



Begründung

**zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes
der ehemaligen Stadt Vienenburg für den Bereich
„Weidenstraße“**

Stand: nach Feststellung

INHALT

	Seite
I. Allgemeines / Raumordnung	2
II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes/Rechtslage	4
III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	5
IV. Planinhalt und Begründung	6
V. Umweltbericht	7
VI. Abwägung von Stellungnahmen (war nicht erforderlich)	
Verfahrensvermerk	16

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 dem entsprechend 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.

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.)

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 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 395), 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“.

II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Vienenburg (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt (Fassung der 19. Änderung/Neufassung).

Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der Stadt Goslar 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.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2008) ist der Geltungsbereich zum Teil als **"bauleitplanerisch gesicherter Bereich"**, zum Teil als **„Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“** dargestellt.

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes von Vienenburg ist planerisch als "Wohnbaufläche" sowie „Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen und liegt im Nordosten der Vienenburger Ortschaft Wiedelah. Er umfasst nördlich der Silcherstraße den Bereich zwischen der Wülperoder Straße im Westen und der Weidenstraße im Osten sowie das davon östlich befindliche nahezu rechteckige Grundstück zwischen der Weidenstraße und der Straße „Im Schäfergarten“.

Sowohl der westliche Bereich, als auch das Grundstück östlich der Weidenstraße werden als Ackerfläche bewirtschaftet und sind zum Teil von Bäumen und Sträuchern eingefasst.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbauflächen“ westlich der Weidenstraße sollen nunmehr geändert werden in „Flächen für die Landwirtschaft“ und die östlich der Weidenstraße dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ sollen nunmehr geändert werden in „Wohnbauflächen“.

Das Plangebiet grenzt nach Süden und Osten an vorhandene Bebauung, nach Westen an ein Betonwerk und nach Norden auch zukünftig (zumindest bis zum Beginn der Rohstoffgewinnung Kies) an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es befinden sich im Nahbereich jedoch keine landwirtschaftlichen Hofstellen.

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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 legt zum Teil unmittelbar angrenzend an den Planungsbereich ein **"Vorranggebiet Rohstoffgewinnung"** fest. Dabei handelt es sich um eine wertvolle **Kieslagerstätte** mit Bedeutung für die regionale Versorgung mit Rohstoffen.

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 das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) eine vollständige Inanspruchnahme des zum Teil unmittelbar angrenzenden Vorranggebiets Rohstoffgewinnung möglicherweise beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse.

Um bei einem zukünftigen Rohstoffabbau direkte Wirkungen und Emissionen (Staub, Lärm) auf den Planungsraum und somit Konfliktpotential zu vermeiden, wird entsprechend Abstimmung mit der oberen und unteren Planungsbehörde in Braunschweig (Amt für regionale Landesentwicklung und Regionalverband Großraum Braunschweig) die südliche Grenze des Vorranggebietes Rohstoffsicherung (Kies) bei der nächsten Änderung oder Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) aktualisiert, so dass ein **Mindestabstand von 100m zwischen dem Vorranggebiet und altem sowie neuem Siedlungsbereich von Wiedelah** eingehalten wird.

Ca. 300 m nördlich des Planbereiches befindet sich die **Zentrale Kläranlage** von Wiedelah zur Abwasserbehandlung, die im RROP 2008 ebenfalls als **Vorranggebiet** dargestellt wurde (siehe die dieser Begründung beigefügte Karte).

Aufgrund der Hauptwindrichtungen von Süd/Südwest nach Nord/Nordost steht nicht zu erwarten, dass der Planbereich, insbesondere die Wohnbaufläche, von den Emissionen der Kläranlage unangemessen beeinträchtigt wird.

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.

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 entgegen gewirkt.

Diese Belange überwinden daher die Belange des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft an seinem südlichen Randbereich im Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich im **Trinkwasserschutzgebiet „Börßum“ der Schutzzone IIIB**. 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

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 aufgrund der aktuell zu beobachtenden starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken von Pendlern aus und nach Braunschweig und Wolfenbüttel sowie zur Eigenentwicklung der sechs Ortschaften von Vienenburg nunmehr auch potentielle Wohnbauflächen in Vienenburg untersucht und intensiv mit den Bürgern diskutiert. Es galt Flächen zu identifizieren, die Wohnbaupotentiale für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bieten, die eine realistische Größe aufweisen und gut erschließbar sind. Darüber hinaus soll ihre Bebauung möglichst geringe Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge haben.

In der Ortschaft Wiedelah wurden die drei Flächen „Nördlich Silcherstraße“, „Östlich Weidenstraße“ und „Östlich an der Ecker“ näher untersucht (ISEK Goslar, Ergänzung um Vienenburg, S. 95/96, Steckbriefe 50 - 52).

Im Ergebnis der Abwägung der drei Standorte wird einzig die Fläche östlich der Weidenstraße zur kurzfristigen Entwicklung empfohlen, weil sie - im Gegensatz zu den beiden anderen Standorten - nicht wesentlich durch Gewerbe- oder Verkehrslärm belastet ist, eine überschaubare Größe aufweist und eine ideale Abrundung der Ortslage darstellt.

Insbesondere die Fläche nördlich der Silcherstraße, die von der ehemaligen Stadt Vienenburg ursprünglich als ergänzende Wohnbaufläche vorgesehen und im damaligen FNP dargestellt wurde, liegt deutlich zu nah an einem Lärm emittierenden Betrieb an der Wülperoder Straße und lässt eine Wohnbebauung ohne aufwändige Zusatzmaßnahmen nicht zu.

Das Grundstück an der Weidenstraße befindet sich jedoch ausreichend weit von diesem Emittenten (Betonwerk) entfernt im sog. Außenbereich.

Daher sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbauflächen“ nördlich der Silcherstraße / westlich der Weidenstraße nunmehr geändert werden in „Flächen für die Landwirtschaft“ und die östlich der Weidenstraße dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“.

IV. Planinhalt und Begründung

Das Planungsgrundstück liegt im Nordosten der Vienenburger Ortschaft Wiedelah und dort zwischen der Wülperoder Straße im Westen und der Weidenstraße im Osten sowie östlich davon zwischen der Weidenstraße und der Straße „Im Schäfergarten“. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Wohnbebauung der Silcherstraße sowie des Prozessionswegs, nördlich befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die gesamte Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Bäume auf.

Östlich der Weidenstraße soll nun ein Wohnbaugebiet für Einfamilienhäuser entstehen.

Die (natur-)räumlichen Gegebenheiten lassen für die Ortschaft Wiedelah nur die 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 den Schrumpftendenzen des ländlichen Raumes entgegen gewirkt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Gemeindestraßen „Weidenstraße“ sowie „Im Schäfergarten“.

Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ist im Rahmen der grundzentralen Bedeutung Vienenburgs Bestandteil der städtischen Entwicklung.

Daher entspricht das Planvorhaben der aktuell zu beobachtenden starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und dem diesbzgl. derzeit nicht hinreichenden Angebot in der Stadt Goslar.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. Wi 011 „Weidenstraße“ wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt und seine Aufstellung parallel betrieben.

V. Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durch, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Gegenstand der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. Wi 011 sind die Umweltbelange im Geltungsbereich generell sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Sie schließen die Biotoptypenkartierung, die Aussagen der Bodenkarte und die des Landschaftsplanes Vienenburg, sowie eigene Bestandsaufnahmen mit ein.

1.1 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes**

Anlass der Planung ist die Umsetzung des 2017 vom Rat der Stadt Goslar beschlossenen „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Goslar/Vienenburg 2015“ in Verbindung mit dem gestiegenen Wohnbaubedarf vor Ort und in der Region.

Wesentlicher Inhalt der Planung ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes, welches modernen Anforderungen an Wohnen, Leben und soweit vereinbar auch Arbeiten genügt.

Eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Wiedelah soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Auf der rd. 9.400 m² großen Fläche können maximal 12 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Die Wohnbauflächen sollen durch mindestens drei Meter breite Pflanzstreifen umschlossen werden.

Das Gebiet wird durch eine Straße erschlossen, welche die Weidenstraße mit der Straße „Im Schäfergarten“ verbindet. Auf dieser Verkehrsfläche sollen Bäume gepflanzt werden.

Durch die geringe Anzahl der möglichen Wohneinheiten kann eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Angaben zum Standort

Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, sie weist keine Bäume auf. Das Plangebiet grenzt südlich an vorhandene Wohnbebauung an. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Im Schäfergarten“ mit anschließender Wohnbebauung. Westlich verläuft die Weidenstraße welche in die Feldmark führt. Daran angrenzend bis zur Wülperoder Straße sowie nördlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Grabenbereich der Weidenstraße befinden sich eine Ruderalflur sowie durch Selbstausaat aufgegangene Sträucher.

1.2 Ziele des Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

Immissionsschutzrecht

Vorgaben enthalten:

- 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“:
- 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
- d) Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu DIN 18005, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte Teil 1 für die städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987
- e) TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Natur und Landschaft

a) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 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. Die Eingriffsregelung ist im Bebauungsplan abschließend zu behandeln. Das bedeutet: Der Bilanzierung ist der neu ermöglichte Eingriff im maximalen Umfang zu Grunde zu legen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung im weiteren Verfahren und wird in diesem Umweltbericht dokumentiert.

b) Schutzgebiete (§§ 23-28 BNatSchG)

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

c) Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Eine Baumschutzsatzung existiert o. ä. existiert nicht.

d) Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Das Plangebiet überlagert keine besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

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

FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

f) Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. Wi 011 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)

Der Verbotstatbestand des § 44 ff BNatSchG wird nicht berührt.

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

Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt die Ziele der Raumordnung.

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).

Der **Landschaftsplan für die Stadt Vienenburg** (1991) 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.

Fazit: Grundlegende Konflikte zwischen den landschaftsplanerisch-fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des sind nicht erkennbar.

Boden / Altlasten

a) 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.

b) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Es liegt kein Altlastenverdacht vor.

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.

Luft / Klima

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

Denkmalschutz

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Bestand und Vorbelastungen:

In der Umgebung existieren verschiedene Nutzungen, landwirtschaftlicher Nutzung im Westen und Norden sowie Wohnbebauung im Süden und Osten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 275 m Entfernung eine Kläranlage, welche durch Bepflanzungsmaßnahmen abgeschirmt ist. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 570 m Entfernung ein Betonwerk. Betriebe im Sinne der „Störfallverordnung“ (12. BImSchV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und existieren auch nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Die Fläche nördlich der Silcherstraße, liegt deutlich zu nah an einem Lärm emittierenden Betrieb an der Wülperoder Straße und lässt eine Wohnbebauung ohne aufwändige Zusatzmaßnahmen nicht zu. Diese Fläche wird daher von „Wohnbaufläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewandelt.

Fazit: Das Schutzgut wird bei Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Folgende Bewertungskriterien werden für das Schutzgut im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- > Schutzgebiete im Sinne des Artenschutzes
- > Naturbelassenheit

Bestand und Vorbelastungen:

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Teil des kontinental geprägten „Weser- und Weser-Leineberglandes (naturräumliche Region 8.2)“.

Das Planungsgebiet ist monostrukturell geprägt vom Biototyp 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 vorhanden.

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die intensiv genutzte Ackerfläche in eine Wohngebietsfläche umgewandelt. Die nicht überbaubare Fläche wird zu einem Ziergarten mit Großbäumen umgewandelt, welcher in der Biotoptypenbewertung gleichwertig ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Durch die Anpflanzung eines Vogelschutzgehölzes sowie die Anlage von Hausgärten mit Hochstämmen werden Strukturen geschaffen, die als Nahrungs- und Lebensraum dienen.

Wertstufe vorher: I

Wertstufe nachher: I, Ausgleich nicht erforderlich

Fazit: Da keine negativen Umweltauswirkungen entstehen, sind Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf dieses Schutzgut nicht notwendig.

SCHUTZGUT BODEN

Bestand und Vorbelastungen

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt auf der Grundlage des Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (<http://nibis.ibeg.de/cardomap3/>).

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.

Für die natürliche Vegetation handelt es 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.

Fazit: Im Durchschnitt ergeben die Bodenteilfunktionen eine mittlere Leistungsfähigkeit. Der anthropogen überformten Boden ist von allgemeiner Bedeutung > Wertstufe: III.

Bodenbelastung

Im Harz wurden über Jahrhunderte Erze abgebaut und verarbeitet. Dabei gelangten über Luft und Wasser Schadstoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen in die Böden des Harzes. Die Schadstoffe sind zudem über die Flüsse, die im Harz entspringen, in deren Gewässerbetten und in die Böden der historischen Flussauen gelangt. Die Nutzung der betroffenen Flächen erfordert eine besondere Aufmerksamkeit, damit die Schadstoffe nicht zu Risiken für die menschliche Gesundheit führen oder eine Beeinträchtigung weiterer Böden bewirken.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbauflächen“ westlich der Weidenstraße sollen nunmehr geändert werden in „Flächen für die Landwirtschaft“ und die östlich der Weidenstraße dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ sollen nunmehr geändert werden in „Wohnbauflächen“. Durch diesen Flächentausch bleibt der Landwirtschaft mehr Ackerfläche zur dauerhaften Bewirtschaftung erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Durch Versiegelung und Bebauung steht der Pflanzenstandort nicht mehr zur Verfügung, die bodenphysikalischen Eigenschaften und das Bodenleben werden zerstört. Diese Beeinträchtigungen gehen über die bloße Zerstörung von Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften hinaus, daher sind die Eingriffsfolgen immer zusätzlich auszugleichen. Der Kompensationsfaktor für Böden mit allgemeiner Bedeutung beträgt 0,5.

Mit der Festlegung einer geringen Grundflächenzahl und dem Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken wird der Anteil an überbaubarer Fläche minimiert. In den Wurzelbereichen der Gehölze werden die physikalische Oberflächenstruktur sowie das Retentionsvermögen des Bodens verbessert und der Gesamteingriff somit ausgeglichen. Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden durch z.B. Versiegelung/Überbauung durch Entsiegelung auszugleichen. Da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung standen, kann der Ausgleich nur innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Wertstufe vorher III

Wertstufe nachher: III, Ausgleich erbracht

Fazit: Der Ausgleich wird mit der Planung erbracht

SCHUTZGUT WASSER

Bestand und Vorbelastungen:

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III, weitere 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.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen unterbrechen den natürlichen Wasserkreislauf. Die Neuversiegelung von Boden wird mit der Ausweisung privater Grünflächen gering gehalten. Dies wird zu keiner erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Fazit: Da keine negativen Umweltauswirkungen entstehen, sind Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf dieses Schutzgut nicht notwendig.

SCHUTZGUT LUFT /LOKALES KLIMA

Bestand und Vorbelastungen:

Eine besondere klimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht bekannt. Spezielle Erkenntnisse über das Plangebiet liegen nicht vor.

Das Schutzgut Luft/Klima wird im Plangebiet mit der Wertstufe II bewertet, da es insgesamt ein wenig beeinträchtigter Bereich mit frischluftproduzierender, luftreinigender und klimaschützender Wirkung ist.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Über den versiegelten Flächen der Wohnbaufläche ist mit einer stärkeren Erhitzung und geringeren Verdunstungsrate zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Aus städtebaulichen Gründen ist die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen festgesetzt, die für eine Eingrünung der Grundstücke sowie wie auch für die Frischluftentstehung sorgen.

Fazit: Das Schutzgut wird bei Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Bestand und Vorbelastungen:

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.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

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.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Das Plangebiet liegt direkt am Ortsrand, in dem sensiblen Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Um die durch die Bebauung einer bisherigen Ackerfläche hervorgerufene beeinträchtigende Wirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird auf den privaten Grundstücken entlang der Wohnbaufläche ein drei Meter breiter Streifen mit einer Anpflanzungsbindung festgesetzt.

Wertstufe vorher I

Wertstufe nachher: II, Ausgleich erbracht

Fazit: Der Ausgleich wird mit der Planung erbracht

SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Sind für das Plangebiet nicht bekannt.

2.2 Wechselwirkungen

Als Wechselwirkungen sieht der Gesetzgeber alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in den betroffenen Raum wirken, sind vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Vienenburg für den Bereich „Weidenstraße“ sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Arten- u. Lebensgemeinschaften von Bedeutung. Im Plangebiet führt die Überbauung von Ackerboden zu einem Verlust seiner natürlichen Funktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen zählen. Des Weiteren bestehen Wechselwirkungen zwischen der Vegetation und dem Lokalklima. Die Vegetationsstrukturen sorgen für kleinräumigen Luftaustausch und Kaltluftproduktion sowie für landschafts- bzw. Ortsbild prägende Strukturen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

3. Entwicklungsprognosen

Entwicklung bei Durchführung

Mit der geplanten Nutzungsänderung wird die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand von Wiedelah ermöglicht. Die Ausdehnung der Bauflächen in eine Ackerfläche verursacht den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, die über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe die ackerbauliche Nutzung bestehen. Es stünde zu befürchten, dass der Siedlungsdruck aufgrund der Baulandnachfrage ökologisch deutlich sensiblere Bereiche belasten könnte.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Berücksichtigung der in Kapitel 2 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und festgesetzt werden, sind durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Vienenburg für den Bereich „Weidenstraße“ keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 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 des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Dies ist durch die Prüfungen im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans und im ISEK bereits geschehen.

5.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Schwierigkeiten bei der Erhebung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

5.3 Überwachung

Da die konkreten Planinhalte in der verbindlichen Bauleitplanung, also in den Bebauungsplänen, geregelt und festgesetzt werden, findet das Monitoring auf der nachfolgenden Ebene statt. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne incl. der Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigungen und im Rahmen der Bauabnahme überwacht.

5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Flächennutzungsplan kommt es zu einer veränderten Nutzung von Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne § 2 (4) BauGB, die mit der Flächennutzungsplanung vorbereitet werden ist der Verlust von Boden durch Versiegelung zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 - Bauservice

14.05.18

I.A.



Horst D. Wilmes / Claudia Ecke (für den Umweltbericht)

VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung in der Fassung vom 14.11.17 hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der Vergrößerung des Plangebietes zwecks Berücksichtigung der regionalen Belange des benachbarten Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung (Kiesabbau) hat die (entsprechend ergänzte) Begründung in der Fassung vom 06.02.18 gemäß § 4a (3) BauGB in der (verkürzten) Zeit vom 19.03.2018 bis incl. 06.04.2018 öffentlich ausgelegen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden in beiden Fällen nicht eingereicht.

Die letztgenannte Begründung wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 08.05.2018 beschlossen.

Goslar, 18.05.2018

STADT GOSLAR



Dr. Oliver Junk
Oberbürgermeister