktuellen Planung ist parallel eine Entlassung aus dem LSG erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ bildet die Grundlage für die Entlassung des Geltungsbereiches aus dem LSG. Das Entlassungsverfahren wird parallel beim Landkreis Goslar als zuständige Naturschutzbehörde beantragt und durchgeführt.



Abb.: Abgrenzung der LSG-Entlassungsfläche

### Natura-2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natura-2000 Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete befinden sich in ca. 2 km Entfernung in westlicher Richtung mit dem Gebiet „Schwermetallrasen bei Lautenthal“ sowie in ca. 3 km Entfernung in südlicher Richtung mit dem Gebiet „Bergwiesen und Teiche bei Zellerfeld“. Außerdem befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Klippen im Okertal“ in 5 km Entfernung westlich des Plangebiets.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist Teil des Trinkwassergewinnungsgebiets Innerstetalsperre mit aktiver Wassergewinnungsanlage. Im Norden und Nordosten des Plangebiets befindet sich in ca. 600 m Entfernung die dritte Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes der Granetalsperre.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung im Plangebiet ein künstlich angelegter Teich sowie nördlich davon ein Wiesenabschnitt. Beide Flächen unterliegen aufgrund der Bedeutung als Amphibiengewässer und Lebensraum für weitere Arten jeweils dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG.

## Bodenschutz / Altlasten

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Verordnung des „**Bodenplanungsgebietes Harz** im Landkreis Goslar“ (BPG-VO), Teilgebiet 3 (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für

den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Das durch die 110. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar hinzukommende Waldgebiet, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der BPG-VO. Aufgrund der sich dort befindlichen erhöhten Bleiwerte (1.000 – 2.000 mg/kg) gemäß Waldbodenbelastungskarte, ist der Waldbereich analog dem Teilgebiet 1 zuzuordnen.

**Kampfmittel:** Für das Plangebiet besteht nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Allgemein gilt: Bei Kampfmittelfunden sind umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen (Tel. 0511 30245 502) sowie der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Goslar zu benachrichtigen.

## Waldrecht

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine Waldumwandlung durch den Bebauungsplan gemäß § 8 NWaldLG vor. Die vorhandene Fläche nimmt mit ca. 0,76 ha rund 44% des Plangebietes ein.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nach den vorhersehbaren Bedürfnissen in Grundzügen dar. Daher sind in diesem Fall explizit die Belange des Waldes, die Walderhaltung zu berücksichtigen. Hierzu erfolgt planungsrechtlich eine Orientierung an der Raumordnung (RROP 2008) sowie fachlich am „Forstlichen Rahmenplan des Großraumes Braunschweig“ (Nds. Landesforsten 2003).

Der beschreibenden Darstellung zum RROP ist in Kap. III.2.2 zu entnehmen: *„Die Waldflächen im Großraum Braunschweig sollen aufgrund ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktion gemäß der gesetzlichen Vorgaben erhalten, vermehrt und durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig gesichert werden.“* Hier liegt auch das Landeswaldrecht zugrunde, welches in § 1 fordert den Wald zu erhalten und erforderlichenfalls zu mehren. Die Prioritäten der Erhaltung und die genauere Definition, in welcher Situation eine Waldvermehrung erforderlich ist, lassen sich dem RROP und dem forstlichen Rahmenplan entnehmen:

Der Forstliche Rahmenplan (Kap. 3.2.1) konkretisiert eine besondere Vordringlichkeit der Walderhaltung in Gemeinden, die mit unter 23% Flächenanteil Wald am Gemeindegebiet, als „waldarm“ zu beurteilen sind. Desweiteren werden zur Erfüllung der Schutz- und Erholungsleistungen des Waldes Mindestanteile definiert. Hasel (1971) hält einen Mindestwaldanteil der Gemeindefläche von einem Drittel (rund 33%) für erforderlich. Gemäß einer Veröffentlichung des Landes Baden-Württemberg (1977) können Landschaften mit einem Waldanteil unter 25% die Vielzahl der Anforderungen nicht erfüllen.

Die Begründung zum RROP 2008 (Kap. III.2.2) führt aus, dass eine regionale Notwendigkeit für die Vermehrung von Waldflächen gesehen wird, wenn die Waldflächenanteile unter 15% der Gemeindefläche liegen.

Der Großraum Braunschweig gilt im landesweiten Vergleich mit einem Waldanteil von 30,75 bereits als überdurchschnittlich bewaldet. Der Waldanteil im Landkreis Goslar liegt sogar bei 57,2 %. Hierzu trägt auch bei, dass allein im Zeitraum 1987-2000 die Waldfläche im Landkreis Goslar um 61,5 ha zugenommen hat. Für die Stadt Goslar (Alt) liegt der Waldanteil bei 48,2%. Der Waldanteil von Goslar einschl. Vienenburg beträgt 34,7%.

	Waldanteil	Waldvermehrung vordringlich	Waldvermehrung erforderlich	Funktionsgewährleistung
--	------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------

<i>LK Goslar</i>	57,2 %	< 15%	15% - < 30%	25% – 33%
<i>Goslar (Alt)</i>	48,2 %			
<i>Goslar mit Vbg.</i>	34,7 %			

(Alle Angaben aus d. Forstlichem Rahmenplan, Übersichtskarte S. 29 sowie Tab. A-4 und A-5)

Im Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Braunschweig sind dem Plangebiet folgende großräumige Funktionen zugeordnet:

- Trinkwassergewinnungsgebiet
- Schutzfunktion für Klima
- Alte Waldstandorte
- Erholungszone

Die Umwandlung einer Waldfläche von rund 0,76 ha Größe - somit < 0,01% des Stadtgebietes Goslar (neu) - würde somit nach erster Einschätzung keinen unlösbaren Konflikt mit den Zielen des Waldrechts und der Raumordnung auslösen. Die genaue Bilanzierung des waldrechtlichen Ausgleichs und entsprechende Maßnahmenbeschreibungen sind entsprechend Waldrecht (§ 8 NWaldLG) Gegenstand des parallelen Bebauungsplan-Verfahrens.

## **Nachhaltiger Städtebau / planerischer Bodenschutz**

---

Die Stadt Goslar bemüht sich im Sinne der **Bodenschutzklausel** (§ 1a BauGB) aktiv um eine Verringerung der Inanspruchnahme von freier Landschaft für bauliche Nutzungen. In diesen Zusammenhang betreibt die Stadt seit Jahren erfolgreich eine Baulückenbörse, um die Nachfrage nach Bauplätzen möglichst im Innenbereich auch mittels Nachverdichtung zu befrieden. Die Anzahl der in der Baulückenbörse eingestellten Bauplätze ist jedoch stark zurückgegangen. Ebenso die noch freien Plätze in den Baugebieten. Mit der Konsequenz, dass die Stadt Goslar die Nachfrage nach Bauplätzen bei Weitem nicht decken kann. Der planungsrechtliche **Bodenschutz** aus § 1 a Abs. 2 BauGB, die Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden zu minimieren, geht konform mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes. Dieser beinhaltet die Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens. Beeinträchtigungen der Funktionen, z.B. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts, sind soweit wie möglich zu vermeiden (vgl. §§ 1 und 2 Abs. 2 BBodSchG).

Das Land Niedersachsen hat im Rahmen eines Artikelgesetzes Ende 2020 das Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in dem § 1a Abs. 1 mit folgendem Inhalt ergänzt:

- Bis zum Ablauf des Jahres **2030** ist die Neuversiegelung von Böden **landesweit auf unter 3 ha pro Tag** zu reduzieren.
- Bis Ende **2050** ist die **Neuversiegelung komplett zu beenden**.
- Anzurechnen sind Flächen, die im Gegenzug **entsiegelt** werden.

Damit ist aus planungsrechtlicher Sicht den schon länger bestehenden vorgeannten Vorgaben eine Quantifizierung der Anforderung beigegeben. Die Stadt Goslar hat nach eigenen Recherchen im Schnitt der Jahre seit 2015 ein aus der Landesvorgabe anhand von Flächen- und Bevölkerungsanteilen ableitbares Limit von **5,34 ha/a** mit einem Jahresdurchschnitt **2015-2020 von 2,88 ha/a** schon **unterschritten**.

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

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Hotelnutzung bereits teilweise durch versiegelte Flächen geprägt.

### **III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**

---

#### **Anlass der Planung**

---

Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben der Stadt Goslar, die touristische Entwicklung im Stadtteil Hahnenklee-Bockswiese zu stärken und das Übernachtungsangebot in Einklang mit den touristischen Zielen zu bringen. Die Stadt Goslar ist durch die Nähe zum Harz stark durch die Tourismuswirtschaft geprägt. Im Raumordnungsprogramm ist der Stadtteil Hahnenklee-Bockswiese zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Einrichtungen für den Tourismus sind daher schwerpunktmäßig zu sichern und zu entwickeln.

Mit dem Vorhaben, dem Bau eines Naturhotels, soll daher die Weiterentwicklung einer attraktiven Tourismuslandschaft im Stadtteil Hahnenklee-Bockswiese unterstützt werden. Zahlreiche Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, der Ferienpark im Norden des Stadtteils und Restaurants bestimmen das Bild. Der Landschaftsraum um und auf dem Bocksberg ist durch den „Erlebnisbocksberg“ geprägt und wirkt im Winter als Skigebiet und im Sommer für den Rad- und Wandsport attraktiv. Ergänzt wird das Angebot durch Tennis und Minigolf im Zentrum und ein Naturfreibad nahe des Zentrums. Mithilfe des geplanten Hotels soll das Übernachtungsangebot für Touristen erweitert werden und so die Attraktivität des Ortes für Touristen und Einheimische gesteigert werden.

Zum anderen soll mit der Realisierung des Vorhabens der seit Jahren leerstehende und stark sanierungsbedürftige Gebäudebestand, welcher in der Vergangenheit ebenfalls ein Hotel beherbergte, abgerissen und durch einen Hotelneubau mit einem modernen, nachhaltig ausgerichteten Angebot ersetzt werden. Der sich in den letzten Jahren zunehmend verfestigte städtebauliche Missstand soll somit durch die Neuordnung und -bebauung der Flächen beseitigt werden.

Die 110. Änderung des FNP erfolgt im **Parallelverfahren** gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“**.

#### **Ziele und Grundzüge der Bauleitplanung**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in Hahnenklee die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Neubaus für ein Naturhotel geschaffen werden. Dafür ist der Abriss des bestehenden und leerstehenden Hotelgebäudes notwendig. Mit dem Hotelneubau kann somit die ehemalige Funktion des Hotelstandortes reaktiviert und gleichzeitig die Bebauung an moderne und nachhaltige Standards angepasst werden. Durch die überwiegend für die Obergeschosse des Gebäudes geplante Holzbauweise wird zudem insbesondere ein Fokus auf das Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen gelegt und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Grundzüge der Planung sind:

- Entwicklung der touristischen Infrastruktur
- Erweiterung des Übernachtungsangebots
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- eine angemessene Einbindung in die umgebende Landschaft
- Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel
- Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen

---

## IV. Planinhalt und Begründung

---

### PLANINHALT

---

Gegenstand der 110. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar ist die Umwandlung der „Wohnbaufläche“ und der „Fläche für Wald“ in eine „**Sonderbaufläche**“ mit der **Zweckbestimmung** „**Beherbergungsbetrieb**“ und in eine „**Grünfläche**“.

#### Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Das gemäß Rechtsverordnung des Landkreises erlassene Bodenplanungsgebiet sowie die Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts werden nachrichtlich übernommen.

#### Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Das durch die 110. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar hinzukommende Waldgebiet, wird aufgrund der sich dort befindlichen erhöhten Bleiwerte entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### BEGRÜNDUNG

---

Der überwiegende Bereich des Änderungsgebiets wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung** „**Beherbergungsbetrieb**“ dargestellt. Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Errichtung eines Hotelneubaus und trägt somit zum Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten im Ortsteil Hahnenklee und zur Stärkung der Tourismuslandschaft bei. Die Fläche ist aufgrund der Nähe zu verschiedenen touristischen Nutzungen für eine Hotelnutzung in besonderer Weise geeignet. Außerdem handelt es sich bei dem Hotelneubau um einen Ersatz des ehemaligen, jedoch langjährig leerstehenden Hotelgebäudes, sodass die frühere Hotelnutzung am Standort reaktiviert wird. Die Weiterentwicklung bestehender Bauflächen entspricht den Prämissen eines nachhaltigen Städtebaus, insbesondere dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zur Sicherung des Waldabstandes von 30 m wird im westlichen Bereich des Änderungsgebietes eine **Grünfläche** dargestellt. Trotz der formalen Waldumwandlung und der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet stellt die Darstellung sicher, dass der westliche Bereich des Plangebiets und somit der Übergang zum angrenzenden Wald weiterhin in einem unversiegelten und begrüntem Zustand verbleibt. Durch den Anschluss an die im Flächennutzungsplan nordöstlich dargestellte Grünfläche wird der Bereich zudem Teil des übergeordneten Grün- und Freiraumsystems.

---

## V. Umweltbericht

---

Der Umweltbericht legt gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

### 1. Einleitung

---

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

Die Umweltprüfung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar beschränkt somit einerseits den Umfang der Prüfung auf die **Umweltaspekte, deren Betroffenheit bereits auf dieser Grundzugebene** erkennbar ist. Gleiches gilt sinngemäß für den Detaillierungsgrad der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Tiefergehende Betrachtungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

**Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind nur die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen.**

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

Die Planung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Hotels vorbereiten. Zu diesem Zweck soll die Darstellung von „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Wald“ in eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ und in eine „Grünfläche“ geändert werden.

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

### **1.2.2 Natur und Landschaft**

#### **a) Eingriffsregelung**

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

#### **b) Schutzgebiete (§§ 23-28 BNatSchG)**

Der Geltungsbereich überplant Flächen der Hauptzone des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz (LK Goslar)“. Parallel zu den Bauleitplanverfahren wird eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz angestrebt.

#### **c) Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)**

Im Landkreis Goslar existiert eine Verordnung zum Schutz von Gehölzen („Gehölzschutzverordnung“. Die Verordnung gilt jedoch nach § 2 Abs. 1 nicht im Landschaftsschutzgebiet und nicht in rechtskräftigen Bebauungsplänen.

#### **d) Besonders geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)**

Im Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung im Plangebiet ein künstlich angelegter Teich sowie nördlich davon ein Wiesenabschnitt. Beide Flächen unterliegen aufgrund der Bedeutung als Amphibiengewässer und Lebensraum für weitere Arten jeweils dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG unterliegt.

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

FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **f) Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)**

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

**g) Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)**

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

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

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

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

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar wurde von 1986 – 1991 erarbeitet. Die Daten sind damit veraltet und geben den aktuellen ökologischen Zustand des Landkreises nur bedingt wieder. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Wald ist als Bereich mit dem Ziel der Verbesserung und nachgeordnet der Sicherung des Naturhaushaltes klassifiziert (vgl. Karte 1 LRP). Das Leitbild im Hinblick auf die Waldentwicklung besagt, dass der Anteil der Waldfläche im Harz nicht weiter vergrößert werden solle. Der Schwerpunkt liege auf der Sicherung und Förderung typisch ausgeprägter Laubwaldbereiche. Zudem sei die Förderung von kleinteiligen biodiversen Strukturen, wie verbuschte Lichtungen, naturnahe Waldränder u.a. von besonderer Bedeutung. Teiche und Tümpel sollen laut Zielkonzept des LRP erhalten bleiben. Weitere Ziele für die ökologischen Schutzgüter wie Landschaftsbild, Boden und Artenvielfalt werden unter dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung der Natur formuliert.

**i) Begrenzung Bodenversiegelung (§ 1 a NAGBNatSchG / § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)**

Gemäß § 1 a des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz ist ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Dies korrespondiert mit der „Bodenschutzklausel gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

### 1.2.3 Boden / Altlasten

#### Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 3** (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG). Das durch den Bebauungsplan Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ hinzukommende Waldgebiet im Plangebiet, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der BPG-VO. Aufgrund der sich dort befindlichen erhöhten Bleiwerte (1.000 – 2.000 mg/kg) gemäß Waldbodenbelastungskarte, wird der Waldbereich analog dem Teilgebiet 1 zugeordnet.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

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

#### **Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)**

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

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

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

### **1.2.4 Wasser**

Das Plangebiet liegt in keinen rechtsverbindlich ausgewiesenem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet; allerdings im geplanten Wasserschutzgebiet „Innerstalsperre“. Desweiteren liegt das Plangebiet wie weitgehend der ganze Oberharzer Naturraum einschließlich der Siedlungsflächen im **Vorranggebiet Trinkwassergewinnung**. Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt auf Basis wasserrechtlicher Genehmigungen sowie der „Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Goslar (Abwassersatzung)“ von 1994, zuletzt geändert 1999.

### **1.2.5 Luft / Klima**

Der westliche Bereich des Plangebiets ist gem. **Waldfunktionskarte der Niedersächsischen Landesforsten** als Klimaschutzwald ausgewiesen, welcher dem Schutz von Wohnstätten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sonderkulturen sowie Erholungsanlagen vor Kaltluftschäden und schädlichen Windeinwirkungen dient.

### **1.2.7 Waldrecht**

Die Planung beinhaltet die Umwandlung von Waldflächen gemäß § 8 des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)“. Des Weiteren ist der Abstand von der südlich gelegenen Waldfläche des Nordberges gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig zu berücksichtigen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **2.0 Vorbemerkungen**

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

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Bewertung und Prognose je Schutzgut**

Breits vorliegende umweltrelevante Erkenntnisse sind, soweit sie mit vertretbarem Aufwand ausgewertet werden konnten, in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet. Diese beinhaltet auch die Ergebnisse der „Ökologischen Vorstudie...“ (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2022), des „Entwässerungskonzepts“ (Ingenieurgesellschaft Damer + Partner mbH & Co. KG, März 2023), der „Schalltechnisches Gutachtens“ (Bonk - Maire - Hoppmann PartG mbB, März 2023) sowie des „Gutachten[s] zur Bewertung der Waldfunktionen...“ (Planungs-Gemeinschaft GbR, Januar 2023).

Formeller Ausgangspunkt der Bewertung der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist die bisher geltende planungsrechtliche Situation.

#### **2.1.0 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region 9 „Harz“ (umweltkarten.niedersachsen.de, zuletzt aufgerufen am 27.10.2022), in der Haupteinheit 380 „Oberharz“ (v. Drachenfels 1990).

*„Der niedersächsische Teil des Harzes ist das höchste Gebirge des Landes (bis 971 m ü. NN) und besteht überwiegend aus Silikatgesteinen. Bezeichnend sind ausgedehnte Buchen- und Fichtenwälder, zahlreiche Felsen und naturnahe Hochmoore. Typische Bestandteile der Kulturlandschaft im Umfeld der Orte sind Bergwiesen, alte Stauteiche und weitere Zeugnisse des historischen Bergbaus. Aufgrund der hohen Niederschläge entspringen im Harz zahlreiche Bäche und Flüsse, die die größten Trinkwasser-Talsperren des Landes speisen.“ – „Der Oberharz ist vorwiegend aus Schiefem und Grauwacken sowie stellenweise magmatischen Gesteinen aufgebaut. Er setzt sich aus der großen Hochfläche von Clausthal-Zellerfeld sowie zahlreichen Bergrücken und kleinen Plateaus zusammen, die Höhen zwischen 500 und 700 (max. ca. 800) m NN erreichen und durch tiefe Täler getrennt sind. Die tiefsten Punkte liegen an den Talausgängen bei ca. 200 - 300 m NN. Von Natur aus würden überwiegend Buchenwälder die Vegetation prägen.“*

Weitere Informationen sind der „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blätter 100 Halberstadt und 99 Göttingen“ (Spönemann 1970, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg) zu entnehmen. Hiernach befindet sich das Plangebiet im Nordosten der Untereinheit 380.4 „Clausthaler Hochfläche“:

*„Eine 500- 600m hoch gelegene Hochfläche mit ebenem bis welligem Relief, das sich von den stark zerschnittenen Randbereichen des Oberharzes abhebt. Die natürliche Vegetation der Buchen-Mischwälder ist seit langem beseitigt. An ihre Stelle sind weite Wiesenflächen und Fichtenbestände getreten. Das Innere des Oberharzes nimmt die 5 bis 600 m hohe Clausthaler Hochfläche ein, die sich durch ihr welliges Relief deutlich gegen die scharf zerschnittenen Tal- und Randzonen abhebt. Nachläufer des früher ausgedehnten Bergbaues haben sich an einzelnen Stellen bis heute gehalten. Als hervorragendes Landschaftselement entstammen nicht nur die zahlreichen Stauteiche, sondern auch die ausgedehnten Wiesenflächen dem frühneuzeitlichen Bergbaubetrieb. Eindrucksvolle oberirdische Aufbereitungsanlagen geben der Landschaft vornehmlich bei Silberhütte ein besonderes Gepräge. Aber auch abseits der Bergstädte sind die Fichtenwälder allenthalben von Pingen und Kohlenmeilern durchsetzt.“*

## 2.1.1 Mensch

### 2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Östlich des Bestandsgebäudes schließt der Siedlungsbereich von Hahnenklee mit einer Wohnbebauung an. Hier besteht der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 502 „Lautenthaler Straße“ mit der Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Gebiet weist eine lockere Bebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf und dient überwiegend der Nutzung durch Ferienwohnungen. Es handelt sich um eine ruhige Gegend ohne typische Belastungen der menschlichen Gesundheit wie Lärm oder Verkehrsimmissionen. Die weitere Umgebung, insbesondere der westlich liegende Waldbereich dient Anwohner\*innen und Besucher\*innen der Erholungsnutzung. Insbesondere der an das UG angrenzende Weg wird für Spaziergänge, Fahrradausflüge und zum Joggen genutzt.

### 2.1.1.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und dem Bau eines modernen Naturhotels wird die Erholungsnutzung der direkten und weiteren Umgebung zunehmen. Die Attraktivität des Ortes wird durch das Übernachtungsangebot für Urlauber\*innen und das gastronomische Angebot für Anwohner\*innen gesteigert. Die infrastrukturelle Aufwertung des Stadtteils und die Schaffung von Arbeitsplätzen durch den Hotelbetrieb wirken sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Jedoch ist mit einer Zunahme des Autoverkehrs durch an- und abreisende Gäste in der Lautenthaler Str. zu rechnen. Um negative Auswirkungen durch die damit verbundenen Immissionen zu mindern, wird ein Konzept für die zu erwartende zunehmende Anzahl an PKW in die Detailplanung des Hotels integriert. Das beinhaltet die Schaffung eines platzsparenden Parksystems in einer Tiefgarage unter dem Gebäude und die Möglichkeit, den Lieferverkehr innerhalb des Gebäudes abzuwickeln. Zudem bewirkt die Festsetzung einer maximalen Geschosshöhe in Verbindung mit baukörperähnlichen Baugrenzen eine Limitierung an Übernachtungsgästen und die Verkehrszunahme wird als nicht gesundheitsgefährdend beurteilt. Des Weiteren können Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der Lautenthaler Straße mögliche negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermeiden.

Die Ausweitung des Hotelgeländes in Richtung Westen und die damit verbundene Entlassung einer Waldfläche aus dem LSG könnten sich negativ auf die Erholungsfunktion des angrenzenden Wanderweges auswirken. Um das zu vermeiden, sollte der Bereich zwischen Hotelgebäude und Weg planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt werden. Damit bleibt die Eingrünung des Weges erhalten und es entsteht ein natürlicher Puffer zwischen Bebauung bzw. Hotelbetrieb und Walderleben.

Das Schallgutachten (Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB 2023) hat in einer umfangreichen Untersuchung möglicher Mehrbelastungen durch den Hotelbetrieb ergeben, dass Immissionskonflikte ausgeschlossen werden und es keiner Verminderungsmaßnahmen für Lärm erforderlich sind.

#### 2.1.1.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### 2.1.2 Boden

#### 2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

##### Grundlagen:

Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 liegt das Untersuchungsgebiet vollständig in der Bodenregion „Mittelgebirge (Harz)“ sowie der Bodengroßlandschaft „Submontanes Mittelgebirge (Oberharz)“. Im Norden des Untersuchungsgebiets kann zudem die Bodenlandschaft „Tonsteingebiet“ und im Süden „Silikatgestein“ vorgefunden werden. Beide Bodenlandschaften umgeben das Gebiet auch im direkt angrenzenden Umfeld. Außerdem kann im Nord-Westen ein Streifen mit der Bodenlandschaft „Basenarme Silikatgesteine“ sowie im Osten mit einiger Entfernung zum Gebiet die Bodenlandschaft „Tongestein“ festgestellt werden.

Darüber hinaus sind nach der Bodenkarte für Niedersachsen (BK50) im Norden des Untersuchungsgebietes der Bodentyp „Mittlerer Pseudogley-Podsol-Braunerde“ und im Süden „Mittlere Podsol-Braunerde“ vorhanden. Der Bereich im Nord-Westen ist zudem durch den Bodentyp Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley“ und das Gebiet im Westen durch den Bodentyp „Flache Braunerde“ geprägt.

Eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung wird für den südlichen Teil daher mit gering gefährdetet und für den nördlichen Teil mit gefährdet angegeben. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets weist der Oberboden eine geringe relative Bindungsstärke für Schwermetalle auf. Für den südlichen Bereich wird die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle als sehr gering bewertet.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits teilweise durch versiegelte Flächen geprägt.

**a) Allg. Bodenbelastung:** Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 3. Innerhalb der Grenzen des Teilgebietes 3 ist in Siedlungsflächen eine Überschreitung insbesondere des Prüfwertes für Wohngebiete nach BBodSchV der Stoffe Blei oder Arsen aufgetreten oder zu erwarten. Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG).

**b) Altlasten:** Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt

**c) Kampfmittel:** Erkenntnisse über Kampfmittel liegen nicht vor.

#### 2.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mittlere Pseudogley-Podsol-Bauerde, die sich im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet hat eine hohe Kühlleistung und eine relativ hohe Bodenfruchtbarkeit. Gleichzeitig ist der Bodentyp sehr empfindlich gegenüber Wassererosion und Bodenver-sicherung. Große Teile der Bestandsbebauung liegen in diesem Bereich, sodass eine Vorbelastung vorliegt. Die Positionierung des neuen Gebäudes wird weniger Fläche diesen Bodentyps in Anspruch nehmen, was im Sinne der Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen positiv zu werten ist. Bei den Abbruch und Neubauarbeiten besteht jedoch die Gefahr den Boden durch Baugeräte und BE-Flächen irreversibel zu verdichten.

### 2.1.2.3 Maßnahmen

Das Bodenplanungsgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Flächenversiegelung begrenzende Festsetzungen z. B. zur GRZ und Grünflächen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten. Die Darstellung eines Gebietstyps im FNP lässt Konkretisierungen zur inneren Erschließung und Durchgrünung im Bebauungsplan zu. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung.

## **2.1.3 Wasser**

### 2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet ist Teil des Trinkwassergewinnungsgebiets Innerstetalsperre mit aktiver Wassergewinnungsanlage. Im Norden und Nordosten des Plangebiets befindet sich in ca. 600 m Entfernung die dritte Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes der Granetalsperre.

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind teilweise frisch bis wechselfeucht und verfügen über eine Wasserspeicherkapazität. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer, das als FFH-LRT 3150 geschützt ist. Im Norden des Plangebietes befindet sich als Gewässer 3. Ordnung der Spiegeltalgraben. Dieser führt regelmäßig weniger als 6 Monate im Jahr Wasser.

### 2.1.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für die Gestaltung der Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Damer & Partner mbH und Co. KG). Danach wird die Schmutzwassermenge erst nach endgültiger Festlegung des Raumkonzeptes ermittelt. Voraussichtlich wird für Rückspülwasser aus dem Wellnessbereich eine Pufferung erforderlich werden, bevor es über die vorhandene Anschlussleitung in das Schmutzwassernetz geleitet wird. Der Notüberlauf bzw. Drosselablauf soll in den nördlich angrenzenden Teich (geschütztes Biotop SES) erfolgen. Unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes werden anlage- und betriebsbedingt keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erwartet. Baubedingt kann es durch auslaufende Schadstoffe zu einer Beeinträchtigung von Grund und Oberflächenwasser kommen.

### 2.1.3.3 Maßnahmen

Sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Entsprechende Festsetzung zur Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung bleiben dem Bebauungsplan oder dem anschließenden materiellen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

## **2.1.4 Luft / Klima**

### 2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Oberharz und speziell die Clausthaler Hochfläche gelten allgemein aufgrund der Exposition als gut durchlüftet, das Mesoklima ist daher gegenüber grade lokalen, kleinteiligen Eingriffen eher unempfindlich. Der westliche Bereich des Plangebiets ist gem. Wald-funktionskarte der Niedersächsischen Landesforsten als Klimaschutzwald ausgewiesen, welcher dem Schutz von Wohnstätten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sonderkulturen sowie Erholungsanlagen vor Kaltluftschäden und schädlichen Windeinwirkungen dient. Zudem soll durch den Luftaustausch das Klima benachbarter Siedlungsbereiche und Freiflächen maßgeblich verbessert werden.

### 2.1.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Vorhabens werden die Klimaschutzfunktionen der Fläche teilweise eingeschränkt. Der Eingriff wird jedoch durch die geplante, naturnahe Gestaltung des Gartenbereichs gemindert. Trotz vereinzelter Baumfällungen verbleibt ein Großteil der Fläche somit in einem unversiegelten und begrünten Zustand. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher Funktionsverlust oder –reduzierung verbleibt.

#### 2.1.4.3 Maßnahmen

Sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Entsprechende Festsetzungen zum Klimaschutz und dem Umgang mit Klimawandelfolgen beispielsweise durch Festsetzungen zu Dachbegrünung, Anpflanzungen und Stellplatzverortung bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

### 2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen wurden nach dem aktuell gültigen Kartierschlüssel für Niedersachsen (Drachenfels 2021) aufgenommen. Zusätzlich wurden gesetzlich besonders geschützte oder nach der Roten Liste Niedersachsens (Garve 2004) gefährdete Gefäßpflanzen dokumentiert.

#### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

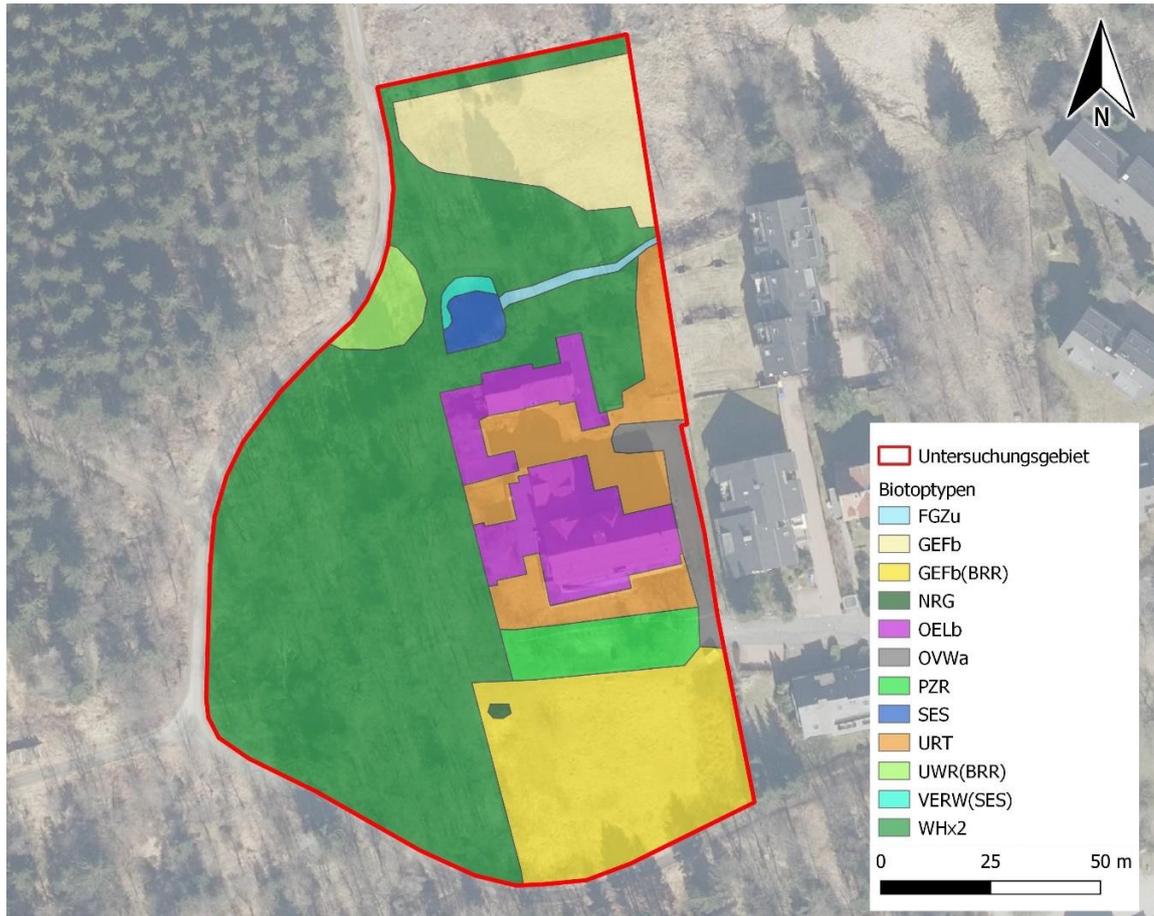
Die aktuelle **Biotoptypenausstattung** des Plangebietes wird aktuell von Biotoptypen von mittlerer bis geringer Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts geprägt

Die Teile der Hotelruine wurden als aufgegebene Gebäude (OEL) kartiert, die dahinterliegende ehemalige Gartenanlage als URF und PZR (Feuchte Ruderalflur und sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand). Die aufgegebenen Wiesenstücke im Süden wurden aufgrund einiger Feuchtezeiger als GEFb (extensives Feuchtgrünland, aufgelassen) kartiert, teilweise mit Überlagerung von Rubus-Gestrüpp (BRR). In die Flächen ist viel Drüsiges Springkraut und Rohrglanzgras eingemischt. Ein kleines Rohrglanzgras-Röhricht (NRG), das aufgrund seiner Größe jedoch keinen Schutzstatus genießt, wurde auf der Brache im Süden gefunden und gesondert ausgegrenzt.

Das Waldgebiet - vornehmlich bestehend aus Bergahorn, Eberesche, Salweide, Birke und Fichte - wurde als sonstiger Laubwald bestimmt; da teilweise eine Reihenzpflanzung erkennbar ist, handelt es sich nicht um einen reinen Sukzessionswald. Im Nordwesten wurden vor wenigen Jahren mehrere größere Fichten gefällt, hier liegt eine Waldlichtungsflur (UWR) vor. Teilweise finden sich Feuchtezeiger wie Rohrglanzgras, Drüsiges Springkraut und Wald-Schachtelhalm in der Krautschicht. Meist dominieren jedoch Himbeere und Brombeere.

An der Ostgrenze des Untersuchungsgebiets wurde ein weitestgehend aufgelassener, stark überschatteter Stauteich angeschnitten. Dieses Biotop (SES) ist das einzige, das einem gesetzlichen Schutz unterliegt. Der Teich weist Verlandungsbereiche mit Wasserschwadern (VERW) auf sowie Wasserstern, Schwimmendes Laichkraut, Wasserlinsen und Bereiche mit weißem Straußgras. Die Bedingungen für die Ausweisung des FFH-LRT 3150 (Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften) sind damit erfüllt. Zwischen dem Forstweg im Westen und dem Teich befinden sich einige Rinnen, die jedoch zur Zeit der Begehungen trocken lagen und keine Nässezeiger aufwiesen. Es wurde nachrichtlich der trockengefallene Spiegeltalgraben aufgenommen.

Es wurden eine geschützte **Gefäßpflanze** am Gewässer erfasst: die Sumpf Schwertlilie (*Iris pseudacorus*). Außerdem gibt es mittel des UGs die stark gefährdete Berg-Flockenblume (*Centaurea montana*).



**Abb.: Ergebnisse der Biotoptypenkartierung**

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes lässt eine für Waldgebiete typische **Fauna** erwarten.

Im gesamten UG wurden **Brutvögel** kartiert. Insgesamt wurden 26 Vogelarten im Rahmen der Begehungen erfasst. Bei den Nacht-begehungen wurden keine nachtaktiven Arten nachgewiesen, es erfolgten keine Reaktionen auf die Klangattrappen. Die Arten waren relativ gleichmäßig im Gebiet verteilt. Ein Brutnachweis konnte für keine Art erbracht werden, es wurde jedoch bei Individuen von 18 Arten ein Brutverdacht ermittelt. Weitere Arten wurden einmalig bis mehrmals auf Nahrungssuche beobachtet, zum Teil innerhalb ihrer Brutzeit (Brutzeitfeststellung).

Bei den Brutvögeln des UG handelt es sich ausschließlich um häufige, ungefährdete Arten, deren ökologischer Erhaltungszustand lokal bis bundesweit als günstig einzustufen ist. Unter den Arten mit Brutvogelstatus repräsentiert das Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*) mit insgesamt sechs Revieren die häufigste Art, gefolgt vom Buchfinken (*Fringilla coelebs*) mit fünf Revieren. Für die Amsel (*Turdus merula*), die Kohlmeise (*Parus major*) und den Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) wurden je drei Reviere ausgewertet. Für weitere Arten mit einem Brutverdacht wurden jeweils ein bis zwei Reviere ermittelt: Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buntsprecht (*Dendrocopos major*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Kleiber (*Sitta europaea*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Tannenmeise (*Parus ater*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*).

Die einzigen nachgewiesenen Arten mit einem Rote Liste Status sind die Stockente, welche auf der Vorwarnliste Niedersachsens vermerkt ist und die in Niedersachsen gefährdete Rauchschnalbe. Im UG war die Stockente regelmäßig als Schlafgast im Bereich des Teiches anzutreffen. Auch bei den Kartierungen der anderen Artengruppen wurde sie hier regelmäßig mit ein bis zwei Individuen gesehen. Die Rauchschnalbe wurde einmalig überfliegend außerhalb des UGs im Bereich des abzureißenden Bestandsgebäudes gesehen.

Der Bereich der Bestandsgebäude ist nicht Teil des Kartiergebietes, durch die Kleinräumigkeit der untersuchten Fläche können dennoch Aussagen zu dem unmittelbar angrenzenden Abschnitt getroffen werden. Auch die Zuwegung zum Gebiet verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze entlang. Die alten und offenen Gebäudestrukturen sind als Niststandort für Gebäudebrüter geeignet. Hier ist vor allem der Hausrotschnalbe zu erwähnen, welcher regelmäßig das Dach des hohen Gebäudes als Singwarte genutzt hat. Weiterhin wurden regelmäßig Amseln auf dem Gelände gesehen. Einmalig wurde eine Rauchschnalbe (überfliegend) gesichtet. Diese Art ist in Niedersachsen gefährdet und eine der prioritären Arten für Erhaltungsmaßnahmen. Arten mit besonders gut versteckten Nestern, wie Haussperlinge, wurden bei keiner Begehung gesehen oder gehört. Aufgrund ihres insgesamt eher auffälligen Verhaltens ist davon auszugehen, dass ihre Anwesenheit aufgefallen wäre. Auch Turmfalken wurden zu keinem Zeitpunkt gesehen/ gehört, dasselbe gilt für Mehlschnalben. Ein sicherer Ausschluss der Schleiereule ist hingegen nicht möglich, da die Kartierung nachtaktiver Arten auf andere Eulenarten ausgerichtet war und Eulen sich prinzipiell sehr leise bewegen. Zum Ausschluss möglicher Betroffenheiten wurde das Gebäude auf entsprechende Hinweise (z. B. Gewölle, Fraßplätze, Kot) untersucht. Es wurden keine Spuren oder Nester gefunden, die auf die Nutzung der Innenräume des Gebäudes durch Brutvögel schließen lassen. Das könnte auch daran liegen, dass die Störwirkung durch den sichtbaren Vandalismus groß ist.

Da alle Fledermausarten streng geschützt sind, wird das Vorkommen von **Fledermäusen** mit vier Detektorkartierungen im Zeitraum Mai bis September 2022 ermittelt.

Die ausgewerteten Daten der erfolgten Kartiertermine zeigen ein Vorkommen von Arten aus den Gruppen:

- o Pipistellus (sehr viele)
- o Myotis
- o Nyctaloide

Insgesamt weist das Gebiet eine hohe Fledermausaktivität auf und vernetzt verschiedene Teillebensräume der Fledermäuse. Dies wird durch die diverse Nutzung durch die Tiere bewiesen. Besonders die Jagdgebiete sowie das leerstehende Hotel eignen sich besonders. Eine Untersuchung des Gebäudes im Winter (Januar 2023) ergab keine Nutzung als Winterquartier. Es wurden jedoch Spuren (Falterflügel) gefunden, die die Nutzung als Sommerquartier bestätigen.

Hinsichtlich der vorhandenen **Amphibien** wurden am untersuchten Gewässer insgesamt ein Maximum von 14 Erdkröten (*Bufo bufo*) sowie bis zu 11 Teich- (*Lissotriton vulgaris*), 5 Faden- (*Lissotriton helveticus*) und 19 Bergmolche (*Ichthyosaura alpestris*) festgestellt. Einmalig wurde ein Zufallsfund eines Braunfroschs, vermutlich eines Grasfroschs (*Rana temporaria*), gemacht. Dieser wurde im September in der Nähe des Gewässers festgestellt. Da während der Kartierungen keine Braunfrösche feststellbar waren, ist nicht von einer Nutzung als Laichgewässer auszugehen, sondern anzunehmen, dass es sich bei dem Gebiet um Sommer- oder Winterhabitat handelt.

#### 2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung können Flora und Fauna beeinträchtigt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans, des Bebauungsplans und dem Bau eines Hotels werden keine geschützten **Biotope oder Gefäßpflanzen** direkt beeinträchtigt. Die gesetzlich geschützten Biotope wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Es ist jedoch möglich, dass es baubedingt zu stofflichen Einwirkungen auf das Stillgewässer in Form von Stäuben kommt. Dies ist insbesondere während der Phase des Abrisses des Bestandsgebäudes zu erwarten. Auch die Beeinträchtigung durch eine zu nahe Lagerung von Baumaterialien am Gewässer oder ein unsachgemäßes Befahren des Uferbereichs können das geschützte Biotop beeinträchtigen. Ähnliche Beeinträchtigungen können während des Bauprozesses nicht für das nördliche geschützte Biotop „Nährstoffreiche Bergwiese (GTR)“ ausgeschlossen werden.

Mit der B-Planänderung und dem Bau eines Hotelgebäudes kommt es zur Überbauung von Wald nach NWaldG. Zwar wird durch das Gebäude nur ein kleiner Bereich des Waldes überplant, doch wurde in Vorbereitung auf das B-Planverfahren bereits ein umfassender Waldausgleich durchgeführt, der formal die gesamte Waldfläche im Geltungsbe- reich ausgleicht.

Im Rahmen der Betroffenheitsanalyse für **Brutvögel**, werden solche Arten gesondert be- rücksichtigt, wenn sie auf der Roten Liste einen Gefährdungsstatus besitzen, wenn sie nach Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ gelten, im Art. 4 (2) der euro- päischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind oder als prioritäre Art für Erhaltungsmaß- nahmen gekennzeichnet sind oder sonstige besondere Ansprüche an ihre Umgebung stellen. Im vorliegenden Fall betrifft das nur die Rauchschnalbe, für die eine Art-für-Art- Betrachtung durchzuführen ist. Die Stockente hat ihre Ruhestätte am Gewässer, da es sich bei der Stockente jedoch um eine störungsunempfindliche Art handelt und das Ge- wässer erhalten bleibt, ist hier nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Im direkten Eingriffsraum konnten Reviere von verschiedenen **Gebüsch- und Boden- brüter** (Amsel, Fitis, Buchfink, Grünfink, Gimpel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaun- könig, Zilpzalp) registriert werden, die ihre Nester in (dichten) Gebüsch anlegen oder die als Bodenbrüter gerne den Schutz dichter Gehölzstrukturen für ihr Brutgeschehen nutzen. Solche Strukturen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes an vielen Stellen vorhanden, vornehmlich dort, wo die Baumbestände an Weg oder Wiese grenzen. Nach aktueller Planung sind diese Bereiche nicht unmittelbar von der Bebauung betroffen.

Die Lage der BE-Flächen steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest, gegebenenfalls können hier Teile der Strukturen in Anspruch genommen werden und infolge Fortpflan- zungs- und Ruhestätten verloren gehen.

Es ist davon auszugehen, dass die oben genannten Arten auch in sämtlichen an das Plangebiet angrenzenden Gebüschstrukturen vorkommen. Bei den oben aufgeführten, erfassten Arten handelt es sich um häufige Vogelarten, die bundes- und landesweit einen günstigen Erhaltungszustand vorweisen. Darüber hinaus befinden sich im direkten Nah- bereich weiterhin Nistmöglichkeiten, die von den Gebüschbrütern genutzt werden kön- nen. Durch die Rodung von Gehölzen in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit zwischen Oktober und Februar wird das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1-3 vermieden. Da dies eine gesetzliche Vorgabe ist, entfällt die Formulierung als Maßnahme.

Es wurden aufgrund der Begrenzung des Untersuchungsgebiets keine Reviere von **Ge- bäudebrütern** (Hausrotschwanz) im Bereich der Gebäude ermittelt. Aufgrund regelmä- ßiger Sichtungen ist zumindest von einer Brutstätte des Hausrotschwanzes im Bestands- gebäude auszugehen. Der Hausrotschwanz legt prinzipiell mehrere Nester an, die er im Wechsel nutzt. Der Verlust eines einzelnen Nests außerhalb der Brutzeit führt demnach nicht zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätte. In diesem Fall ist es jedoch nicht voll- ständig auszuschließen, dass es mehrere der Nester im Bereich der Gebäude gibt und es mit dem Abriss doch zu einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte kommt.

Im Untersuchungsgebiet konnten Brutverdachtsfälle von **Höhlen-/ Spaltenbrütern** (Blau- meise, Kohlmeise, Buntspecht, Tannenmeise, Schwanzmeise, Waldbaumläufer, Wei- denmeise, Kleiber) erfasst werden oder sind prinzipiell auch für gesichtete Arten ohne Brutverdachtsstatus in Zukunft denkbar. Die Revierdichte der kleineren Arten der (Halb-) Höhlenbrüter ist groß, was auf ein gutes Angebot an geeigneten Höhlen, Halbhöhlen und Spalten schließen lässt. Dies passt zu den erfassten Strukturen: Viele der Bäume sind zwar noch dünn, weisen aber vor allem zahlreiche Rindenabplatzungen auf. Durch die Rodung von Gehölzen in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit zwischen Oktober und Februar wird das Auslösen von Tötungs- Störungs- und Beschädigungsverboten unter- bunden. Darüber hinaus besitzen die im Plangebiet erfassten Arten der Höhlenbrüter ei- nen guten ökologischen Erhaltungszustand, der durch das Bauvorhaben nicht ver- schlechert wird. Durch das Bauvorhaben wird es voraussichtlich zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten für höhlenbewohnende Arten (z. B. Kohlmeise) kommen. Es wird dabei nicht zu einer Verschlechterung der lokalen Population kommen, da durch weitere Gehölzbestände in den verschiedenen Grünanlagen genügend Ausweichmöglichkeiten für die Dauer des Bauvorhabens vorhanden sind. Zudem handelt es sich um Arten, die in der Regel mehrere Nester anlegen und diese jährlich im Wechsel nutzen. Die hier genannten Arten sind insgesamt störungstolerant, und die Bauarbeiten nur von temporä- rer Dauer. Eine Verschlechterung der lokalen Populationen durch Störung ist daher nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet konnten Brutverdachtsfälle von **Baum- und Kronenbrütern** (Ringeltaube, Rabenkrähe, Stieglitz, Buchfink, Grünfink, Kernbeißer, Singdrossel, Som- mergoldhähnchen) registriert werden oder sind prinzipiell auch für gesichtete Arten ohne Brutverdachtsstatus in Zukunft denkbar. Durch die Fällung von Gehölzen innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraums zwischen Oktober bis Februar wird vermieden, dass Tiere im Rahmen der Fällarbeiten getötet werden. Im Umfeld brütende Arten des Siedlungsraums werden durch ihre Störungsempfindlichkeit nicht durch das Vorhaben be- einflusst werden. Da die im Plangebiet erfassten Arten einen guten ökologischen Erhal- tungszustand besitzen und – in noch größerem Umfang als bei den vorherigen Gilden aufgeführt – im direkten Umfeld weitere Nistmöglichkeiten vorfinden, wird das Vorhaben zu keiner erheblichen Schädigung der lokalen Population führen. Zusätzlich sichern die Ersatzpflanzungen, die durch den Waldausgleich erfolgen, die langfristige Verfügbarkeit von Nistmöglichkeiten.

Viele **Fledermausarten**, insbesondere die Artengruppe Myotis, Eptesicus und Plecotus sind als lichtscheu einzustufen. Alle Arten gelten in ihren Quartieren sowie beim Trinken als lichtscheu. Bei einer deutlichen Erhöhung der Lichtemissionen ist davon auszugehen, dass es zu einer Meidung des Gebietes kommt. Mit dem Abriss der Hotelruine, kommt es zudem zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (Sommerquar- tier).

Nach aktueller Planung bleibt das für **Amphibien** wichtige Gewässer und somit das Laichhabitat erhalten. Es solle darauf geachtet werden, dass das Gewässer auch in Zu- kunft in naturnaher Gestaltung erhalten bleibt, zeitgleich sollte es aber auch nicht verlan- den. Für die gefundenen Amphibienarten sind flache Ufer, pflanzenfreie Flachwasserzonen und Bereiche mit Unterwasservegetation und eine reich strukturierte Umgebung mit Versteckmöglichkeiten (z. B. Steine, Totholz) zwingend notwendig. Baustellenbedingt kann es zu Individuenverlusten oder Verletzungen von Tieren kommen, wenn Tiere bei- spielsweise überfahren werden oder in Baugruben fallen.

#### 2.1.6.3 Maßnahmen

Sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Verbindliche Artenschutzmaßnahmen und Anpflanzungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

### **2.1.6 Kultur- und Sachgüter**

#### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt.

#### 2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Planung kommt es zum Abriss von vorhandenen Gebäuden und die anschließende Errichtung neuer Gebäudekomplexe. Aufgrund ihrer Baufähigkeit ist jedoch kein Erhalt von Gebäuden möglich.

#### 2.1.6.3 Maßnahmen

Nicht erforderlich.

### **2.1.7 Orts- und Landschaftsbild**

#### 2.1.7.1 Bestandsaufnahme

Landschaftsprägend für den Harz ist die dichte Bewaldung. Das Plangebiet liegt an einem großflächigen Waldgebiet und ist teilweise selbst bewaldet. Die Hotelruine befindet sich, wie typisch für diese Gegend, in direkter Nähe zum Wald. Durch die Nutzungsaufgabe und den teilweisen Verfall wirkt sich das Bestandgebäude eher negativ auf das Landschaftsbild aus, ist jedoch durch die Eingrünung wenig auffällig.

#### 2.1.7.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der aktuelle Planungsstand zeigt eine Bebauung, die sich in das Landschaftsbild gut einfügt, jedoch dicht am Waldrand steht. Da die derzeitige Bebauung sich ebenfalls direkt am Wald befindet, wird durch diese Standortwahl keine Verschlechterung des Landschaftsbildes bewirkt.

#### 2.1.7.3 Maßnahmen

Nicht erforderlich.

### **2.2 Wechselwirkungen**

Unter ökosystemaren Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen zu verstehen. Da die betrachteten Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen, sind die Wechselwirkungen i. d. R. sehr vielschichtig und komplex und können hier nur näherungsweise dargestellt und bewertet werden. Im Folgenden sind die wichtigsten Wechselwirkungen, die als planungsrelevant einzustufen sind, aufgeführt.

**Tabelle 1 Zusammenfassende Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern	Erheblichkeit der Beeinträchtigung
<b>Mensch</b>	Die Schaffung eines attraktiven Hotels als Ausflugsziel geht mit einer Zunahme von An- und Abreiseverkehr einher, was sich tendenziell negativ auf das <b>Klima</b> auswirkt. Jedoch stellt das Hotelkonzept die naturnahe Erholung am Standort und in der fußläufig erreichbaren Umgebung in den Vordergrund, wodurch Ausflüge mit dem Auto verringert werden. Das hat wiederum einen positiven Effekt auf das Klima.	
<b>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</b>	Durch die Reduzierung der Gehölzstrukturen und kaltluftproduzierenden Freiflächen wird das <b>Geländeklima</b> beeinflusst und die <b>Luftqualität</b> möglicherweise durch die zunehmende Staubbelastung beeinträchtigt. Das gilt jedoch nur temporär, da nach Ende der Bauarbeiten eine umfangreiche Begrünung des Geländes und des Gebäudedachs geplant ist. Diese Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen während des Bauprozesses aus.	
<b>Fläche</b>	Die Hotelarchitektur ist flächensparend ausgerichtet. Insgesamt kommt es zu einer geringen Mehrversiegelung von Fläche. Damit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des <b>Schutzguts Boden</b> auszugehen.	
<b>Boden</b>	Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen, zu denen u. a. die Speicherung von <b>Niederschlagswasser</b> zählt. Dies bedeutet, dass es zu einem höheren Oberflächenabfluss kommt und die Grundwasserneubildungsrate reduziert wird. Versickerung und Verdunstung werden eingeschränkt, was wiederum Folgen für das <b>Kleinklima</b> und den <b>Lebensraum für Flora und Fauna</b> hat. Durch die umfangreiche Begrünung des Geländes und den Erhalt von Gewässerstrukturen wie dem Tümpel und dem temporären Fließgewässer wird die Versickerungsfunktion jedoch grundsätzlich erhalten. Die Planung von eventuellen Versickerungsmulden erfolgt nach Festlegung des Raumkonzeptes.	
<b>Wasser</b>	Veränderungen im Wasserhaushalt führen zu Veränderungen des <b>Bodenwasserhaushaltes</b> und beeinflussen die <b>Bodenlebewesen</b> . Mit dem geplanten Bauvorhaben kommt es nicht zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt.	

<b>Landschaftsbild</b>	Die Errichtung von neuen Gebäudekomplexen und damit verbundenen Neuversiegelungen hat Auswirkungen auf das <b>Kleinklima</b> und das Landschaftsbild. Da jedoch gleichzeitig ein großes baufälliges Gebäude rückgebaut wird, sind die Auswirkungen gering. Durch die vorgesehene Anpflanzung neuer Vegetationsstrukturen sowie die Festsetzung von Geschosshöhen im B-Plan werden diese Auswirkungen zusätzlich minimiert.	
<b>Klima und Luft</b>	Die Veränderung des Kleinklimas durch versiegelte Flächen kann zu einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur durch zunehmende Strahlungsenergie führen, was wiederum Auswirkungen auf <b>Mensch, Tier- und Pflanzenwelt</b> hat. Die Begrünung des Geländes sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung mindern den negativen Einfluss jedoch.	
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Der Abriss von vorhandenen historischen Gebäuden und die anschließende Errichtung neuer Gebäudekomplexe wirken sich auf das <b>Landschaftsbild</b> aus. Aufgrund ihrer Baufälligkeit ist jedoch kein Erhalt von Gebäuden möglich. Der jahrelange Leerstand und damit verbundene Vandalismus hat das Bestandsgebäude zugesetzt, sodass es nicht als attraktiv für das Landschaftsbild zu werten ist.	

### 2.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen und Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung, bzw. Nichtnutzung der Liegenschaft würden der vorhandene Gebäudebestand sowie die Infrastruktur und die technischen Anlagen infolge mangelnder Wartung und Pflege sukzessive weiter verfallen. Zudem wären weitere Schäden durch Vandalismus zu befürchten. Der zunehmende Verfall des Gebäudes würde zu einem Eintrag von Baustoffen in den umgebenden Boden führen.

Frei- und Grünflächen würden im Zuge der Sukzession zunehmend verbuschen. Der Gehölzbestand würde mit zunehmendem Alter an naturschutzfachlichem Wert gewinnen, birgt jedoch die Gefahr von umfallenden Bäumen und herabstürzenden Ästen. Es ist anzunehmen, dass die Vermüllung des Geländes weiter zunehmen würde.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der nach der Planung zulässigen Vorhaben durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Anlagen, die einen Betriebs-

bereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, sind im geplanten Gebietstyp (S) nicht vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich andererseits nicht im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes.

### **3. Zusätzliche Angaben**

---

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren**

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

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, ggf. abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfassen. Das konkrete Monitoring wird daher auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

#### **3.3 Quellen**

- Bezirksregierung Braunschweig (2003): Forstlicher Rahmenplan Großraum Braunschweig.
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4
- H. Lambrecht, J. Trautner und G. Kaule (2004): Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, Naturschutz und Landschaftsplanung 36, pp. 325-333.
- H. Lambrecht und J. Trautner (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP, Bundesamt für Naturschutz, Hannover, Filderstadt.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zuletzt abgerufen: April 2022
- Landkreis Goslar (2010): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Amtsblatt f. d. Landkreis Goslar v. 30.12.2010 / Ausgabe 13.
- Landkreis Goslar (2011): Verordnung über das "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar", Neufassung.
- Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (2015): Naturparkplan „Harz/Niedersachsen“. Im Auftrag des Landkreises Goslar.
- Niedersächsische Landesforsten (1974 - 1978): Waldfunktionskarten; fortlaufende Aktualisierung.
- Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltserver Niedersachsen. Abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau> Zuletzt abgerufen am 29.04.2022.
- Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND. Landkreis Goslar (1991): Landschaftsrahmenplan.
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder, C. Sudfeld (2005): Methoden-standards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

- Trautner, Jürgen (2020): Artenschutz - Rechtliche Pflichten, fachliche Konzepte, Umsetzung in der Praxis. Eugen Ulmer KG, Livonia Print, Riga, Lettland.
- Zweckverband Großraum Braunschweig (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig. Braunschweig.

#### **4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die geplante 110. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar ermöglicht die Errichtung eines Hotelgebäudes in Hahnenklee. Mit dem Bau eines Naturhotels soll der Stadtteil Hahnenklee-Bockswiese touristisch gestärkt werden. Es soll ein Ort entstehen, der die Tourismuswirtschaft fördert und gleichzeitig die Belange der Natur und Umwelt achtet. Im Umweltbericht mit integrierter Artenschutzprüfung wurden Konflikte identifiziert, die mit der Umsetzung des Projektes auftreten (können). Für sämtliche Konflikte wurden Maßnahmen erarbeitet, die negative Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter abgewendet werden.

---

#### **VI. Abwägung von Stellungnahmen**

---

Werden soweit erforderlich nach dem Feststellungsbeschluss eingefügt.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 – Bauservice

08.05.2023

i.A.

gez.  
Broy