



## Begründung

zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der ehemaligen Stadt Vienenburg für den Bereich  
„Weidenstraße Nord“

---

Stand: § 4 Abs. 1 BauGB

## INHALT

---

	<u>Seite</u>
I. Allgemeines / Raumordnung	2
II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes/Rechtslage	4
III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	6
IV. Planinhalt und Begründung	7
V. Umweltbericht	8
VI. Abwägung von Stellungnahmen	(sofern erforderlich nach der Offenlage)

---

## I. Allgemeines / Raumordnung

---

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 Stadt Goslar (einschließlich der ehemaligen Stadt Vienenburg) wurde in der Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet.

Die ehemalige Stadt Vienenburg mit ihren zugehörigen Ortschaften wurde im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 den sog. ländlichen Regionen zugeordnet. 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 Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 26. September 2017 Rechtskraft.

Zusammen mit der (ehemaligen wie neuen) Stadt Goslar bilden die Städte Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen demnach 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.

Der neue Stadtteil Vienenburg (Kernstadtbereich) war und ist in den regionalplanerischen Zielsetzungen als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- oder Mittelzentren festgelegt mit der Schwerpunktaufgabe "Erholung". Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ist im Rahmen der grundzentralen Bedeutung Bestandteil der städtischen Entwicklung. 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 ist regionalplanerisch als Vorrangstandort für die Errichtung von Windenergieanlagen vorgegeben.

Die **verkehrliche Anbindung** des gesamten Stadtgebietes ist als gut anzusehen: Mindestens stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Seesen/Kreiensen und weiter, zweistündlich, nach Göttingen bzw. Hildesheim und Hannover. Der Regionalverkehrsbahnhof Goslar liegt in etwa 4,5 Kilometer Entfernung vom Plangebiet.

Alle Stadt- und Ortsteile sind vom ZOB am Bahnhof in Goslar-Altstadt bzw. Vienenburg aus per Bus sehr gut zu erreichen. Der Anschluss des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Bushaltestelle „Wiedelah Ortsmitte“. Diese befindet sich in ca. 800 m Entfernung. Werktags besteht so etwa ein- bis zwei Mal pro Stunde eine Verbindung nach Beuchte sowie nach Goslar (Linienendstelle ZOB Goslar). Der Regionalverkehrsbahnhof Vienenburg, das älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhofsgebäude Deutschlands, liegt in etwa zwei Kilometer Entfernung vom Plangebiet. Verbindungen bestehen von dort ein bis zwei Mal pro Stunde u.a. nach Goslar sowie in Richtung Braunschweig und Magdeburg.

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“.

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 wird von dieser Planung nicht berührt.

---

## II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage

---

Die 35. Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Wi 012 "Weidenstraße Nord" durchgeführt. Die Änderung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Vienenburg (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt (Fassung der 19. Änderung/Neufassung) sowie den seitdem erfolgten wirksamen Änderungen. Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg weiterhin über das Fusionsdatum der Stadtgebiete von Goslar und Vienenburg (01.01.2014) hinaus wirksam, bis durch eine Zusammenfassung ein neugefasster Gesamtplan entstanden sein wird.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Ortsteils Wiedelah. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen von der „Weidenstraße“, im Osten von der Straße „Im Schäfergarten“ und südlich von dem Neubaugebiet „Schneckenkamp“. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist keine Bäume auf. Die weitere Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung in nördlicher und westlicher Richtung sowie von Wohnbebauung im Süden und Osten. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebietes die Wiedelaher Kläranlage sowie in westlicher Richtung ein Gewerbebetrieb (Betonwerk).

Bisher stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Änderungsbereich „*Flächen für die Landwirtschaft*“.

### Landesraumordnung

Im niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2008 bzw. 2017 wird Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“. Hieraus ergeben sich entsprechende Funktionen und Aufgaben als Standort zur „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 trifft die Zielaussage, dass "Planungen und Maßnahmen außerhalb von Vorranggebieten Rohstoffgewinnung und Vorranggebieten Rohstoffsicherung [...] die benachbarte Nutzung Rohstoffgewinnung in den dafür festgelegten Vorranggebieten nicht beeinträchtigen [dürfen]." Aus diesem "Umgebungsschutz" heraus könnte die geplante Wohnbaufläche (W) eine vollständige Inanspruchnahme des zum Teil nahegelegenen Vorranggebietes Rohstoffgewinnung möglicherweise beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse.

### Regionalplanung:

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008 legt für den Planbereich bzw. dessen nordwestliche Umgebung ein "**Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**" fest. Die (natur-)räumlichen Gegebenheiten lassen für die Ortschaft Wiedelah jedoch nur eine Entwicklung in nördliche Richtung zu. Der ländlich geprägten Ortschaft soll durch die Ausweisung von Wohnbauland die Möglichkeit gegeben werden, die eigene Entwicklung zu stärken. Gleichzeitig wird damit den Schrumpfungstendenzen des ländlichen Raumes entgegengewirkt. Diese Belange überwinden daher die Belange des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft an seinem südlichen Randbereich im Plangebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 legt zum Teil in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein "**Vorranggebiet Rohstoffgewinnung**" fest. Dabei handelt es sich um eine wert-

volle Kieslagerstätte mit Bedeutung für die regionale Versorgung mit Rohstoffen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes zum nordwestlich gelegenen Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Kiesabbau) könnten Konflikte entstehen.

Im Falle eines Kiesabbaus sind allerdings sowieso die bereits bestehenden schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigenden. Dies schränkt faktisch bereits heute die im Rohstoffgebiet ausbeutbare Fläche ein. Aufgrund der aktuellen Bauleitplanung ergibt sich somit eine Fläche von lediglich von 0,6 ha welche zusätzlich dem Kiesabbau entzogen wird. Desweiteren ist die im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Stadt Vienenburg erfolgte Rücknahme von Wohnbauflächen am Südrand des Rohstoffgebietes einzubeziehen.

Auf dieser Grundlage hat die unteren Planungsbehörde in Braunschweig (Regionalverband Großraum Braunschweig) signalisiert, die südöstliche Grenze des Vorranggebietes Rohstoffsicherung (Kies) im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) so zu aktualisieren, so dass ein **Mindestabstand von 100m zwischen dem Vorranggebiet und altem sowie neuem Siedlungsbereich von Wiedelah** eingehalten wird.

Nördlich des Planbereiches befindet sich die **Zentrale Kläranlage** von Wiedelah zur Abwasserbehandlung, die im RROP 2008 ebenfalls als **Vorranggebiet** dargestellt ist. Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch das Klärwerk ist im weiteren Verfahren zu prüfen und ggfs. erforderliche Anforderungen zum Immissionsschutz in die weitere Planung aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem **Jettieffflugkorridor**. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf Fluglärm beziehen, werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage von Wiedelah, im **Trinkwasserschutzgebiet „Börßum“ der Schutzzone III B**. Die hierfür geltenden Regelungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum-Heiningen der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG sind zu beachten.

---

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

---

#### **Anlass der Planung**

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Goslar/Vienenburg 2025“ beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des ISEK wurden potentielle Wohnbauflächen in Vienenburg untersucht. Es galt Flächen zu identifizieren, die Wohnbaupotentiale für die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen bieten, die eine realistische Größe aufweisen, die gut erschließbar sind und deren Bebauung möglichst geringe Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge haben.

In der Ortschaft Wiedelah wurden die Flächen „Nördlich Silcherstraße“ und „Östlich Weidenstraße“ näher untersucht. Die Fläche an der Weidenstraße wird zur kurzfristigen Entwicklung empfohlen. Grund hierfür ist, dass diese, im Gegensatz zu den beiden anderen Standorten, nicht wesentlich durch Gewerbe- oder Verkehrslärm belastet ist, eine überschaubare Größe aufweist und eine Abrundung der Ortslage darstellt. Angesichts der immensen Nachfrage an freistehenden Einfamilienhäuser ist eine Erweiterung des bereits geschaffenen Gebietes Weidenstraße von Nöten. Durch die Verortung des Neubaugebietes an festgelegter Stelle wird eine Zersiedlung der Landschaft weitestgehend verhindert und die kompakte Dorfstruktur Wiedelaha im Wesentlichen erhalten.

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

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Neubaugebietes, welches modernen Anforderungen an Wohnen, Leben und soweit damit vereinbar auch Arbeiten entspricht.

Die Baugrundstücke bieten Berufspendlern eine gute Standortsituation in alle Richtungen und sind gleichzeitig ruhig gelegen. Des Weiteren bietet das Baugebiet auch Möglichkeiten zur Eigentumsbildung für Personen, die in enger Beziehung zur der Ortschaft Wiedelah stehen.

Aufgrund dieser Ausgangssituation soll die Planung zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen. Auf der Fläche sollen Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Durch die geringe Anzahl der möglichen Wohneinheiten kann eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

---

## **IV. Planinhalt und Begründung**

---

### PLANINHALT

Gegenstand der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Stadt Vienenburg ist die Umwandlung der *“Flächen für die Landwirtschaft“* im Plangebiet in *„Wohnbaufläche“*.

### BEGRÜNDUNG

Die Begründung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Vienenburg ergibt sich aus der anhaltend **hohen Nachfrage nach Baugrundstücken** für Einfamilienhaustypen. Den Hintergrund hierzu bilden die konjunkturelle Situation und die anhaltend niedrigen Bauzinsen. Die rasche Vermarktung der Bauplätze im Schneckenkamp (32. Änd.) ist ein weiterer deutlicher Beleg für die hohe Nachfrage.

Diese **Nachfragesituation** ist auch mit den stark gestiegenen Grundstückskosten in den Großstädten zu begründen. Dies hat zur Folge, dass Bauwillige auch in der Peripherie oder in benachbarten Mittelzentren nach Bauplätzen suchen. Die Konsequenz ist eine erhebliche Bautätigkeit in weiten Teilen des Landes, mit der Folge, dass die Ressourcen der Baubranche die Nachfrage kaum bedienen können. Dies hat wiederum stark steigende Baukosten im Hoch- wie im Tiefbau zur Konsequenz. Wesentlich für die erfolgreiche Entwicklung eines Baugebietes ist daher der finanzielle Aufwand, der zur Erschließung der Fläche nötig ist. Das Plangebiet ist eine Fläche, die mit verhältnismäßig überschaubaren Mitteln erschlossen werden kann.

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 befrieden. Die Anzahl der in der Baulückenbörse eingestellten Bauplätze ist jedoch stark zurückgegangen. Ebenso die noch freien Plätze in den Baugebieten. Mit der Konsequenz, dass die Stadt Goslar die Nachfrage nach Bauplätzen bei Weitem nicht decken kann.

Eine Nicht-befriedigung dieser **Nachfrage** führt mitnichten zu einer verstärkten Nutzung von Bestandsimmobilien, sondern erfahrungsgemäß vielmehr zu einer Abwanderung von Bauwilligen in benachbarte Gemeinden.

---

## V. Umweltbericht

---

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

### 1. Einleitung

---

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

Die Umweltprüfung zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar beschränkt somit einerseits den Umfang der Prüfung auf die **Umweltaspekte, deren Betroffenheit bereits auf dieser Grundzugebene** erkennbar ist. Gleiches gilt sinngemäß für den Detaillierungsgrad der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Tiefergehende Betrachtungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Zum jetzigen frühen Verfahrensstand ist eine abschließende Umweltprüfung noch nicht vorgesehen. Zunächst soll das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Träger öffentlicher Belange) im Sinne eines „**Scoping**“ auch dazu dienen, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind nur die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen.

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

Die Planung soll die Voraussetzung für ein Wohnbaugebiet nördlich des volllaufenden Neubaugebietes Schneckenkamp schaffen. Wesentliches Planungsziel ist die bisherigen Flächen Landwirtschaft in Wohnbaufläche umzuwandeln. Damit soll der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen und die Bevölkerung gebunden 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 rechtverbindlichen und relativ abstrakten Flächennutzungsplans ist eine abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich. Dies muss daher dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleiben. Allerdings können bezogen auf die geplanten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung bereits erste Aussagen über die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie voraussichtlich verbleibende Eingriffspotentiale gemacht werden.

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

Der Geltungsbereich überplant keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

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

Eine Baumschutzsatzung o. ä. existiert nicht.

### d) Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Inwieweit geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist im weiteren Verfahren zu klären.

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

FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

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

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

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

Der **Landschaftsplan für die Stadt Vienenburg** (1990) beschreibt das Gebiet als Teilraum 12/4 ‚Flur bei Wiedelah – Westteil‘. Der Teilraum 12/4 wird als Ackerflur mit geringer Ausdehnung beschrieben, welche von hochwertigen Gebieten umgeben ist. Im Gebiet selber fehlen Kleinstrukturen.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (1991) beinhaltet eher großräumige Aussagen, die sich nicht explizit auf das Plangebiet beziehen. Der Planungsbereich liegt überwiegend in einem Bereich mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4).

### 1.2.3 **Boden / Altlasten**

#### **Bodenplanungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **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). Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) liegt das Plangebiet im Teilgebiet 4 der BPG-VO. Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 7. 1999.

#### **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 im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Wasserschutzgebietes** Börßum, Schutzzone IIIB.

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.

Bau- oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

#### 1.2.7 Waldrecht

Wird von der Planung nicht berührt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.0 Vorbemerkungen

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

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

Breits vorliegende umweltrelevante Erkenntnisse sind, soweit sie mit vertretbarem Aufwand ausgewertet werden konnten, in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet. Die Notwendigkeit von weiteren Erfassungen bzw. Gutachten für die Umweltprüfung sowie deren erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (sog. „Scoping“) ermittelt.

Die Bestandsaufnahme kann daher erst nach Auswertung des „Scoping“ abgeschlossen werden. Entsprechend ist eine abschließende Bewertung und Prognose erst nach Durchführung der sich daraus ergebenden Erhebungen und der entsprechenden Fachgutachten möglich. Eine abschließende, vollständige Umweltprüfung und somit Umweltbericht ist somit erst nach Auswertung des nächsten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

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

### 2.1.0 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Unterregion 8.2 „Weser-Leinebergland“ in der Region 8 „Weser und Weser-Leinebergland“ (v. Drachenfels, 2010):

*„Typisch ist der vielfältige Wechsel von lössbedeckten, ackerbaulich genutzten Becken und von oft steil aufragenden, meist aus Kalk- oder Sandstein aufgebauten, waldreichen Bergzügen wie Süntel, Deister, Ith, Solling und Göttinger Wald. Einbezogen sind der niedersächsische Teil des Kaufunger Walds als Ausläufer des Osthessischen Berglands (D47), das südliche Harzvorland als Ausläufer des Thüringer Beckens (D18) sowie ein Teil des Nördlichen Harzvorlands (D33).“*

Weitere Informationen sind der „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“ (Spönemann 1970, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg) zu entnehmen. Hiernach befindet sich das Plangebiet im westlichen Teil der Haupteinheit „Harzburger Harzvorland“ (510) als Teil des „Nördlichen Harzvorlandes“ (51):

*„Vom nördlichen Harzrand erstreckt sich nach Norden zu ein ebenes bis welliges, von einzelnen Hügeln und Hügelgruppen durchsetztes Vorland, dessen mesozoische Gesteine weitgehend durch Schotter- und Lößdecken verhüllt sind. Die Jahresniederschläge liegen größtenteils unter 700 mm und steigen nur in Harzrandnähe auf 800 mm an. Von Westen nach Osten nehmen sie, ähnlich wie im Südlichen Harzvorland, ab. Die Unterschiede und die damit zusammenhängende Boden- und Vegetationsdifferenzierung sind so erheblich, daß die Trennung des Nördlichen Harzvorlandes in einen West- und einen Ostteil zweckmäßig ist. Im Westteil liegen die Jahresniederschläge zwischen 550 und 800 mm, Parabraunerden guter Basenversorgung, vor allem auf Löß, sind die vorherrschenden Böden. Vorherrschende natürliche Vegetation sind Buchen-Mischwälder und Eichen-Hainbuchen-Wälder.“*

Das Plangebiet liegt in in der Untereinheit 10 „Okertal“:

*„Feuchte Talniederung. Das Okertal besteht im Vorland aus einer breiten, mit Schottern und Auelehm bedeckten Niederung, in der bei hohem Grundwasserstand Auenwald- Gesellschaften (Eschen - Ulmenwälder und Weiden-Pappelauen auf Schotterböden) die völlig beseitigte natürliche Vegetation bilden.“*

## 2.1.1 Mensch

### 2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

In der Umgebung existieren verschiedene Nutzungen, Landwirtschaft im Westen und Norden sowie Wohnbebauung im Süden und Osten. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kläranlage, welche durch Bepflanzungsmaßnahmen abgeschirmt ist. Westlich des Plangebietes befindet sich in Betonwerk. Betriebe im Sinne der „Störfallverordnung“ (12. BImSchV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und existieren auch nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet.

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

Wesentliche Beeinträchtigungen für die Wohnbaufläche sind nicht zu erwarten. Nach Abstandserlass der Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) ist der genannte Gewerbebetrieb als Betonwerk einzustufen und somit ein Abstand von 300-500 m zu einem Wohngebiet zu halten. Der Abstand begründet sich in erster Linie durch Lärmimmissionen und gilt für Betonwerke für Reine Wohngebiete. Damit ist kein Konflikt zwischen Gewerbebetrieb und Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die Auswirkungen der Kläranlage werden im weiteren Verfahren untersucht.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken. Diese Immissionen, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind von den Anwohnern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren.

### 2.1.1.3 Maßnahmen

n.n.

## 2.1.2 Boden

### 2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

**Grundlagen:** Der Boden im Plangebiet erweist sich aufgrund der kulturtechnischen und bewirtschaftungsbedingten Maßnahmen als stark überprägter Naturboden. Die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung hat zu einer nachhaltigen Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt. Es handelt sich bei dem anstehenden Boden nicht um einen Standort mit extremen oder seltenen Eigenschaften wie Nässe, Trockenheit, Nährstoffarmut, sondern um einen Boden von allgemeiner Bedeutung.

**a) Allg. Bodenbelastung:** Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 4. Grundstücke in diesem Teilgebiet weisen im Oberboden Schwermetallbelastungen von 200-400 mg/kg Blei auf.

**b) Altlasten:** Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfläche erfasst.

**c) Kampfmittel:** Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

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

Aufgrund der Erschließung und Bebauung ist mit einer etwas stärkeren Versiegelung als bisher zu rechnen.

### 2.1.2.3 Maßnahmen

n.n.

## 2.1.3 Wasser

### 2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im **Trinkwasserschutzgebiet „Börßum“ der Schutzzone IIIB**. Offene Gewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Das Retentionsvermögen ist aufgrund der intensiven Bodenbearbeitung, der Bewirtschaftungsform die temporär keine Vegetationsdecke aufweist und des bindigen Oberbodenmaterials eingeschränkt.

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

Die gesamte Ortslage Wiedelah liegt innerhalb des WSG. Von einer Wohnbaufläche sind keine signifikanten negativen Auswirkungen auf den Grundwasserschutz zu erwarten. Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen unterbrechen den natürlichen Wasserkreislauf. Die Neuversiegelung von Boden ist in einer Wohnbaufläche allerdings begrenzt. Mit einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist somit nicht zu rechnen.

### 2.1.3.3 Maßnahmen

n.n.

## 2.1.4 Luft / Klima

### 2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Eine besondere klimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht bekannt. Spezielle Erkenntnisse über das Plangebiet liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt im Stadtrandklimatop. Typisch ist hier eine leichte Dämpfung aller Klimatelemente: zum Teil deutlicher Einfluss der Siedlung bzw. des Freilandes; in der Regel mäßige nächtliche Abkühlung und tagsüber nur geringe Überwärmung; stark unterschiedliche Verteilung der klimatischen Erscheinungen; in größeren Bereichen hoher Anteil von Windstillen in Bodennähe; hohe potentielle Schadstoffanreicherung in Bodennähe.

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

Die zu erwartende leichte Erhöhung der Versiegelung aufgrund der Erschließung und Bebauung lassen in Zusammenhang mit der für Wohnbauflächen typischen Begründung der Hausgärten keine erhebliche Verschlechterung der Situation erwarten.

### 2.1.4.3 Maßnahmen

Verbindliche Maßnahmen wie die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen innerhalb des Geltungsbereichs, die für eine Eingrünung der Grundstücke sowie wie auch für die Frischluftentstehung sorgen, sind im Bebauungsplan möglich. Die Darstellung als Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans deckt dies ab.

## 2.1.5 Wald ist nicht betroffen

## 2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet ist monostrukturell geprägt vom Biotoptyp basenreicher Lehacker (AT) der einer intensiven Bewirtschaftung unterliegt. Kräuterreiche Ackerrandstreifen sind dort nicht vorhanden, da bis an die Flurstücksgrenzen heran gewirtschaftet wird. Das Plangebiet ist als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche der Wertstufe I (von allgemeiner Bedeutung) zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um einen naturfernen Biotoptypen, der durch die intensive Landwirtschaft geprägt ist und dessen Standortverhältnisse stärker verändert wurden. Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Arten sind nicht bekannt.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die intensiv genutzte Ackerfläche in eine Wohngebietsfläche umgewandelt. Auf den nicht überbaubaren Flächen werden voraussichtlich unterschiedlich strukturierte Haus- und Ziergärten entstehen.

#### 2.1.6.3 Maßnahmen

n.n.

### **2.1.6 Kultur- und Sachgüter**

#### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale bekannt.

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

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

#### 2.1.6.3 Maßnahmen

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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

#### 2.1.7.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Ortslage Wiedelah besteht überwiegend aus Einzelhaussiedlungsgebieten mit nur wenig naturbetonten Elementen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand, welche an die offene Landschaft grenzt. Die Landschaft besteht aus Acker- und Grünlandflächen, mit wenigen vereinzelt wachsenden Gehölzen. Aufgrund der überformten, nivellierten Topografie ist das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung mit der Wertstufe II.

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

Mit der Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine Wohnbaufläche im Randbereich der Gemeinde verändert sich die Landschaft in diesem Bereich nicht wesentlich, da diese stärker von der Siedlung geprägt ist als durch die nordwestlich angrenzende Feldmark.

#### 2.1.7.3 Maßnahmen

Flächen für grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die umgebende Landschaft sind auf Ebene des Flächennutzungsplans Bestandteil der Wohnbauflächen.

### **2.2 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. Nach dem aktuellen Planungsstand sind keine Verstärkungen von Umweltauswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach Auswertung des „Scoping“ und Fortschritt der Planung werden für die Ebene des FNP Eingriffs- und Ausgleichspotentiale gegenübergestellt. Eine konkrete Eingriffsbilanzierung und verbindliche Regelungen zu Maßnahmen ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

### **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.

Mit Ratsbeschluss vom 23.10.18 (Sitzungsvorlage 269/2018) wurde das Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar vom Mai 1993 zum dritten Mal fortgeschrieben bzw. neu gefasst zum Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar 2018. Die in Punkt 4 des Wohnflächenkonzeptes 2018 dargestellten „Standorte für potentielle Wohngebiete bis 2030“ sollten bauleitplanerisch für die Bebauung vorbereitet werden. In Wiedelah wurde der Bereich Am Schneckenkamp (32. Änd. FNP Vbg) bereits erschlossen, die Vermarktung ist weitgehend abgeschlossen.

Die (natur-)räumlichen Gegebenheiten lassen für die Ortschaft Wiedelah jedoch nur eine Entwicklung in nördliche Richtung zu. Der ländlich geprägten Ortschaft soll durch die Ausweisung von Wohnbauland die Möglichkeit gegeben werden, die eigene Entwicklung zu stärken.

Das Wohnflächenkonzept kann jederzeit um bisher nicht betrachtete Flächen – insbesondere zur Siedlungsabrundung – per Ratsbeschluss im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ergänzt werden.

### **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 (W) nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich andererseits nicht im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes.



### **3. Zusätzliche Angaben**

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

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

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

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

#### **3.3 Quellen**

##### Naturraum

- „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“, Spönemann, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg, 1970
- „Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND, Hannover, 1991
- „Landschaftsplan Vienenburg“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt, Hannover, 1990
- „Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens“, Olaf von Drachenfels, Inform.d.Naturschutz Niedersachs., Nr. 4 2010, Hannover

##### Bodenschutz

- „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

#### **4.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, wird nach Auswertung des Scoping im Zuge der Überarbeitung der Planung für die öffentliche Auslage (§ 3 Abs. 2 BauGB) erstellt.

---

## **VII. Abwägung von Stellungnahmen**

---

Werden soweit erforderlich nach dem Feststellungsbeschluss eingefügt.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 - Bauservice  
21.01.2021  
i.A.

gez.  
L. Michel