

1. AUSFERTIGUNG



Begründung

zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Goslar (alt) für den Bereich
„Bockswieser Straße“

STAND: NACH FESTSTELLUNG

INHALT

	<u>Seite</u>
I. Allgemeines und Grundlagen der Raumordnung	3
II. Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Flächennutzungsplanes	5
III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	18
IV. Planinhalt und Begründung	19
V. Umweltbericht	21
VI. Abwägung v. Stellungnahmen	40

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: Stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Hildesheim, Hannover sowie mindestens zweistündliche nach Seesen/Kreiensen und Göttingen. Der Regionalverkehrsbahnhof Goslar liegt in rund 17 Km 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 Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 26. September 2017 Rechtskraft.

Die Stadt Goslar wurde im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** als **Mittelzentrum** festgelegt und. Gemäß RROP 2008 (Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Abs. 7) gehören zum Mittelzentrum sämtliche Ortsteile mit Ausnahme von Bockswiese, Hahnenklee und Hahndorf. Aus der Funktion als zentraler Ort ergeben sich die Aufgaben als Standort zur „**Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“ sowie „**Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“. Goslar ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet.

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 2008 (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

1. VERFAHREN

Die 108. Flächennutzungsplan-Änderung wurde im **Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 512 "Bockswieser Straße"** 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.

Die **frühzeitige Beteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang vom 20.12.2021 bis 31.01.2022, bekanntgemacht in der Goslarschen Zeitung am 18.12.2021. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Umweltverbänden erfolgte durch Anschreiben am 17.12.2021 mit Stellungnahme-Frist bis 31.01.2022.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung wurde der **Entwurf** zur öffentlichen Auslage **in wesentlichen Punkten** wie folgt **verändert**:

- Die bisher beabsichtigte Ansiedlung eines touristischen Angebotes in diesem Bereich ist nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung. Die Ansiedlung eines Nahversorgers wird dagegen weiterverfolgt.
- Der Geltungsbereich wurde deutlich verkleinert und beschränkt sich räumlich nun auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 501 „Rathausstraße“.
- Hinzugetreten ist die Überplanung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche des früheren städtischen Bauhofs.
- Eine Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist mit der Planung nicht mehr verbunden.
- Die bisher geplante Darstellung einer Sonderbaufläche wird nicht mehr verfolgt. Stattdessen ist eine Mischbaufläche geplant.

Die **öffentliche Auslage** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang vom 04.10. bis einschl. 04.11.2022, bekanntgemacht in der Goslarschen Zeitung am 24.09.2022. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Umweltverbänden erfolgte durch Anschreiben am 29.09.2022 mit Stellungnahme-Frist bis 04.11.2022.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen behandelte der Rat in seiner Sitzung am 25.04.2023 und fasste in derselben Sitzung den **Feststellungsbeschluss**.

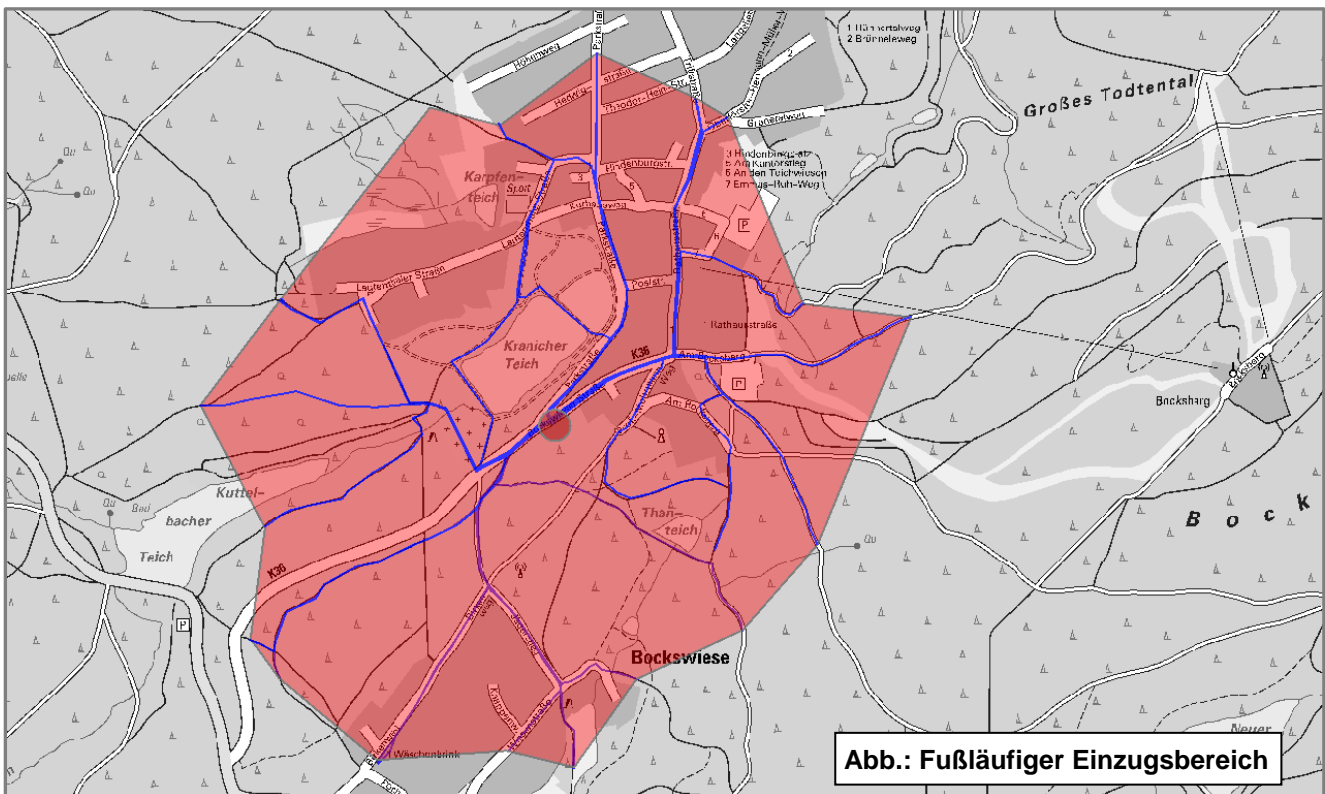
2. EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

2.1 Einzelhandel - Nahversorgung

Die Ziele des LROP 2017 zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels werden nicht berührt. Gegenstand der Planung ist die Ansiedlung eines Nahversorgers. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung, ausgeglichene Versorgungsstrukturen mit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Das **Nahversorgungsprojekt** beinhaltet eine Verkaufsfläche von weniger als 800 qm Verkaufsfläche und ist somit entsprechend der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO als **nicht-großflächig** und **nicht-raumbedeutsam** zu beurteilen.

Die Regelvermutung wird hier gestützt durch eine **Analyse des Wohnortbezuges** der Nahversorgung in Anlehnung an die „*Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 ‚Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels‘ des LROP*“ des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017. Dementsprechend wurde zunächst das fußläufige Einzugsgebiet ermittelt. Grundbedingung dabei ist eine **maximale Gehzeit von 10 Minuten** mit einer maximal anzunehmenden Strecke von 700-1.000m. Hierzu sind echte Wegstrecken und keine Luftlinienabstände zugrunde zu legen. Dabei sind auch **Hindernissen mit Trennungswirkungen** zu berücksichtigen.

Im Verlauf dieser Strecke **zu bewältigenden Steigungen** entfalten zwar nicht die Ausschlusswirkung wie eine unüberwindbare Barriere, führen aber auf derselben Strecke zu einer längeren Gehzeit. Im Umkehrschluss müssen daher, um die Vorgabe einer **Gehzeit von max. 10 Minuten** einzuhalten, diese Strecke entsprechend verkürzt werden. Je größere **Steigungen**, also Höhenunterschiede überwunden werden müssen, umso höhere **Abschläge sind von der Streckenlänge** von max. 1.000 m in Abzug zu bringen. Aus der DIN 33466 „Wegweiser für Wanderwege“ lässt sich ein **Abschlag von 70m Wegestrecke je 10 m Anstieg** ableiten. Bei Unterschieden zwischen Hin- und Rückweg ist dabei der jeweils größere Anstieg zu verwenden. Bei Analyse der topographischen Verhältnisse der im Umfeld befindlicher Wege ergaben sich **Anstiege bis zu 30m Höhenunterschied**. Somit wird die max. Wegstreckenlänge von 1.000 m um 210 m auf **790m** verkürzt. Die jeweiligen echten Wegstrecken sind in der eingefügten Karte mit blauen Linien dargestellt



Das Polygon des **Einzugsbereichs** (rote Fläche) wurde dann durch Verbindung der Endpunkte der ermittelten Wegstrecken gebildet. Mittels eines Geographischen-Informations-Systems (GIS) wurde diese Fläche mit den Einwohnermeldedaten der Stadt Goslar verschnitten und so die **Einwohnerzahl** im fußläufigen Einzugsbereich von **517 Personen** ermittelt. Dies sind 47% der gesamten Einwohnerschaft (rd. 1.100) der Ortschaft. Ergänzend wird die **Kaufkraft der Übernachtungsgäste** des Kur- und Fremdenverkehrsortes hinzuaddiert (s. Kap. 3.5 der Arbeitshilfe). Hierzu wird die Anzahl der Gesamt-Übernachtungen eines Kalenderjahres mit 365 Tagen dividiert. Gemäß Wirtschaftsplan der *„Hahnenklee Tourismus GmbH (HTG)“* für das Geschäftsjahr 2022 ergeben sich für den Zeitraum 2014-2021 im Durchschnitt rund 440.000 Übernachtungen pro Jahr. Dividiert mit 365 Kalendertagen ergibt dies einen „Einwohnergleichwert“ von rund 1.200. Zur Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit wird diese Zahl ins Verhältnis zum Einwohneranteil im Einzugsbereich gesetzt (47%). Somit ergibt sich ein zu berücksichtigender **Gästeanteil** von **566**. Für die **Umsatzprognose** kann somit von **1.083 Einwohnern+Gästen** ausgegangen werden. Aus einer aktuellen Analyse zur Nachnutzung des ehemaligen real-Standortes in Goslar (stadt+handel, 2022) lässt sich eine aktuelle **Kaufkraft** von **2.566 €/EW** ableiten.

Die Kaufkraftbindung in der Nahversorgung kann gemäß Arbeitshilfe (Kap. 2.7.1) mit max. 40-50 Prozent angenommen werden. Bei der gegebenen Situation in Hahnenklee, ohne nennenswerte Konkurrenzangebote, ist die maximale **Kaufkraftbindung von 50%** anzunehmen. In der Praxis erscheint aufgrund der Insellage der Ortschaft sogar ein höherer Bindungswert erreichbar.

Aufgrund der anzunehmenden Mischung verschiedener periodischer Sortimente (Nahrungsmittel, Schreibwaren, Tiernahrung etc.) beim Nahversorgungsprojekt und der geringeren Bandbreite von Alternativprodukten wird im Weiteren eine durchschnittliche **Produktivität** beim Nahversorgungsprojekt von **3.200 € je qm Verkaufsfläche** angenommen.

Vorhaben:		Neubau Nahversorger Bockswieser Str. / Hahnenklee				
1. Kaufkraft periodisch im fußläufigen Einzugsbereich						
Einwohner + Tourist.:	1.083	*	2.566 €	Kaufkraft/EW	=	2.778.978 €
2. Maximal anzunehmende Kaufkraftbindung / Umsatz (i.d.R. 40-50%)						
Kaufkraft aus Pkt.1:	2.778.978 €	*	50%	Kk-Bindung	=	1.389.489 €
3. Verkaufsfläche für Kaufkraft aus fußläufigen Einzugsbereich						
Umsatz Nahv. (Pkt.2):	1.389.489 €	/	3.200 €	Umsatz € / qm	=	434 qm
4. Obergrenze VKF -Schwelle für raumbedeutsame Großflächigkeit						
VKF Nahv. (Pkt.3):	434 qm	/	50%	Mind-Anteil	=	868 qm
Zur Begründung einer Wohnortbezogenen Nahversorgung und damit Nicht-Großflächigkeit und Nicht-Raumbedeutsamkeit muss die Gesamt-Verkaufsfläche kleiner bleiben als:						
	Regelvermutung Großflächigkeit gem. BauNVO VKF					800 qm
	Regelvermutung hier widerleglich, Kaufkraft Nahversorg.fkt VKF:					868 qm

Tabelle Herleitung Nahversorgungsfunktion

Daraus lässt sich ein Umsatzpotential aus dem fußläufigen Einzugsbereich für 434 qm Verkaufsfläche ermitteln. Für eine wohnortbezogene Nahversorgung müssen mind. 50% des Umsatzes aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen. Somit wäre eine **Verkaufsfläche bis zu 868 qm** als **wohnotbezogene Nahversorgung** zu beurteilen. Das der Planung zugrunde liegenden **aktuelle Vorhaben** beinhaltet eine **Verkaufsfläche von 799 qm**.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung können daher ausgeschlossen werden. Im Falle von Projektänderungen nach Wirksamkeit der 108. FNP-Änderung, wird hierüber das Benehmen mit der Unteren Landesplanungsbehörde hergestellt.

2.2 Funktionen und Aufgaben des Ortsteils

Die Ortsteile Hahnenklee und Bockswiese sind entsprechend der Definition des Regionale Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 nicht Bestandteil der mittelzentralen Siedlungsfläche. Der RROP weist dem Standort Hahnenklee-Bockswiese dagegen die besonderen **Entwicklungsaufgaben** „*Erholung*“ und „*Tourismus*“ zu. Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient auch den Gästen und unterstützt somit die Entwicklungsfunktion Tourismus.

2.3 Vorrang und Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet grenzt an ein **Vorbehaltsgebiet** „Wald“ mit „**Besonderen Schutzfunktionen**“ und ein **Vorsorgegebiet** „*Natur und Landschaft*“ sowie ein **Vorranggebiet für „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“** an. Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf diese Gebiete sind nicht zu erwarten.

Desweiteren liegt das Plangebiet, wie weitgehend der ganze Oberharzer Naturraum einschließlich seiner Siedlungsflächen, im **Vorranggebiet Trinkwassergewinnung**.

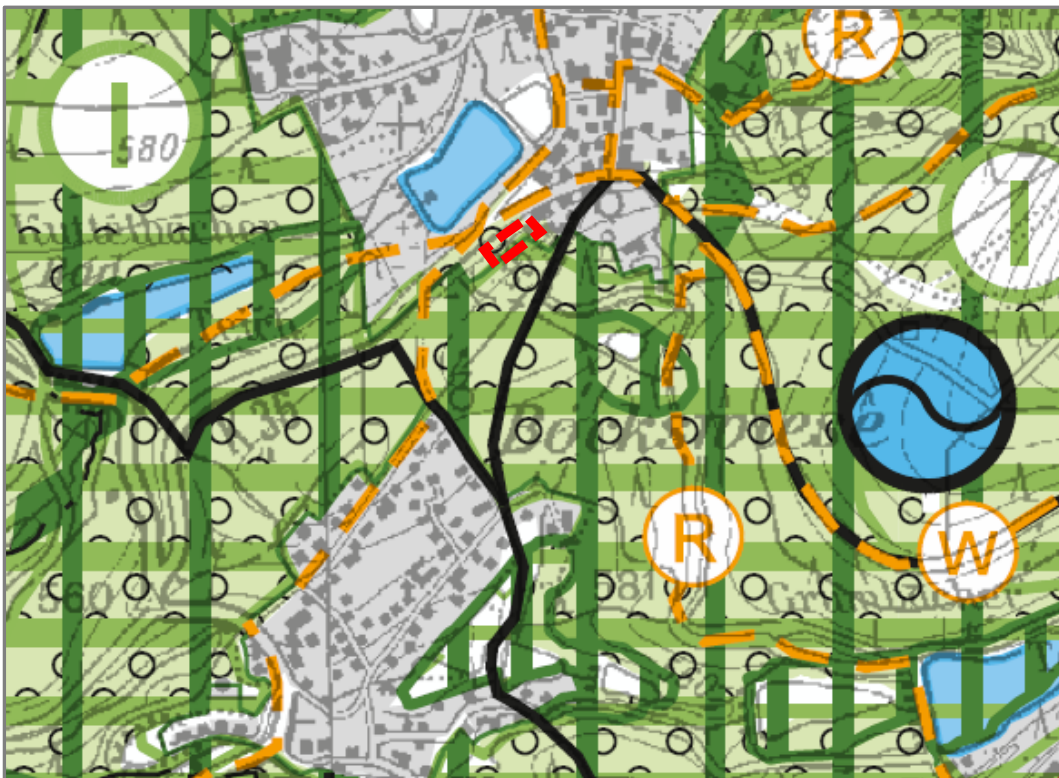


Abb.: Auszug RROP 2008 mit Geltungsbereich 108. Änd. FNP (rote Strichlinie)

2.4 überörtlicher Radweg

Der nördlich und südwestlich des Plangebietes verlaufende Weg ist als „**Regional bedeutsamer Radweg**“ ausgewiesen. Die Planung beeinträchtigt diese Funktion nicht. Vielmehr ergibt sich hieraus eine gute Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebotes auch aus Sicht des Radverkehrs.

2.5 Südwestlich und südöstlich des Plangebietes verlaufen Gasfernleitungstrassen.

Die Gasfernleitungen sind von der Planung nicht betroffen.

2.6 Waldabstand

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 100m-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..."

Desweiteren finden sich zu den Aspekten, welche den raumordnerischen Grundsatz tragen, im Forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig 2003 (Kap. 3.5.2, S. 33) teilweise Konkretisierungen. Alle Aspekte wurden in Bezug auf den Bereich der Überlagerung des 100m Puffers mit dem Plangebiet einzelnen geprüft. Im Ergebnis ist eine Unterscheidung des 100m Abstandes zu vertreten:

• Artenreichtum, Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen : Gemäß dem vorläufigen Ergebnis der Ökologischen Vorstudie des Büros ALNUS (16.07.2021) ist der Wert des bisherigen Fichtenforstes für den Artenreichtum und Lebensraum eher gering. Zudem beschränkt sich die geplante Mischbaufläche auf bisher bereits wirksam ausgewiesene Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, einschließlich teilweiser bestehender Bebauung (ehem. Bauhof) und einem mit Schotter befestigten bestehenden Parkplatz.

• Erholungswert der Landschaft: Die bestehende Bebauung (ehem. Bauhof) und der mit Schotter befestigte Parkplatz sind bisher von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Die geplante Bebauung und Neustrukturierung des Parkplatzes sind geeignet, einen positiven Beitrag zum Erholungswert zu 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. Es ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden können. Mit einem erheblichen Funktionsverlust oder –reduzierung ist daher nicht zu rechnen. Eine konkrete Eingriffsbilanzierung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

• Klimaschutz: Die für Waldbestände zu attestierenden Klimaschutzfunktionen aufgrund der CO₂-Speicherung und der ausgleichenden Dämpfung von Klimaspitzen treffen für das angestrebte Waldrand-100m-Vorfeld nicht oder nur teilweise zu. Offenlandflächen im Vorfeld sind keine relevanten CO₂-Speicher. Zumindest die Ausgleichswirkung von Wäldern strahlt auch in das Vorfeld aus. Diese Wirkung der die Siedlung umgebenden großen Waldflächen wird nicht signifikant verschlechtert, da keine Flächen mit relevanten Funktionen beansprucht werden. Lokal für die Frischluftzufuhr in den Luftkurort sind vielmehr nicht-bewaldete, bergwärts gelegen Kaltluft-Entstehungsflächen (z.B. Skipisten Bocksberg) von größerer Bedeutung. Die verbindliche Bauleitplanung muss sich allerdings mit den kleinklimatischen Auswirkungen der neuen Bebauung sowie den Möglichkeiten zur Verminderung oder Ausgleich befassen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher Funktionsverlust oder –reduzierung verbleibt.

• 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. Allerdings bestehen bezüglich des Planungsgebiets für den Waldeigentümer der angrenzenden Waldfläche (Stadtforst Goslar) aufgrund der vorhandenen Bebauung (ehem. Bauhof) sowie der Nutzung als öffentlichen Parkplatz bereits bisher schon erhöhte Anforderungen an die Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Eine Umwandlung von Waldflächen in Grünflächen allein zur formalen Herstellung eines Waldabstandes wird in dieser individuellen Situation dagegen im Sinne einer nachhaltigen ökologischen Waldentwicklung als nicht-zielführend eingeschätzt (s. Kap. 4.4 „Waldrecht“).

• Waldbrandvorsorge: Die bestehende Erreichbarkeit der benachbarten Waldflächen über den Parkplatz wird nicht beeinträchtigt.

• Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile: Mit erheblichen Schatten- und Laubwurf des südlich benachbarten Waldbestandes auf die geplante Bebauung ist auch aufgrund der unter dem Pkt „Gefahrenabwehr“ beschriebenen Regelung nicht zu rechnen.

• Verschmutzung, Florenverfälschung: Eine weitere Regelvermutung ist, dass die Nicht-Einhaltung des 100m 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 zurechnen. In den weiteren Planverfahren, insbesondere im Bebauungsplan sind Notwendigkeit und Möglichkeiten entsprechender Regelungen zu untersuchen.

Desweiteren sind bei Unterschreitung des 100m-Abstandes die Auswirkungen auch **die raumordnerischen Funktionen des benachbarten Waldbestandes** zu berücksichtigen:

• 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 eines Nahversorgungsangebots hier eine positive Steuerungswirkung entfalten kann.

• Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Dies Vorbehaltsgebiet basiert auf dem rechtsverbindlich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Harz (LK Goslar)“, H-Zone. Gegenüber dem früheren Planungsstand ist keine Entlassung von Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, da sich die Planung im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 501 „Rathausstraße“ bewegt. Eine Berichtigung der LSG-Grenze auf dem Verordnungsweg ist beabsichtigt

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF UMWELT-GESICHTSPUNKTE

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die **Belange des Umweltschutzes** einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aufgabe der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB ist es die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Gegenstand der **planerischen Abwägung** ist der im Folgenden beschriebene Umgang mit dem Ergebnis der Umweltprüfung. Im **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung beschrieben und der planerische Umgang damit bewertet (s. Kap. V).

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung mit Einschätzung von Auswirkungen der Planung ist Aufgabe und Planungsmaßstab der **vorbereitende Bauleitplanung** zu bedenken. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die sich daraus ergebende Bodennutzung **in Grundzügen** darzustellen. Eine genauere Parzellen- und thematische Tiefenschärfe sowie rechtsverbindliche Regelungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

3.1 Ökologische Auswirkungen

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche (s. auch Kap. 4.5), Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt sind begrenzt. Überplant werden im Wesentlichen bisher **bestehende Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen**. Speziell zum Aspekt **Fläche** als Umweltbelang s. Kap. 4.5. Die mit der Planung ermöglichten **Eingriffe** in den **Naturhaushalt**, welche bisher nicht bereits erfolgt sind oder zulässig waren, sind **gering und komplett ausgleichbar**.

3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Die Planung überlagert **keine Natura 2000-Gebiete** im Sinne des BNatSchG. Gleiches gilt für den Wirkungsraum der Planung über den Geltungsbereich hinaus.

3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Die geplante Mischbaufläche liegt am Ortsrand neben der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwache. Im weiteren Umfeld befinden sich Wohnbauflächen. Diese **Flächenzuordnung** lässt im Sinne des § 50 BImSchG **keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen** auf die menschliche Gesundheit und Bevölkerung erwarten. Die gutachterliche Stellungnahme des Fachbüros Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH vom 25.07.2022 bestätigt die grundsätzliche Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen. Auf Ebene der **vorbereitenden Bauleitplanung** ist dem **Immissionsschutz** mit Einhaltung des Trennungsgebotes und einer Gebietsgliederung mit einer zulässigen Benachbarung von Misch- zu Wohnbauflächen sowie der grundsätzlich anzunehmenden Verträglichkeit gemäß Beurteilung des Schallschutzgutachters ausreichend Rechnung getragen.

Planungsrelevante **bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen** durch Baustellen- und Lieferverkehr sind aufgrund der Anbindung an die K36 und dem dort gegebenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Insbesondere die Sackgassenlage des Ortsteils Hahnenklee schließt einen wesentlichen Durchgangsverkehr aus. Das bisherige Verkehrsaufkommen auf der K36 im Ortsteil Bockswiese beinhaltet bereits den Einkaufsverkehr nach Goslar oder Zellerfeld. Dieser Verkehrsanteil wird mit dem Nahversorger eher verringert.

Betriebsbereiche im Sinne der „**Störfallverordnung**“ (12. BImSchV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und existieren auch nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet. Eine Zulässigkeit von sog. Störfallbetrieben (Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist nicht Gegenstand der Planung.

3.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich der 108. FNP-Änderung überplant **keine Bau- oder Bodendenkmale** und ebenso **nicht die Kernzone** des **UNESCO-Welterbestätte** „*Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft*“. Allerdings befinden sich in direkter Nachbarschaft mehrere Anlagen der unter Denkmalschutz stehenden Oberharzer Wasserwirtschaft, deren **Pufferzone** das Plangebiet schneidet:

- Westlich des Geltungsbereichs befindet sich parallel zur K36 ein Fragment des „*Mittleren Grumbacher Grabens*“
- Östlich bergauf verläuft jenseits des Rad- und Wanderweges der „*Obere Schalker Graben*“,
- Nordwestlich des Geltungsbereichs, jenseits der „*Bockswieser Str.*“ und der „*Parkstraße*“ liegt der „*Großer Kranicher Teich*“.

Die UNESCO-Welterbekommission hat in ihren Richtlinien die Pufferzone als ein **Gebiet** definiert, welches: „... *das angemeldete Gut umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden*“.

Daraus geht hervor, dass **Pufferzonen** nicht Teil der Welterbestätte und auch **keine allgemeine Bauverbotszone** sind. Vielmehr sollen sie dem **Schutz vor negativen Einwirkungen auf die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Welterbes** mit seinen historischen Sichtbezügen dienen. Ähnlich wie beim Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG ist bei der Pufferzone zu prüfen, ob durch das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Die Pufferzone stellt somit eine **Orientierungshilfe** für die verantwortlichen Behörden dar, um z.B. für die Welterbestätte **drohende negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen** und hierauf im Rahmen der rechtlich bestehenden Instrumentarien zeitgerecht und angemessen zu reagieren.

Gegenstand dieses **Umgebungsschutzes** sind ausschließlich **optische Bezüge zwischen dem Denkmal und seiner unmittelbaren Umgebung** (s. hierzu Kommentar Dipl.-Ing. Klaus-Dietmar Schmidt in der Praxis der Kommunalverwaltung, G11 Nds). Die Pufferzone hat somit „warnenden“ Charakter. Bei jedem Vorhaben, das in der direkten Nachbarschaft zum Welterbe durchgeführt werden soll, ist im Rahmen des **konkreten Einzelfalls** zu prüfen, ob durch ein Vorhaben das **Erscheinungsbild des Denkmals** beeinträchtigt wird. Eine **allgemein gültige Regelung** für einen Mindestabstand, den Anlagen zu den Elementen des Weltkulturerbes einhalten müssen, kann auch aufgrund von Überschneidungen der Pufferzone mit Siedlungsbestand **nicht** getroffen werden. Pufferzonen sollen jedoch das Gut nicht unangemessen von seinem seit Langem bestehenden sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Kontext trennen, indem die Pufferzone in ein „Museum“ oder eine Touristenmeile verwandelt wird.

Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Welterbes im Bauleitplanverfahren sind die Unterlagen aus dem „**Antrag zur Eintragung der Oberharzer Wasserwirtschaft in die UNESCO-Welterbeliste – Erweiterung der UNESCO-Welterbestätte Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar**“ des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) aus dem Jahr 2008; einschließlich dem „Anhang C – **Managementplan**“, NLD 2007.

Für die **Oberharzer Wasserwirtschaft** wurde eine standardisierte **Pufferzone von 65 m** zu den übertägigen Welterbegrenzen vorgesehen. In besonderen Situationen sind die Pufferzonen den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepasst. Den in der Erde liegenden Gütern, wie Wasserlösungsstollen und Wasserläufen, wurde auf der Erdoberfläche keine Pufferzone zugeordnet, da Maßnahmen jedweder Art, die auf der Erdoberfläche stattfinden, weder substanzielle noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben.

Negative Auswirkungen auf die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Welterbes sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung **nicht zu erkennen**. Diese Einschätzung basiert im Wesentlichen auf der Analyse des Umweltgutachterbüros ALNUS v. 30.06.2022 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 512 „Bockswieser Str.“. Siehe hierzu auch Kap. 2.1.7 des Umweltberichts dieser Änderung des Flächennutzungsplans.

Zur Gewährleistung der **Warnfunktion** auch bei zukünftigen Planungen werden die Außengrenzen der **Pufferzonen** in die Planzeichnung aufgenommen. Weitere, rechtsverbindliche Regelungen zum Schutz der Welterbebestandteile sind im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 512 vorgesehen.

3.5 Vermeidung Emissionen sowie sachgerechte Umgang mit Abfällen, Abwasser

Die Ansiedlung eines Nahversorgers mit Sortimenten des täglichen Bedarfs dient der **Vermeidung** von **Einkaufsverkehr** in benachbarte Städte und somit auch der Vermeidung von **Emissionen**. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser wird über die Anschlusspflichten an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung der Kreiswirtschaftsbetriebe und an die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Goslar sowie weitere einschlägige technische Regelwerke gewährleistet.

3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effiziente Nutzung von Energie

Die Ansiedlung eines Nahversorgers mit Sortimenten des täglichen Bedarfs dient der Vermeidung von Einkaufsverkehr in benachbarte Städte und somit einem **effizienteren Umgang** mit **Kraftstoffen** bzw. **elektrischer** Energie. Die Planung schließt auch den Einsatz von Solaranlagen auf bestehenden und neuen Gebäuden nicht aus.

3.7 Darstellungen der Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (LRP 1994) beinhaltet für das kleine Plangebiet auch maßstabsbedingt keine speziellen Einzelziele und Maßnahmen. Im **Landschaftsplan der Stadt Goslar** von 1999 ist in den Planungsempfehlungen (Karte 5 Blatt 13) die bereits seinerzeit bestehende rechtsverbindliche Ausweisung des Plangebietes als Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche/Parkplatz berücksichtigt. Fachplanungsziel für die angrenzenden Waldflächen ist der langfristige Umbau des standortfremden Nadel- bzw. Laub-Nadel-Mischwaldes in standorttypischen naturnahen Laubwald. Der Entwicklung der Waldflächen in der Nachbarschaft steht die Planung nicht entgegen.

3.8 Erhaltung Luftqualität

Die **Vermeidung** bzw. **Verminderung** des **motorisierten Individualverkehrs** für Einkaufsfahrten aufgrund des Nahversorgungsangebotes vermindert auch die ausgestoßene Menge an **Luftschadstoffen**.

3.9 Wechselwirkungen

Die **Vermeidung** bzw. **Verringerung des Einkaufsverkehrs** aufgrund eines Nahversorgungsangebotes hat **positive Auswirkungen auf etliche Umweltaspekte**. Eine gegenseitige Verstärkung von negativen Auswirkungen ist nicht erkennbar.

3.10 Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle o. Katastrophen

Erhebliche Auswirkungen aufgrund der nach der Planung zulässigen Vorhaben durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3

Abs. 5a BImSchG bilden (sog. **Störfallbetriebe gem. Seveso-III-Richtlinie**) oder Teile eines solchen Betriebsbereichs wären, **sind** im geplanten Gebietstyp (M) **nicht vorgesehen** und auch **nicht zulässig**. Andererseits befindet sich das Plangebiet **nicht im Wirkungsbereich** eines Störfallbetriebes, so dass sich die neuen Nutzungen auch nicht einem dementsprechenden Risiko aussetzen würden.

Eine **Anfälligkeit** der nach der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für **Unfälle oder Katastrophen**, mit einer **über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehenden Wahrscheinlichkeit bzw. Schwere** (z.B. Erdbeben, Erdrutsche, Hochwasser), besteht nicht. Weder werden mit dieser Bauleitplanung entsprechende Vorhaben zugelassen, noch sind dementsprechende Ereignisse von außerhalb mit Einwirkungen in das Plangebiet hinein zu erwarten.

4. SONSTIGE BERÜHRTE BELANGE

4.1 Wasserschutzgebiet

Desweiteren liegt das Plangebiet im Bereich des **geplanten aber nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes** „Innerstetalsperre“.

Negative Auswirkungen auf die Funktion als Trinkwassergewinnungsgebiet (s. Kap. 2.3) sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Die mit der Bauleitplanung zulässigen Nutzungen (Mischbaufläche) entsprechen dem im Trinkwasser-Einzugsgebiet bereits umfangreich vorhandenen Siedlungsflächen. Mit der Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, welche erhebliche negative Auswirkungen für die Trinkwassergewinnung erwarten lassen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Größenordnung des Siedlungsbestandes (Plangebiet bisher schon Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche) als auch bezüglich des Risikopotentials von Bauvorhaben.

Die in derartigen Trinkwassereinzugsgebieten geltenden wasserrechtlichen Vorschriften aufgrund von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und Normen gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind nicht Gegenstand der gemeindlichen Planungsentscheidung.

4.2 Bodenplanungsgebiet / Altlasten

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).

Bei Einhaltung der mit der Bodenplanungsgebiets-Verordnung normierten Regelungen zum Umgang mit dieser Bodenbelastung und anderen üblichen fachtechnischen Standards (z.B. Grabungssperre bei Sandspielanlagen) kann von einer **Vereinbarkeit** der geplanten Nutzungen mit der flächendeckenden Bodenbelastung ausgegangen werden.

4.3 Altlasten / Kampfmittel

Ein **Altlastenverdacht** im Plangebiet ist der Gemeinde nicht bekannt. Es wurden im Scoping-Verfahren auch keine Hinweise vorgebracht, welche die Notwendigkeit einer entsprechenden Untersuchung begründen würden.

Nach durchgeführter Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienste (LGLN) wird **keine Kampfmittelbelastung** vermutet. Die Empfehlung lautet: **Kein Handlungsbedarf**.

4.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Die Geltungsbereiche der 108. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 512 werden von der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in einer Tiefe von ca. 15m überlappt. Grundsätzlich hat sich die Bauleitplanung dem höherrangigen Recht anzupassen. Allerdings bewegt sich die aktuelle Planung ausschließlich im Geltungsbereich des bereits 1976 in Kraft getretenem Bebauungsplans Nr. 501 „Rathausstr.“, Genehmigung seitens der damaligen Bezirksregierung Braunschweig am 21.01.1976 (Az. 214.21102-4147.3-20). Die Verordnung zum LSG „Naturpark Harz“ wurde zwar schon 1966 erlassen, seinerzeit aber nur mit Definition der Außen- und nicht der Innengrenzen. Erst im Jahr 2001 wurde seitens des Landkreises Goslar eine Neufassung der Verordnung mit Innengrenzen zu den Oberharzgemeinden in Kraft gesetzt. Somit unterlag diese Verordnung dem Anpassungsgebot des § 7 BauGB an die seinerzeit bereits verbindlich vorliegende gemeindliche Bauleitplanung. Aufgrund unterschiedlicher Kartengrundlagen und daraus resultierenden Unschärfen, fiel diese Überlappung jedoch seinerzeit nicht auf.

Der Landkreis Goslar hat zugesichert, die LSG-Abgrenzung in diesem Bereich bei nächster Gelegenheit im Rahmen eines Ordnungsverfahrens zu berichtigen. Im Gegensatz zu den üblichen Anforderungen bei Entlassungen von Flächen aus dem LSG darf hier jedoch davon ausgegangen werden, dass keine separate Antragstellung oder weiteren Untersuchungen erforderlich sind, sondern der Landkreis die notwendige Korrektur der Grenzziehung eigenverantwortlich behandelt. So wurde z. B. in der 8. Änderung der LSG-Verordnung vom 06.03.2018 im Bereich des Wurmbergs verfahren. Die wesentlichen Gründe für die Berichtigung der LSG-Abgrenzung sind:

1. Die erkannte kartographische Unschärfe zwischen der 2001 verwendeten DGK5 (Maßstab 1:5.000, Rasterdaten) und der Kartengrundlage der BPläne (Maßstab 1:1.000, Vektordaten).
2. Die notwendige Korrektur der Verordnung aufgrund des zu beachtenden Anpassungsgebotes gem. § 7 BauGB, hier an den bereits seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 501.
3. Die nicht gegebene Relevanz der Überschneidungsfläche aufgrund ihrer geringen Größe und der hier kartierten Biotopausstattung für Charakteristik und Schutzzweck der LSG-Verordnung.

Solange diese Berichtigung im Zuge einer Änderungsverordnung nicht vollzogen wurden, hat der Landkreis zum Vollzug der Bauleitplanung eine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt.

4.5 Waldrecht

Eine Umwandlung von Waldfläche in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 NWaldLG ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Der Umgang mit dem ordnungsrechtlichen Aspekt bei der Benachbarung von Wald- und Bauflächen ist Gegenstand einer Abstimmung und Vereinbarung verbindlicher Regelung (z.B. mittels Baulast, Grunddienstbarkeit) zur Bewirtschaftung eines 35m tiefen Sicherheitsbereichs in der Waldfläche mit der Waldeigentümerin Stadt Goslar – Stadtforstbetrieb. Ziel ist nicht die Umwandlung einer Waldfläche in eine private Grünfläche zur Darstellung dieses Abstandes, sondern vielmehr Erhalt der Zugehörigkeit dieser Fläche zum Wald. Geplant sind dazu Bewirtschaftungsaufgaben welche das Gefahrenpotential (kein Hochwald) verringern und eine waldderechtlich als Bestandteil des Waldes einzuschätzende Ausstattung (z.B. gestufter Waldrand mit einheimischen Sträuchern, Vogelschutzgehölz o.ä.) beinhaltet.

4.6 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 diesem Zusammenhang betreibt die Stadt seit Jahren erfolgreich eine Baulückenbörse, um die Nachfrage nach Bauplätzen möglichst im Innenbereich auch mittels Nachverdichtung zu befriedigen. 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).

Landwirtschaftlich als Wald oder für **Wohnzwecke** genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). 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 vorgenannten 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 nicht Teil der freien Landschaft, bisher weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich oder für Wohnzwecke genutzt. Vielmehr ist das Plangebiet bisher schon als Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche wirksam ausgewiesen, teilweise bereits bebaut und versiegelt bzw. befestigt (Schotterparkplatz). Die Planung **entspricht** somit weitgehend den Anforderungen eines **nachhaltigen Städtebaus** und des **planerischen Bodenschutzes**.

4.7 NAHVERKEHR

Entsprechend den Zielen des **Nahverkehrsplans für den Großraum Braunschweig (NVP 2016)** erfolgt die Siedlungsentwicklung in einem Bereich, der **bereits durch vorhandene ÖPNV-Strukturen erschlossen** ist. Die bestehende **Haltestelle „Friedhof“** der Regionalbus-Linien 830 und 831 deckt mit ihrer komfortablen Entfernungzone (Radius 300m Luftlinie) die komplette Entwicklungsfläche ab.

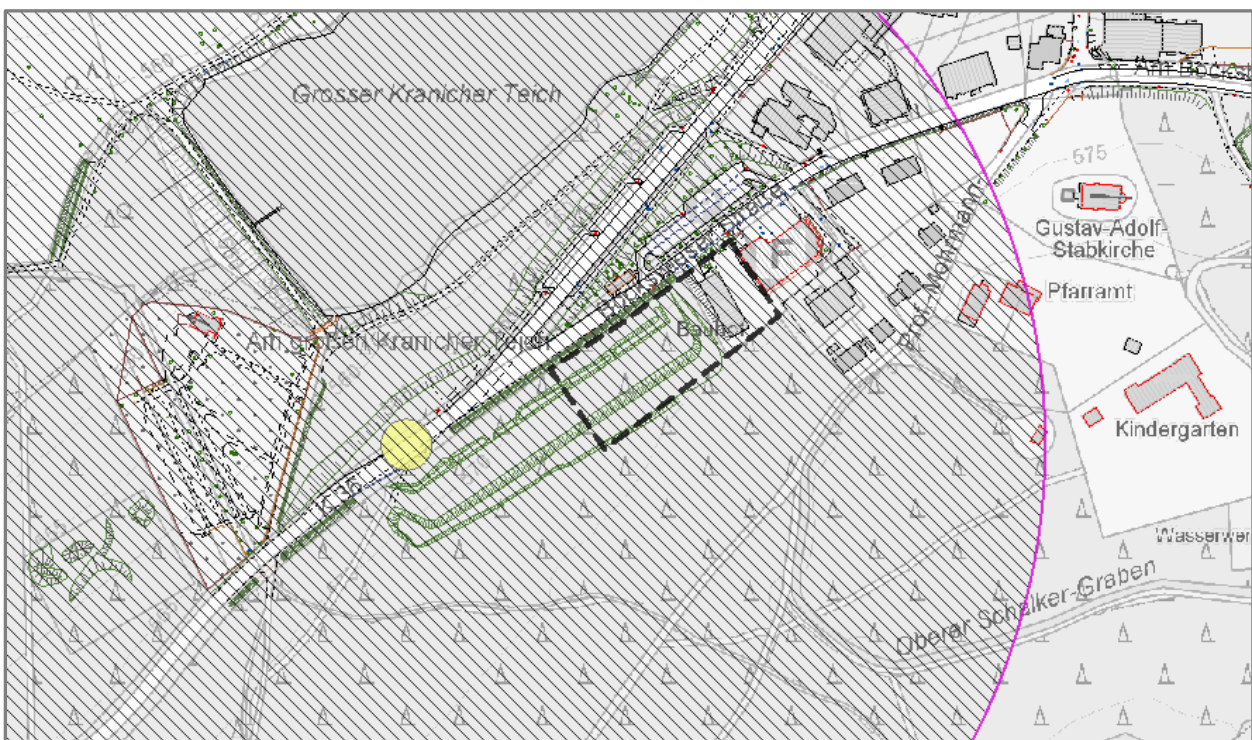


Abb.: Bushaltestelle / Entfernungzone / Plangebiet.

III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der im „**ISEK als vorbereitende Untersuchung für den Ortsteil Hahnenklee/Rathausstraße**“ von der BauBeCon bereits 2016 festgestellte **Funktionsverlust** der örtlichen Versorgungsstrukturen. Insbesondere fehlt ein ausreichendes **Nahversorgungsangebot** im Segment Nahrungs- und Genussmittel sowohl für die ansässige Wohnbevölkerung als auch für Gäste. Aus den Erfahrungen der Menschen während der Pandemie resultiert eine ansteigende Nachfrage bezüglich **eigenständigen Häuslichkeiten** wie Ferienhäusern oder Ferienwohnungen. Hieraus ergibt sich auch ein gestiegener Bedarf an den **Gütern des täglichen Bedarfs**, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln.

Die Stadt Goslar bemüht sich dementsprechend **seit 2017** darum, in Hahnenklee-Bockswiese ein **Nahversorgungsangebot** zu schaffen und **die Grundversorgung sicher zu stellen**. Gespräche mit unterschiedlichen **Nahversorgerfilialisten** führten stets zu dem Ergebnis, dass einerseits in Rede stehende **Flächen/ Bestandsimmobilien nicht den Anforderungen genügten** und andererseits eine überwiegend der Nahversorgung dienende Verkaufsflächengröße als wirtschaftlich unattraktiv bewertet wurde. Mit der jetzigen Vorhabenträgerin hat sich ein **Investor** und **Betreiber** für einen Nahversorger mit einer Verkaufsflächengröße **unterhalb der Schwelle** zur **raumbedeutsamen Großflächigkeit** gefunden.

Der frühere Standort des List-Nahversorgers in der Rathausstraße **erfüllt** hinsichtlich Verkaufsflächen- und Grundstücksgröße **nicht die Anforderungen** des aktuellen Projekts. Auf Basis konkreter **Standortanforderungen** und Definition eines **Suchraums** wurden insgesamt **15 Leerstände** sowie **18 weitere bebaute und unbebaute Grundstücke** bewertet¹. Im Ergebnis hat sich der bestehende „Überlauf“-Parkplatz am Ortseingang von Hahnenklee als der mit Abstand am besten geeigneten Standort herausgestellt.

2. ZWECK DER PLANUNG

Beabsichtigt ist das erkannte **infrastrukturelle Defizit** im Ort zu **beseitigen**. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist eine **nachhaltige Verbesserung** des Einzelhandelsangebotes mit **Waren des täglichen Bedarfs** für die Bevölkerung und Gäste.

Die aktuelle Planung korrespondiert mit folgenden **städtebaulichen Entwicklungskonzepten** im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: „**Integrierte Stadtentwicklungskonzept Goslar ISEK 2025**“ (2011) und Fortschreibung „**ISEK Goslar 2025 – Ergänzung um Vienenburg**“ (2017) sowie dem „**ISEK als vorbereitende Untersuchung für den Ortsteil Hahnenklee/Rathausstraße**“ aus 2016.

3. ZIELE UND GRUNDZÜGE DER BAULEITPLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines **Nahversorgungs-Angebotes** im Plangebiet. Zu den Grundzügen der Planung gehört die **Beschränkung auf bisher bereits verbindlich ausgewiesene Bau- und Verkehrsflächen** sowie eine Nicht-Inanspruchnahme bisher freier Landschaft, Außenbereichsflächen. Ein weiterer Grundzug ist die Verträglichkeit mit den in der Nachbarschaft gelegenen Welterbebestandteilen der „Oberharzer Wasserwirtschaft“.

¹ s. Anlage „*Nahversorger Hahnenklee – Analyse Standortpotentiale*“, Stadt Goslar 2022

IV. Planinhalt und Begründung

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,4 ha liegt am Südrand des Ortsteils Hahnenklee in der Ortschaft Hahnenklee-Bockswiese. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der „Bockswieser Str.“, im Nordosten vom Siedlungsrand mit Feuerwache begrenzt. Das Plangebiet beschränkt sich auf **im Flächennutzungsplan bisher wirksam ausgewiesene Gemeinbedarfs- sowie Verkehrsflächen**. Das Plangebiet ist zudem ein Teilbereich des **rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 501 „Rathausstraße“**, welcher hier Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Busparken“ festsetzt.

Der Geltungsbereich überschneidet sich am Südrand auf einer Tiefe von ca. 15 m mit der „H“-Zone des **Landschaftsschutzgebiets „Harz (LK Goslar)“**. Eine Berichtigung der LSG-Grenze auf dem Verordnungsweg gemäß § 7 BauGB ist zwischen Stadt- und Kreisverwaltung abgestimmt (s. Kap. II.4.4).

Der **Bebauungsplan Nr. 512 „Bockswieser Str.“** bezieht auch weitere sich westlich und südwestlich anschließende Verkehrsflächen ein. Die dort vorgesehenen Festsetzungen lassen sich allerdings aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, sodass eine FNP-Änderung in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Im weiteren **Umfeld des Plangebietes** befinden sich im Süden und Osten verlaufende Forst- und Wanderwege sowie mit dem „Oberen Schalker Graben“ im Südosten, einem westlich zwischen K36 und Parkplatz gelegenen Grabenfragment und den Kranicher Teichen nördlich der K36 Bestandteile der UNESCO-Welterbestätte **„Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft“**. Das Plangebiet berührt die Kernzonen der Welterbestätten nicht, überplant jedoch kleine Teil der zugehörigen Pufferzonen. Desweiteren befindet sich westlich vom Plangebiet, ebenfalls nördlich der K36 am Waldrand der örtliche Friedhof.

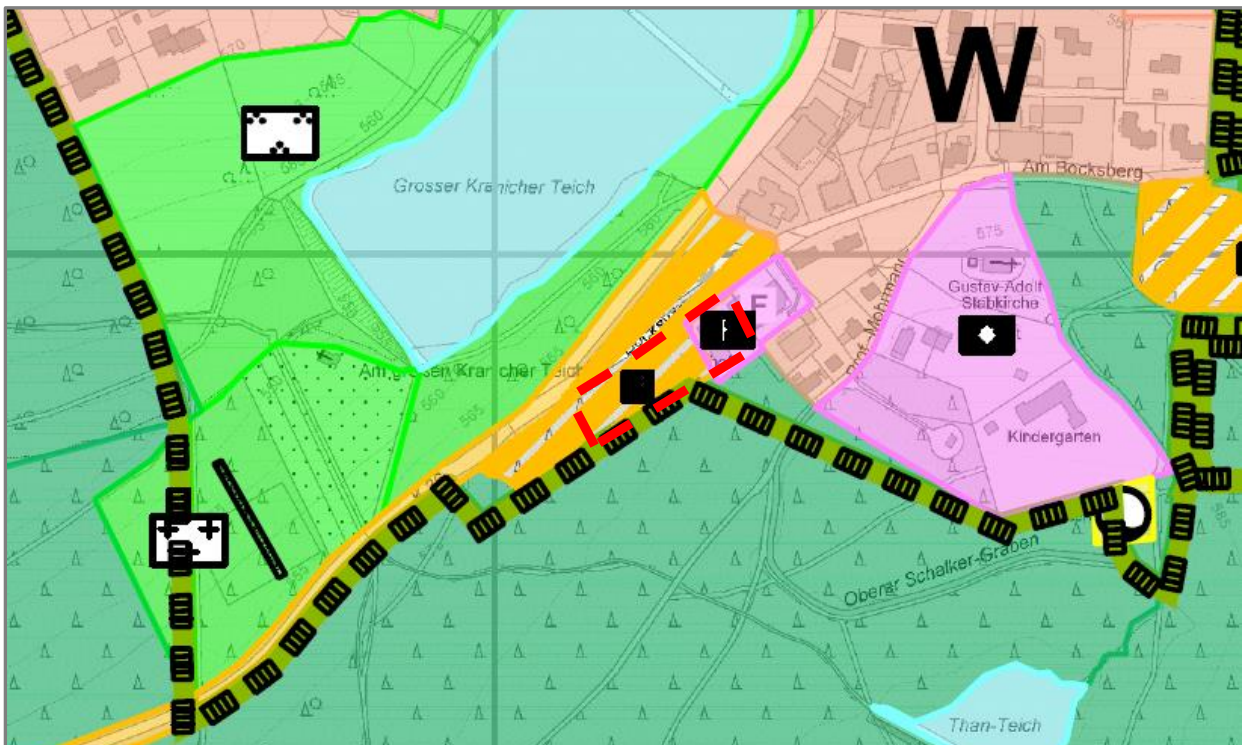


Abb.: Auszug FNP Stadt Goslar – der Geltungsbereich der 108. Änderung ist mit roter Strichlinie umrandet.

2. PLANINHALT

Gegenstand der 107. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar ist die Umwandlung von „Gemeinbedarfsflächen“ und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ in eine „**Mischbaufläche**“. Im Kontext mit der benachbarten Gemeinbedarfsfläche (Feuerwache) und den anschließenden Wohnbauflächen erfüllt die Planung mit einer Mischbaufläche die Zuordnungsvorgabe des planungsrechtlichen Immissionsschutzes (§ 50 BImSchG). Die Mischbaufläche ermöglicht die Ansiedlung eines nicht-großflächigen und nicht-raumbedeutsamen Nahversorgers sowie die privatwirtschaftliche Nachnutzung des ehemaligen gemeindlichen Bauhofs.

Bisher stellt der wirksame Flächennutzungsplan im nordwestlichen Teil des Plangebietes „Gemeinbedarfsfläche“ uns im südwestlichen Teil „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ dar. Die mit den **bisherigen Darstellungen** verfolgten **Planungsziele** sind **nicht mehr aktuell**:

- Der in der bisherigen Gemeinbedarfsfläche gelegene **ehemalige gemeindliche Bauhof** wird für rein öffentliche Aufgaben nicht mehr benötigt. Es ist eine Nachnutzung durch einen örtlichen privatwirtschaftlichen Dienstleister beabsichtigt. Die nordöstlich des Plangebietes anschließende Gemeinbedarfsfläche mit der Feuerwache ist von der Planung nicht berührt und bleibt erhalten.
- Die **Parkplatzfläche** war ursprünglich als Überlaufparkplatz für Reisebusse, insbesondere im Winter für Besucher des Skigebietes Bocksberg, ausgelegt. Aufgrund eines Wandels in der Nachfrage einschl. der Anreiseverkehrsmittel der Gäste und einem veränderten Angebot des Erlebnisberges Bocksberg mit einer Schwerpunktverlagerung weg vom reinen Wintersport zu Sommer- und Ganzjahresangeboten, ist eine Stellplatzfläche in dieser Größenordnung nicht mehr erforderlich.

Die auch der Erschließung dienenden **öffentlichen Verkehrsflächen** bleiben unverändert.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Das gemäß Rechtsverordnung des Landkreises erlassene Bodenplanungsgebiet wird nachrichtlich übernommen; sowohl mit dem Planzeichen „BP“ als auch textlich.

Die im Süden des Plangebietes derzeit noch geringfügig überlappende Landschaftsschutzgebietsverordnung wird ebenfalls nachrichtlich übernommen (s. auch Kap. II.4.4), sowohl in der Planzeichnung (Grenze mit Planzeichen Nr. 13.3 und „L“ im Kreis) als auch textlich.

Bei den nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich nicht um planerische Entscheidungen der Gemeinde, sondern um die nachrichtliche Übernahme sowieso geltenden Rechtsvorschrift gem. §5 Abs. 4 BauGB ohne eigenständige Rechtswirkung.

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

Der gegebenen harztypische Belastung des Bodens mit Schwermetallen wird mit einer textlichen Kennzeichnung Rechnung getragen.

Hinweis

Die Außengrenzen der Pufferzonen der Welterbebestandteile der Oberharzer Wasserwirtschaft werden als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Eine nachrichtliche Übernahme ist nicht möglich, da dies Regelungen nach gesetzlichen Vorschriften vorbehalten ist und der Pufferzonen kein eigenständiger Rechtsstatus zukommt. Auch ein Hinweis erfüllt die Funktionen der Aufmerksamkeitslenkung und Sensibilisierung für zukünftige Planungen in ausreichendem Maß.

V. Umweltbericht

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

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen 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 108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar beschränkt somit einerseits den Umfang der Prüfung auf die **Umweltaspekte, deren Betroffenheit bereits auf dieser Grundzuzugenebene** erkennbar sind. Gleiches gilt sinngemäß für den Detaillierungsgrad der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Tiefergehende Betrachtungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Andererseits sind Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung 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 Nahversorgungsangebotes für Bevölkerung und Gäste sowie eine privatwirtschaftliche Folgenutzung des ehemaligen gemeindlichen Bauhofs vorbereiten. Zu diesem Zweck sollen Darstellung von „*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche*“ und „*Gemeinbedarfsfläche*“ in eine „*Mischbaufläche*“ geändert werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Immissionsschutzrecht

- a) Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert. Speziell § 50 BImSchG „Planung“: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“*

- b) Die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sog. „**Störfall-Verordnung**“ definiert u.a. die Betriebsbereiche gemäß § 50 BImSchG die aufgrund der zur erwartenden schädlichen Umweltauswirkungen bei schweren Unfällen bei raumbedeutsamen Planungen besonders betrachtet werden müssen.
- c) Die DIN 18 005-1 „**Schallschutz im Städtebau**“, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002.

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 rechtsverbindlichen 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 überlappt geringfügig die Hauptzone des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz (LK Goslar)“. Eine Berichtigung der LSG-Grenze auf dem Verordnungsweg im Zuge anderer Verfahren zur Harmonisierung mit der bereits seit 1976 rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 501 im Sinne § 7 BauGB ist seitens des Landkreises Goslar beabsichtigt.

c) Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Die Verordnung zum Schutz von Gehölzen („Gehölzschutzverordnung“) im Landkreis Goslar ist am 06.12.2021 ausgelaufen. Die Verordnung galt auch bis dahin nach § 2 Abs. 1 nicht im Landschaftsschutzgebiet und nicht in rechtskräftigen Bebauungsplänen.

d) Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

e) Natura 2000-Gebiete (§§ 31-36 BNatSchG / § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

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)

Im **Landschaftsplan der Stadt Goslar** von 1999 ist der Großteil des Plangebiets als „*Bereich mit hoher Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften*“ beurteilt. Der seinerzeit erfasste Zustand mit Biotoptypen ist allerdings überholt. Fachplanungsziel ist hier der langfristige Umbau des standortfremden Nadel- bzw. Laub-Nadel-Mischwaldes in standorttypischen naturnahen Laubwald. Unberücksichtigt blieb seinerzeit das bereits seit 1976 rechtskräftig normierte Planungsziel der Anlage eines Parkplatzes mit WC-Anlage und Kiosk. Der Nordöstliche Teil des Plangebietes mit dem ehemaligen gemeindlichen Bauhof ist im Landschaftsplan bereits als Siedlungsfläche kartiert.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (LRP 1994) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt – Bereich zur Verbesserung/nachgeordnet zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Landschaftsbild/ Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (hinsichtlich der Erlebniswirksamkeit - Nutzungsdruck durch Erholung) wenig eingeschränkt – Bereich zur Sicherung/ Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund großräumig stattfindenden Stoffeintrags eingeschränkt – Bereich zur vorrangigen Sicherung der Nutzungsart (Wald, Grünland)
- Wasser: Leistungsfähigkeit d. Naturhaushaltes eingeschränkt – Bereich zur vorrangigen Verbesserung d. Leistungsfähigkeit d. Naturhaushaltes, Grundwasserneubildung
- Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt – Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- 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).

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). Im Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor.

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 keinem rechtsverbindlich ausgewiesenen 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

Besondere, für das Plangebiet relevante Vorgaben aus Fachgesetzen oder Anregungen aus andere Fachplanungen sind nicht bekannt.

1.2.6 Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 3 **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG ND v. 30. Mai 1978 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011, Nds. GVBl. S. 135) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO-Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Die **UNESCO-Welterbestätte** „*Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft*“ mit allen ihren Bestandteilen steht unter Denkmalschutz. Bestandteil des Antrages zur Aufnahme der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ ist eine **Pufferzone** für die übertägigen Bestandteile von **65 m**. Den in der Erde liegenden Gütern (wie Wasserlösungsstollen und Wasserläufen) wurde auf der Erdoberfläche keine Pufferzone zugeordnet, da Maßnahmen jedweder Art, die auf der Erdoberfläche stattfinden, weder substantielle noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben.

Die UNESCO-Welterbekommission hat in ihren Richtlinien die **Pufferzone** als ein **Gebiet** definiert, **welches das angemeldete Gut [Welterbe] umgibt** und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden. Daraus geht hervor, dass Pufferzonen nicht Teil der Welterbestätten, sondern ihnen vorgelagert sind und ihrem Schutz vor negativen Einwirkungen von außen dienen sollen. Die Pufferzone stellt somit eine **Orientierungshilfe** für die verantwortlichen Behörden dar, z.B. um für die Welterbestätte **drohende negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen** und hierauf im Rahmen der rechtlich bestehenden Instrumentarien zeitgerecht und angemessen zu reagieren.

Dementsprechend entfaltet die **Pufferzone** im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes keinen Ensembleschutz, sondern lediglich einen **Umgebungsschutz**. Gegenstand des Umgebungsschutzes sind ausschließlich **optische Bezüge zwischen dem Denkmal und seiner unmittelbaren Umgebung** (s. hierzu Kommentar Dipl.-Ing. Klaus-Dietmar Schmidt in der Praxis der Kommunalverwaltung, G11 Nds). Die Pufferzone hat somit „warnenden“ Charakter. Jedes Vorhaben, das in der direkten Nachbarschaft zum Welterbe durchgeführt werden soll, muss besonders aufmerksam geprüft werden. Ähnlich wie beim **Umgebungsschutz** nach § 8 NDSchG ist bei der **Pufferzone** zu prüfen, ob durch das Vorhaben das **Erscheinungsbild des Denkmals** beeinträchtigt wird. Dieses ist im Rahmen des **konkreten Einzelfalls** zu prüfen und hängt u. a. von den Abmessungen (insbesondere der Höhe) und der Art des Vorhabens ab. Eine **allgemein gültige Regelung** für einen Mindestabstand, den Anlagen zu den Elementen des Weltkulturerbes einhalten müssen, kann im Rahmen der vorbereitenden **Bauleitplanung** daher **nicht** getroffen werden.

1.2.7 Waldrecht

Die Planung beinhaltet keine Umwandlung von Waldflächen gemäß § 8 des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)“. Allerdings 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 vorgenannten Schritte gegliedert. Dies dient der **besseren Lesbarkeit und dem Verständnis** des Berichts. In Form schutzgutübergreifender Betrachtungen schließen sich daran die Kapitel zum Wirkungsgefüge hinsichtlich Kulminierung, Wechselwirkungen sowie eine Übersicht der geplanten Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie anderer Planungsmöglichkeiten und den erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB an.

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Bewertung und Prognose je Schutzgut

Das **Basisszenario** besteht aus den umweltrelevanten Erkenntnissen wie sie bereits für das Scoping-Verfahren aus den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Informationen zusammengetragen wurden. Dies schließt die „*Ökologischen Vorstudie...*“ (ALNUS, Juli 2021) ein. Desweiteren werden auch die anschließend ermittelten umweltrelevanten Erkenntnisse herangezogen, soweit diese für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant sind. Zu nennen sind hierzu der „*Umweltbericht zum Bebauungsplan 512 Bockswieser Straße*“ (ALNUS 07.08.2022) und die „*Schalltechnische Vorabstellungnahme...*“ des Fachbüros Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbH vom 25.07.2022.

Bestandteil der **Prognosen** zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung je Schutzgut ist die jeweilige Berücksichtigung der **Auswirkungen** von Bau, Vorhandensein/Betrieb, Nutzung natürlicher Ressourcen, Emissionen, Abfällen und Risiken, soweit diesen ein erkennbar **planungsrelevantes Gewicht** zukommt.

Formeller Ausgangspunkt der Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans ist die **bisher geltende planungsrechtliche Situation**. Bisher bereits zulässige Handlungen und deren Umweltauswirkungen sind nicht Gegenstand der aktuellen Planung und der hierzu erforderlichen Umweltprüfung.

2.1.0 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region 9 „Harz“ (v. Drachenfels, 2010), 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 Schiefen 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.“

Nach Gauer & Aldinger (2011) befindet sich das Plangebiet im forstlichen Wuchsgebiet Nr. 36 „Harz“ und hier im -bezirk Nr. 36.2 „Montaner Mittel- und Oberharz“.

Weitere Informationen sind der „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blätter 100 Halberstadt und 99 Göttingen“ (Spöemann 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 Pingeln und Kohlenmeilern durchsetzt.“

2.1.1 Mensch, Bevölkerung

2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnen, befinden sich lediglich kleinteilig in der nordöstlichen Nachbarschaft des Plangebietes und der Feuerwache. Betriebe im Sinne der „Störfallverordnung“ (12. BImSchV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und existieren auch nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet. Für die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein erhebliches Defizit festzustellen.

2.1.1.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgers wird ein erhebliches Defizit im Sinne der **Daseinsfürsorge** beseitigt. Das Störpotential durch die privatwirtschaftlichen Nachnutzung des ehemaligen gemeindlichen Bauhofs wird sich zu den bisherigen Auswirkungen nicht signifikant verändern.

Erhebliche negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen und Erholung sind gemäß der „Schalltechnische Vorabstellungnahme...“ des Fachbüros Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbH vom 25.07.2022 nicht zu erwarten. Auf Ebene der **vorbereitenden Bauleitplanung** ist dem **Immissionsschutz** mit Einhaltung des Trennungsgebotes und einer Gebietsgliederung mit einer zulässigen Benachbarung von Misch- zu Wohnbauflächen sowie der grundsätzlich anzunehmenden Verträglichkeit gemäß Beurteilung des Schallschutzgutachters ausreichend Rechnung getragen. Hierbei ist auch zu

berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und allein kein Baurecht schafft.

Planungsrelevante **bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen** durch Baustellen- und Lieferverkehr sind aufgrund der Anbindung an die K36 und dem dort gegebenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Insbesondere die Sackgassenlage des Ortsteils Hahnenklee schließt einen wesentlichen Durchgangsverkehr aus. Das bisherige Verkehrsaufkommen auf der K36 im Ortsteil Bockswiese beinhaltet bereits den Einkaufsverkehr nach Goslar oder Zellerfeld. Dieser Verkehrsanteil wird mit dem Nahversorger eher verringert.

Die Planung begründet **keine Risiken für Unfälle oder Katastrophen**, mit einer über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehenden Wahrscheinlichkeit bzw. Schwere.

2.1.1.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

2.1.2 Boden und Fläche

2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Grundlagen:

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von Silikatgesteinen im Nordwesten zu etwas basenreicheren Tongesteinen im Südosten. Vorherrschend sind mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Entsprechend haben sich als Oberboden podsolierte Braunerdentypen ausgebildet.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hier somit gering. Die Nutzung von Geothermie ist aufgrund des Vorranges der Trinkwassergewinnung, nur bedingt zulässig. Eine Eignung für Erdwärmekollektoren ist nicht gegeben.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bisher durch menschliche Einflüsse im Bereich des Parkplatzes bereits stark überformt sowie in der restlichen Fläche (Bergbau, Anlagen der historischen Wasserwirtschaft) eher gering überformt.

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: Im Zuge der Planung wurde bei der LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag gegeben. Die hieraus resultierende Handlungsempfehlung lautet: **Kein Handlungsbedarf**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Teilweise ist die Fläche bewaldet, die Betrachtung der Umgebung lässt keine Kampfmittelbelastung vermuten.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

2.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Erschließung und Bebauung führen zu einer weiteren Versiegelung von Böden im Bereich des bisher wasserdurchlässigen Schotterparkplatzes. In ihrer Wirkung gleichartige Bodenversiegelungen in den ausgewiesenen Siedlungs- und Verkehrsflächen waren allerdings auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplans und des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 501 in Form von Bebauung der Gemeinbedarfsfläche und Versiegelung der Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen bisher schon zulässig.

Die Planung führt somit zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche. Dies gilt sowohl für den Bau als auch den Betrieb der ermöglichten Vorhaben.

Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit üblichen Risiken durch Brände und sonstige Störfälle (z. B. auslaufende Betriebsstoffe) zu rechnen. Diese Risiken gehen jedoch in Wahrscheinlichkeit und Schwere nicht über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinaus.

2.1.2.3 Maßnahmen

In die Planzeichnung nachrichtliche Übernahme des Bodenplanungsgebietes und Kennzeichnung der Bodenbelastung. Die Flächenversiegelung begrenzende Festsetzungen insbesondere zur GRZ und Grünflächen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten. Die Darstellung eines Gebietstyps im FNP lässt Konkretisierungen zur inneren Erschließung und Durchgrünung im Bebauungsplan zu.

2.1.3 Wasser

2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtsverbindlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiet, allerdings im Trinkwassereinzugsgebiet der Innerstetalsperre, von der als Beileitungstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Granetalsperre übergeleitet wird. Offene Gewässer befinden sich im Plangebiet nicht.

Das Speicher- und Filtervermögen der natürlich anstehenden Gesteine und Böden sind gering. Aufgrund der bestehenden Versiegelung bzw. Verdichtung (Schotterparkplatz) besteht eine erhebliche Vorbelastung. Auf dem Schotterparkplatz auslaufende Betriebsmittel der Fahrzeuge gelangen bisher ungehindert in den Untergrund.

2.1.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung des Nahversorgers wird in diesem Bereich auf dem Schotterparkplatz der natürliche Wasserkreislauf unterbrochen. Die zusätzlich versiegelte Fläche ist

jedoch von derart geringer Ausdehnung, dass die negativen Wirkungen der Planung auf das Schutzgut „Wasser“ unter Einbeziehung der Vorbelastung nach Art, Umfang, Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit eher gering ausfallen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine ähnliche Versiegelung bereits durch einen entsprechenden Parkplatzausbau auf Basis bestehenden Planungsrechts möglich gewesen wäre.

Andererseits bietet die Versiegelung die Möglichkeit, austretende Betriebs- und ähnliche wassergefährdende Stoffe am unkontrollierten Versickern zu hindern.

Bau und Betrieb der geplanten Nutzungen sind mit üblichen Risiken durch austretende Betriebsmittel (Ölverlust Fahrzeuge) und Löschwasser (Brandfall) Brände verbunden. Unter Berücksichtigung der geltenden Regeln der Technik z.B. für die Hydraulik von Baufahrzeugen gehen diese Risiken jedoch in Wahrscheinlichkeit und Schwere nicht über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinaus.

2.1.3.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Den Schutz von Grund- und Oberflächenwasser dienende Festsetzungen zur geregelten Ableitung des von Verkehrs- und Betriebsflächen abfließendem Niederschlagswasser sowie ggfs. die Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser bleiben dem Bebauungsplan und anschließenden materiellen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

2.1.4 Klima, Klimawandelfolgen, Luftqualität

2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Vergleich zu anderen Regionen Mitteleuropas weist das Schutzgut „Klima / Luft“ im Naturraum Harz, so auch im Umfeld von Hahnenklee, insgesamt einen qualitativ hochwertigen Zustand (Wertstufe IV) auf. Die sommerlichen Temperaturen sind trotz der Folgen des Klimawandels noch moderat. Aufgrund des Klimawandels sind Perioden extremer Kälte nur noch von eher kurzer Dauer. Mit Umsetzung diverser Umweltauflagen hat die Luft in den letzten Jahrzehnten deutlich an Reinheit gewonnen.

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. Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsplan der Stadt Goslar (1999) in einem Waldklimatop mit luftfilternden Funktionen. Typisch für dies Klimatop ist eine extreme Dämpfung aller Klimatelemente; Luftfilterfunktion, leicht erhöhte Feuchtigkeitwerte, die zu den Rändern und auf Lichtungen abnehmen. Bioklimatisch und lufthygienisch sind diese Klimatope besonders wertvoll. Aufgrund des späteren Baus des Parkplatzes ist diese Bedeutung und Wertigkeit im Plangebiet deutlich vermindert.

2.1.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Ansiedlung eines Nahversorgers verbundene Verminderung des Einkaufsverkehrs nach Goslar und Zellerfeld leistet einen aktiven Beitrag zur Begrenzung des CO₂-Ausstoßes. Auf die prognostizierten Folgen des Klimawandels (Temperaturanstieg, Veränderung des Niederschlags-regimes) reagieren die mit Umsetzung der Planung zulässige Vorhaben eher unempfindlich. Die negativen Wirkungen der Planung auf das Schutzgut „Klima/ Luft“ fallen somit nach Art, Umfang, Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit eher gering aus.

Das zusätzliche Aufheizungspotential durch Erschließung und Bebauung ist aufgrund der Beschränkung auf die bisherige Parkplatz- und Gemeinbedarfsfläche demgegenüber eher gering.

Bau und Betrieb der mit dieser Planung ermöglichten Vorhaben sind mit keinen Risiken für Klimaschutz und Luftqualität verbunden, die in Wahrscheinlichkeit und Schwere über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehen.

2.1.4.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Dem Klimaschutz und insbesondere dem Umgang mit den Klimawandelfolgen dienende Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegründung, Bepflanzung Umfeld einschl. Stellplätze) bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

2.1.5 Wald

2.1.5.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Waldbestand ist von der Planung nicht direkt betroffen. Eine Waldumwandlung im Sinne des Nds. Waldgesetzes (§8 NWaldLG) hat der Bebauungsplan Nr. 512 „Rathausstraße“ mit der Festsetzung von Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen bereits durchgeführt.

Direkt an das Plangebiet grenzen Flächen der Stadtforst Goslar an. Der Hochwaldbestand ist aufgrund des Borkenkäferbefalls und der entgegenwirkenden forstwirtschaftlichen Maßnahmen deutlich ausgelichtet. Die Funktionen des Waldes werden in diesem Zustand nur sehr eingeschränkt erfüllt.

2.1.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planungen werden keine Waldflächen gemäß § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in Anspruch genommen. Eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG ist nicht Gegenstand der Planung.

Der Bau und Betrieb eines Lebensmittelmarktes führt zu keinen erheblichen indirekten Wirkungen (Immissionen) auf den Wald. Zwar verursacht der individuelle Liefer- und Kundenverkehr bodensaure, stickstoffhaltige, bodenschädliche Emissionen, doch wird die Anzahl der vor Ort vorhandenen Parkplätze mit Errichtung des Lebensmittelmarkts auf dem bereits vorhandenen Parkplatz deutlich verkleinert, sodass auch bei der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens diese Belastungen sehr wahrscheinlich insgesamt nicht signifikant zunehmen.

Ein gewisses Risiko aus waldbaulicher Sicht sind mögliche Abwehr- bzw. Schadenersatzansprüche aufgrund des Aspektes der Gefahrenabwehr (Windwurf). Allerdings bestehen aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche als öffentlicher Parkplatz schon jetzt erhöhte Anforderungen zur Verkehrssicherheit an die Waldbewirtschaftung in diesem Bereich.

2.1.4.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Wirksame Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Steigerung der Biodiversität im Stadtforst beispielweise durch Anlage eines Kraut- und Strauchsaumes am Waldrand sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. vertraglicher und ggfs. grundbuchlicher Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Goslar als Einheitsbehörde.

2.1.6 Tier- und Pflanzenarten, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Detaillierte Informationen enthält der „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 512 ‚Bockswiese Straße‘“, ALNUS August 2022. Im Folgenden werden im Sinne der Abschichtung die Erkenntnis zusammengefasst, soweit sie für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und die hier zu treffende Planungsentscheidung relevant sind:

Das Plangebiet wird aktuell fast ausschließlich von Biotoptypen mit geringer bis mittlere Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts geprägt. Größtenteils sind dies Verkehrs- und Ruderalflächen sowie Siedlungsbestand (Bauhof).

Von besonderer Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und insbesondere das Ortsbild sind nur eine mittelalte Mehlbeere (*Sorbus media*, Biotoptyp HBE) die im Norden des Plangebiets am Rand der Bockswieser Straße wächst und eine mittelalte Baumreihe (Biotoptyp HBA) nördlich der Bockswieser Straße.

Aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorbelastung des UR konnten im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine seltenen, gefährdeten oder geschützten Gefäßpflanzen (GARVE 2004), insbesondere solcher Arten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen (in Niedersachsen sind aktuell 11 Gefäßpflanzenarten nach § 44 BNatSchG geschützt) nachgewiesen werden. Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet wegen der relativen Artenarmut von minderwertiger Güte und eher geringer Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund der geringwertigen Biotopausstattung befinden sich keine für die Populationen geschützter Tierarten relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet.

2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auf Basis der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans und Festsetzungen des Bebauungsplans mit Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsmöglichkeit bisher bereits zulässig und somit nicht ausgleichspflichtig. Allein hinsichtlich des Landschaftsbildes bereitet die Umwandlung von Verkehrs- in Mischbaufläche mit der daraus entwickelbaren Bebauung bisher nicht zulässige Eingriffe vor. Dieser Eingriff lässt sich durch geeignete Maßnahmen, insbesondere Begrünungen ausgleichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten sind kaum zu erwarten, da die vor Ort identifizierten mobilen Tierarten in umliegende Lebensräume ausweichen können. Unter Beachtung einschlägiger Schutzmaßnahmen ist eine erhebliche Betroffenheit des allgemeinen Artenschutzes weitestgehend auszuschließen.

Planungsbedingte Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Lediglich für die europäischen Vogelarten sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht mit dieser Sicherheit auszuschließen, können aber in Anwendung allgemeingültiger gesetzlicher Vorschriften (§39 BNatSchG) vermieden werden.

Die Planung begründet keine Risiken für Natur- und Artenschutz, die in Wahrscheinlichkeit und Schwere über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehen.

2.1.6.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Verbindliche Festsetzungen zur Erhaltung von ortsbildprägenden Baumbeständen, Begrünungspflichten (Gebäude mit Fassade und Dach, Stellplätze) und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Nisthilfen Höhlenbrüter und Fledermaus-Sommerquartiere) bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

2.1.7 Kulturgüter, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.1.7.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Der Planbereich berührt die Pufferzonen mehrerer Anlagen der unter Denkmalschutz stehenden Oberharzer Wasserwirtschaft als Bestandteil der **UNESCO-Welterbestätte** „*Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft*“:

- Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich parallel zur K36 ein Fragment des „*Mittleren Grumbacher Grabens*“, dessen Pufferzone ragt in das Plangebiet hinein.
- Südöstlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft jenseits des Waldwanderweges der „*Obere Schalker Graben*“, dessen Pufferzone ragt in das Plangebiet hinein.
- Zudem grenzt der Planbereich an die Pufferzonen des „*Großer Kranicher Teichs*“.

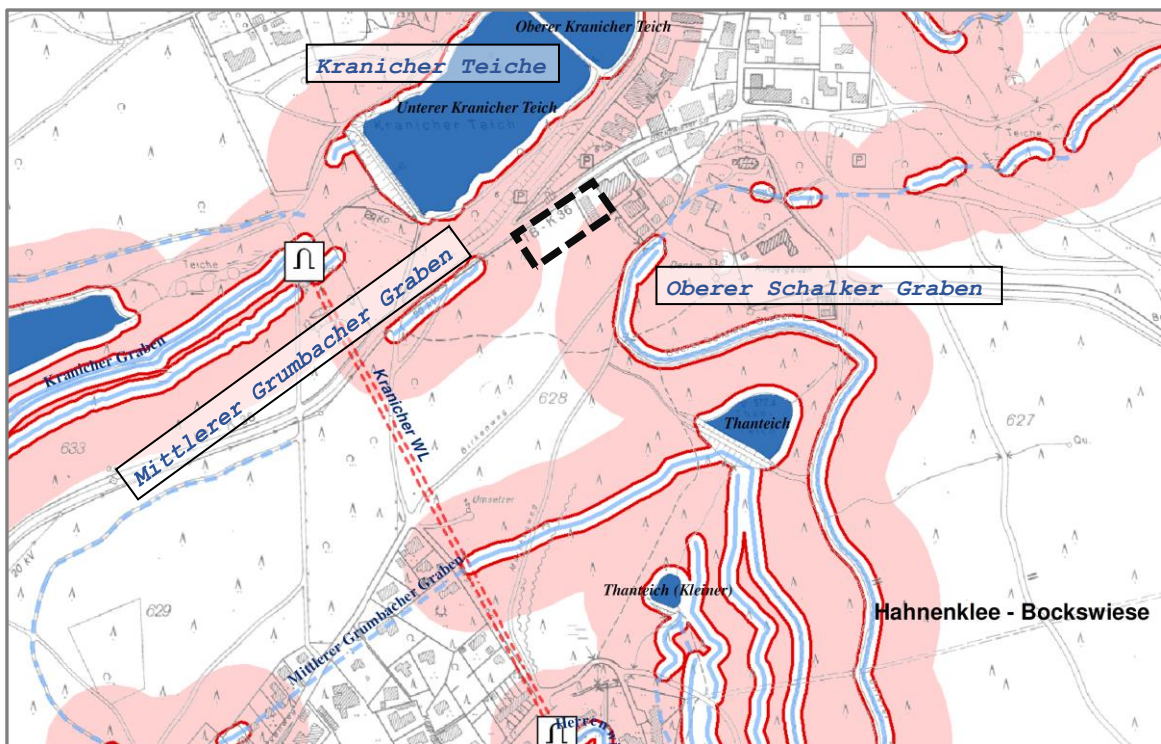


Abb.: Ausschnitt Oberharzer Wasserwirtschaft und zugehörige Pufferzonen mit Plangebiet.

2.1.7.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet überlagert **keine Bestandteile der Oberharzer Wasserwirtschaft oder andere Denkmale**. Die in Randbereichen stattfindende **Überplanung der Pufferzonen** führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung. Dies begründet sich wie folgt:

Gemäß Managementplan zum Welterbeantrag liegen **Bedeutung und außergewöhnlicher universeller Wert** der Oberharzer Wasserwirtschaft in ihrem **Zeugniswert** für die montane **Technikgeschichte** historischer Wasserkraftnutzung in einem weltweit einmaligen Umfang und Zeitdauer begründet: *„Die heute erhaltenen Anlagen der Oberharzer Wasserwirtschaft dokumentieren wie an keiner anderen Stelle auf der Welt die Entwicklung eines bergbaulich-montanen Energieversorgungssystems vom Mittelalter bis in die Gegenwart. In keinem Bergbaurevier ist eine derartig hohe Anzahl von wasserwirtschaftlichen Einzelobjekten und komplexen Systemen je angelegt worden und bis heute überwiegend sogar in betriebsbereitem Zustand erhalten.“*

Zur **Aufgabe der Pufferzonen** beinhaltet der Managementplan folgende Aussage: *„Durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist bereits ein effektiver Schutz der Umgebung von Baudenkmalen gegeben, der sich auf die durch Pufferzonen dargestellten Bereiche der Oberharzer Wasserwirtschaft bezieht. So wird in § 8 NDSchG festgelegt, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Anlagen, die in der Umgebung eines Baudenkmals liegen, sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.“*

Eine denkbare **Beeinträchtigung des Welterbegutes** durch Bauvorhaben in der Pufferzone wäre vor dem Hintergrund der **Zeugnis- und Dokumentationsfunktion** eine Verschlechterung der **Erlebbarkeit** und **Wahrnehmbarkeit** der historischen technischen Anlagen einschließlich der funktionalen Zusammenhänge zwischen einzelnen Bestandteilen:

Die **Kranicher Teiche** befinden sich vom Standort des Plangebietes aus gesehen jenseits der Kreisstraße auf einem deutlich niedrigerem Höhenniveau. Umfasst werden die Teiche von öffentlichen Grün- und Kurparkanlagen mit Wegen in Wassernähe. Die hauptsächlichste Erlebbarkeit der Teiche besteht von diesen Uferwegen aus. Abhängig vom Gehölzaufwuchs in den Grünanlagen sind die Teiche auch partiell von der Straße, dem bestehenden Parkplatz und teilweise von dem am Oberen Schalker Graben gelegenen Wanderweg aus wahrnehmbar. Die Planung verändert an den Verhältnissen entlang der Uferwege und der umfassenden Grünanlage nichts. Ebenso wird die Wahrnehmbarkeit vom Parkplatz aus nicht beeinträchtigt, da das neue Gebäude des Nahversorgers nicht in dieser Sichtbeziehung liegen wird.

Der **Obere Schalker Graben** ist vom Plangebiet aus aufgrund des Höhenunterschiedes bisher schon nicht wahrnehmbar. Eine hervorragende Erlebbarkeit insbesondere der Funktion Wasser über lange Strecken mit minimalen Höhenverlust zu transportieren ist durch den Wanderweg auf der Grabenbrust gegeben. Hieran verändert die Planung nichts.

Das Fragment des **Unteren Grumbacher Grabens** parallel zur K36 ist auch für interessierte Laien bisher kaum wahrnehmbar und wirkt eher als Teil eines mäßig gepflegten Straßenseitengrabens. Unabhängig von dem mit Sicherheit gegeben archäologischem Wert ist an diesem Anlagenrest die Funktionalität der Wasserwirtschaft bisher schon nicht gut erlebbar. Die Darstellung von Mischbaufläche im Randbereich der Pufferzone verändert und verschlechtert an diesem Zustand nichts.

Für die Erlebbarkeit des **Funktionszusammenhangs** ist zudem der Aussichtspunkt am Oberen Schalker Graben am Ortsrand mit Blickbeziehung zu den Kranicher Teichen von Bedeutung. Im Verlauf dieser Sichtbeziehung befindet sich sowohl der bestehende ehe-

malige Bauhof als auch die geplante Mischbaufläche. Allerdings wird aufgrund des großen Höhenunterschiedes zwischen Parkplatzniveau und Grabenweg (< 8m) diese Sichtbeziehung weder durch den Bauhof beeinträchtigt noch durch das geplante Gebäude des Nahversorgers verstellt.

Ein **Risiko** der Beeinträchtigung bestünde für die vorgenannte Sichtbeziehung bei Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes. Desweiteren könnte eine unpassende Gestaltung des neuen Gebäudes negative Auswirkungen auf die Umgebung der Welterbestandteile haben.

2.1.7.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Verbindliche Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. Höhe der Gebäude sowie Gestaltungsvorschriften für Neubauten bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

2.1.8 Landschafts- und Ortsbild

2.1.8.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Hahnenklee. Das Landschaftsbild wird hier geprägt vom klassischem „Harzer Dreiklang“ mit Siedlung, Wiesen, Wald einschließlich der historischen Wasserwirtschafts-Anlagen. Eine Überformung des Plangebietes hat bereits durch die Errichtung des Bauhofs und der Anlage des Parkplatzes stattgefunden.

2.1.8.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung einer Mischbaufläche nur **unwesentlich** verändert. Einerseits besteht das Gebäude des ehemaligen gemeindlichen Bauhofes bereits seit Jahrzehnten. Andererseits schmiegt sich die neue Baufläche so an den Ortsrand an, dass diese Bebauung nicht als alleinstehender Fremdkörper, sondern als Teil der gewachsenen Ortslage wahrgenommen wird.

Risiken für das Orts- und Landschaftsbild bestehen bei einer sich nicht in den vorhandenen Kontext einfügenden baulichen Gestaltung und Architektur des Neubaus oder entsprechenden Umbaus des ehemaligen Bauhofes.

2.1.8.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Verbindliche Festsetzungen zur Gebäudestellung (Baufenster) und in die Landschaft einbindenden Begrünung (Dach, Fassade) sowie Gestaltungsvorschriften für Neu- und Umbauten bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

2.1.9 Emissionen, sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

2.1.9.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der durch fehlende Nahversorgungsangebote ausgelöste Einkaufsverkehr Richtung Goslar und Zellerfeld verursacht mehr Emissionen als bei intakter Infrastruktur notwendig wäre.

2.1.9.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das durch Einkäufe des täglichen Bedarfs ausgelöste Verkehrsaufkommen wird durch die Ansiedlung eines Nahversorgers reduziert. Somit ist auch von einer Reduktion der damit verbundenen Emissionen zu rechnen.

Von der Planung sind, aufgrund der Anschlusspflicht an die geregelte Müllentsorgung der Kreiswirtschaftsbetriebe sowie an die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gemäß Ortsrecht, keine erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich des Umganges mit Abfällen und Abwasser zu erwarten. Dies gilt sowohl für Bau als auch Betrieb der geplanten Vorhaben.

Die Planung begründet hinsichtlich zu erwartender Emissionen sowie dem Umgang mit Abfällen und Abwasser keine Risiken die in Wahrscheinlichkeit und Schwere über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehen.

2.1.9.3 Maßnahmen

Unter Berücksichtigung bereits geltender verbindlicher gesetzlicher Regelungen z.B. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Gebäude-Energie-Gesetzes und des Wasserrechts ist keine Erforderlichkeit planungsrechtlicher Maßnahmen zu erkennen.

2.2 Wirkungsgefüge, Kumulierung und andere Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund eines zu erwartenden Eingriffs von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bezüglich des Gegenstandes der Planung (Umwandlung von Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche in Mischbaufläche) ist festzustellen:

- Die Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung hat auch positive Auswirkungen auf den Klimaschutz, da Einkaufsverkehre mit entsprechenden Emissionen reduziert werden.
- Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes korrespondieren mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz. Maßnahmen zur Architektur und Gebäudegestaltung mittels verbindlicher Regelungen im Bebauungsplan dienen beiden Schutzgütern.
- Die mit der Planung vorbereitete Bebauung greift in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tier- und Pflanzenarten, Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt einschließlich deren Wirkungsgefüge nicht wesentlich stärker ein, als aufgrund des bisherigen Planungsrechts schon zulässig war.

Nach dem aktuellen Planungsstand sind keine relevanten Verstärkungen von negativen Umweltauswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Übernahme folgender Inhalte in die Planzeichnung zu nennen:

- nachrichtliche Übernahme des Bodenplanungsgebietes
- Kennzeichnung der Bodenbelastung
- Eintragung der das Plangebiet schneidender Außengrenzen der Pufferzonen des Welterbebestandteile.

Dem Schutz verschiedener Schutzgüter dienende Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplan sowie vertraglicher Regelungen und anschließenden materiellen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, in Betracht kommende **anderweitige Planungsmöglichkeiten** zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Allerdings sind dabei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Planung zu berücksichtigen.

Auf Basis konkreter **Standortanforderungen** und Definition eines **Suchraums** wurden insgesamt **15 Leerstände** sowie **18 weitere bebaute und unbebaute Grundstücke** bewertet². Im Ergebnis hat sich der bestehende „Überlauf“-Parkplatz am Ortseingang von Hahnenklee als der mit Abstand am besten geeignete Standort herausgestellt.

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 Betriebsbereich 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.

Bau und Betrieb der mit dieser Planung ermöglichten Vorhaben sind mit keinen Risiken für Schutzgüter verbunden, die in Wahrscheinlichkeit und Schwere über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehen.

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 aufgeführter Belange Gegenstand des Ermitteln und Bewertens, sondern nur diejenigen, die im konkreten Planungsfall berührt sind. Die Ermittlungstiefe der Umweltprüfung richtet

² s. Anlage „Nahversorger Hahnenklee – Analyse Standortpotentiale“, Stadt Goslar 2022

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.

Bei Durchführung der Umweltprüfung zur 108. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Wesentlichen auf die Erkenntnisse aus der Umweltprüfung zum BPlan Nr. 512 „Bockswieser Str. zurückgegriffen, soweit diese für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant waren. Hierbei sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die einen erheblichen Einfluss auf die Ergebnisse genommen haben.

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

- „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“, Spönemann, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg, 1970
- „Naturraum Harz – Grundlagen für ein Biotopschutzprogramm“, v. Drachenfels, Schriftenreihe Fachbehörde für Naturschutz Heft 19, Hannover 1990
- „Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND, Hannover, 1991
- „Landschaftsplan Goslar“, Heimer + Herbststreit, Hildesheim 1999
- „Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens“, Olaf von Drachenfels, Inform.d.Naturschutz Niedersachs., Nr. 4 2010, Hannover
- „Antrag zur Eintragung der Oberharzer Wasserwirtschaft in die UNESCO-Welterbeliste – Erweiterung der UNESCO-Welterbestätte Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“, Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) aus dem Jahr 2008; einschließlich dem „Anhang C – Managementplan“, NLD 2007
- „Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, 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
- NIBIS Kartenserver, Nds. Bodeninformationssystem, Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, www.nibis.lbeg.de
- Umweltkarten Niedersachsen, Kartenserver des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz; www.umweltkarten-niedersachsen.de
- Umweltkarten – Kartendienst LK Goslar
- „Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des geplanten geschützten Landschaftsbestandteils Gehölze im Landkreis Goslar (Gehölzschutzverordnung)“ v.17.09.2019
- „Ökologische. Vorstudie zum Entwicklungsbereich Bockswieser Straße im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung und eines Antrags auf LSG-Entlassung“, ALNUS, Bad Harzburg, 16.07.2021

- „Schalltechnische Vorabstellungnahme...“ Fachbüros Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbH, 25.07.2022
- „Umweltbericht zum Bebauungsplan 512 Bockswieser Straße“, ALNUS, 07.08.2022 einschließlich Anlagen zu den Themen Wald, Landschaftsschutzgebiet und Welterbe.
- „Nahversorger Hahnenklee – Analyse Standortpotentiale“, Stadt Goslar FB 3 FD 3.1.3, 17.08.2022

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante 108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar bereitet die Ansiedlung eines Nahversorgers im nordöstlichen Bereich des bisherigen Schotterparkplatzes an der Bockswieser Straße und die privatwirtschaftliche Umnutzung des ehemaligen gemeindlichen Bauhofes vor. Zu diesem Zweck werden Flächen, die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen ausgewiesen waren, nun als Mischbaufläche dargestellt.

Diese Planung bereitet Umweltauswirkungen vor, die bezüglich der meisten Schutzgüter bereits auf Grundlage bestehenden Planungsrechts bisher schon zulässig waren bzw. erfolgt sind. Dies betrifft beispielsweise die bereits vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des gemeindlichen Bauhofes sowie die Möglichkeit die Verkehrsflächen weitgehend zu versiegeln. Nur bezüglich der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit von Bestandteilen des Welterbegutes Oberharzer Wasserwirtschaft gehen die Auswirkungen der geplanten Neu-Bebauung des Parkplatzes über das bisher schon erfolgte oder zulässige Maß hinaus.

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht jedoch einen Bebauungsplan mit verbindlichen Regelungen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich dieser Auswirkungen zu entwickeln. Darüber hinaus beinhaltet dies auch die Möglichkeit weitere städtebaulich begründete Umweltauflagen, welche wie die Begrünung von Gebäuden und Stellplätzen bisher nicht verbindlich festgesetzt waren, zu entwickeln.

VI. Abwägung von Stellungnahmen

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß Ratsbeschluss vom 25.04.2023:

D11 – Harz Energie Netz GmbH	13.10.2022
Stellungnahme	
<p>Wir danken für die erneute Zusendung der genannten Bauleitplanung. Mit Schreiben vom 05. Januar dieses Jahres hatten wir zu der Planung Stellung genommen. Unsere Belange wurden überwiegend übernommen, wofür wir uns bedanken möchten. Wir bitten jedoch freundlichst um Ergänzung des Hinweises zur vorhandenen Gas-Versorgungsleitung. Gas: Eine Gasversorgungsleitung befindet sich entlang der südöstlichen Grenze entlang des Weges im Waldbereich. Auf den Bestand weisen wir hin. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen. Die Ansprechpartner haben sich zwischenzeitlich verändert. Für die Gasversorgung steht Ihnen Herr Pascal Ulrich Schneider, Tel. 053 21 / 789-7305 gern zur Verfügung.</p>	
Behandlung	
<p>Die Zustimmung zur Darstellung einer Mischbaufläche wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf eine Gasleitung außerhalb des Planbereichs wird zur Kenntnis genommen.</p>	

D12 – Deutsche Telekom Technik GmbH	21.10.2022
Stellungnahme	
<p>Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 27.01.2022 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin: Im Planrandbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Diese sollten den Ausbau aber nicht tangieren. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.</p>	
Behandlung	
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aus dem von der Telekom bereitgestellten Plan ersichtlichen TK-Linien verlaufen im Bereich der Bockswieser Straße und somit außerhalb des Geltungsbereichs der 108. FNP-Änderung. Eine weitergehende Behandlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 512.</p>	

D13 – LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	21.10.2022								
Stellungnahme									
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage, Auszug):</p>									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Legende</th> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">□</td> <td>Antragsfläche</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">■</td> <td>Luftbildauswertung</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">■</td> <td>kein Handlungsbedarf</td> </tr> </table>		Legende		□	Antragsfläche	■	Luftbildauswertung	■	kein Handlungsbedarf
Legende									
□	Antragsfläche								
■	Luftbildauswertung								
■	kein Handlungsbedarf								

Fläche A - Empfehlung: Luftbildauswertung

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B - Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Behandlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Behandlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 512.

D16 Harzwasserwerke**25.10.2022****Stellungnahme a) Stellungnahme wie zu Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Dass Vorhaben befindet sich im Trinkwassereinzugsgebiet der Innerstetalsperre von der als Beileitungstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Granetalsperre übergeleitet wird. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben in Trinkwassergewinnungsgebieten am Gewässerschutz zu orientieren. Wie bereits telefonisch am 24.10.2022 erläutert, geben die Harzwasserwerke GmbH die Stellungnahme in gleichem Wortlaut wie im Anschreiben vom 10.01.2022 ab.

Behandlung a)

Die bloße Wiederholung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung ist nicht sachgerecht, da sich die Planung zur Auslage erheblich verändert hat. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat den Sinn, zu der aktualisierten Planfassung eine zielgerichtete Stellungnahme zu erhalten. Diese Möglichkeit wurde hier nicht genutzt.

Stellungnahme b) Hinweis auf technische Regelwerke

Bei dem von Ihnen bezeichneten Planvorhaben und nach Ihrer telefonischen Erläuterung vom 05.01.2022 der geplanten Gebäude (Nahversorgung, z. B. Einkaufsmarkt) sowie einer Indoor-Kletterhalle, ist insbesondere neben der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen, der Ausbau der notwendigen Parkplatz- und Rangierflächen so zu gestalten, dass eine Gewässerverunreinigung und/oder Abschwemmung wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer oder durch Versickerung in das Grundwasser nicht zu besorgen ist. Hierbei ist besondere bei zeitweise hoher Frequentierung des Parkplatzes mit entsprechendem Rangierverkehr eine Versickerung von belastetem Oberflächenwasser nach den entsprechenden Regelwerken zu planen und umzusetzen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf gepflasterten Parkplatz- und Rangierflächen anfällt, sollte vor der Versickerung über die belebte Bodenzone eine geeignete Vorbehandlung eingeplant werden (z. B. Einbau einer Absetzvorrichtung, Bau von Leichtflüssigkeitsabscheidern, Tauchwände). Bei der Entwässerungsplanung des Parkplatzes ist auf eine ausreichende hydraulische Kapazität der Entwässerungsanlage zu achten (Berücksichtigung von Starkregenereignissen). Eine Versickerung über Schächte und Schluckbrunnen ist auszuschließen.

Behandlung b)

Zu Planinhalt s. Behandlung zu a). Technische Regelwerke und Anforderungen an die Grundstücksentwässerung sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Stellungnahme c) Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben

Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz bei der Errichtung und des Betriebes des Planvorhabens sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Die an dem Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und entsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Keine Verwendung von Recyclingmaterial beim Bauvorhaben, bei dem die Möglichkeit einer Auslaugung wassergefährdender Stoffe besteht. Es ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches (inertes) Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sollten Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorgehalten werden. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z.B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten.
- Im Zusammenhang mit Betonarbeiten ist sicherzustellen, dass alkalische Wässer und Abspülungen nicht zum Abfluss in oberirdische Gewässer gelangen.
- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist unser zuständiger Talsperrenmeister, Herr Hans, Tel. 05326 91755-10 bzw. unser Betriebsstellenleiter am Betriebshof Clausthal, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12 zu benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Betriebshof Clausthal, Tel. 0151 55007484 zu kontaktieren.
- Die Erd- und Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Abschwemmungen in umliegende Gewässer ausgeschlossen sind und eine Beeinträchtigung der Qualität Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
- Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich das Planvorhaben in Teilen im Kernbereich sowie in der Pufferzone (beides siehe Lagepläne) des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal befindet. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen sind ebenfalls unbedingt die zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörden einzubinden.
- Der von Ihnen bezeichnete Planbereich (siehe Lageplan) befindet sich im nordöstlichen Bereich in der Kern- und Pufferzone des Oberen Schalker Grabens, der Teil des OHWR (Oberharzer Wasserregal) ist. Der westliche Planbereich befindet sich in der Pufferzone des Kranicher Teiches. Es ist zwingend notwendig, bei Betroffenheiten mit dem OHWR die Planung sowie die nachfolgende Bauausführung in enger Abstimmung mit dem Betriebshof Clausthal der Harzwasserwerke GmbH durchzuführen. Die Zuwegung zu den Anlagen des OHWR für Wartung und Instandsetzungsarbeiten sowie zu Anlagen der Harzwasserwerke GmbH müssen zu jeder Zeit, während der Baumaßnahme und des Betriebes, gewährleistet sein. Ansprechpartner ist der Betriebshofleiter Herr Hödl (Tel. 05323 9392-12).
- Erdarbeiten sind unverzüglich einzustellen, wenn aufgrund ihres Aussehens, ihrer Konsistenz oder ihres Geruches auffällige Materialien angetroffen werden. In diesem Fall ist die Untere Bodenschutz-behörde des Landkreis Goslar einzuschalten. Weiterhin gehen wird davon aus, dass bei Erdarbeiten anfallender Boden oder Materialien (z. B. Schlacken, Schlämme etc.) nach den abfallrechtlichen Vor-schriften ordnungsgemäß entsorgt und auf keinen Fall zum weiteren Einbau für z. B. Wallanlagen, Versickerungsmulden etc. genutzt werden.
- Um im Havariefall schnelles und fachgerechtes Handeln zu ermöglichen, weisen wir auf die Erstellung eines Notfall- und Alarmplanes vor Beginn der Baumaßnahme hin. Der Notfall- und Alarmplan ist für alle am Bauvorhaben beteiligten Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Not-fall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Telefonnummern. Die Harzwasserwerke GmbH gehen davon aus, auch weiterhin im Verfahren eingebunden zu werden, insbesondere an den Ausführungsplanungen.

Wir bitten Sie um Weiterleitung der Auflagen und Hinweise zum Gewässerschutz an die Planungsbüros sowie die bauausführenden Firmen.

Behandlung c)

Auflagen zur Errichtung (Bauphase) und Betrieb einzelner Vorhaben sind mangels Parzellenschärfe und nicht gegebener Rechtsverbindlichkeit nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan soll lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in Grundzügen darstellen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben sich die Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken. Die Harzwasserwerke sind nicht Träger folgende Belange: Bodenschutz, Umgang mit Aushubmaterial (Untere Bodenschutzbehörde beim LK Goslar), Wasserschutz/-recht (Untere Wasserbehörde Stadt Goslar), Denkmalschutz/UNESCO-Welterbe (Denkmalschutzbehörden Stadt Goslar u. Land Nds.). Insbesondere die Belange des UNESCO Welterbes wurden in Abstimmung mit

den zuständigen Denkmalbehörden bereits in der ausgelegten Planfassung umfangreich berücksichtigt.

Die Bauleitplanung ist keine Ausführungsplanung, in diesem Fall handelt es sich um eine reine Angebotsplanung. Somit gibt es auch kein einzelnes Planvorhaben, sondern ggfs. verschiedene Bauvorhaben (Nahversorger, Umnutzung ehem. Bauhof), für welche die planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird und die jeweils Gegenstand materieller Prüf- und ggfs. Genehmigungsverfahren sein werden. Im Rahmen dieser Verfahren liegen konkrete Unterlagen über einzelne Bauvorhaben vor. Auf dieser Basis können dann die angesprochenen Aspekte behandelt werden.

Die Bauleitplanverfahren sind nach zweimaliger Beteiligung (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) abgeschlossen. Weitere Beteiligungen insbesondere zu Ausführungsplanungen sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens nach BauGB.

Die Stadt Goslar als Trägerin der kommunalen Planungshoheit ist weder Vorhabenträgerin noch Betreiberin beispielsweise des Nahversorgungs-Marktes. Daher läuft die Aufforderung, die genannten Auflagen und Hinweise an Planungsbüros und bauausführende Firmen weiterzugeben, ins Leere. Selbstverständlich wird die Stadt diese Hinweise an Investoren und Vorhabenträger weiterleiten.

D18a LK Goslar FNP

28.10.2022

Stellungnahme a)

Die Reduzierung des Geltungsbereiches gegenüber der Entwurfsfassung der frühzeitigen Beteiligung und die damit verbundene Beschränkung auf die Ansiedlung eines Nahversorgers wird begrüßt. Von der Planung des Mischgebietes sind nur noch geringere Flächen des Landschaftsschutzgebietes betroffen. Auch wenn keine Umwandlung von Waldflächen für die Umsetzung der Planung mehr erforderlich ist, sind die Belange des direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Waldes zu berücksichtigen. Zu den überarbeiteten Planunterlagen nehme ich im Einzelnen wie folgt Stellung:

Behandlung a)

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Reduktion des Geltungsbereichs ist die Stadt Goslar dem naturschutzrechtlichen Gebot zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Landschaft in hohem Maße gerecht geworden.

Stellungnahme b) Naturschutz

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern Planzeichnung und Begründung folgendermaßen überarbeitet werden:

Landschaftsschutzgebiet Harz (Landkreis Goslar): Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung grenzt nicht nur an die Hauptzone des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“, sondern überlappt sich mit dieser auf insgesamt 2.135 m². Dies wird in den Planunterlagen nicht ausreichend deutlich dargestellt. In der Planzeichnung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wird die Grenze des Schutzgebietes dargestellt. In der Planzeichnung der 108. Änderung ist das Schutzgebiet ebenfalls mit dem Planzeichen 13.3 PlanzV und dem Symbol für LSG (Kreis mit L) darzustellen. Darüber hinaus ist die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“ gem. § 5 Abs.4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

In der Begründung ist die Aussage auf Seite 9 Abschnitt „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ zu korrigieren. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ und nicht um das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Harz (Landkreis Goslar)“. Richtig ist, dass es im Bereich der Überschneidungsfläche von Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan und LSG aus Sicht der Naturschutzbehörde keiner Entlassung der Flächen bedarf. Dies wird aber darin begründet, dass eine Befreiung von den Verboten der LSG Verordnung in Aussicht gestellt wird. Auf S. 14 bzw. S. 20 der Begründung wird aufgeführt, dass der Landkreis Goslar eine redaktionelle Korrektur der LSG Grenze beabsichtigt. Diese Aussage ist zu streichen. Eine redaktionelle Änderung von Schutzgebietsverordnungen ohne Verordnungsverfahren ist rechtlich nicht möglich.

Unter dem Kapitel „Abgrenzung des Geltungsbereichs“ auf S. 17 der Begründung sind ebenfalls entsprechende Aussagen zur direkten Nachbarschaft sowie Überschneidung des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“ (H-Zone) mit dem Geltungsbereich zu ergänzen. Da eine Überschneidung von

Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet vorliegt, ist eine Ergänzung der Begründung um den Gebietscharakter und den Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung notwendig, sowie eine Erläuterung, warum eine naturschutzrechtliche Befreiung in dem Bereich möglich ist. Diese Erläuterung hat naturschutzfachlich zu erfolgen. Eine Begründung aufgrund von eventuellen Kartenungenauigkeiten ist nicht ausreichend.

Behandlung b)

Den Anregungen wird folgendermaßen gefolgt:

In die Planzeichnung wird das LSG mit der entsprechenden Randsignatur und dem Symbol „L in Kreis“ redaktionell ergänzt. Zudem wird textlich unter „Nachrichtliche Übernahme“ analog zum Bodenplanungsgebiet die Verordnung zum LSG ergänzt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Änderung der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, sondern um eine nachrichtliche Übernahme einer sowieso geltenden Rechtsvorschrift gem. § 5 Abs. 4 BauGB ohne eigenständige Rechtswirkung.

In der Begründung S. 9 (zu Kap. 2.6) wird die Bezeichnung des Landschaftsschutzgebietes redaktionell korrigiert und thematisiert, dass gegenüber dem früheren Planungsstand keine Entlassung von Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) aus dem LSG angestrebt wird. Eine Berichtigung der Grenzziehung auf dem Ordnungswege ist hier notwendig, um dauerhaft Konflikte zwischen Planungs- und Naturschutzrecht wie der Nutzung eines Mischgebiets und der LSG-VO auszuschließen. Im Gegensatz zu den üblichen Anforderungen bei Entlassungen von Flächen aus dem LSG darf hier jedoch davon ausgegangen werden, dass keine separate Antragstellung oder weiteren Untersuchungen erforderlich sind, sondern der Landkreis die notwendige Korrektur der Grenzziehung eigenverantwortlich behandelt. So wurde z. B. in der 8. Änderung der LSG-Verordnung vom 06.03.2018 im Bereich des Wurmbergs verfahren. Dementsprechend wird Kap. 4.4 (S. 14) korrigiert und ergänzt (s.u.). Der Umweltbericht in Kap. 1.2.2 b) „Schutzgebiete“ (S. 20) wird ebenfalls entsprechend redaktionell korrigiert.

Das Kapitel IV.1 „Abgrenzung des Geltungsbereichs“ (S. 17) wird ergänzt um die Situation der teilweisen Überschneidung mit dem LSG. Entsprechende Aussagen sind jedoch bereits in Kap. II.4 „Sonstige berührte Belange“, 4.4 „Landschaftsschutzgebiet“ enthalten. Die Formulierungen zur Berichtigung des LSG werden dort entsprechend des notwendigen Ordnungsverfahrens korrigiert. Desweiteren wird die Begründung zur Entlassung aus dem LSG im Kap. 4.4 ergänzt. Die wesentlichen Aspekte dabei sind:

1. Die erkannte kartographische Unschärfe.
2. Die notwendige Korrektur der Verordnung aufgrund des hier vom Ordnungsgeber nicht eingehaltenen Anpassungsgebotes gem. § 7 BauGB.
3. Die nicht gegebene Relevanz der Überschneidungsfläche mit den hier kartierten Biotoptypen für Charakteristik und Schutzzweck der LSG-Verordnung. Eine naturschutzfachliche Begründung für die Bereinigung einer rechtswidrigen Schutzgebietsausweisung ist objektiv nicht erforderlich. Dies gilt auch für die vom Landkreis bereits in Aussicht gestellte, vorlaufende Befreiung.

Stellungnahme c) Waldrecht:

Der Unterschreitung des Waldabstands zwischen der geplanten Bebauung und dem bestehenden Wald von 100 m auf 35 m kann zugestimmt werden, sofern im Bebauungsplan verbindliche Aussagen getroffen werden, wie die in der Begründung unter Ziffer 4.5 sowie im Umweltbericht zu Ziffer 2.1.5 beschriebenen Ziele erreicht werden sollen. Auf die rechtliche Sicherung der erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hingewiesen.

Behandlung c)

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Verbindliche Regelungen zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens einschl. des städtebaulichen Vertrages.

Stellungnahme d) Kreisstraßenwesen

Gegen die geplante 108. Änderung des FNP bestehen keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung des überplanten Bereiches innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Landkreis Goslar einvernehmlich abgestimmt wird.

Behandlung d)

Dass keine Bedenken gegen die 108. Änderung des FNP bestehen wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Erschließung wird im verbindlichen Bebauungsplan behandelt.

Stellungnahme e) Immissionsschutz

Unter Ziffer 3.3 der Begründung wird erwähnt, dass keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf die angrenzenden vorhandenen Wohnbauflächen zu erwarten sind. Begründet wird diese Einschätzung mit dem Ergebnis des Schallgutachtens der BMH PartGmbH vom 25.07.2022. Das Gutachten bestätigt zwar die Gebietsverträglichkeit, weist jedoch darauf hin, dass eine detaillierte Prüfung der Geräuschsituation erst erfolgen kann, wenn die genauen Planungen des Nahversorgers vorliegen. Die Erforderlichkeit von Lärminderungsmaßnahmen ist zu erwarten. Ich bitte die Aussagen in der Begründung entsprechend zu ergänzen.

Behandlung e)

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dem Immissionsschutz mit Einhaltung des Trennungsgebotes und einer Gebietsgliederung mit einer zulässigen Benachbarung von Misch- zu Wohnbauflächen sowie der grundsätzlich anzunehmenden Verträglichkeit gemäß Beurteilung des Schallschutzgutachters ausreichend Rechnung getragen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und allein kein Baurecht schafft.

Im Falle einer Angebotsplan sind häufig Objektplanungen einzelner Bauvorhaben noch nicht bekannt. Es darf daher von der Regelannahme ausgegangen werden, dass aufgrund der Benachbarung von Misch- und Wohngebieten keine planungsrechtlich zu behandelnden Konflikte zu erwarten sind. Dies bestätigt auch der Schallschutzgutachter. Hinsichtlich nicht gänzlich auszuschließender atypischer Vorhaben im Mischgebiet, bestehen auf der nachgelagerten Ebene bauordnungsrechtlicher Verfahren, insbesondere mit dem § 15 BauNVO ausreichend Handlungsmöglichkeiten.

Die Begründung in Kap. II. 3.3 sowie im Umweltbericht Kap. V.2.1.1 werden entsprechend ergänzt.

D19 – LGLN - Katasteramt**02.11.2022****Stellungnahme**

Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten.

Auswertung der Äußerung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

D22 IHK Braunschweig**03.11.2022****Stellungnahme a) Nahversorgung**

im Rahmen der o. g. Bauleitplanverfahren sollen am südlichen Ortsausgang von Hahnenklee auf Flächennutzungsplanebene eine Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und auf Bebauungsplanebene ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Den Planbegründungen zufolge ist im Rahmen beider Bauleitplanungen die Ansiedlung eines Nahversorgers mit weniger als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche vorgesehen. Mit den vorliegenden Planungen wird das Ziel einer nachhaltigen Verbesserung des Einzelhandelsangebotes mit Waren des täglichen Bedarfs für die ansässige Wohnbevölkerung als auch touristischen Gäste von Hahnenklee verfolgt, was aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen ist.

Behandlung a)

Die grundsätzliche positive Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme b) Standort

Die vorliegende Standortpotential-Analyse hat ergeben, dass eine Vorhabenrealisierung im Zentralen Versorgungsbereich Hahnenklee, der im Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar abgegrenzt wird, leider nicht möglich ist. Wie im Ergebnis der Analyse festgestellt wird, ist die städtebauliche Entwicklung eines

Nahversorgungsstandortes nur am bestehenden „Überlauf“-Parkplatz am Ortseingang Hahnenklees südlich der „Bockswieser Straße“ realisierbar, was für uns nachvollziehbar begründet ist und daher unsererseits mitgetragen wird.

Behandlung b)

Die positive Bewertung der Standortwahl wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme c) Mischbaufläche/-gebiet

Die Ausweisung einer Gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in den Textfestsetzungen zum Flächennutzungsplan ermöglicht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung mit weniger als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, wie auch die Textfestsetzung 1.1.1 zum Bebauungsplan. Nicht nachvollziehbar ist hier für uns hingegen Textfestsetzung 1.1.2, nach der ausnahmsweise Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche zugelassen werden könnten, sofern diese der wohnortnahen Nahversorgung dienen und keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. Anhand dieser Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht ersichtlich, bis zu welcher Verkaufsflächengröße die Zulässigkeit einer solchen Einzelhandelsansiedlung überhaupt gegeben ist. Gleichzeitig bleibt die wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der wohnortnahen Nahversorgung unberücksichtigt, nach der ihr Sortiment zu mindestens 90% aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht. Die bisherige Textfestsetzung 1.1.2 zum Bebauungsplan sollte daher aus unserer Sicht komplett gestrichen werden, da ja ohnehin nur die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung mit weniger als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche beabsichtigt ist.

Behandlung c)

Die Darstellung einer Gemischten Baufläche im nicht-parzellenscharfen und nicht-rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan allein, ermöglicht weder die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes noch sonstiger Bauvorhaben. Rechtsverbindliche Regelungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten

D23 – Regionalverband Großraum Braunschweig

04.11.2022

Stellungnahme

Für die angestrebte Planung soll im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt und im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt werden. Laut Begründung des Bebauungsplanes ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 800 m² vorgesehen. Weiterhin soll der städtische Bauhof nachgenutzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. In der Textlichen Festsetzung 1,1.2 des Bebauungsplans wird zudem festgehalten, dass ausnahmsweise Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² zugelassen werden können, sofern diese der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen und keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. Die getroffene Festsetzung unter 1.1.2 ist aus raumordnerischer Sicht in Ordnung, sofern der Charakter eines Mischgebietes erhalten bleibt und ein entsprechender Nachweis zu einem Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung erbracht werden kann. **Der Nachweis wäre vor Genehmigung eines Einzelhandelbetriebes mit über 800 m² VKF zu erbringen und mit dem Regionalverband abzustimmen**, In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird das Umsatzpotenzial aus dem fußläufigen Einzugsbereich berechnet, da der Lebensmittelmarkt aktuell jedoch nur mit 800 m² VKF realisiert werden soll, ist eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Behandlung

Die Zustimmung zur Darstellung einer Mischbaufläche wird zur Kenntnis genommen. Die weitergehenden Anregungen zu rechtsverbindlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.

D26 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

07.11.2022

Stellungnahme a) Gashochdruckleitung, Rohrfernleitungen:

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich

ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
(nicht angegeben)	(nicht angegeben)	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Die in der Nähe verlaufende Leitung ist nicht weiter benannt. Anhand der angrenzenden Leitungen kann eingegrenzt werden, dass die Leitung zur Harz Energie GmbH & Co. KG oder Avacon AG gehört. Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Behandlung a)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; sowohl die Harz Energie GmbH als auch die Avacon AG wurden parallel beteiligt.

Stellungnahme b) Altbergbau:

Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen bestehen seitens des Altbergbaus gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Behandlung b)

Dass keine Bedenken seitens des Altbergbaus bestehen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme c) NIBIS Kartenserver

Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Behandlung c)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

i.A.

gez.

L. Michel

VERFAHRENSVERMERK

zur

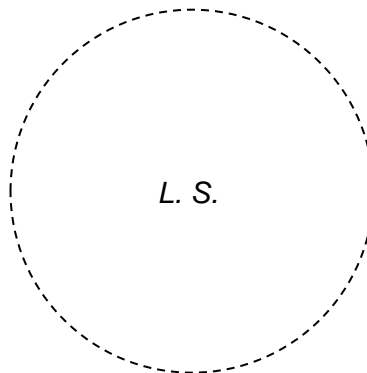
**108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar
für den Bereich „Bockswieser Straße“**

**Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.08.2022 hat gemäß § 3 (2)
BauGB in der Zeit von 04.10.2022 bis 04.11.2022 öffentlich ausgelegen.**

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 25.04.2023 beschlossen.

Goslar, 04.05.2023

STADT GOSLAR



**gez. Urte Schwerdtner
Oberbürgermeisterin**