

# 1. AUSFERTIGUNG



## Begründung

zur 103. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Goslar für den Bereich  
„Fliegerhorst Nord“

---

Stand: NACH FESTSTELLUNG

## I N H A L T

---

	<u>Seite</u>
I. Allgemeines / Raumordnung	3
II. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Fliegerhorst Goslar“ – Rückblickende Wertung ausgehend vom „Ackers-Gutachten“	5
III. Entwicklung des Flächennutzungsplanes/Rechtslage	12
IV. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	20
V. Planinhalt und Begründung	22
VI. Umweltbericht	25
VII. Abwägung von Stellungnahmen	40



---

## I. Allgemeines / Raumordnung

---

### 1. ALLGEMEINES

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

Die verkehrliche Anbindung des gesamten Stadtgebietes ist als gut anzusehen: Mindestens stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Seesen/Kreiensen und weiter, zweistündlich, nach Göttingen bzw. Hildesheim und Hannover. Der Regionalverkehrsbahnhof Goslar liegt in etwa 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. (In Vienenburg steht das älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhofsgebäude Deutschlands.) Die neu geschaffene Haltestelle „Fliegerhorst“ mit Bedienung durch die Buslinie 801 in unmittelbarer Nähe des Nahversorgungszentrums „Jürgenohl-Nord“ (SO-Gebiet) erfüllt mit einem Einzugsbereich von 500 m ÖPNV-Erschließungsfunktionen für das gesamte Plangebiet „Fliegerhorst Nord“. Mit Anbindung an die Linie 801 ist die Erreichbarkeit des Bahnhofes Goslar im Stundentakt gewährleistet.

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 Stadt Goslar wurde in der Neubekanntmachung des **Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017** als **Mittelzentrum** festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“. Hieraus ergeben sich entsprechende Funktionen und Aufgaben als Standort zur „**Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“ sowie „**Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“.

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 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. Dem Stadtteil Vienenburg ist die Schwerpunktaufgabe "**Erholung**" zugeordnet.

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 und ein Bereich nördlich von Lochtum sind regionalplanerisch als **Vorrangstandorte für die Errichtung von Windenergieanlagen** vorgegeben.

## **II. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Fliegerhorst Goslar“ - Rückblickende Wertung ausgehend vom „Ackers-Gutachten“**

---

### Anlass / Inhalt

---

Immer wieder kommt Kritik an der bisherigen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Goslar auf. Soweit diese Kritik konstruktiv ist, verdienen die Inhalte eine vertiefte Befassung. Dies ist im Rahmen von einzelnen Bauleitplanverfahren, deren Beteiligungsschritte sich auf die jeweiligen Planinhalte fokussieren, nicht immer angemessen möglich.

Ausgangspunkt dieser Betrachtung ist das „Städtebauliche Gutachten – Fliegerhorst Goslar Entwicklung einer Kaserne“ des Büros Ackers + Partner aus den Jahren 2010/11. Zeitlich davor angestellte Überlegungen zur Konversion des Militärstandortes sind im Wesentlichen in das Gutachten eingeflossen oder waren städtebaulich nicht entscheidend.

Im Weiteren wird die Ausgangslage in 2010 und die Entwicklung ab 2011 betrachtet. Zur Einordnung und Wertung ist es wichtig, die bisherigen Entscheidungen, Weichenstellungen zur Umsetzung der Konversion in den Kontext der jeweils herrschenden Verhältnisse zu stellen. Die sich daraus ergebende Sachzwänge sind offen und ehrlich zu benennen.

Es ist nicht überraschend und nicht nur in Planungsprozessen eine wesentliche Lebenserfahrung, dass nicht alle Idealvorstellungen verwirklicht werden können. Je nach individueller Schwerpunktsetzung bei den erreichten und nicht-erreichten Aspekten kann dann das „Glas als halb voll oder halb leer“ gewertet werden.

Ein kurzer Ausblick auf die weiteren Schritte einer nicht abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung bildet den Abschluss.

---

### Ausgangslage

---

Der ehemalige Fliegerhorst am nördlichen Stadtrand von Goslar wurde laut Entwidmungserklärung vom 19.06.2012 mit Wirkung vom 01.12.2011 endgültig aus der militärischen Nutzung entlassen und an die Bundesagentur für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben.

Mit insgesamt ca. 62 ha ist der Bereich des Fliegerhorstes eine für die Situation in einer Mittelstadt wie Goslar sehr große Fläche. Dies beinhaltet zwar Chancen aber auch ein hohes Risiko von Fehlentwicklungen, insbesondere dem Entstehen von städtebaulichen Mißstände einschließlich Verfall und Vandalismus. Unzweifelhaft waren daher die Erarbeitung von städtebauliche Zielvorstellungen sowie eine planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung dringend geboten

Andererseits barg die Konversion auch große wirtschaftliche Risiken. Zu den üblichen Erschließungskosten (Verkehr, Ver-/Entsorgung) waren absehbar die Sanierungskosten aufgrund der zunehmenden Kampfmittelbelastung und sonstigen Altlasten hinzuzurechnen. Diese Kosten waren schlecht kalkulierbar, da bei fortschreitenden Bauarbeiten immer mit nicht vorhersagbaren Funden gerechnet werden muss („vor der Hacke ist dunkel“). Einen weiteren Kosten-Baustein bilden die wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Anforderungen des Artenschutzes und die denkmalrechtlichen Auflagen bei der Sanierung der Gebäude.

Die Vermarktbarkeit von Grundstücken und erzielbare Preise waren nicht belastbar vorherzusagen. Ebenso war die zeitliche Perspektive der Einnahmen durch Verkäufe, ein für die Kalkulation des Kapitaldienstes wesentlicher Aspekt, nicht greifbar. Die Refinanzierung der aufzuwendenden Mittel für die Erschließung stellte sich somit als eine Gleichung mit mehreren Unbekannten heraus. Vor dem Hintergrund ihrer zu dieser Zeit stark limitierten finanziellen Leistungsfähigkeit (Haushaltskonsolidierung, Schuldenabbau, Zukunftsvertrag) entschied sich die Stadt gegen eine Übernahme und, ggfs. abschnittsweise Eigenentwicklung. Somit war eine positive Entwicklung nur mittels Investitionsinteresse aus der Privatwirtschaft zu erreichen.

---

## Städtebauliches Gutachten Aufgaben, Inhalte und Grenzen

---

Das Städtebauliche Gutachten lotete auf Grundlage einer umfangreichen Analyse, verschiedene Möglichkeiten, einer sinnvollen Erschließung und Nutzung des Geländes aus. Gleichzeitig sollten ausreichend Handlungsspielräume für potentielle Investoren und Eigentümer in städtebaulich geeigneten Strukturen gewährleistet werden.

Dafür wurden auf den Ebenen Erschließung, Nutzung und Bebauung mögliche Entwicklungen in Varianten aufgezeigt. Grundlegender Entwurfsgedanke war, wesentliche vorhandene Qualitäten, wie die städtebauliche Grundstruktur, die prägnanten architektonischen Bestände, die Erschließung und der im Laufe der Jahre entstandene Baumbestand in die zukünftigen Strukturen zu integrieren.

Nicht Aufgabe des Gutachtens war die Prüfung der organisatorischen, rechtlichen und zeitlichen Umsetzung sowie die wirtschaftliche Machbarkeit (s. S. 54)!

Das Gutachten wurde durch den Rat der Stadt Goslar am 14.12.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die angemessene Einordnung der Bedeutung des Gutachtens und der weiteren Entwicklung sollen folgende Aspekte unterstützen:

- In der seinerzeitigen Situation am Anfang der Konversion einer derart großen Fläche war es angemessen und in der Stadtplanung üblich, zunächst städtebauliche optimale Zielvorstellungen zu entwickeln.
- Dabei ist die Darstellung von großen Parklandschaften und Waldflächen mit darin „schwimmenden“ Bestandsgebäuden und eher geringen baulichen Ergänzungen als idealisierte Vision zu verstehen. Insbesondere Varianten mit sehr großen Grünbereichen waren auch als Handlungsoption bei einer geringen Nachfrage baulicher Nutzungen zu verstehen. Die Frage der Kosten der Pflege der Wald- und Grünflächen und die wirtschaftliche Erschließung des 60 ha großen Areals, blieben in diesem Planungsstadium ausgeblendet.
- Gerade weil die spätere Umsetzung erfahrungsgemäß sowieso Kompromisse erfordert, ist es notwendig diese Visionen als Ausgangspunkt und Bewertungsgrundlage zur Verfügung zu haben.

---

## Städtebauliche Ideale in der Praxis – Fortgang nach dem Gutachten

---

Auf Grundlage des Ackers-Gutachtens hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA in den Jahren 2011-2014 erhebliche Anstrengungen unternommen zur Vermarktung des Geländes unternommen (s. auch Chronologie).

Es konnte jedoch auf dieser Basis trotz mehrjähriger Bemühungen für die Bereiche Mitte und West kein leistungsfähiger Investor, Erschließungsträger gefunden werden!

Zumindest für das ehem. „Regimentsviertel“ konnte im Jahr 2012 mit der Klosterkammer Hannover ein verlässlicher Partner für die Entwicklung des Wohnquartiers im östlichen Teil des Fliegerhorstes gefunden werden.

Zahlreiche Gespräche und Besichtigungstermine mit potentiellen Investoren für Mitte/West führten zu keinem Ergebnis. Dabei erhöhte sich der Handlungsdruck deutlich:

- Der Gesamtzustand des seit 1994 denkmalgeschützten Ensembles verschlechtert sich im Laufe der Zeit. Es bestand die Gefahr des Einsturzes weiterer Gebäude.
- Eine Veräußerung des Geländes durch die BlmA für einen Mindestbetrag an einen Käufer ohne städtebaulich Nutzungskonzept war auf Dauer nicht auszuschließen.
- Städtische Investitionsmaßnahmen waren vor dem Hintergrund des Zukunftsvertrages generell nur sehr bedingt möglich.
- Entwicklungsprojekte, die ein wirtschaftliches Risiko für die Stadt Goslar darstellten waren unter diesen Rahmenbedingungen ausgeschlossen.

Andererseits wurde nicht zuletzt anhand von Ergebnissen, der in den Jahren 2013-14 beauftragter Gutachten, der erhebliche Investitionsbedarf zur Entwicklung des Geländes immer deutlicher:

- Die Verkehrsanlagen waren auf Basis aktueller Vorschriften und Richtlinien zu ertüchtigen.
- Die technische Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Niederschlagswasserrückhaltung zum Hochwasserschutz waren auf Basis aktueller rechtlicher und fachlicher Anforderungen komplett neu anzulegen.
- Die Erforschung und ggfs. Sanierung von Altlasten beinhaltet bei der Konversion von militärischen Anlagen zusätzlich aufwendige Kampfmittelerforschung und nötigenfalls Räumung.

Für eine auch wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung waren diese Aufwendungen in Relation zur baulich nutzbaren Fläche zu setzen. Im Falle einer sehr geringen baulichen Verdichtung mit großen Freiflächen entsprechend der Vision „Parklandschaft“ hätte dies einen unrealistisch hohen Anteil der Erschließungskosten für einzelne Vorhaben bedeutet.

Ein moderner Städtebau im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ lässt auch eine stärkere Verdichtung als die Vision „Parklandschaft“ zu:

„Eine wichtige Grundlage für die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen ist eine kompakte Siedlungsstruktur. Diese kann durch eine Stadt- und Regionalplanung, die eine Zersiedelung des städtischen Umlandes verhindert, erreicht werden. Hier muss engagiert dafür gesorgt werden, dass das Flächenangebot gesteuert und Spekulationen eingedämmt werden. Als besonders nachhaltig hat sich dabei das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren erwiesen.“

Eine optimierte Flächenausnutzung vermeidet zudem die Inanspruchnahme von freier Landschaft anderenorts. Bauvorhaben welche nicht in dem Konversionsgebiet realisiert werden können, führen zu Ausweisungsdruck auch auf weniger anthropogen vorgeprägte Flächen im Gemeindegebiet. Es ist ein Trugschluss zu glauben, dass eine bewusste Verknappung von Neubauf lächen signifikant die Nachnutzung von freien Immobilien im Bestand fördert. Vielmehr ist festzustellen, dass Bauwillige bei mangelndem Angebot in Goslar in Nachbarstädte abwandern, welche diese Nachfrage befriedigen. Dies wirkt sich wiederum negativ auf den Bevölkerungsstand und die daran geknüpften Schlüsselzuweisungen des Landes aus.

Im Sommer 2014 interessiert sich die Investorengruppe „Bruns-Lüder-Bertram“ (BLB) für die Projektierung der Flächen in den Bereichen „Mitte“ und „West“, mit einer Gesamtgröße von ca. 49 ha. BLB blieb die einzige Investorengruppe die ein verbindliches Interesse anmeldete und konkrete Entwicklungsideen vorgelegte.

Dabei wurden seitens BLB jedoch auch konkrete Bedingungen für ein Engagement benannt. Eine Verwirklichung der städtebaulichen Idealvorstellung des Ackers-Gutachtens, insbesondere der großzügigen Parklandschaft war unter diesen Bedingungen klar erkennbar ausgeschlossen.

In fortwährender Ermangelung anderweitiger Perspektiven für die Entwicklung des Geländes erhöhte sich der Handlungsdruck der Stadt gegenüber der Investorengruppe deutlich. Der Rat der Stadt Goslar hat daher zunächst mit seinen Entscheidungen vom 27.01.2015 bzw. 16.06.2015 einen Grundsatzbeschluss zur Investorenauswahl für einen exklusiven Verhandlungszeitraum getroffen. Nach intensiven Verhandlungen zwischen Stadt Eigentümer und Investorengruppe hat

der Rat am 21.06.2016 einen Rahmenbeschluss über die Verhandlungsergebnisse gefasst. Mit Ratsbeschluss vom 24.10.2017 wurde dann der entsprechende Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt waren unter dem Handlungsdruck der genannten Rahmenbedingungen die Weichen für die weitere Entwicklung einschließlich des Verzichts auf einige idealtypische Städtebauideen (Parklandschaft) irreversibel gestellt.

Die anschließende rasante Entwicklung einer hohen Nachfrage an Wohnbauland für Einfamilienhäuser und einer sehr zurückhalten Gewerbebauland-Nachfrage konnte niemand vorhersehen. Die Stadt musste darauf verantwortlich reagieren. Die Annahme, das eine Reduzierung des Angebotes an Baugrundstücken zu einer Behebung von Leerständen in der Altstadt oder den älteren Stadtquartieren führt, ist eine eher theoretische Annahme. Erfahrungsgemäß weichen Bauwillige die vor Ort kein geeignetes Grundstück finden auf Nachbargemeinden aus. Allgemein ist die Entscheidung zwischen dem Wohnen in der Altstadt und einem Neubau am Stadtrand nicht zuletzt auch eine Frage des persönlichen Geschmacks und der jeweiligen Lebenssituation.

---

### Umgesetzte und nicht umgesetzte Bausteine / Ideen

---

Trotz dieser vorgenannten Sachzwänge ist es gelungen etliche wesentliche Empfehlungen, aus dem „Ackers-Gutachten“ umzusetzen. Zur Realität gehört natürlich auch, dass nicht alle städtebaulich wünschenswerten Ideen und Idealvorstellungen realisiert werden konnten. Im Folgenden dazu eine stichwortartige Auflistung:

#### Umgesetzt

- 54 Gebäude erhalten. Das sind 88 % des zum Zeitpunkt des Gutachtens vorhandenen Bestandes von 61 Gebäude. Folgende Gebäude waren seinerzeit bereits nicht mehr vorhanden: Nr. 5, 10, 18, 29-39, 77-79, 84, 86-87.
- Erschließungsstruktur mit Ost-West-Hauptachse
- Gewährleistung Regimentsviertel als ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr
- Erschließung Südteil Gelände/Hallen von Norden zum Schutz Siedlungsbestand Jürgenohl
- Weitgehend Nutzung bereits versiegelter, beeinträchtigter Flächen für die Erschließungsstraßen
- Drei Fuß/Radwegeverbindungen in Nord-Süd Richtung – teilweise unter Nutzung Anliegerstraßen, Umsetzung noch nicht abgeschlossen.
- Festlegung einer Mindest-Grünstruktur (%-Anteil der Baugrundstücke) in den Freiflächen um Gebäude über den Normalstandard und die Ausgleichsverpflichtung hinaus
- Östlicher Grünzug einschl. Wald entwicklungsfähig erhalten
- Wohnen nicht nur im Regimentsviertel war bereits Bestandteil von Ackers-Varianten (s. S. 34/35 und Studie Variante 3 S. 46/47)
- Nahversorgungszentrum in integrierte Lage zu Jürgenohl – dieser Standort war die im Gutachten favorisierte Variante (S. 37)
- Die sich aus der überkommenden Baustruktur ergebenden Linien/Achsen im Bereich der ehemaligen Flugzeughallen sind durch Baugrenzen gesichert. Die Erschließung im Mittelkamp passt sich annähernd in Symmetrie der umgebenden Bebauung ein.

#### Nicht-Verwirklichtbar

- Nicht alle Gebäude konnten erhalten werden 7 von 61 Gebäuden wurden zwischenzeitlich abgerissen, das sind 12 % des seinerzeitigen Bestandes. Seit der Gutachtenerstellung wurde 7 Gebäude abgerissen: Nr. 9 „Kasino“, Nr. 24 „Wirtschaftsgebäude, Küche 2“, Nr. 26 „Gerätebaracke/Schuppen“, Nr. 45 „Verwaltungsteil Flugzeughalle (Kriegsschaden)“, Nr. 57 „Öl-/Fettlager“, Nr. 67 „Gerätebaracke ehm. Heizwerk“, Nr. 81 „Heizwerk“. Mit Ausnahme des Kasinos (Nr.9) und des stark baufälligen Wirtschaftsgebäudes (Nr. 24) handelte es sich dabei um Gebäude ohne besonderen prägenden Wert.



- Ein weitgehender Erhalt von Baumbeständen in einer Wald-/Parklandschaft war nicht realisierbar. Die Kampfmittelräumung musste Vorrang vor Erhaltungsvorschriften haben. Insbesondere zeigt die Realität (Windwurf), dass die Erhaltung von in einem Bestand aufgewachsenen und dann freigestellten Baum nicht garantiert werden kann.
- Naherholungsangebot im Fliegerhorst für Jürgenohl – über die Wegeverbindungen zwischen Jürgenohl und Grauhöfer Holz und erhaltenen Bestand hinaus nicht finanzier- und durchsetzbar.
- Flächen für Sport-/Freizeitnutzung; angesichts der notwendigen Aufwendungen (Unterhaltung und Investitionsbedarfe) seitens Stadt, Landkreis und der Sportvereine für bereits bestehende Sportanlagen (s. auch Sportstättenbedarfsplan und Sportstätten-Priorisierungsliste der Stadt Goslar) konnte keine belastbare Trägerschaft bzw. wirtschaftliche Nutzungskonzept für seinerzeit vorhandenen Bundeswehr-Sportanlagen gefunden werden.
- Westlicher Grünzug mit Waldteilen, war von Anfang an nicht komplett vorhanden, da im Südlichen Teil Straßen und Gebäudebestand
- Architekturbezogene Freiraumgestaltung der Außenanlagen von Gebäuden – über Mindestbegrünungspflichten hinausgehende stilistische Auflagen sind planungsrechtlich nicht festsetzbar. Die Erfahrung im Städtebau ist nicht neu, dass sich Baukultur letztendlich nicht hoheitlich verordnen lässt.

---

## Resümee / Ausblick

---

Es ist nicht gerechtfertigt von einer „Fehlentwicklung“ zu sprechen. Vielmehr sind wesentliche Erfolge zu attestieren:

- Die Entstehung eines „Lost-Places“, eines großflächigen städtebaulichen Missstandes mit weiterem Verfall und Vandalismus konnte in wenigen Jahren Entwicklungszeit vermieden werden.
- Etliche wesentliche Empfehlungen konnten zumindest in Grundstrukturen umgesetzt werden.
- Die umfangreichen Investitionen konnten ohne wesentliche Belastung des städtischen Haushalts realisiert werden.
- Mittels Anpassungen der Bauleitplanung wurde zeitnah auf aktuelle Nachfragsituationen (Wohnbaugrundstücke) reagiert.
- Die Geschichte des Ortes bleibt ables- und erlebbar ohne in einem Museumsdorf zu erstarren.
- Der Fliegerhorst entwickelt sich dadurch zu einem lebendigen Quartier mit Arbeitsplätzen, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten, sozialen Einrichtungen sowie Wohnangeboten in Eigentum oder zur Miete.

Am Anfang eines Prozesses Idealvorstellungen zu entwickeln ist durchaus sinnvoll, da diese einen Ausgangspunkt und Bewertungsgrundlage für die weiteren Schritte bilden. In einem mehrstufigen Entwicklungsprozess bis zur Realisierung gilt es jedoch Zwänge und unverhoffte Chancen zu erkennen und mit allen Beteiligten Kompromisse auszuhandeln. Auf diesem Weg sind auch „Kröten zu schlucken“, das ist der Unterschied zwischen verantwortungsvollen Handeln oder verharren in einer Grundsatzopposition mit Aufrechterhaltung der reinen Lehre aber eben ohne greifbares Ergebnis.

Jeder Bürger, jede Bürgerin kann sich in Kenntnis dieser Informationen eine eigene Meinung bilden:

- Ist das Glas nun halb leer oder halb voll?
- Ist die machbare Lösung nicht doch besser für die städtische Gemeinschaft als die theoretisch optimale?

Festzuhalten ist, das im Gutachten des Büro Ackers auch ein Szenario „0“ beschrieben wird wonach alle Gebäude mangels Nachnutzung abgängig sind.

Die Entwicklung des Quartiers hat nicht aufgehört, sondern geht weiter. Auch zukünftig ist die Stadt gut beraten, die Chancen von Nachfragesituationen flexibel zu nutzen. Wie bereits Prof.

Acker in seinem Gutachten (S. 36) schreibt: „Stadtentwicklung unterliegt jedoch immer sich wandelnden Rahmenbedingungen...“

### **Chronologie Entwicklung Fliegerhorst**

- Meilensteine, Weichenstellungen und Öffentlichkeit vom Ackers-Gutachten 2010 bis heute -

<b>Datum</b>	<b>Wer</b>	<b>Was</b>
<b>2010</b>	<b>Bundeswehr</b>	<b>endgültige Aufgabe BW-Kasernen-Standort</b>
27.10.2010	Ausschüsse Bau sowie Stadt-konzept. u. Wifö	Vorstellung Entwurf städtebaul. Gutachten Ackers
16.11.2010	Stadt Goslar / BlmA	Bürgerversammlung
Jul.-Okt. 2011	BlmA	Vermarktung: bundesweites Interessenbekundungsverfahren zur Vermarktung
seit Juli 2011	BlmA	Vermarktung: Einstellung Exposé in einschl. Internetportale
Nov./Dez. 2011	BlmA	Vermarktung: Beschränktes Bieterverfahren
Apr./Mai. 2012	BlmA	Vermarktung: Anzeigenschaltung in der überregionalen Presse
Okt. 2012	BlmA / Stadt /	Gemeinsamer Ortstermin Klosterkammer: Entwicklungsinteresse FH-Ost
Okt. 2012	BlmA	Vermarktung: Präsentation Expo Real, München
2013-2014	Stadt Goslar / BlmA, SBM - 2014/199	Beauftragung von insgesamt 7 Gutachten zu Altlast, Kampfmittel, Straßen, Biotop, Forst, Artenschutz
<b>13.06.2013 18.06.2013</b>	<b>BAU - 2013/169-170-171 VA</b>	<b>Aufstellungsbeschlüsse BPläne Nr. 169 „Fliegerhorst Ost“, 170 „Fliegerhorst Mitte“, 171 „Fliegerhorst West“</b>
Okt. 2013	BlmA	Vermarktung: Präsentation Expo Real, München
<b>April 2014</b>	<b>BlmA / Stadt / Klosterkm.</b>	<b>Unterzeichnung „Letter of Intent“</b>
03.07.2014 16.07.2014	BAU VA	Verzicht Übertragung Bauleit-Planungskosten an die BlmA
<b>Juli 2014</b>	<b>Investgruppe BLB</b>	<b>Interessenbekundung an Erwerb Mitte/West bei Erfüllung von Bedingungen seitens BlmA und Stadt</b>
03.07.2014 16.07.2014	BAU - 2014/174-186-187 ff VA	<b>Auslegungsbeschlüsse BPläne Nr. 169 „Fliegerhorst Ost“, 170 „Fliegerhorst Mitte“, 171 „Fliegerhorst West“ einschl. Zustimmung Planentwurf</b>
Okt. 2014	BlmA	Vermarktung: Präsentation Expo Real, München
Okt. 2014	BlmA	Veröffentlichung im Immobilienkatalog 2014/2015 der Hauptstelle MDVK („Chancen für Investitionen“)
02.12.2014 09.12.2014	BAU - 2014/362 VA	<b>erneuter Auslegungsbeschluss BPlan 169 „FH-Ost“</b>
Dez. 2014	„Beethovengruppe“	Absage Investor
Dez. 2014	SeiCon Projektentwicklungs GmbH	Absage Investor
21.01.2015 27.01.2015 27.01.2015	WSLW – 2014/417 ff VA Rat	<b>Grundsatzbeschluss zur Investorenauswahl für die Städtebauliche Entwicklung der Bereiche "Mitte" und "West" – 14. Kriterien, <u>keine</u> Bindung an Ackers-Gutachten</b>
23.04.2015 05.05.2015	BAU VA	2. erneuter Auslegungsbeschluss BPlan 169 „FH-Ost“ mit städtebaul. Vertrag zu Ausgleich

27.05.2015 09.06.2015 16.06.2015	WSLW – 2015/129 VA <b>Rat</b>	Grundsatzbeschluss Investorenauswahl Bereiche "Mitte" und "West" - <b>Verlängerung exkl. Verhandlungszeitraums</b>
02.07.2015 14.07.2015 21.07.2015	BAU – 2015/173 VA <b>Rat</b>	<b>Satzungsbeschluss mit Abwägung Bebauungsplan Nr. 169 "Fliegerhorst Ost"</b>
03.09.2015	WSLW-CIMA 2015/277	<b>Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung</b>
10.03.2016 16.03.2016 16.03.2016	BAU – 2016/065 VA <b>Rat</b>	<b>Projektfeststellungsbeschluss Erschließung Fliegerhorst-OST</b> einschl. Ablösevertrag mit Klosterkammer/LIEMAK
10.03.2016 16.03.2016	BAU/WSLW 2016/061-062 ff VA	<b>Erneuter Auslegungsbeschluss für die BPläne 170 „FH-Mitte“, 171 „FH-West“</b> einschl. Zustimmung zu den Entwürfen
01.06.2016 15.06.2016 21.06.2016	WSLW 2016/158 VA <b>Rat</b>	<b>Rahmenbeschluss Verhandlungsergebnisse BLB; keine Bindung an Ackers-Gutachten, insbesondere keine Bindung hinsichtlich öffentl. Freiräumen/Grünzügen und parkartiger Gesamt-Gestaltung</b>
31.05.2016 01.06.2016 15.06.2016 21.06.2016	BAU – 2016/153-154 ff WSLW VA <b>Rat</b>	<b>Satzungsbeschlüsse mit Abwägungen BPläne 170 „FH-Mitte“ und 171 „FH-West“</b>
20.09.2017 21.09.2017 17.10.2017 24.10.2017	WSLW – 2017/262 ff BAU VA <b>Rat</b>	<b>Beschluss zum Erschließungsvertrag „FH-Mitte und „FH-West“</b> – Vertragspartner BLB , Städtentwässerung und Stadt
18.01.2018 30.01.2018	BAU – 2017/371 VA	<b>Aufstellungsbeschluss BPlan 172 „Fliegerhorst“</b> – Aufhebung 170, 171.
31.05.2018 19.06.2018	BAU – 2017/371-01 VA	<b>Auslegungsbeschluss BPlan 172 „Fliegerhorst“</b> – Aufhebung 170, 171, Zustimmung Planunterlagen
27.09.2018 16.10.2018 23.10.2018	BAU – 2017/371-02-03 VA <b>Rat</b>	<b>Satzungsbeschluss mit Abwägung BPlan 172 „Fliegerhorst“</b> – Aufhebung 170, 171
23.04.2019	Mitteilung 2019/104 zu § 13a BauGB-Verfahren	<b>Aufstellung 1. Änd. BPlan 172 „Fliegerhorst“</b> – Zulässigkeit EFH in Teilen MI
06.06.2019 18.06.2019 25.06.2019	BAU – 2017/262-02 VA <b>Rat</b>	<b>Änderung Erschließungsvertrag</b> – Baulastträgerschaft öffentl. Straßen unabhängig vom Eigentum
22.08.2019 03.09.2019	BAU – 2019/104-01 VA	<b>Auslegungsbeschluss 1. Änd. BPlan 172 „Fliegerhorst“</b> einschl. Zustimmung zum Entwurf
24.10.2019 12.11.2019	BAU – 2019/314 ff VA	<b>Aufstellungsbeschluss 2. Änderung BPlan 172 „Fliegerhorst“</b> – Projekt Senivita im WA
21.11.2019 10.12.2019 17.12.2019	BAU – 2019/104-02 VA <b>Rat</b>	<b>Satzungsbeschluss mit Abwägung 1. Änd. BPlan 172 „Fliegerhorst“</b>
05.03.2020 17.03.2020	BAU – 2019/314-02 ff VA	<b>Auslegungsbeschluss 1. Änd. BPlan 172 „Fliegerhorst“</b> einschl. Zustimmung zum Entwurf
05.03.2020 17.03.2020	BAU – 2020/059 ff VA	<b>Aufstellungsbeschluss BPlan 177 „Fliegerhorst-Nord“</b> – teilw. Aufhebung BPlan 172
25.06.2020 30.06.2020 17.12.2019	BAU – 2019/314-04 ff VA <b>Rat</b>	<b>Satzungsbeschluss mit Abwägung 2. Änd. BPlan 172 „Fliegerhorst“</b>

### **III. Entwicklung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage**

---

#### 1. VERFAHREN

Die 103. Flächennutzungsplan-Änderung wurde im **Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Fliegerhorst Nord“ 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 neu gefasster Gesamtplan entstanden sein wird.

#### 2. RECHTSLAGE / VORGABEN

Die Planung betreffen folgende, höherrangige rechtliche und raumordnerische Vorgaben. Diese werden wie folgt berücksichtigt:

#### **Regionalplanung:**

---

Das Plangebiet im Bereich Fliegerhorst wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) als vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt und als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes grenzt die als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ sowie „Vorranggebiet ruhige Erholung“ ausgewiesene Waldfläche des „Sachsenhais“ an. Der Plangebietsteil der Sattelitenfläche nahe Oker (s.v.) wird im RROP 2008 als „Vorsorgegebiet Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ ausgewiesen. Die Aufstellung dieses Bauleitplanes unterstützt diese **Ziele der Raumordnung**, wie auch in folgenden Kapitel nachgewiesen wird.

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 ausreichend ist. Eine Reduzierung des 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..."*

Bei Unterschreitung des 100m-Abstandes ist eine vertiefende Betrachtung des raumordnerischen Grundsatzes erforderlich. Zu den Aspekten welche den raumordnerischen Grundsatz tragen, finden sich 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

Die gutachterlich erkannten Bedeutungen des Plangebietes für den Artenschutz sind durch geeignete Maßnahmen in räumlicher Nähe komplett ausgleichbar (s. Fahlbusch+Partner 2020). Somit verbleibt kein Funktionsverlust oder –reduzierung.

• Erholungswert der Landschaft

Lange Zeit bestand aufgrund der geschlossenen, nicht öffentlich durchgängigen Kasernenanlage eine deutliche Beeinträchtigung des Erholungswertes. Dies wird im Rahmen der Konversion des gesamten ehemaligen Kasernengeländes insbesondere mittels einer Durchlässigkeit des gesamten Bereiches für Fuß- und Radverkehr auf mehreren Nord-Süd-Achsen zwischen Jürgenohl und dem Naherholungsgebiet / Wald Sachsenhai erheblich verbessert. Somit wird der Erholungswert der Landschaft nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr verbessert.

• Erlebniswert von Waldrändern für ruhige Erholung

Der Kasernenanlage konnte seit der Errichtung kein nennenswerter Erlebniswert für die ruhige Erholung in der Natur zuerkannt werden. Somit bestand hier bisher bereits keine erhaltenswerte Funktion.

• Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Regelvermutung geht von einer zwangsläufigen Störung der Natur und des Landschaftsbildes durch eine waldrandnahe Bebauung aus. Dies trifft hier aufgrund der überkommenen Kasernenbebauung und der damit verbundenen Vor-Prägung des Landschaftsbildes nicht zu. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind umfänglich untersucht (Fahlbusch+Partner 2020). Die Eingriffe werden vollständig ausgeglichen. Somit verbleibt kein Funktionsverlust oder –reduzierung.

• Klimaschutz

Die für Waldbestände zu attestierenden Klimaschutzfunktionen aufgrund der CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Speicher. Zumindest die Ausgleichswirkung von Wäldern strahlt auch in das Vorfeld aus. Die vorgesehene Durchgrünung der Wohnbauflächen bewirkt durchaus Ähnliches. Zudem leistet die im Bündel der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Renaturierung des „Schalker Moors“ einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz, da Moore als leistungsfähige CO<sub>2</sub>-Speicher anerkannt sind. Somit verbleibt kein Funktionsverlust oder –reduzierung.

• 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.

Diese Annahmen treffen auf die Planung jedoch nicht zu. Bisher bestehen bereits für den Eigentümer des nördlich angrenzenden Waldes erhöhte Anforderungen zur Verkehrssicherheit aufgrund des zwischen dem Plangebiet und dem Waldbestand verlaufenden Görgwegs. Der Görgweg dient der Erschließung der östlich gelegene sog. „Görgsiedlung“ und wird intensiv von Freizeitverkehren (Radfahrer, Spaziergänger etc.) genutzt. Ein Heranrücken der Wohnbebauung führt hier somit nicht zu zusätzlichen Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht, die nicht bereits bestünden. Gleiches gilt für die bisher aus denselben Gründen schon eingeschränkte Totholzerhaltung.

Bereits im Forstlichen Rahmenplan ist die Möglichkeit einer Abweichung angelegt (Kap. 3.2.5, S. 33): „Bei nicht vermeidbaren Bebauungen in Waldrandnähe sind in der Bauleitplanung geeignete

Festsetzungen zu treffen, die einen Mindestabstand baulicher Anlagen gewährleisten, der zumindest den Fallbereich des ausgewachsenen Baumes zzgl. einer Sicherheitszone umfasst.“. Dem wird mit konkreter fachgutachterlichen Ermittlung (ALNUS 2020) der hier notwendigen Sicherheitszone und grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb der Wohnbaufläche ausreichend Rechnung getragen.

• Waldbrandvorsorge

Gemäß fachgutachterlicher Betrachtung (ALNUS 2020) ist von der heranrückenden Wohnbaufläche keine erhebliche Waldbrandgefahr für den nördlich benachbarten Waldbestand zu erwarten. Ebenso führt die Wohnbaufläche zu keiner Erschwernis der Brandbekämpfung, da der zwischen der Wohnbaufläche und dem Wald gelegene Görgweg hierfür weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung steht.

• Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile

Die Auswirkungen des Schatten- und Laubwurfs des nördlich benachbarten Waldbestandes auf die Wohnbaufläche bewegt sich in der üblichen Größenordnung bei vergleichbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen mit Baumbestand. Ein direkter Laubfall ist aufgrund der trennenden Wirkung des Görgweges nur in diesem Sinne hinnehmbaren Größenordnung anzunehmen. Aufgrund der Lage des Waldbestandes nördlich der Wohnbaufläche ist naturgemäß mit keinem nennenswerten Schattenwurf 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. Dies ist in diesem Fall aufgrund der hier anzunehmenden relativ hohen sozialen Kontrolle durch die öffentliche Nutzung des Görgweges (Anlieger Görgsiedlung, Spaziergänger, Fahrradverkehr etc.) nicht zu befürchten.

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

• Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft

Die Ausweisung der Vorranggebiete basiert auf dem Forstlicher Rahmenplan Großraum Braunschweig (2003). Die zugehörige Planungs- und Maßnahmenkarte (PMK) ordnet den Waldbestand des „Grauhöfer Holzes“ den Bereichen zur ruhigen Erholung ohne bzw. geringen Konfliktpotential zu anderen Belangen zu. Dies ist insofern bemerkenswert, dass somit offenbar kein Konflikt aus der Überlagerung der Vorranggebiete „Erholung“ sowie „Natur und Landschaft“ und somit der direkten Nutzung des Waldbestandes zur Erholungszwecken gesehen wird. Desweiteren sind keine Gründe erkennbar, warum eine Wohnbaufläche anders als beispielweise die westlich gelegenen Gewerbebauflächen, zu deren Ausweisung seinerzeit keine Bedenken geltend gemacht wurden, erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion haben sollte.

• Vorranggebiet Natur und Landschaft

Dies Vorranggebiet basiert auf dem rechtsverbindlich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Grauhöfer Holz“. Risiken zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzziele durch die benachbarte Wohnbaufläche sind nicht zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass die heranrückende Wohnbaufläche keine erheblich zusätzlichen Auswirkungen auf das Vorranggebiet hat, als die hier bereits raumordnerische abgesicherte Naherholung (s.o.) Desweiteren stützen die Ausweisungen von Schutzgebieten anderenorts, beispielsweise im Oberharz bis dicht an den Siedlungsrand, diese Einschätzung.

Eine tatsächliche Beeinträchtigung der Entwicklung der nördlich des Görgweges anschließenden Waldbestände aufgrund der Heranrückenden Wohnbauflächen kann somit nicht erkannt werden. Dies bestätigen auch die vorliegenden Gutachten von „Fahlbusch + Partner“ sowie „ALNUS“. Ein Nachweis über fachliche oder rechtliche Fehler des „Waldkundlichen Fachbeitrages“ wurden im

Verfahren nicht vorgebracht. Das Gutachten ist daher nach wie vor Grundlage der städtebaulichen Planung. Der Erschließungsträger hat auf Anregung des NFA Clausthal entsprechende Grundbucheinträge zum Haftungsausschluss auf den Baugrundstücken mit Überschneidungen zum 35m Abstand veranlasst.

Festzuhalten ist auch, dass die Waldbehörde in den bisherigen Bauleitplan-Verfahren zur Kasernenkonversion seit 2014 - im Einzelnen die FNP-Änderungen Nr. 95, 97, 99 und die Bebauungspläne Nr. 169, 170, 171 und 172 - nie Bedenken zu Abständen der Bauflächen von den Waldbeständen nördlich des Görgweges oder innerhalb der Plangebiete vorgebracht hat.

Zusammenfassend lässt sich Folgendes feststellen:

- Ein wesentlicher Teil der geplanten Baufläche befindet sich innerhalb dieses 100m Abstandes zu dem nördlich des „Görg-Weges“ beginnenden Waldbestand des „Grauhöfer Holzes“. Allerdings war die in der Planung zur Bebauung vorgesehene Fläche früher Teil der Kasernenanlage mit teilweiser Bebauung, Verkehrsanlagen und anderweitigen Nutzungen wie einem Sportplatz. Somit haben diese Flächen bereits seinerzeit keine bzw. nur unterdurchschnittliche ökologischen Funktionen in dem genannten Sinn erfüllt.
- Zudem führt die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfahrungsgemäß mit dem Entstehen privater Gärten und anderer Eingrünungen zu einem höheren Strukturreichtum als die frühere militärische Nutzung. Aufgrund dieser individuellen Situation ist es vertretbar, vom raumordnerischen Grundsatz dahingehend abzuweichen, dass die Wohnbaufläche einen deutlich geringeren Abstand von 20m zum Waldrand einhält.
- Dieser Abstand wird auch den Anforderungen der Gefahrenabwehr gerecht. Dies begründet sich in der bereits bestehenden Verkehrssicherungspflicht des Waldbestandes in Relation zu dem stark frequentierten „Görg-Weg“. Einerseits dient dieser Weg als fiskalisches Grundeigentum der Stadt aufgrund von Nutzungsrechten der Anlieger der verkehrlichen Erschließung der östlich gelegenen sog. „Görg-Siedlung“. Außerdem führt eine Verbindung im städtischen Radwegenetz über diesen Weg, der auch von Erholungssuchenden insbesondere aus dem Stadtteil Jürgenoahl regelmäßig und häufig genutzt wird.

Diese Einschätzung wird seitens des „*Waldkundlichen Fachbeitrags...*“ des Büros ALNUS vom 17.08.2020 gestützt.

## **Bodenschutz / Altlasten**

---

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „**Bodenplanungsgebietes Harz** im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 4 (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 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 7. 1999.

Das gesamte Gelände des Fliegerhorstes ist aufgrund der militärischen Vornutzung als **Altlastenverdachtsfläche** erfasst (ehem. Kasernengelände Fliegerhorst“, Az. der unteren Bodenschutzbehörde: 6.2.2-3204-01/402A).

„Im Jahr 2013 hat das Staatliche Baumanagement Südniedersachsen, Clausthal-Zellerfeld, die AWIA Umwelt GmbH, Göttingen, mit der Durchführung einer orientierenden Untersuchung auf dem ehemaligen Kasernengelände des Fliegerhorst Goslar beauftragt. Zunächst wurden in der Phase I die Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) mittels historischer Nutzungsrecherche lokalisiert (AWIA 02.10.2013). In der anschließenden Phase IIa des Oberfinanzdirektion-Untersuchungsprogramms wurden auf einzelnen KVF von der AWIA Umwelt GmbH orientierende Untersuchungen durchgeführt (AWIA 24.03.2014). Dabei wurden allerdings nicht alle lokalisierten KVF

untersucht. Vielmehr wurden die Flächen entsprechend einer zuvor vorgenommenen Gewichtung nach dem Gefahrenpotenzial ausgesucht.

Im aktuellen Plangebiet wurden zwei Kontaminationsverdachtsflächen (KVF Nr. 20 und 21) lokalisiert. Die Verdachtsflächen liegen in dem Teil der Wohnbaufläche, die östlich an die Mischbaufläche des H-Gebäudes angrenzt. Die gutachterliche Analyse der Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) führte zu folgender Bewertung:

#### **KVF Nr. 20 Oberirdische Tanks**

„Die Analysebefunde überschritten keinen der zur Bewertung herangezogenen Orientierungswerte. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet.“

#### **KVF Nr. 21 Abscheideanlage**

„Die Analysebefunde überschritten keinen der zur Bewertung herangezogenen Orientierungswerte. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet. Die ermittelten Bodenbelastungen stammen wahrscheinlich aus den Bodenausfüllungen und sind nicht auf eingetragene Schadstoffe aus dem Abscheider zurückzuführen. Das untersuchte Bodenmaterial ist abfallrechtlich in Z 1 gemäß LAGA einzustufen, zusätzliche Analysen sind aus abfallrechtlicher Sicht notwendig. Die vorangehenden Analyseergebnisse lassen keine Unvereinbarkeit mit der angestrebten Nutzung der Flächen als Wohnbauland erkennen.“

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten verdächtige Materialien entdeckt werden, ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar einzuschalten. Darüber hinaus wird empfohlen, Erdarbeiten im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

**Kampfmittel:** Die Flächen des Fliegerhorstes gelten als allgemeine Kampfmittelverdachtsflächen. Zur Erarbeitung einer Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet der 103 Änderung des FNP und des Bebauungsplanes Nr. 177 Fliegerhorst Nord wurde vom Erschließungsträger ein Fachbüro mit der Durchführung einer technischen Erkundung (Phase B) beauftragt. Ziel ist es, mit Hilfe einer stichprobenartigen Kampfmittelerkundung in Form der Sondierung von Testfeldern eine Gefährdungsabschätzung und die Bestimmung der Räummethode für das Plangebiet zu erarbeiten. Allgemein gilt: Bei Kampfmittelfunden sind umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen (Tel. 0511 30245 500) sowie der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Goslar zu benachrichtigen.

## **Waldrecht**

---

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine Waldumwandlung durch den Bebauungsplan gemäß § 8 NWaldLG vor.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nach den vorhersehbaren Bedürfnissen in Grundzügen dar. Die dabei in diesem Fall besonders zu berücksichtigen Belange sind die Forstwirtschaft und der Umweltschutz sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im aktuellen Planverfahren ist schon mehrfach die hohe Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere Einfamilienhausgrundstücken ausreichend thematisiert worden. Zum Thema Wald erfolgt planungsrechtlich eine Orientierung an der Raumordnung (RROP 2008) sowie fachlich am „Forstlichen Rahmenplan des Großraumes Braunschweig“ (Nds. Landesforsten 2003).

Der beschreibenden Darstellung zum RROP ist in Kap. III.2.2 zu entnehmen: „Die Waldflächen im Großraum Braunschweig sollen aufgrund ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktion



gemäß der gesetzlichen Vorgaben erhalten, vermehrt und durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig gesichert werden.“ Hier liegt auch das Landeswaldrecht zugrunde, welches in § 1 fordert den Wald zu erhalten und erforderlichenfalls zu mehrten. Die Prioritäten der Erhaltung und die genauere Definition, in welcher Situation eine Waldvermehrung erforderlich ist, lassen sich dem RROP und dem forstlichen Rahmenplan entnehmen:

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

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

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

	Waldanteil	Waldvermehrung vordringlich	Waldvermehrung erforderlich	Funktions- gewährleistung
LK Goslar	57,2 %	< 15%	15% - < 30%	25% – 33%
Goslar (Alt)	48,2 %			
Goslar mit Vbg.	34,7 %			

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

Aus Sicht der Raumordnung besonders zur Aufforstung geeignete Bereiche sind in Abstimmung mit anderen Raumnutzungen und Funktionen als "Vorbehaltsgebiet Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils" in der Zeichnerischen Darstellung des RROP ausgewiesen. Sowohl im Landkreis als auch im Stadtgebiet Goslar weist die Raumordnung keine Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen aus. Hierbei ist auch die Konkurrenz verschiedener Nutzungen, insbesondere der Landwirtschaft auf ertragreichen Böden (hist. Klostergüter-Gürtel im nördl. Harzvorland) zu berücksichtigen und die widerstreitenden Interessen sind fair abzuwägen.

Auch unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit sind im Stadtgebiet Goslar keine nennenswerten Erst-Aufforstungsflächen zu erkennen. Dabei sind auch folgende fachliche Kriterien bei Auswahl geeigneter Flächen, Ansprüche an forstlich sinnvolle Ersatzaufforstungen (s. Forstlicher Rahmenplan Kap. 3.2.3) zu bedenken:

- Lage in unmittelbarer Nähe zum Waldverlust bzw. Bildung von Maßnahmenschwerpunkten
- Anschluss an vorhandene Waldflächen (funktionaler Zusammenhang, günstige Bewirtschaftung)
- Ausreichende Größe von Aufforstungsflächen, da kleine Waldinseln den vollen Funktionsumfang eher nicht erreichen können und eine nachhaltig tragfähige Bewirtschaftung kaum zu erreichen ist.

Unter Würdigung der vorgenannten Aspekte ist zu attestieren, dass im Stadtgebiet Goslar kaum bis keine geeigneten Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen. Weder die Stadt noch der Erschließungsträger haben hoheitlichen bzw. eigentumsrechtlichen Zugriff auf Flächen in den raumordnerisch im Großraum Braunschweig anderenorts ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten. Hilfreich wäre eine „Pool-Lösung“ auf Regions- bzw. Landesebene in der die Walderhaltungsab-

gaben aufgrund von Waldumwandlungen in gut mit Waldanteilen versorgten Gemeinden auf geeignete Aufforstungsschwerpunkte in waldarmen Gegenden konzentriert werden. Ein derartiges Angebot besteht bisher leider nicht

Eine grundsätzliche Gefährdung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes im Stadtgebiet Goslar kann angesichts der vorgenannten Verhältniszahlen durch die hier geplante Waldumwandlung nicht erkannt werden. Die Eingangsvoraussetzung der schon im Forstlichen Rahmenplan angelegten Ausnahme, in überdurchschnittlich bewaldeten Gebieten neben Ersatzaufforstungen einen Ersatz durch strukturverbessernde Maßnahmen an bestehenden Waldflächen anzuerkennen, kann als gegeben angesehen werden.

Daher ist ein walddrechtlicher Ausgleich sowohl mit der Erstaufforstung einer Fläche (Umwandlung „Sonderbaufläche“ im Schleeke in „Fläche für Wald“, s. getrennter Geltungsbereich) als auch mit waldverbessernde Maßnahmen im Bereich Schalker Moor (kein Planbedarf da bisher schon als „Fläche für Wald“ dargestellt) vorgesehen. Die genaue Bilanzierung und Maßnahmenbeschreibung ist Gegenstand im parallelen Bebauungsplan-Verfahren

---

### Nachhaltiger Städtebau / planerischer Bodenschutz

---

Die Stadt Goslar bemüht sich im Sinne der **Bodenschutzklausel** (§ 1a BauGB) aktiv um eine Verringerung der Inanspruchnahme von freier Landschaft für bauliche Nutzungen. In diesen Zusammenhang betreibt die Stadt seit Jahren erfolgreich eine Baulückenbörse, um die Nachfrage nach Bauplätzen möglichst im Innenbereich auch mittels Nachverdichtung zu befrieden. Die Anzahl der in der Baulückenbörse eingestellten Bauplätze ist jedoch stark zurückgegangen. Ebenso die noch freien Plätze in den Baugebieten. Mit der Konsequenz, dass die Stadt Goslar die Nachfrage nach Bauplätzen bei Weitem nicht decken kann.

Der planungsrechtliche **Bodenschutz** aus § 1 a Abs. 2 BauGB, die Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden zu minimieren, geht konform mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes. Dieser beinhaltet die Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens. Beeinträchtigungen der Funktionen, z.B. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts, sind soweit wie möglich zu vermeiden (vgl. §§ 1 und 2 Abs. 2 BBodSchG).

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*").

Dem Grundsatz der Nachhaltigkeit wird nicht Genüge getan, wenn für die vorgesehene und mit neuen Versiegelungen einhergehende Nutzung eines bestimmten Areals Alternativflächen zur Verfügung stehen, die bereits versiegelt oder vorbelastet sind. Eine nachhaltige Siedlungspolitik muss vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nutzung von Brachflächen, Wiedernutzbarmachen von Altstandorten oder die Nutzung von Baulücken vollständig ausschöpfen. Außenbereiche sollten - auch um spätere Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu verschenken - soweit wie möglich geschont werden, zumal die Wiederherstellung eines einmal zerstörten Bodens in absehbarer Zeit praktisch ausgeschlossen ist (vgl. auch § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen **nicht** um **bisherige freie Landschaft**, stattdessen ist eine **deutliche Vorprägung** im Zuge der früheren militärischen Nutzung zu attestieren. Im **Landschaftsplan** von 1999 ist der seinerzeit zum Bundeswehrstandort gehörende Geltungsbereich als Gebäudekomplex (ON) einschließlich Verkehrsflächen (OVS) und einheimischer Gehölze (HE) mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie im Bereich des ehem.

Sportplatzes als Sportanlage von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft kartiert. Die Planungsempfehlungen weisen dementsprechend hier lediglich Siedlungsfläche ohne weitere landespflegerischen Ziele aus. Vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Vorprägung kann die Planung zumindest für den überwiegenden Flächenanteil als „**Flächen-Recycling**“ angesehen werden.

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist mit ehemaligem Sportplatz, Fahrzeughallen und Garagen sehr stark anthropogen überformt. Diese Flächen erfüllten die für freie Landschaft anzunehmenden ökologischen Funktionen bereits seit der Errichtung des Fliegerhorstes in den 1930er Jahren nicht mehr. Den im Plangebiet ebenfalls enthaltenen, eher verinselten Waldflächen kann nur eine sehr begrenzte Erfüllung der relevanten Funktionen attestiert werden. Diese Waldflächen werden durch den als Erschließungsstraße und für den Freizeitverkehr intensiv genutzten „Görgweg“ vom nördlich angrenzenden Waldbestand deutlich getrennt, so dass hier kein funktionaler Zusammenhang besteht. Die im Plangebiet enthaltenen Waldbestände sind nach gutachterlicher Einschätzung (ALNUS Nov. 2020) auch nicht als sog. „alter Waldstandort“ zu bewerten. Zudem standen diese Waldinseln während der ganzen Nutzungszeit der Kasernenanlage in engem räumlichen Zusammenhang mit baulichen Anlagen, die zu dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt waren. Daraus folgte eine nur sehr begrenzte Ausprägung der relevanten Funktionen. Dies gilt aufgrund der im öffentlichen Interesse stehenden Erhaltung der überkommenen Bausubstanz und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals sowohl heute als auch in Zukunft. Insgesamt betrachtet kann die Planung auch bei Inanspruchnahme der Waldinseln innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes im weiteren Sinne also sog. „Flächenrecycling“ im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB angesehen werden. Zumindest in diesem Umfang wird dadurch die Inanspruchnahme von wirklich freier Landschaft zur Befriedigung der anhaltenden Wohnbaulandnachfrage vermindert.

---

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

---

**Anlass der Planung** ist es, den Nordteil des ehemaligen Fliegerhorstes planungsrechtlich in Mischbau- und Wohnbauflächen zu überführen und damit eine angemessene Nachnutzung der Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen hohen Nachfrage zu sichern. Damit soll der ehemalige Bundeswehr-Standort weiter belebt und neue Einwohner an die Stadt gebunden werden. Es darf nicht vergessen werden, dass es sich hier um die Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft und somit um die Umnutzung einer baulich vorgeprägten und vorbelasteten Lage handelt. Die Darstellung von Mischbau- und Wohnbauflächen lassen im Sinne einer städtebaulich wünschenswerten Mischung von Bauweisen auch andere Bebauungsstrukturen als Einfamilienhäuser zu. Dies zeigt sich konkret an der Erhaltung des denkmalgeschützten „H-Gebäudes“ durch Nachnutzung in der Mischbaufläche sowie an den im Mittelteil des Plangebietes im Bereich der denkmalgeschützten Garagen geplanten Geschosswohnungsbauten.

Erste Planungen zu Beginn der Konversion erfolgten auf der Grundlage eines 2010/2011 erstellten städtebaulichen Gutachtens zur Entwicklung des ca. 62 ha großen Gesamtareals des ehemaligen Fliegerhorstes (Büro Ackers). Die damalige Ausgangslage ließ nahezu keine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken erkennen. Die Gutachter sahen daher schwerpunktmäßig Potential für eine gewerbliche Nutzung der Flächen. Lediglich für den Bereich „Fliegerhorst-Ost“ wurde eine Entwicklung zum Wohngebiet vorgesehen und bauleitplanerisch vorbereitet.

Das Angebot in attraktiver Lage, sowie günstigste Bedingungen auf dem Kapitalmarkt führten jedoch zu einer nicht vorhersehbaren Nachfrage. Die Grundstücke im Bereich „Fliegerhorst Ost“ und in Folge im Bereich „Fliegerhorst Mitte“ konnten daher in kürzester Zeit vermarktet werden. Hierbei zeigte sich nicht nur ein Interesse an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen in Form von Einfamilienhäusern, sondern auch eine Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau, wodurch für diverse der zu erhaltenden Bestandsgebäude die Möglichkeit der Nachnutzung und somit zur Sicherung ihrer Erhaltung besteht. Während die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor ungebrochen ist, besteht lediglich eine verhaltene Nachfrage nach Gewerbeliegenschaften. Hinzu kommt, dass dem Bedarf und den speziellen Anforderungen gewerblicher Nutzer nur in den wenigsten Fällen durch den geschützten Gebäudebestand entsprochen werden kann. Ein striktes Festhalten an den ursprünglichen Planungszielen widerspricht der tatsächlichen Nachfrage und birgt die Gefahr, dass die zu erhaltenden Bauten durch Nichtnutzung verfallen.

**Ziel der Bauleitplanung** ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des nördlichen Fliegerhorst-Areals unter Berücksichtigung der bestehenden Nachfragesituation zu schaffen. Hierzu soll auf einem Großteil der ca. 8,2 ha großen Fläche Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden, um damit der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum entsprechen zu können.

Die Planung ist vorrangig aber nicht ausschließlich auf die Bauwilligen ausgerichtet, deren Wunsch darin besteht in attraktiven Stadtrandlage ein Grundstück in ansprechender Größe zu erwerben. Sie soll daher die weitgehende Umnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu Baugrundstücken ermöglichen. Die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner wird durch die angestrebte Siedlungsentwicklung dadurch gefördert, dass den Erwerbenden der Grundstücke unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen eine Gestaltung ihres Eigenheims und des privaten Gartens gemäß eigener Vorstellungen und Wünschen ermöglicht wird. Die Lage in unmittelbarer Waldnähe, kurze Wege zum Einkaufen, zu Gesundheitseinrichtungen und die direkte Anbindung an die Kernstadt tragen ebenfalls zur Attraktivität der Wohnlage bei.

Neben Flächen für ca. 67 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser soll auch die Möglichkeit der Nachnutzung ehemaliger Militärbauwerke ergänzt durch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienwohnformen mit ca. 56 Wohneinheiten) geschaffen werden. Darüber hinaus soll ein Teil der westlich angrenzenden Gewerbefläche als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt werden, um für

den vorhandenen Gebäudebestand eine mit der angrenzenden Wohnbaufläche verträgliche Nutzung einzuräumen und zu sichern.

Die **Grundzüge der Planung** stellen sich dabei wie folgt dar:

- Ermöglichung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Nachnutzung/Konversion vormals militärisch genutzter und vorgeprägter Flächen und zu erhaltender Gebäudebestände.
- Vermeidung der Inanspruchnahme freier Landschaft im Sinne des sogenannten „Flächen-Recycling“ und gemäß dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers und Ausbildung klarer Raumkanten,
- Belebung und Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgebietes,
- Berücksichtigung einer relativ starken Nachfrage nach Wohnbauland zur Bindung von Einwohnern an die Stadt.

Grundsätzlich wird anders als zu Zeiten der militärischen Nutzung, Radfahren und Fußgängern ein Queren des Gebietes und somit das Erreichen des nördlich angrenzenden Waldes, über das geplante Straßen- und Wegenetz ermöglicht. Eine Grundausstattung mit 3 vernetzenden Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung ist nach wie vor Bestandteil der Gesamt-Planung des Konversionsgeländes (von Ost nach West):

- Bunzlauer Weg – Im Fliegerhorst – Görgweg;
- Marienburger Str. – Mittelkamp – Görgweg;
- Waldenburger Str. – Franzosenhai – Walter-Krämer-Str. – Görgweg.

Das in diese Wegeverbindungen öffentliche Straßen, insbesondere Anliegerstraßen einbezogen sind ist nicht unüblich. Abschnitte dieser Wegeverbindungen sind aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Erschließung des Quartiers noch nicht erstellt. Großzügige Grünverbindungen sind nicht durchsetzbar, da die Stadt das Erschließungs- und Vermarktungsrisiko für das Konversionsgebiet nicht tragen wollte bzw. konnte und speziell für öffentlichen Grünflächen im Quartier keine Haushaltsmittel zur Verfügung standen und stehen.

## V. Planinhalt und Begründung

### 1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Goslar. Hier bindet das Areal des ehemaligen Fliegerhorstes nördlich an den Stadtteil Jürgenohl an. Der Geltungsbereich der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Norden der Gesamtfläche des Fliegerhorstes und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 „Fliegerhorst Nord“. Bisher stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Änderungsbereich „*Flächen für die Landwirtschaft*“ und „*Flächen für Wald*“ sowie eine „gewerbliche Baufläche“ dar.

Allerdings entspricht der Flächennutzungsplan im Ausmaß der westlichen Fläche für Wald nicht dem Planstand des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 „Fliegerhorst“. Das Plangebiet gehört den Gesamtanlagen des Fliegerhorstes an (Ensembles), der als „Gruppe baulicher Anlagen“ dem Denkmalschutz unterliegt.

Analog zum Bebauungsplan ergänzt den Geltungsbereich eine Satelliten-Fläche: Hierbei handelt es sich um den westlichen Teil des Flurstückes 15/1, der Flur 2 in der Gemarkung Goslar mit einer Fläche von ca. 1,9 ha. Diese Fläche befindet sich zwischen Goslar und dem Stadtteil Oker südlich der Bundesstraße B 498 und der Bahnlinie Goslar-Oker. Im Süden grenzt das „Landschaftsschutzgebiet Harz“, Schutzzone H an. Die Fläche ist bisher als Sonderbaufläche dargestellt. Die Einbeziehung dieser Fläche ist für die planungsrechtliche Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 2. PLANINHALT

- 1.) Umwandlung der Flächen für Wald (West- und Ostteil des Plangebietes) bzw. der Flächen für Landwirtschaft in Wohnbaufläche. Der westliche Teil der bisher im Bebauungsplan Nr. 172 befindlichen Fläche für Wald ist zwar im Flächennutzungsplan noch als eine solche dargestellt, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 172 „Fliegerhorst“ bzw. seit dem Vorgängerplan Nr. 171 „Fliegerhorst West“ ist hier jedoch bereits Gewerbegebiet festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 171 wurde seinerzeit auch der entsprechende waldrechtliche Ausgleich geregelt. Diese Teil-Fläche für Wald wird daher im Zuge der FNP-Änderungen an die derzeit rechtskräftige Situation angepasst. Faktisch erfolgt hier keine Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche, sondern vielmehr eine Umwandlung von gewerblicher Baufläche (G) in Wohnbaufläche (W).



Abb. Gegenüberstellung Auszüge FNP (Stand 95. Änd. 2015) sowie B Pläne 171 (2016) u. 172 (2019)

- 2.) Die nordwestlich angrenzende bisherige Gewerbebaufläche ist mit einem ehemals militärisch genutzten Gebäude bebaut (H-Gebäude). Lange Zeit konnte für das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 83 keine die Erhaltung unterstützende Nachnutzung gefunden werden. Nach wie vor gilt diese Nicht-Vermittelbarkeit für eine klassische gewerbliche Nutzung. Allerdings besteht ein Investitionsinteresse mit Erhaltung des Gebäudes unter der Voraussetzung, dass eine Umwandlung in ein Mischgebiet die hier am Markt nachgefragten Nutzungen ermöglicht (Büros, Dienstleistungen, Wohnen). Daher soll im Zuge der Aktuellen FNP-Änderung hier die bisherige Darstellung als „Gewerbebauland“ in „Mischbaufläche“ umgewandelt werden. Die dadurch entstehende Staffelung der Gebietstypen entspricht der gemäß § 50 BImSchG anzustrebenden Zuordnung, d.h. Abstufung von Gewerbe-, Mischbau- und Wohnbauflächen. Unlösbare Konflikte sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit nicht zu erkennen.
- 3.) Einhergehend mit den Änderungen im Bereich des Fliegerhorstes erfolgt im Bereich „Im Schleeke“ nordwestlich des Stadtteils Oker für das Flurstück 15/1, Flur 9, Gemarkung Goslar, die Änderung der Darstellung einer Sonderbaufläche (S) in eine Fläche für Wald als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB. Diese Änderung dient anteilig dem walddrechtlichen Ersatz sowie dem Ausgleich der durch die geplante bauliche Entwicklung im Bereich Fliegerhorst Nord verursachten Eingriffe.

### 3. BEGRÜNDUNG

Die **Begründung** der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhaustypen. Stadtentwicklung und im Nachgang Bauleitplanung müssen naturgemäß immer sich verändernde Rahmenbedingungen einschließlich der konkreten Nachfragesituation berücksichtigen.

Die **Entwicklung der europäischen Städte** ist ein seit Jahrhunderten laufender und immer noch **andauernder Prozess** der wesentlich von Veränderung der Anforderungen aufgrund sind wandelnder sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen geprägt ist. Selbst aus dem seinerzeitigen Ackers-Gutachten ergibt sich keine zwingende Mono-Strukturierung mit ausschließlich gewerbliche Nutzungen. In den ersten verbindlichen Planverfahren ging man aufgrund der schwierigen Vermarktungsprognose von einer überwiegenden gewerblichen Nutzung aus. Die Nachfragesituation seitdem hat sich glücklicherweise als stärker differenziert dargestellt, so dass in diesem Quartier eine stärkere Annäherung an eine Nutzungsvielfalt im Sinne des modernen Städtebaus gemäß der Charta von Leipzig erreichbar ist.

Bereits im Zuge der ersten Bauleitplanverfahren zur Konversion des ehemaligen Kasernengeländes wurde schnell deutlich, dass eine uneingeschränkte **gewerbliche Entwicklung** aufgrund von notwendiger **Rücksichtnahme** insbesondere zu dieser Zeit bereits bestehender Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Krankenhaus) in der Nachbarschaft nicht möglich ist. Die derzeitige Planung führt zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der benachbarten und nach wie vor schlecht nachgefragten Gewerbebaugrundstücke.

Den Hintergrund der **Wohnbaulandnachfrage** bilden die konjunkturelle Situation und die anhaltend niedrigen Bauzinsen. Die rasche Vermarktung der Bauplätze im Brunnenkamp und im Gebiet Fliegerhorst-Mitte ist ein weiterer deutlicher Beleg für die hohe Nachfrage, welche allein durch die Zulassung von Einfamilienhäusern in Teilen der Mischgebietsflächen innerhalb des Fliegerhorst Areals nicht Rechnung getragen werden kann.

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. Die hier in Rede stehende Fläche „Fliegerhorst Nord“, im nördlichen Teil des ehemaligen Fliegerhorst-Areals, ist eine Fläche, die mit verhältnismäßig überschaubaren Mitteln erschlossen werden kann.

Grundsätzlich gilt bei **Wohnraumnachfrage** zwischen dem Bedarf an Wohneigentum und Mietwohnungen zu unterscheiden. Der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen zeigt sich an der ungebrochenen Nachfrage, die nicht nur anhand der schnellen Umsetzung der Baugebiete Fliegerhorst Ost und Mitte, sondern auch in den aktuellen Baugebieten in Wiedlah, Hahndorf und Vienenburg nachzuvollziehen ist. Die Gründe liegen sicherlich nicht zuletzt an den günstigen Sollzinsen (Baugeld) und den schlechten Habenzinsen („Investition in „Betongold“). Gutachterliche Prognosen über den diesbezüglich zu erwartenden Verlauf dürften wohl eher spekulativ sein.

Der Rückschluss, das eine **Reduzierung des Angebotes** an Baugrundstücken zu einer **Behbung von Leerständen** in der Altstadt oder den älteren Stadtquartieren führt, ist eine eher **theoretische Annahme**. Erfahrungsgemäß **weichen Bauwillige** die vor Ort kein geeignetes Grundstück finden **auf Nachbargemeinden aus**. Allgemein ist die Entscheidung zwischen dem Wohnen in der Altstadt und einem Neubau am Stadtrand nicht zuletzt auch eine Frage des persönlichen Geschmacks und der jeweiligen Lebenssituation.

Darüber hinaus profitiert das Plangebiet von seiner **Nähe zu bestehenden Siedlungsbereichen**. In unmittelbarer Nähe befinden sich innerhalb des Fliegerhorst-Areals und im angrenzenden Stadtteil Jürgenohl wichtige **Infrastruktureinrichtungen**, die durch die angestrebten Planungen weiter belebt werden können.

Der **nördlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb** hat die geplanten Wohnbauflächen in eindeutiger Kenntnis der geplanten baulichen Entwicklung an den Erschließungsträger verkauft. Zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat auch der Landwirtschaftskammer die Schalltechnische Untersuchung von GTA – „Gesellschaft für technische Akustik“, vorgelegen. Die für eine verträgliche Benachbarung von landwirtschaftlichen Betrieb und Wohnnutzung notwendige technische Anlage (Lärmschutzwall) befindet sich im Grenzbereich zum Betrieb innerhalb der Wohnbaufläche und wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.



## **VI. 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.

**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 eine bauliche Entwicklung des nördlichen Fliegerhorst-Areals schaffen. Wesentliches Planungsziel ist die bisherigen Flächen für Wald und Landwirtschaft in Mischbau- und Wohnbauflächen umzuwandeln. Damit soll der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen und die Bevölkerung gebunden werden. Desweiteren wird in einem getrennten Geltungsbereich (Im Schleeke) eine Sonderbaufläche in Fläche für Wald umgewandelt. Dies der planungsrechtlichen Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme.

#### **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 (LP) für die Stadt Goslar** (1999) beinhaltet eine Kartierung des seinerzeit zum Bundeswehrstandort gehörende Geltungsbereichs als Gebäudekomplex (ON) einschließlich Verkehrsflächen (OVS) und einheimischer Gehölze (HE) mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie im Bereich des ehem. Sportplatzes als Sportanlage von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Des Weiteren ist die damalige Kasernenanlage als „Stadtrandklimatop gering verdichteter Baugebiete“ erfasst. Die Planungsempfehlungen weisen dementsprechend hier lediglich Siedlungsfläche ohne weitere landespflegerischen Ziele aus.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (1991) beinhaltet für den Geltungsbereich bereits eine Erfassung als Siedlungsbereich mit vordringlicher Neuschaffung innerörtlicher Freiräume sowie den Zielen einer Förderung als Lebensraum für die Pflanzen-/Tierwelt und die Begrenzung der Bodenversiegelung

### **1.2.3 Boden / Altlasten**

#### **Bodenplanungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten** (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 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).

### **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 nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes. Allerdings besteht eine Überschneidung mit einem Einzugsbereich von Trinkwassergewinnungsanlagen. Analog des bewährten Verfahrens in der Baßgeige sind daher in der Bauleitplanung grundwasserschützende Maßnahmen zu berücksichtigen.

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.

Das Plangebiet unterliegt als Teil der Gruppe baulicher Anlagen der überkommenen Fliegerhorst-Bebauung dem Denkmalschutz. Im Plangebiet sind **keine archäologischen Fundstätten** bekannt. **Welterbestätten** sowie deren Pufferzonen werden **nicht berührt**.

#### **1.2.7 Waldrecht**

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

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

---

### **2.0 Vorbemerkungen**

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

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

Die Umweltprüfung basiert einerseits auf zu Beginn der Planung bereits vorliegende umweltrelevante Erkenntnissen und den nach den Ergebnissen des „Scoping“ erstellten Fachgutachten zu den Aspekten Immissionsschutz (GTA), Natur, Landschaft und Artenschutz (Fahlbusch+Partner) sowie Waldrecht/Umwandlung (ALNUS) sowie einer Auswertung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

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 östlichen Teil der Haupteinheit „Innerstebergland“ (379) als Teil des „Weser-Leine-Berglandes“ (37), in der Untereinheit 28 „Innerstemulde“:

*„Das nordwestliche, von der Innerste durchflossene Vorland des Harzes besitzt die Merkmale des nördlichen Weser-Leine-Berglandes: Langgestreckte Schichtkämme aus Kalk- oder Sandsteinen umrahmen breite, lößbedeckte Becken. Die Kammhöhen sind geringer als im westlich anschließenden Alfelder Bergland, und auch die jährlichen Niederschlagsmengen liegen mit 650 – 750 mm rund 100 -150 mm unter dessen Werten. Die Innerstemulde stellt sich als flaches, z. T. lößbedecktes Hügelland auf Harzschottern dar. In dem ebenen, z.T. schwach gewellten Becken sind die Plänerkalke des Untergrundes weitgehend von Schotter- und Lößdecken verhüllt, auf denen sich Parabraunerden und Braunerden entwickelt haben, mit einer Tendenz zu podsoligen Böden. Die fast völlig beseitigten Waldbestände sind auch hier Eichen-Hainbuchen- Wälder gewesen.“*

## 2.1.1 Mensch

### 2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und unbewohnt. Südlich grenzt der bisher schon erschlossene Teil der Konversionsfläche mit Misch- und Wohnbauflächen; westlich Gewerbebaufläche an. Nördlich beginnt jenseits des Görgweges das Naherholungsgebiet „Grauhöfer Holz“. Zwischen diesem Weg und dem Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Westen und Süden grenzen Gewerbe- und Mischbauflächen an.

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

Mit der Überplanung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft ist mit keiner erheblichen Zunahme von Immissionen zu rechnen. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Siedlungsbestand sind ebenfalls nicht zu befürchten. Ohne entsprechende Maßnahmen wären jedoch negative Auswirkungen der benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung auf die Wohnnutzung zu befürchten.

### 2.1.1.3 Maßnahmen

Die Umwandlung der bisherigen Gewerbebaufläche im Bereich des „H-Gebäudes“ folgt der anzustrebenden Staffelung gemäß planerischer Immissionsschutz im Sinne des § 50 BImSchG. Zwischen landwirtschaftlichen Betrieb und den Wohnbauflächen wird eine Immissionsschutzanlage (z.B. bepflanzter Wall) errichtet. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Fläche hierfür in der Darstellung der Bauflächen enthalten. Verbundliche Regelungen dazu werden im Bebauungsplan getroffen.

## 2.1.2 Boden

### 2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

**Grundlagen:** Im Plangebiet stehen Pseudogley-Parabraunerden aus Loesslehmen (erodiert) an.

**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. 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. Juli 1999.

**b) Altlasten:** Das gesamte ehemalige Fliegerhorstgelände und somit auch der Planbereich ist aufgrund der militärischen Vornutzung als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Im Jahr 2013 hat das Staatliche Baumanagement Südniedersachsen, Clausthal-Zellerfeld, die AWIA Umwelt GmbH, Göttingen, mit der Durchführung einer orientierenden Untersuchung auf dem ehemaligen Kasernengelände des Fliegerhorst Goslar beauftragt. Zunächst wurden in der Phase I die Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) mittels historischer Nutzungsrecherche lokalisiert (AWIA 02.10.2013). In der anschließenden Phase IIa des Oberfinanzdirektion-Untersuchungsprogramms wurden auf einzelnen KVF von der AWIA Umwelt GmbH orientierende Untersuchungen durchgeführt (AWIA 24.03.2014). Dabei wurden allerdings nicht alle lokalisierten KVF untersucht. Vielmehr wurden die Flächen entsprechend einer zuvor vorgenommenen Gewichtung nach dem Gefahrenpotenzial ausgesucht.

Im aktuellen Plangebiet wurden zwei Kontaminationsverdachtsflächen (KVF Nr. 20 und 21) lokalisiert. Die Verdachtsflächen liegen in dem Teil der Wohnbaufläche, die östlich an die Mischbaufläche des H-Gebäudes angrenzt. Die gutachterliche Analyse der Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) führte zu folgender Bewertung:

#### **KVF Nr. 20 Oberirdische Tanks**

„Die Analysebefunde überschritten keinen der zur Bewertung herangezogenen Orientierungswerte. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet.“

#### **KVF Nr. 21 Abscheideanlage**

„Die Analysebefunde überschritten keinen der zur Bewertung herangezogenen Orientierungswerte. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet. Die ermittelten Bodenbelastungen stammen wahrscheinlich aus den Bodenausfüllungen und sind nicht auf eingetragene Schadstoffe aus dem Abscheider zurückzuführen. Das untersuchte Bodenmaterial ist abfallrechtlich in Z 1 gemäß LAGA einzustufen, zusätzliche Analysen sind aus abfallrechtlicher Sicht notwendig. Die vorangehenden Analyseergebnisse lassen keine Unvereinbarkeit mit der angestrebten Nutzung der Flächen als Wohnbauland erkennen.“

- c) Kampfmittel:** Hierzu liegen anders als im südlichen Fliegerhorstgelände keine vollständigen Erkenntnisse vor.

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

Die Altlastenverdachtsflächen sind gemäß den Untersuchungsergebnissen mit den geplanten Nutzungen vereinbar. Aufgrund der Erschließung und Bebauung ist mit einer etwas stärkeren Versiegelung als bisher zu rechnen. Kampfmittelfunde mit entsprechendem Gefahrenpotential sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

#### 2.1.2.3 Maßnahmen

Der Eingriff durch Versiegelung wird durch Entsiegelung, bodenverbessernde Maßnahmen und Waldverbesserungsmaßnahmen kompensiert. Der Bodenwertstufenverlust wird durch eine Renaturierung im Schalker Moor kompensiert. Schutz- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Schwermetallbelastung sind nicht erforderlich, lediglich der Umgang mit Bodenaushub ist durch das Verschlechterungsverbot eingeschränkt. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine Kampfmitteluntersuchung und ggfs. – Räumung erforderlich. Dies obliegt dem Erschließungsträger.

### **2.1.3 Wasser**

#### 2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Allerdings befindet sich der Geltungsbereich im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Baddeckenstedt / Alt Wallmoden, Zone III.

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

Grundsätzliche Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung und dem Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlagen sind nicht zu befürchten. Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen unterbrechen den natürlichen Wasserkreislauf. Mit einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zurechnen. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gedrosselt und in das an der Grauhöfer Landwehr gelegene Regenrückhaltebecken abgeführt.

#### 2.1.3.3 Maßnahmen

Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal der Grauhöfer Landwehr zuzuführen. Weiter Maßnahmen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht notwendig, detaillierte Betrachtungen und Regelungen sind dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

## 2.1.4 Luft / Klima

### 2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im Stadtrandklimatop. Typisch ist hier eine leichte Dämpfung aller Klimatelemente: zum Teil deutlicher Einfluss der Stadt 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 Veränderung 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

Die **Umwandlung** der im Plangebiet gelegenen **Waldflächen** einschließlich der Gewährleistung des notwendigen walddrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dabei ist unzweifelhaft nicht nur der heutige Zustand der Waldflächen sondern auch der Zustand zu Beginn der Konversion entsprechend des forstlichen Gutachtens von Riekmann aus den Jahren 2014-2015 zu berücksichtigen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist festzustellen: Eine grundsätzliche Gefährdung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes im Stadtgebiet Goslar kann durch die hier geplante Waldumwandlung nicht erkannt werden (s. Kap. III.2 Pkt. Waldumwandlung). Die Eingangsvoraussetzung der schon im Forstlichen Rahmenplan angelegten Ausnahme, in überdurchschnittlich bewaldeten Gebieten neben Ersatzaufforstungen einen Ersatz durch strukturverbessernde Maßnahmen an bestehenden Waldflächen anzuerkennen, kann als gegeben angesehen werden.

Daher ist ein walddrechtlicher Ausgleich sowohl mit der Erstaufforstung einer Fläche (Umwandlung „Sonderbaufläche“ im Schleeke in „Fläche für Wald“, s. getrennter Geltungsbereich) als auch mit walddverbessernde Maßnahmen im Bereich Schalker Moor (kein Planbedarf da bisher schon als „Fläche für Wald“ dargestellt) vorgesehen.

Diese Einschätzung wird von dem Fachgutachten: „Walddrechtliche Kompensation...“, ALNUS, 24.11.2020 gestützt. Die genaue Bilanzierung und Maßnahmenbeschreibung ist Gegenstand im parallelen Bebauungsplan-Verfahren.

Die bauliche Entwicklung unterschreitet des als raumordnerischen Grundsatz gegebenen **Wald-Abstandes** von 100m zu dem nördlich gelegenen Waldbestand „Sachsenhai“. Dieser Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (s. Kap. III.2. Pkt. Raumordnung). Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend Folgendes feststellen:



- Ein wesentlicher Teil der geplanten Baufläche befindet sich innerhalb dieses 100m Abstandes zu dem nördlich des „Görg-Weges“ beginnenden Waldbestand des „Grauhöfer Holzes“. Allerdings war die in der Planung zur Bebauung vorgesehene Fläche früher Teil der Kasernenanlage mit teilweiser Bebauung, Verkehrsanlagen und anderweitigen Nutzungen wie einem Sportplatz. Somit haben diese Flächen bereits seinerzeit keine bzw. nur unterdurchschnittliche ökologischen Funktionen in dem genannten Sinn erfüllt.
- Zudem führt die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfahrungsgemäß mit dem Entstehen privater Gärten und anderer Eingrünungen zu einem höheren Strukturreichtum als die frühere militärische Nutzung. Aufgrund dieser individuellen Situation ist es vertretbar, vom raumordnerischen Grundsatz dahingehend abzuweichen, dass die Wohnbaufläche einen deutlich geringeren Abstand von 20m zum Waldrand einhält.
- Dieser Abstand wird auch den Anforderungen der Gefahrenabwehr gerecht. Dies begründet sich in der bereits bestehenden Verkehrssicherungspflicht des Waldbestandes in Relation zu dem stark frequentierten „Görg-Weg“. Einerseits dient dieser Weg als fiskalisches Grundeigentum der Stadt aufgrund von Nutzungsrechten der Anlieger der verkehrlichen Erschließung der östlich gelegenen sog. „Görg-Siedlung“. Außerdem führt eine Verbindung im städtischen Radwegenetz über diesen Weg, der auch von Erholungssuchenden insbesondere aus dem Stadtteil Jürgenohl regelmäßig und häufig genutzt wird.

Diese Einschätzung wird seitens des „*Waldkundlichen Fachbeitrags...*“ des Büros ALNUS vom 17.08.2020 gestützt. Der notwendige Abstand von den nördlich angrenzenden Waldbeständen ist im Rahmen der Feinsteuerung des Bebauungsplans durch Festsetzung von nicht-bebaubaren Flächen bzw. Grünflächen in der Wohnbaufläche zu gewährleisten.

## 2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im **Landschaftsplan** von 1999 ist der seinerzeit zum Bundeswehrstandort gehörende Geltungsbereich als Gebäudekomplex (ON) einschließlich Verkehrsflächen (OVS) und einheimischer Gehölze (HE) mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie im Bereich des ehem. Sportplatzes als Sportanlage von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft erfasst.

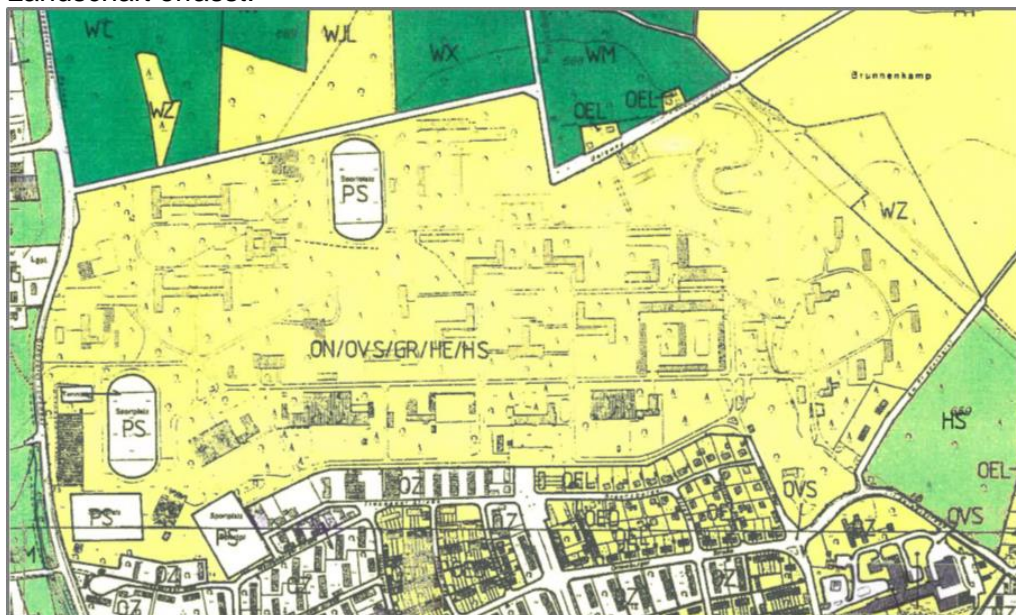
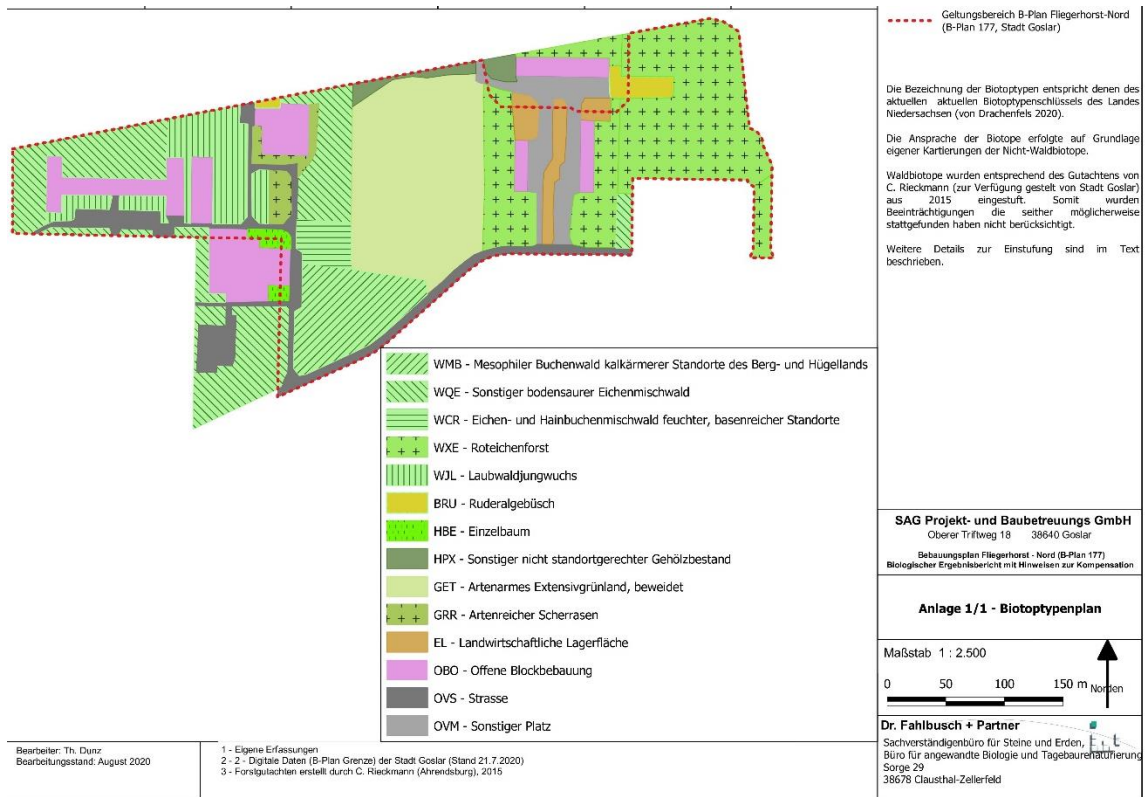


Abb.: Auszug Karte 4.5 Arten und Lebensgemeinschaften, Blatt 7

Im Zuge von Begehungen in 2019 und 2020 durch das Büro Dr. Fahlbusch + Partner erfolgte eine Biotoptypenkartierung (s. *Biologischer Ergebnisbericht mit Hinweisen zur Kompensation*). Keines der vorgefundenen Biotope ist nach § 24 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG gesetzlich besonders geschützt.



**Abb.: Biotoptypenkartierung**

Weiterhin wurden durch das o.g. Büro Revierkartierungen für Avifauna, Fledermäuse und sonstige Arten durchgeführt. Der westliche Waldbestand des Plangebietes wurde dabei als bedeutsam für Bilche identifiziert.

Eine faunistische Kartierung des nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Waldbestandes ist für die Planungsentscheidung nicht erforderlich. Der Görgweg wird bereits durch Erholungssuchende einschließlich Hundespaziergängern genutzt sodass hier eine starke Beunruhigung seit Jahren besteht. Eine Kartierung von Habitatbäumen wird keine weiteren detaillierten Erkenntnisse zu störungssensitiven Arten bringen, da Baumhöhlen etc. häufig von Arten wie Meisen bewohnt werden, die nicht störungssensitiv sind. Zudem sind von einer heranrückenden Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz in dem betreffenden Wald zu erwarten, die über das Maß der Naherholungsfunktion des Waldes hinausgehen. Das Gutachterbüro Fahlbusch+Partner stützt diese Einschätzung.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die vorhandene Lebensräume insbesondere der Wald- und Gehölzflächen weitgehend verloren gehen. Die ehemals militärisch genutzte Fläche wird in eine Wohn- und Mischgebietsfläche umgewandelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Hausgärten mit Großbäumen umgewandelt. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 177 „Fliegerhorst Nord“ beinhaltet eine aktuelle und detaillierte Eingriffsbilanzierung.

**2.1.6.3 Maßnahmen**

Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet sind auf Ebene des Flächennutzungsplans Bestandteil der Wohnbauflächen. Die Einbeziehung des ökologischen Restwertes von

Hausgärten in die Eingriffsbilanzierung gehört zur gängigen Praxis. Es ist fachlich seit langem anerkannt, dass den nicht-versiegelbaren Teile der Grundstücke, insbesondere Hausgärten ein gewisser Restwert zukommt, der mit Sicherheit über dem Wert vollständig versiegelter, überbauter Flächen liegt. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bleibt festzustellen, dass kein Planungsbedarf für externe Ausgleichsflächen in der entsprechenden Größenordnung besteht.

Die konkrete Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen und – flächen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu attestieren, dass für die Kompensation sowohl innerhalb des Baugebietes (z.B. Eingrünung auf den Grundstücken) als auch anderenorts im Stadtgebiet realistische Kompensations-Potentiale in ausreichendem Maß bestehen. Dies betrifft auch die vom Lebensraumverlust betroffenen Bilche. Der Biologische Ergebnisbericht von „Fahlbusch + Partner“ belegt, dass für Ersatzquartiere ausreichend geeignete Standorte im Umfeld gegeben sind. Ersatzquartiere in der notwendigen Anzahl werden auf geeigneten Flächen im Eigentum des Erschließungsträgers (Wald südöstlich des Plangebietes) installiert. Die Durchführung wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert

## **2.1.6 Kultur- und Sachgüter**

### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet ist Bestandteil der denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen der überkommenden Fliegerhorst-Bebauung. Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstätten bekannt. Welterbestätten sowie deren Pufferzonen werden nicht berührt.

### 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)

Das Plangebiet ist aus landespflegerischer Sicht (Landschaftsplan 1999) bereits Bestandteil der Siedlungsfläche. Der heutige Zustand mit Brachflächen und mindergenutzten Gebäuden ist eher unbefriedigend.

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

Die Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden ist bezüglich des Ortsbildes mit eher geringen Eingriffen in das orts- und Landschaftsbild verbunden. Gegebenenfalls führt die Planung sogar zu einer Verbesserung der bisherigen Defizite.

### 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

Auch für Ausgleichsmaßnahmen gilt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen, insbesondere bisher landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Dies steht unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit anderem Fachrecht (z.B. Waldrecht). Festzustellen ist eine diesem Grundsatz entgegenlaufende Entwicklung mit Forderungen u.a. der Umweltverbände nach eher mehr Ausgleichsflächen.

Eine abschließende wald- und naturschutzrechtliche Bilanzierung bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lässt sich jedoch attestieren, dass ausreichend Potentiale für Maßnahmen zum vollständigen Kompensation zur Verfügung stehen:

#### Erstaufforstung „Im Schleeke“

Ziel der Entwicklung auf der Fläche „Im Schleeke“ ist die Entfernung von Bodenversiegelungen und der nachfolgende Auftrag bzw. die Schaffung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie anschließend eine Aufforstung mit einem Eichen/Hainbuchen/Lindenbestand. Daran schließt sich eine 7-jährige Pflege nach entsprechend forstlicher Kriterien und eine sukzessive Verjüngung der Pappelreihe an.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Im Schleeke IV“ wurde der Bereich 2008 kartiert: *„Neben einer Reihe von alten Hybridpappeln am Westrand des Plangebietes sind auf den Flächen hauptsächlich Ruderalfluren sowie halbruderaler Gras- und Staudenfluren aspektbildend. Diese sind teilweise sehr trocken und lückig, teilweise schon mit Gehölzen (v. a. Birkenjungwuchs) bestanden. Besonders geschützte Biotope nach § 28a NNatSchG sind nicht erkennbar.“*

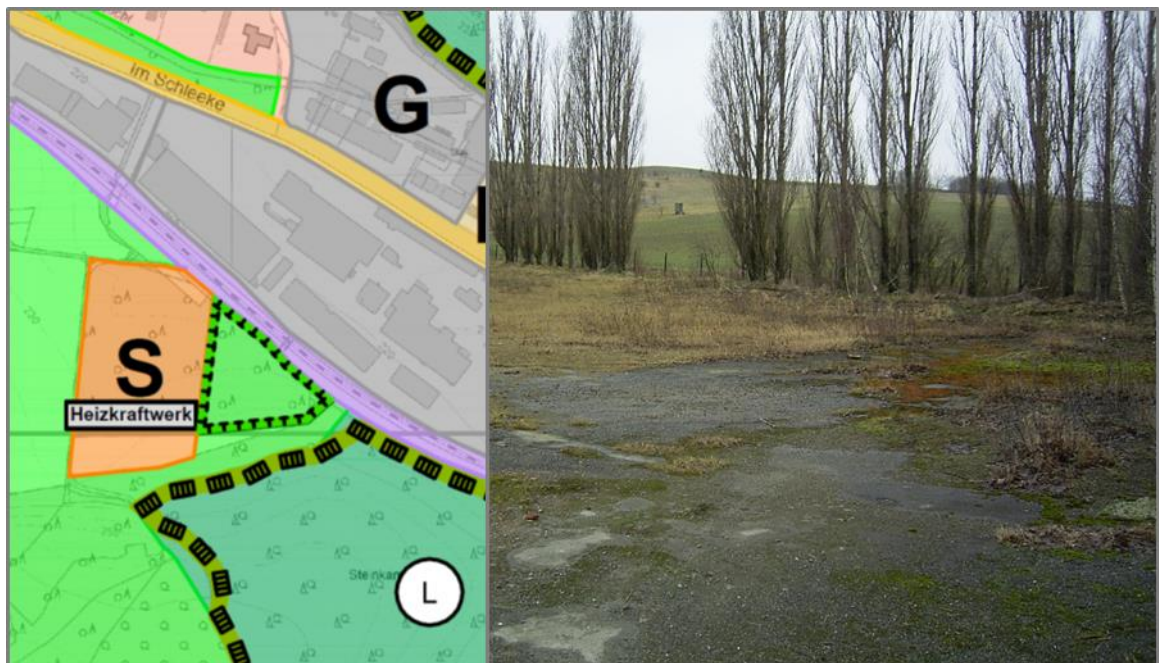


Abb. Auszug Flächennutzungsplan und Foto zur Biotopkartierung 2008

Die seitdem entstandene Gehölz-Naturverjüngung auf dieser Fläche steht einer Eignung als Erstaufforstung nicht entgegen. Im Sinne § 8 Abs. 5 NWaldLG wird dieser nach dem 01.04.2009 entstandene Bestand im rechtlichen Sinne nicht als Wald gewertet. Zudem bestehen hier bisher rechtsverbindlich Baurechte. Mit Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 wurden seinerzeit die bei seiner Realisierung zu erwartenden Eingriffe anderenorts kompensiert. Seit Inkrafttreten des B-Plans kann Vegetationsaufwuchs einschließlich Pioniergehölze jederzeit gerodet werden. Gegenstand der aktuellen Planung ist die Änderung der Sonderbaufläche in Fläche für Wald und somit eine Aufhebung dieser Baurechte.

Diese Einschätzung wird von dem Gutachten zur waldrechtlichen Kompensation (ALNUS v. 24.11.2020) gestützt.

Die Ausgleichsfläche in „Im Schleeke“ ist aufgrund der waldrechtlichen Vorgaben als Erstaufforstungsfläche unvermeidbar. Hiervon wird jedoch keine landwirtschaftliche Fläche berührt, da Gegenstand der Planung die Umwandlung von Sonderbaufläche in Flächen für Wald ist.

Die für die Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche liegt in der Nähe einer Bahnstrecke. Ein grundsätzlicherer Konflikt kann jedoch nicht erkannt werden. Die Darstellung „Fläche für Wald“ beinhaltet auch die zwischen Aufforstungsfläche und Bahnanlagen befindliche Zufahrts- und Parkplatzfläche. Zudem beinhaltet die Aufforstungsfläche einen gestuften Waldmantel. Somit werden zukünftig die Waldbäume in der Maßnahmenfläche einen deutlich größeren Abstand (ca. 35m) zu den Bahnanlagen einhalten als die südöstlich anschließenden Waldbestände (Bestand: ca. 10m). Eine Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Renaturierung „Schalker Moor“**

Ziel dieser Maßnahmen ist Entwicklung zu einem Übergangsmoor mit Hochmooranteilen. Diese waldverbessernde Maßnahme löst keinen Planbedarf aus, da sich an dem waldrechtlichen Status dieser Fläche nichts ändert und sie bisher schon im FNP als „Fläche für Wald“ dargestellt ist. Es werden somit hier keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

#### **Grünlandentwicklung Hahndorf/Försterberg**

Die Maßnahme in Hahndorf hat zum Ziel verbuschtes Grünland wieder instand zu setzen. Im Rahmen des Entwicklungsziels: „Blütenreiches mesophiles Grünland“ ist eine landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft durchaus wieder vorstellbar. Ein Planbedarf besteht nicht, da dieser Bereich im gültigen Flächennutzungsplan bereits als „Fläche für Wald“ dargestellt ist und gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 NWaldLG Waldwiesen zum Wald gehören.

## **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“ sollen bauleitplanerisch für die Bebauung vorbereitet werden - sofern das nicht bereits geschehen ist, Stichwort: Am Schneckenkamp in Wiedelah.

Das Wohnflächenkonzept kann allerdings jederzeit um bisher nicht betrachtete Flächen – insbesondere zur Siedlungsabrundung – per Ratsbeschluss ergänzt werden. Die ist insbesondere erforderlich, wenn die Entwicklung von im Konzept enthaltene Flächen auf nachhaltige Schwierigkeiten stößt. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass auch früher als „einfach“ eingeschätzte Siedlungserweiterungen in die freie Landschaft mit erheblichen Aufwendungen in Planung und Erschließung verbunden sind. Die Konversion des nördlichen Fliegerhorstgeländes verursacht dagegen aufgrund der im südlichen Teil geschaffenen Infrastrukturen (z.B. Straßen, Kanalisation, Regenrückhaltung, Nahversorgungszentrum, Anbindung ÖPNV) relativ geringe Aufwendungen.

## **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
- „Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens“, Olaf von Drachenfels, Inform.d.Naturschutz Niedersachs., Nr. 4 2010, Hannover
- „Erfassung von Biotopen sowie Untersuchungen zu ausgewählten Tier- und Pflanzenartengruppen auf dem Gelände des ehem. Fliegerhorstes Goslar“ Biotoptypenkartierung Fliegerhorst“, Biodata GbR, Braunschweig, 2010

#### Immissionsschutz

- „Schalltechnische Untersuchung...1. Fortschreibung“, GTA, Hannover, 11.11.2020

#### 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
- Orientierende Untersuchungen zu den Kontaminationsverdachtsflächen zur Konversion des ehemaligen Fliegerhorstes Goslar – Phasen I und IIa, AWIA Umwelt GmbH, Göttingen, 2013-2014

#### Natur, Landschaft, Artenschutz

- „Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND, Hannover, 1991
- „Landschaftsplan Goslar“, Heimer+Herbststreit, Hildesheim, 1999
- „Biologischer Ergebnisbericht mit Hinweisen zur Kompensation“, Dr. Fahlbusch+Partner, Clausthal-Zellerfeld, 14.12.2020

#### Wald

- „Forstlicher Rahmenplan Großraum Braunschweig“, Bezirksregierung Braunschweig, Braunschweig, 2003
- „Forstliches Gutachten zur Waldumwandlung im Fliegerhorst Goslar“, FAss Riekemann, Ahrensburg, 2014-15
- „Waldkundlicher Fachbeitrag...“, ALNUS, Bad Harzburg, 17.08.2020
- „Waldrechtliche Kompensation...“, ALNUS, Bad Harzburg, 24.11.2020

## **4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das nördliche Areal des ehemaligen Fliegerhorstes Goslar soll für eine Siedlungsentwicklung überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Entwicklung ist Teil der Konversion des gesamten Areals im Sinne eines „Flächenrecycling, also der Überplanung bereits vorgenzutzter bzw. vorgeprägter Flächen zur Vermeidung der Inanspruchnahme freier Landschaft.

Diese Entwicklung ist mit Umwandlung von Waldbeständen und anderen Eingriffen in Natur und Landschaft einschl. des Lebensraumes einheimischer Tierarten verbunden. Diese Eingriffe werden durch Neuaufforstung einer Fläche „Im Schleeke“, Renaturierung im „Schalker Moor“ und einer Grünlandentwicklung im Försterberg sowie innerer Durchgrünung der Bauflächen kompensiert.

## VII. Abwägung von Stellungnahmen

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß Ratsbeschluss vom 26.01.2021:

**B 18 BUND / NABU**

**21.05.2020**

die Errichtung eines Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lehnen wir ab und nehmen im Detail wie folgt Stellung:

### **Stellungnahme a) Konzept Ackers**

1. Zur Entwicklung des Fliegerhorst-Areals wurde ein in sich schlüssiges städtebauliches Gutachten durch das Büro Ackers erstellt. Als wesentliche Qualitäten wurden dabei die „*vorhandene Grünsubstanz*“ und der „*prägende Gebäudebestand*“ identifiziert. Mit der bereits genehmigten Wohnbebauung "Fliegerhorst Mitte" und der jetzt vorgesehenen Bebauung werden die städtebaulichen Ziele ins Gegenteil verkehrt. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann keine Rede mehr sein.

#### **Behandlung a)**

Eine geordnete Entwicklung grundsätzlich in Frage zu stellen mag bei einseitiger Betrachtung eine mögliche Sichtweise sein, diese wird jedoch der Komplexität der städtebaulichen Entwicklung nicht zuletzt aufgrund geänderten Nachfragebedingungen nicht gerecht. Einerseits muss Stadtplanung immer – wenn sie nicht zur theoretisierenden Schubladenplanung degenerieren will – auf sich verändernde Rahmenbedingungen wie z.B. die Nachfragesituation mit Überarbeitung, Weiterentwicklung derartiger Konzepte reagieren. Andererseits wollte bzw. konnte die öffentliche Hand bereits seinerzeit das Erschließungsrisiko nicht übernehmen. Dies verleiht dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit der Erschließungs-Investitionen aus unternehmerischer Sicht ein besonderes Gewicht. Kernpunkt dabei ist die Optimierung der vermarktbareren Flächen entlang der Erschließungsanlagen. Dies führt in der Regel dazu, dass öffentliche Flächen insbesondere Freiräume und Grünanlagen auf ein rechtlich verbindliches Minimum reduziert werden. Über dieses Minimum hinausgehende Grünstrukturen bleiben erfahrungsgemäß im Falle privatwirtschaftlicher Erschließungen betriebswirtschaftlichen Aspekten untergeordnet.

Die in der Begründung zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans (Kap. II) ausführlich dargestellte, spezielle Entwicklungsgeschichte belegt, dass bereits mit der Entscheidung für die Investorengruppe BLB und deren Bedingungen das Ackers-Konzept nicht mehr verbindliche Grundlage für die weiteren Entwicklungen war. Zudem muss an dieser Stelle daran erinnert werden, dass im Gutachten des Büro Ackers auch ein Szenario „0“ beschrieben wird wonach alle Gebäude mangels Nachnutzung abgängig sind.

Zu der vielzitierten Grünsubstanz und den daraus zu entwickelnden Grünzügen ist anzumerken, dass der gedachte westliche Grünzug zwischen Jürgenohl und Görgweg/Naherholungsgebiet nie durchgehend bestand. Der Bereich südlich der heutigen Straße „Im Fliegerhorst“ um die technisch bereit seinerzeit bestehende Straße „Franzosenhai“ war bereits von dem denkmalgeschützten Gebäudebestand geprägt.

### **Stellungnahme b) Grünstrukturen Naherholung**

2. Für den Stadtteil Jürgenohl wirkt sich diese Umplanung negativ aus. Der einwohnerstärkste Goslarer Stadtteil der aufgrund seiner historischen Entwicklung nach dem 2. Weltkrieg mit einem deutlichen Mangel an Grün- und Erholungszonen errichtet wurde, bleibt auch nach Öffnung der Fliegerhorst-Zäune vom Naherholungsgebiet Grauhöfer Holz weitgehend abgeschnitten. Eine attraktive, von Wald- und Baumbeständen begleitete Wegeverbindung wird mit der Überplanung unmöglich. Im südlichen Abschnitt wirken die großen gewerblichen Grundstücke wie eine Sperre und im nördlichen Bereich sollen künftig öde Standard-Wohnquartiere einen attraktiven Weg ins Naherholungsgebiet unterbinden.

#### **Behandlung b)**

Die Einschätzung das Jürgenohl vom Naherholungsgebiet abgeschnitten bleibt, kann nicht nachvollzogen werden. Die in den bisherigen Planungen (Flächennutzungsplan sowie daraus entwickelte Bebauungspläne) bereits angelegten drei Nord-Süd-Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden, unter Einbeziehung öffentlicher Straßen, weiterverfolgt und schrittweise umgesetzt (von Ost nach West): Bunzlauer Weg – Im Fliegerhorst – Görgweg; Marienburger Str. – Mittelkamp – Görgweg; Waldenburger Str. – Franzosenhai – Walter-Krämer-Str. – Görgweg. Somit bestehen sowohl im Umfeld als auch innerhalb der Wohnbaufläche (Fußwegeverbindung) Zugänge zum nördlich gelegenen Waldgebiet. Ein Angebot, das vermutlich auch dazu beiträgt, dass sich Bauwillige für das aus Sicht der Verfasser der Stellungnahme „öde Standard-Wohnquartier“ interessieren.



**Stellungnahme c) Gewerbe contra Wohnflächen**

3. Mit der Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen gehen im Fliegerhorst-Areal fast 9 ha Gewerbefläche verloren (Sitzungsvorlage 2020/098-0'i). Dadurch wird an anderen Stellen im Stadtgebiet der Druck erhöht, neue Gewerbeflächen auszuweisen, was häufig zu massiven Konflikten mit den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes führt. Auch unter diesem Aspekt ist keine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erkennen.

**Behandlung c)**

Die Interpretation der Zahlen aus der zitierten Vorlage ist nicht korrekt, die dort enthaltenen Erläuterungen wurden offenbar wissentlich oder aus Unverständnis ignoriert.

Zitat: „Die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 170 und 171 mit dem Bebauungsplan Nr. 172 im Fliegerhorst hat zu einer Veränderung in der Flächenbilanz geführt. In der vorstehenden Tabelle sind zum BPlan 172 daher nicht die absoluten Flächengrößen, sondern die Veränderungen gegenüber 170/171 eingetragen. Die Quersumme der Veränderungen ergibt nicht Null, da auch andere hier nicht nachgefragte Flächenarten (z.B. Regenrückhaltung und Naturschutz) geändert wurden.“

Das Ansiedlungsinteresse von Gewerbebetrieben im Fliegerhorst ist sehr zurückhaltend. Dies ist u.a. damit zu begründen, dass die Gewerbegrundstücke im Fliegerhorst mit einem überdurchschnittlichen Maß an Auflagen belastet sind. Hierzu zählen einerseits denkmalrechtlich begründete Regelungen. Andererseits gehören dazu nicht zuletzt Anforderungen des Umweltschutzes insbesondere hinsichtlich Immissions- und Artenschutz. Die seitens des Umweltschutzes und nicht zuletzt der Verbände geforderten, immer höher werdenden Standards führten so zu einer geringen Attraktivität für gewerbliche Nutzung.

Durch die Konversion des ehemaligen Fliegerhorstes konnte in einem baulich vorgeprägten Bereich eine umfassende Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgen, welche durch die aktuelle Planung ergänzt werden sollen. Bei einer Beibehaltung der festgesetzten Gewerbeflächen wäre die Alternative eine Wohnbauflächenausweisung an anderer Stelle, was vor dem Hintergrund der Flächenknappheit unweigerlich eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen bedeuten würde.

**Stellungnahme d) Waldabstand**

4. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen direkt südlich des Görgweges werden die Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms unterlaufen. Danach ist zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 Metern einzuhalten. Somit hat die Planänderung auch negative Auswirkungen auf die natürliche Waldentwicklung nördlich des Görgwegs. Eine gewerbliche Nutzung vorrangig der Bestandsgebäude mit größeren Grünflächen würde nicht zu so großen Konflikten führen wie eine enge Wohnbebauung. Die Ausführungen auf den Seiten 4 und 5 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind insoweit nicht schlüssig.

**Behandlung d)**

Der seitens der Raumordnung geforderte Waldabstand kann gemäß einschlägiger Rechtsprechung auf Grund einer Betrachtung des Einzelfalls und der dieses allgemeine raumordnerische Ziel begründenden Aspekte unterschritten werden. Hierzu siehe die Behandlung des Pkt. a) der Stellungnahme des Landkreises Goslar (D20) v. 06.11.2020. Eine tatsächliche Beeinträchtigung der Entwicklung der nördlich des Görgwegs anschließenden Waldbestände aufgrund der Heranrückenden Wohnbauflächen kann nicht erkannt werden. Dies bestätigen auch die vorliegenden Gutachten von „Fahlbusch + Partner“ sowie „ALNUS“.

**Stellungnahme e) Bauweise**

5. Der Bebauungsentwurf lässt - anders als in der Begründung behauptet - nicht erkennen, dass im Sinne des Bodenschutzes verdichtete, flächensparende und bodenschonende Bauweisen konsequent zur Anwendung kommen. Es soll vielmehr ein flächenzehrendes im Wesentlichen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägtes Standardwohngebiet wie in den 1980er und 1990er Jahren entwickelt werden, als nachhaltiger Bodenschutz noch kein Thema war..

**Behandlung e)**

Es handelt sich um die Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft und somit um die Umnutzung einer baulich vorgeprägten und vorbelasteten Lage. Die Darstellung von Mischbau- und Wohnbauflächen lassen auch andere Bauungsstrukturen als Einfamilienhäuser zu. Dies zeigt sich konkret an der Erhaltung des denkmalgeschützten „H-Gebäudes“ durch Nachnutzung in der Mischbaufläche sowie an den im Mittelteil des Plangebietes im Bereich der denkmalgeschützten Garagen geplanten Geschosswohnungsbauten.

Zudem ist in den Stellungnahmen ein Widerspruch zu erkennen, da einerseits eine höhere städtebauliche Dichte angemahnt wird an anderen Stellen dagegen ein hoher Versiegelungsgrad kritisiert wird. Eine höhere städtebauliche Dichte führt immer zu einem höheren Versiegelungsgrad. Der Versiegelungsgrad in Wohnbauflächen ist geringer als in Gewerbeflächen, was Raum für eine stärkere Durchgrünung der Bauflächen bietet.

#### **Stellungnahme f) Lebensraum Bilche**

6. Die Bebauungsplanänderung geht von einem vollständigen Verlust des Waldes östlich des ehemaligen Küchen- und Wirtschaftsgebäudes aus. Dieser Waldbestand wurde im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung des Fliegerhorstes als Lebensraum für Bilche identifiziert und bereits 2014 mit Ersatzquartieren versehen, die auch angenommen wurden. Die Maßnahme war eine Kompensationsmaßnahme für Eingriffe an anderer Stelle im ehemaligen Militärgelände. Durch den vollständigen Waldverlust und die Überbauung werden die Quartiere und Lebensräume der Bilche zerstört. Es ist zu besorgen, dass diese stark bedrohte Tiergruppe, die im Areal früher häufiger anzutreffen war, durch das unbedachte Vorgehen der Stadt (Vernichtung genutzter Quartiere) im Fliegerhorst künftig keine Zukunft mehr hat. Von der vollständigen Waldzerstörung dürften auch die Quartiere für Bilche und Fledermäuse südlich des Küchen- und Wirtschaftsgebäudes betroffen sein, denen der Lebensraum entzogen wird.

##### **Behandlung f)**

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet diese Waldumwandlung durch den Bebauungsplan gemäß § 8 NWaldLG lediglich vor. Das Gutachten von „Fahlbusch + Partner“ belegt jedoch, dass für Ersatzquartiere ausreichend geeignete Standorte im Umfeld gegeben sind.

#### **Stellungnahme g) Waldrecht**

7. Dem Wald wird laut Gutachter Dr. Fahlbusch + Partner, eine besondere Bedeutung aus natur- bzw. artenschutzrechtlicher Sicht" zugeschrieben. Unter Einbeziehung unserer Ausführungen zu Ziffer 6. kann sich diese Gutachterwertung allenfalls auf den jetzt gegebenen Zustand (nach den massiven Baumfällungen in 2019) beziehen. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vollständige Entnahme des Altbaumbestands und die Quasi Überführung in einen von Birken geprägten Stadtwald als Maßnahme der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft im Sinne des Waldgesetzes gewertet werden kann. Eine künstlich herbeigeführte ökologische Entwertung der Waldfläche darf jedenfalls nicht zu einer geringeren Kompensation führen.

##### **Behandlung g)**

Dieser Hinweis ist richtig. Die Gutachter haben daher nicht die heutige Situation, sondern den Zustand zu Beginn der Konversion gemäß des 2015 erstellten Waldgutachtens von „Rieckmann“ ihren Bilanzierungen zu Grunde gelegt. Die detaillierte Abarbeitung der mit der Waldumwandlung berührten Belange erfolgt gemäß § 8 NWaldLG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

#### **Stellungnahme h) waldrechtlicher Ausgleich**

8. Ebenso kritisch ist die geplante Ausgleichsfläche in Oker zu bewerten. Hier hatte sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 162 im Jahr 2012 bereits ansatzweise ein Pionierwald gebildet, der den ökologischen Wert dieser Fläche gegenüber der damaligen Eingriffsbilanzierung bereits deutlich gesteigert hatte. Der Pionierbaumbestand wurde ebenfalls kürzlich vollständig gefällt. Auch dieser Wertverlust darf nicht zu geringeren Kompensationsverpflichtungen "schöngerechnet" werden. Die Flächenvergleiche für den Waldbestand in der Verwaltungsmitteilung Nr. 2020/059-01 sind daher erklärungsbedürftig

##### **Behandlung h)**

Auf der Fläche in Oker bestehen bisher rechtsverbindlich Baurechte. Mit Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan und der Aufstellung des B-Plans Nr. 162 wurden seinerzeit die bei seiner Realisierung zu erwartenden Eingriffe anderenorts kompensiert. Seit Inkrafttreten des B-Plans kann Vegetationsaufwuchs einschließlich Pioniergehölze jederzeit gerodet werden. Gegenstand der aktuellen Planung ist die Änderung der Sonderbaufläche in Fläche für Wald und somit eine Aufhebung dieser Baurechte. Dies ist kein „Schönrechnen“, sondern entspricht der Rechtslage sowie den anerkannten Regeln der Fachtechnik. Diese Einschätzung wird von dem Gutachten zur waldrechtlichen Kompensation (ALNUS v. 24.11.2020) gestützt.

#### **Stellungnahme i) Ökologie Baugebiete**

9. Bebauungsplanentwurf und Festsetzungen weisen erhebliche ökologische Defizite auf. Es fehlt ein explizites Verbot von Schottergärten, die für die Fauna und insbesondere die Insekten weitgehend wertlos sind. Ähnliches trifft auf Koniferen-Hecken als Grundstückseinfriedungen zu. Vor dem Hintergrund entsprechender Erfahrungen im benachbarten Wohngebiet Brunnenkamp ist die Aussage „Zudem führt die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfahrungsgemäß mit dem Entstehen privater Gärten und anderer Eingrünungen zu ei-

nem höheren Strukturreichtum als die frühere militärische Nutzung" nicht nachvollziehbar. Das große Vorkommen geschützter Arten im ehemaligen Militärgelände widerlegt diese These, die offenkundig dazu dienen soll, Kompensationsmaßnahmen" kleinzurechnen".

**Behandlung i)**

Festsetzungen über „Schottergärten“ und Mindestbegrünung von Baugrundstücken sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Die Einbeziehung des ökologischen Restwertes von Hausgärten in die Eingriffsbilanzierung gehört zur gängigen Praxis. Es ist fachlich seit langem anerkannt, dass den nicht-versiegelbaren Teile der Grundstücke, insbesondere Hausgärten ein gewisser Restwert zukommt, der mit Sicherheit über dem Wert vollständig versiegelter, überbauter Flächen liegt. Die Hausgärten im Baugebiet Brunnenkamp sind schlicht und ergreifend noch zu jung, um seriös derartige Schlussfolgerungen zu ziehen. Die ökologischen Potentiale von Hausgärten erkennen div. Umweltverbände selbst an, wie ihren entsprechenden Veröffentlichungen auf Bundesebene zu entnehmen ist. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bleibt festzustellen, dass kein Planungsbedarf für externe Ausgleichsflächen in der entsprechenden Größenordnung besteht.

An dieser Stelle sei auch daran erinnert, dass der umfangreiche Grünbestand auch auf Pfliegerückstände zu Bundeswehrzeit aufgrund der über einen langjährigen Zeitraum verlaufenden Aufgabe des Standortes zurückgeht. Intensiv genutzte Bundeswehrstandorte belegen, dass dort ohne Genehmigungserfordernisse deutlich weniger Großgrün erhalten wird.

**Stellungnahme j) Durchgrünung Neubaugebiet**

10. Die innere Durchgrünung des geplanten Wohngebietes ist - insbesondere entlang der Straßenzüge - unzureichend. Zwar ist für private Grundstücke ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt. Da diese Vorgaben aber von der Stadt nicht konsequent kontrolliert werden (wie Beispiele aus anderen Stadtteilen belegen), ist dies kein Mittel, um Gründefizite an Straßen zu kompensieren. Darüber hinaus fehlen verbindliche Pflanzlisten, möglichst mit insektenfreundlichen Arten.

**Behandlung j)**

Regelungen zur inneren Durchgrünung von Bauflächen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

**Stellungnahme k) Solarenergie**

11. Die Vorgabe zur Firstausrichtung der Gebäude ist nicht konsequent auf die Nutzung von Solarenergie ausgerichtet. Im Interesse der Energieeinsparung und des Umwelt- und Klimaschutzes sollten hier Überarbeitungen vorgenommen werden.

**Behandlung k)**

Die städtebaulich angestrebte Stellung von Gebäuden beruht auf einem Bündel verschiedener Aspekte (z.B. Topographie, Freiraumgliederung, Raumbildung, Orstbild, Vermeidung schlecht nutzbarer Restflächen). Eine einseitige Unterordnung ausschließlich auf die Solarenergie-Nutzung ist nicht sachgerecht. Die detaillierten Regelungen hierzu sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

**Stellungnahme l) Radverkehr**

12. Die Ausführungen zum Radverkehr überzeugen nicht. Eine gemeinsame Nutzung der Straße durch Kraftfahrzeuge und Räder im Wohngebiet wäre bei Einrichtung von Tempo 30-Zonen noch akzeptabel. Es mangelt aber nach wie vor an einer gradlinigen Radwegverbindung zwischen Jürgenohl und dem Grauhöfer Holz. Im Gewerbegebiet sind eigenständige, sichere Radwege wegen der höheren Geschwindigkeiten und der größeren Kraftfahrzeug-Frequenz unabdingbar. Radwege sind ein Beitrag für mehr Umweltschutz.

**Behandlung l)**

Die innere Erschließung von Bauflächen und verkehrsbehördliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

**Stellungnahme m) Kampfmittel**

13. Laut Begründung zur Flächennutzungsplanänderung liegen zum Thema Kampfmittel keine Erkenntnisse vor. Diese Aussage ist erklärungsbedürftig. Bei der Zusammenfassung der Bebauungspläne Nr. 170 und Nr. 171 wurden seinerzeit sogar Baumpflanzungen an straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen zurückgenommen, weil für die Pflanzgruben eine formale Kampfmittelfreiheit wirtschaftlich nicht darstellbar war. Warum das für das Planungsgebiet nicht zutreffen soll, müsste erläutert werden.

**Behandlung m)**

Hier wurde offenbar etwas missverstanden. Die Erläuterung ist einfach: Es handelt sich um verschiedene Flächen zu denen unterschiedliche Erkenntnisstände hinsichtlich Kampfmittel bestanden.

**n) Verfahren**

14. Da der Umweltbericht bislang nicht erstellt ist, behalten wir uns eine weitere Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausdrücklich vor.

**Behandlung n)**

Im Rahmen der Offenlage (§§ 3 u. 4, Abs. 2 BauGB) wurde seitens BUND/NABU keine Stellungnahme abgegeben. Aufgrund der grundsätzlichen Relevanz der vorgebrachten Belange wird daher im Rahmend der Abwägung die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt.

**C 01 Arbeitskreis Fliegerhorst**

**30.10.2020**

**Stellungnahme a) Wohnraumentwicklung**

1. Wir regen erneut an, die dringend erforderliche Wohnraumentwicklungsprognose für die Stadt Goslar erstellen zu lassen, um mit belastbaren Daten - und nicht mit Bauchgefühl - die etwaige Ausweisung neuer Baugebiete für Wohnungsbau begründen zu können und nicht an den tatsächlich mittelfristigen Bedarfen vorbeizuplanen. Ein derzeit beobachtbarer Zuzug neuer. Bewohner kompensiert nicht die rückläufige Einwohnerzahl der Stadt Goslar. Insofern liegt weiterhin die Vermutung nahe, dass vermehrt Leerstand von Wohnraum insbesondere in der Altstadt und den älteren Stadtteilen einsetzen wird bzw. schon eingesetzt hat. Unterstützt wird diese bedenkliche Entwicklung durch die hohen Denkmalschutzanforderungen in der Altstadt bei nahezu vollständiger Gestaltungsfreiheit im neuen Stadtteil Fliegerhorst.

**Behandlung a)**

Grundsätzlich gilt bei Wohnraumnachfrage zwischen dem Bedarf an Wohneigentum und Mietwohnungen zu unterscheiden. Der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen zeigt sich an der ungebrochenen Nachfrage, die nicht nur anhand der schnellen Umsetzung der Baugebiete Fliegerhorst Ost und Mitte, sondern auch in den aktuellen Baugebieten in Wiedlah, Hahndorf und Vienenburg nachzuvollziehen ist. Die Gründe liegen sicherlich nicht zuletzt an den günstigen Sollzinsen (Baugeld) und den schlechten Habenzinsen („Investition in „Betongold“). Gutachterliche Prognosen über den diesbezüglich zu erwartenden Verlauf dürften wohl eher spekulativ sein.

Der Rückschluss, das eine Reduzierung des Angebotes an Baugrundstücken zu einer Behebung von Leerständen in der Altstadt oder den älteren Stadtquartieren führt, ist eine eher theoretische Annahme. Erfahrungsgemäß weichen Bauwillige die vor Ort kein geeignetes Grundstück finden auf Nachbargemeinden aus. Allgemein ist die Entscheidung zwischen dem Wohnen in der Altstadt und einem Neubau am Stadtrand nicht zuletzt auch eine Frage des persönlichen Geschmacks und der jeweiligen Lebenssituation. Die Stadt bemüht sich insbesondere mit städtebaulichen Sanierungsgebieten „Östliche Altstadt“ einschließlich Erweiterung und „Jürgenohl“ intensiv um eine Steigerung der Attraktivität bestehender Wohnquartiere. Die hohe Priorität die Nachnutzung von Siedlungsbestand soweit möglich zu unterstützen ist allgemeiner Konsens.

Unabhängig von der aktuellen Entwicklung in diesem Plangebiet wurde seitens der Stadt in Kooperation mit den „Wohnungsgesellschaften Goslar/Harz“ eine den aktuellen Fragestellungen entsprechende GEWOS-Untersuchung in Auftrag gegeben.

**Stellungnahme b) Fuß-/Radverkehr**

2. Die Interessen von Fußgängern, Radfahrern und den neuen Bewohnern werden im öffentlichen Raum erneut nicht berücksichtigt. Dies zeigt sich daran besonders deutlich, dass die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025 und im Städtebaulichen Gutachten Fliegerhorst Goslar - Entwicklung der ehemaligen Kaserne (beides vom Büro Ackers Partner Städtebau) vorgeschlagene Vernetzung von Jürgenohl, Fliegerhorst und Grauhöfer Holz nur durch Transitonen geringer Breite vorgesehen ist. Anstelle großzügiger Wald- und Grünverbindungen mit integrierten Fuß- und Radwegen sieht der Plan lediglich ein schmales Fußwege-Nadelöhr in nördlicher Verlängerung der geplanten Ringstraße von 5.00 m Breite zwischen Gartenzäunen vor. Dieser Weg wird keine Aufenthaltsqualität entfalten.

**Behandlung b)**

Grundsätzlich wird anders als zu Zeiten der militärischen Nutzung, Radfahren und Fußgängern ein Queren des Gebietes und somit das Erreichen des nördlich angrenzenden Waldes, über das geplante Straßen- und Wegenetz ermöglicht. Großzügige Grünverbindungen sind planerisch sicherlich eine attraktive Vorstellung. Um diese öffentlich nutzbar zu machen, müssten sie jedoch, wie das Straßennetz von der Stadt übernommen werden. Diesbezüglich sind auch Pflegeaufwand und Leistbarkeit ins Kalkül zu ziehen. Öffentliche Grünflächen im Siedlungsbereich sollten als wohnungsnahe Freiräume fungieren und

daher vorrangig dort angelegt werden, wo im Wohnumfeld keine, oder nur unzureichende Freiflächen zur Verfügung stehen. Das kann bei einem durch private Gärten geprägten Siedlungsgebiet, welches zudem in direkter Nachbarschaft zu einem Waldgebiet mit Naherholungsfunktion liegt, nicht unterstellt werden.

#### **Stellungnahme c) Baumbestand/Wald**

3. Es ist äußerst verwerflich, dass der in den städtebaulichen Gutachten vorgeschlagene Erhalt des Baumbestandes der ursprünglich als Wald und zwischen vorhandenen Gebäuden in parkähnlichem Charakter vorhanden war und der sich bestens für einen öffentlichen Grünzug von der Walter-Krämer-Straße zum Grauhöfer Holz geeignet hätte, illegal in der 42. KW beseitigt wurde. Das Verhalten des Investors unterminiert die Zuständigkeiten des Rates als Satzungsgeber und stellt dessen Souveränität in Frage. Wir regen an, aufgrund dieser ungeheuerlichen Vorkommnisse die Bauleitplanung kurzfristig nicht weiter zu verfolgen, sondern sowohl die Konsequenzen der unrechtmäßigen Waldumwandlung als auch der Diskreditierung des Rates zu diskutieren.

##### **Behandlung c)**

Die Bewertung und ggfs. das Ahnden der Abholzung der Waldfläche liegt in der Zuständigkeit der Waldbehörde des Landkreises. Entscheidungen über den Fortgang des Verfahrens obliegen einzig den politischen Gremien. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die mit der Planaufstellung beabsichtigte Siedlungsentwicklung seitens der Stadt Goslar verfolgt wird, um unter Ausnutzung der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken die Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaft voranzutreiben und dadurch die Erwartung derjenigen zu erfüllen, die sich in Goslar in attraktiver Kernstadtlage ansiedeln und den Traum von einem Eigenheim erfüllen möchten.

#### **Stellungnahme d) Waldumwandlung**

4. Der Waldumwandlung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 und einer Ersatzmaßnahme im Stadtteil Oker kann der Arbeitskreis Fliegerhorst nicht zustimmen. Wir regen dringend an, den im Plangeltungsbereich ehemals vorhandenen Wald als 20 m breiten öffentlichen Grünzug von der Walter-Krämer-Straße zum Görgweg in Richtung Grauhöfer Holz im Interesse von Neubürgern, Spaziergängern und Radfahrern mit Ruhezeiten und Kinderspielplatz zu gestalten. Um den Grünzug nicht durch Ringstraßen zu zerschneiden, sollte eine geänderte Zuwegung – ohne Verlust weiterer Baugrundstücke - z. B. in Form von Stichwegen geprüft werden.

##### **Behandlung d)**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planung ist vorrangig auf die Bauwilligen ausgerichtet, deren Wunsch darin besteht in attraktiven Stadtrandlage ein Grundstück in ansprechender Größe zu erwerben. Sie soll daher die weitgehende Umnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu Baugrundstücken ermöglichen. Durch zusätzliche öffentliche Flächen wird entweder die Anzahl oder die Größe der privaten Grundstücke reduziert, während die Kosten zusätzlicher öffentlicher Flächen sowie die Kosten deren Gestaltung auf die Grundstückspreise aufgeschlagen werden. Die Sichtweise das dieses im Interesse der Neubürger im Stadtteil Fliegerhorst liegt, wird daher nicht geteilt. Das Anlegen eines 20 m breiten öffentlichen Grünzuges ist daher mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht vereinbar. Der städtebauliche Ansatz, wonach die bewaldeten Flächen im Rahmen der angestrebten Siedlungsentwicklung umgewandelt werden, war bereits aus dem zu Aufstellungsbeschluss vorgelegten Vorentwurf zu ersehen. Die Waldumwandlung wurde wald- und naturschutzrechtlich von zwei Fachbüros (Fahlbusch+Partner, ALNUS) bilanziert.

#### **Stellungnahme e) Abholzung Wald**

5. Aus unserer Sicht ist es überfällig, dass die Stadt Goslar von ihrem Recht und auch der Verpflichtung ihre Planungshoheit zu nutzen, Gebrauch macht und eine nachhaltige öffentliche Infrastruktur im Interesse der Neubürger im Stadtteil Fliegerhorst schafft. Aufgrund der aktuellen gesetzeswidrigen Abholzungsaktion östlich des Gebäudes 85, bei der 13.000 m<sup>2</sup> Biotopwald niedergestreckt wurden, erscheint dies mehr als zuvor geboten! Besonders auch in Anbetracht des durch Trockenheit und Borkenkäferbefall in erheblichem Maße vor unseren Augen in der Goslarer Stadforst sterbenden Waldes und bei auf privater Initiative und privater Finanzierung beruhender Wiederaufforstungsaktionen aus Gründen des Klimaschutzes, ist die Vernichtung des Waldes auf dem Fliegerhorst ein Affront, dem mit der dem Rat zustehenden Autorität mit den zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten entgegengetreten werden sollte.

##### **Behandlung e)**

Das frühzeitige Abholzen des Waldbestandes wird auch seitens der Stadt Goslar ausdrücklich missbilligt. Der Arbeitskreis Fliegerhorst sieht in dem Fehlverhalten jedoch einen Ansatz für eine weitgehende Überarbeitung des Planentwurfes. Diese Sichtweise wird nicht geteilt. Dass die Um-

setzung der Planung den Entfall des Waldstückes voraussetzt, war seit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit den Planentwürfen eindeutig zu entnehmen. Der Entfall des Waldbestandes wurde bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt. Daher wird kein Grund gesehen von der verfolgten städtebaulichen Konzeption abzuweichen.

**Stellungnahme / Anregung f) Grünordnungsplan**

6. Wie in unserer Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172.2 vom 09. 12.2019 angesprochen, halten wir für den gesamten Stadtteil Fliegerhorst, der flächenmäßig halb so groß wie die Altstadt von Goslar ist, die Erarbeitung eines Grünordnungsplans für zwingend erforderlich und nunmehr überfällig. Die Stadt Goslar muss eine angemessene Lebensqualität im Freiraum für die Neubürger\*innen aller Altersschichten im neuen Stadtteil Fliegerhorst anstreben und in dieser Hinsicht Planungen von Investoren begleiten, beeinflussen, durch eigene Maßnahmen ergänzen und die Entwicklung nicht nur marktwirtschaftlichen Interessen überlassen. Dies erscheint gerade im Zuge der jetzt sich immer mehr herauskristallisierenden fast 75%igen Nutzung des gesamten Areals (inklusive des Ostbereiches) als Wohnbereich eminent wichtig! Die Attraktivität und der Wohnwert des neuen Stadtteils werden eindeutig besonders auch an Grünzonen, breiten Fuß- und Radverbindungen, Ruheazonen und Spielplätzen gemessen. Das angrenzende Grauhöfer Holz kann nur dann als Naherholungsgebiet intensiver wahrgenommen werden, wenn entsprechend qualitativ hochwertige Zuwegungen geschaffen werden.

**Behandlung f)**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner wird durch die angestrebte Siedlungsentwicklung dadurch gefördert, dass den Erwerbenden der Grundstücke unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen eine Gestaltung ihres Eigenheims und des privaten Gartens gemäß eigener Vorstellungen und Wünschen ermöglicht wird. Die Lage in unmittelbarer Waldnähe, kurze Wege zum Einkaufen, zu Gesundheitseinrichtungen und die direkte Anbindung an die Kernstadt tragen ebenfalls zur Attraktivität der Wohnlage bei. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist in dieser Fallkonstellation nicht zielführend. Die in der Begründung zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dargestellte, spezielle Entwicklungsgeschichte belegt, dass für derartige Fachplanungen kein Spielraum bestand. Für zusätzliche öffentliche Grünflächen stehen keinen Eigentumsflächen der Stadt zur Verfügung. Die Finanzierung eines Ankaufs zu Baulandpreisen ist kaum realistisch. Zu den Verhältnisgrößen zwischen Altstadt und Fliegerhorst ist anzumerken, dass die Altstadt rund 8.000 Einwohner beheimatet, im Quartier Fliegerhorst wird einschließlich der aktuellen Entwicklung dagegen mit rund 382 Wohneinheiten und somit statistisch mit knapp 1.000 Einwohnern gerechnet.

**Stellungnahme g) Grün-Maßnahmen auf den Hausgrundstücken**

7. Hinweisen mochten wir darauf, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den ca. 700 m<sup>2</sup> umfassenden Hausgrundstücken hinsichtlich Pflanzdichte und -art wenig realistisch und nicht nachhaltig überprüfbar erscheinen (beispielsweise die Pflanzung von mindestens 'zwei' heimischen Laubbaumen). Stattdessen sollten diese Maßnahmen überwiegend außerhalb der Wohnbaugrundstücke auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt und unterhalten werden.

**Behandlung g)**

Vorgaben zur inneren Durchgrünung von Bauflächen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Ein Bedarf weiterer externer Maßnahmen mit Relevanz für den Flächennutzungsplan wird jedoch nicht erkannt, da die Einbeziehung von Mindeststandards zur Begrünung der Bauflächen geübte und bewährte Praxis ist.

**Stellungnahme h) Spielplatz**

8. Der festgesetzte Spielplatz ist im Hinblick auf die Größe des geplanten Wohngebietes äußerst bescheiden bemessen und allenfalls für einen Teil der Kleinkinder geeignet. Ein zentral gelegener, der Anzahl der zu erwartenden Kinder und deren Spielbedürfnis angemessener Spielplatz ist unumgänglich. Im Hinblick insbesondere auf den Schutz von Kindern regen wir an, die Ringerschließung in ihrer Gradlinigkeit zu überdenken und die Straßenverkehrsfläche durch Versätze in ihrem Straßenverlauf als Verkehrsberuhigten Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Kennzeichnung 325. 1) vorzubereiten.

**Behandlung h)**

Die Verortung, Größe und Ausgestaltung von Spielplätzen innerhalb der Wohnbauflächen ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Gleiches gilt für die Führung der Erschließungsstraßen innerhalb der Bauflächen.

**Stellungnahme i) Gebäude 83**

9. Das Gebäude 83, unterliegt dem Denkmalschutz. Die betroffene Grundstücksfläche soll nun als Mischgebiet festgesetzt werden. Damit sind hier höhere Emissionswerte zulässig als im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Zudem erfolgt die Erschließung des Mischgebietes durch das Wohngebiet. Festsetzung und Erschließung provozieren Konflikte.

**Behandlung i)**

Bisher ist diese Fläche als Gewerbebaufläche dargestellt. Die nun vorgesehene Umwandlung im Mischbaufläche entspricht der gemäß § 50 BImSchG anzustrebenden Zuordnung, d.h. Abstufung von Gewerbe-, Mischbau- und Wohnbauflächen. Unlösbare Konflikte sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit nicht zu erkennen.

**Stellungnahme j) FNP**

10. Diese Stellungnahme des Arbeitskreises Fliegerhorst gilt ebenfalls für die im Parallelyerfahren vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes. Wir bitten daher darum, die hier vorgetragenen Bedenken und Anregungen auch bei der Änderung des FNP zu berücksichtigen und abzuwägen.

**Behandlung j)**

Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass diese Stellungnahme komplett auch auf Ebene des Flächennutzungsplans behandelt wird. Allerdings bleibt die Behandlung etliche Hinweise und Anregungen welche sich konkret auf die Regelungsebene des Bebauungsplans beziehen, der Abwägung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

**D 03 Deutsche Telekom Technik GmbH zum FNP**

**01.10.2020**

**Stellungnahme / Anregung**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom- z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**Behandlung**

Die innere Erschließung von Bauflächen einschließlich der Telekommunikationslinien ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Hinweise wurden an den Erschließungsträger weitergegeben.

**D 10 Avacon Netz GmbH zum FNP**

**14.10.2020**

**Stellungnahme / Anregung**

Der Flächennutzungsplan „Im Schleeke“ befindet sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Gashochdruckleitung „Goslar-Pöhle“, GTL0000196 (PN 25/DN 300) sowie unserer Fernmeldeleitung. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Behandlung**

Leistungsrechte einschließlich einzuhaltender Schutzzonen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die technischen Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

**D 11 NFA Clausthal**

**04.11.2019**

**Stellungnahme a) Waldkundlicher Fachbeitrag**

sowohl zur Planungsänderung des o.g. Flächennutzungsplans, als auch zur Aufstellung des B-Plans Nr. 177 bestehen in der vorgelegten Form erhebliche Bedenken aus Sicht des angrenzenden Grundeigentümers. Der vom Vorhabenträger vorgelegte "Waldkundliche Fachbeitrag" ist verständlicherweise von den Interessen

des Auftraggebers geprägt und berücksichtigt die Interessen des Waldeigentümers in nicht hinreichender Weise.

**Behandlung a)**

Ein Nachweis über fachliche oder rechtliche Fehler des „Waldkundlichen Fachbeitrages“ wurden nicht vorgebracht. Das Gutachten ist daher nach wie vor Grundlage der städtebaulichen Planung.

**Stellungnahme b) Waldabstand Raumordnung**

Die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Clausthal als angrenzender Grundeigentümer bestehen daher auf Einhaltung der raumplanerischen Grundsätze, dargelegt im derzeit gültigen RROP.

**Behandlung b)**

Der seitens der Raumordnung geforderte Waldabstand kann gemäß einschlägiger Rechtsprechung auf Grund einer Betrachtung des Einzelfalls und der dieses allgemeine raumordnerische Ziel begründenden Aspekte unterschritten werden. Hierzu siehe die Behandlung des Pkt. c) der Stellungnahme des Landkreises Goslar (D20) v. 06.11.2020. Eine tatsächliche Beeinträchtigung der Entwicklung der nördlich des Görgwegs anschließenden Waldbestände aufgrund der Heranrückenden Wohnbauflächen kann nicht erkannt werden. Dies bestätigen auch die vorliegenden Gutachten von „Fahlbusch + Partner“ sowie „ALNUS“.

**Stellungnahme c) Auswirkungen Wohngrundstücke**

Sollte die Stadt Goslar im Rahmen der Abwägung von den vorgesehenen 100-Meter Waldabstand zur Baulinie abweichen, würde das Forstamt Clausthal allenfalls einer Herabsetzung des Mindestabstandes auf 35 Meter als Kompromiss zustimmen. Bei Unterschreitung des geforderten 35 Meter Mindestabstandes wird das Einverständnis gefordert sämtliche vom Wald ausgehende Auswirkungen auf die Wohngrundstücke zu dulden und diese Duldungspflicht durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern.

**Behandlung**

Regelungen innerhalb der Bauflächen wie Baulinien,-grenzen, Grünstreifen u. ä. sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Der Anregung wird insofern nachgekommen, dass der Erschließungsträger entsprechende Grundbucheinträge auf den Baugrundstücken mit Überschneidungen zum 35m Abstand veranlasst.

**D 15 Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

**06.11.2020**

**Stellungnahme / Anregung a) Verweis auf 4-1**

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung: Ziel vorliegender Planung gemäß dem Begründungstext ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Bereich des Areals des ehemaligen Fliegerhorstes in Goslar. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,2 ha. Mit Schreiben vom 20.05.2020 haben wir zu den Vorhaben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgegeben, auf welche wir hiermit verweisen.

Da sich an den Grundzügen der Planungen keine Änderungen ergeben haben, welche eine geänderte Einschätzung, die uns betreffenden Belange, rechtfertigen würde, halten wir unsere Aussagen vollumfänglich aufrecht und bitten um entsprechende Berücksichtigung

**Behandlung a)**

Im Folgenden werden die landwirtschaftlichen Belange unter Berücksichtigung auch der Stellungnahme v. 20.05.2020 aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB behandelt.

**Stellungnahme / Anregung b) Landwirtschaftlicher Betrieb - Wohnnutzung**

Mit der vorliegenden Planung würden dann Wohngebiete unmittelbar an die landwirtschaftlich betriebene Halle im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranrücken, was Folgen für eine uneingeschränkte Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes und der landwirtschaftlichen Halle haben könnte. Wir stellen abschließend fest, dass durch die vorliegende Planung Wohnbebauung unmittelbar an das landwirtschaftliche Betriebsgrundstück mit Mehrzweckhalle heranrückt und somit landwirtschaftliche Belange unter Bezug auf ein Verschlechterungsgebot beeinträchtigt werden bzw. werden könnten. Im Rahmen der seinerzeitigen Recherche zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 172.1 „Fliegerhorst“ wurde angekündigt, dass mit einem Gutachten die immissionsschutzrechtliche Situation beurteilt werden sollte. Vorausgesetzt ein entsprechendes Gutachten belegt die Vereinbarkeit zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und



Wohnbebauung auch im Plangebiet und der landwirtschaftliche Betrieb, welcher Eigentümer und Bewirtschafter der Halle und des Betriebsgrundstücks ist, hat Einvernehmen erteilt, könnten wir unsere Bedenken zurückstellen.

**Behandlung b)**

Der landwirtschaftliche Betrieb hat die geplanten Wohnbauflächen in eindeutiger Kenntnis der geplanten baulichen Entwicklung an den Erschließungsträger verkauft. Zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat auch der Landwirtschaftskammer die Schalltechnische Untersuchung von GTA – „Gesellschaft für technische Akustik“, vorgelegen. Die Anregung ein Gutachten erstellen zu lassen ist somit obsolet. Die für eine verträgliche Benachbarung von landwirtschaftlichen Betrieb und Wohnnutzung notwendige technische Anlage (Lärmschutzwall) befindet sich im Grenzbereich zum Betrieb innerhalb der Wohnbaufläche und wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

**Stellungnahme c) Ausgleich - Landwirtschaft**

Vorsorglich weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern im Rahmen der Umsetzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sein sollten, bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein sparsamer bzw. flächenschonender Umgang angezeigt ist - hier können beispielsweise Entsiegelungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf einem überplanten Grundstück in Oker, welches als Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk festgesetzt ist, umgesetzt werden. Selbst wenn es sich um eine bereits überplante Fläche, welche für die ursprüngliche Planung nicht mehr benötigt wird, handelt, so ist und bleibt es eine flächenhafte und somit flächenverbrauchende Maßnahme, gegen welche wir, unter Berücksichtigung des Gebotes eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, Bedenken erheben. Zu begrüßen sind grundsätzlich Maßnahmen, welche flächenschonend und flächensparsam sind, wie Z.B. Entsiegelungen, Waldverbesserungen, Waldumbau, Ersatzgeldzahlungen, sofern mit diesen Ersatzgeldzahlungen ein intelligenter Umgang erfolgt, was beispielsweise eine Aufwertung bereits vorhandener Biotope, Ausgleichsflächen oder Forstflächen (Umbau von Nadelwald zu Mischwald oder Laubwald im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft) bzw. die Einführung sog. PIK (produktintegrierte Kompensation) bedeuten könnte.

**Behandlung c)**

Der Anregung wird insoweit gefolgt, als flächensparende Ausgleichsmaßnahmen mit anderem Fachrecht vereinbar sind. Festzustellen ist eine dieser Anregung entgegenlaufende Entwicklung mit Forderungen u.a. der Umweltverbände nach eher mehr Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsfläche in Oker ist aufgrund der waldrechtlichen Vorgaben als Erstaufforstungsfläche unvermeidbar. Hiervon wird jedoch keine landwirtschaftliche Fläche berührt, da Gegenstand der Planung die Umwandlung von Sonderbaufläche in Flächen für Wald ist. Die Maßnahme in Hahndorf hat zum Ziel verbuschtes Grünland wieder instand zu setzen. Im Rahmen des Entwicklungsziels: „Blütenreiches mesophiles Grünland“ ist eine landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft durchaus wieder vorstellbar. Die Ausgleichsmaßnahme im „Schalker Moor“ ist eine waldverbessernde Maßnahme, die an dem waldrechtlichen Status dieser Fläche nichts ändert. Somit wird auch hier keine Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

**D 19 Deutsche Bahn**

**05.11.2020**

**Stellungnahme / Anregung**

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

**Behandlung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Lediglich die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche „Im Schleeke“ liegt in der Nähe einer Bahnstrecke. Die Darstellung „Fläche für Wald“ beinhaltet auch die zwischen Aufforstungsfläche und Bahnanlagen befindliche Zufahrts- und Parkplatzfläche. Zudem beinhaltet die Aufforstungsfläche einen gestuften Waldmantel. Somit werden zukünftig die Waldbäume in der Maßnahmenfläche einen deutlich größeren Abstand (ca. 35m) zu den Bahnanlagen einhalten als die südöstlich anschließenden Waldbestände (Bestand: ca. 10m). Eine Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden.

**Stellungnahme a) Flächeninanspruchnahme**

Es ist festzustellen, dass die mit Schreiben vom 20.05.2020 vorgetragene Anregungen und Bedenken aus naturschutzfachlicher sowie walddrechtlicher Sicht in der Abwägung aller Belange nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben. Mit o.a. Geltungsbereich handelt es sich um den nördlichsten Teil des ehemaligen Bundeswehrstandortes Fliegerhorst, der eine Vorbelastung hinsichtlich der früheren militärischen Nutzung im Bereich der Mischbaufläche (M) sowie des ehemaligen Sportplatzes aufweist. Große Flächen weisen allerdings Waldflächen, alte Bäume und andere Grünstrukturen auf, die für den Artenschutz wertvoll sind. Von einem „bodenschonenden Flächen-Recycling“ oder „sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ kann nicht die Rede sein, wenn dafür Waldumwandlung stattfinden soll, bzw. wertvolle Bäume und Grünstrukturen der Wohnbebauung weichen müssen. Es bestehen nach wie vor Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes und des nicht ausreichenden Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und dem nördlich angrenzenden Wald. Die in der Zwischenzeit vorgenommenen Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> bleiben bei der nachfolgenden Stellungnahme unberücksichtigt. Eventuelle Auswirkungen auf die walddrechtliche Kompensation werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

**Behandlung a)**

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Neu-Bebauung von Offenlandflächen sondern um die Nachnutzung eines Teils einer ehemaligen Kasernenanlage. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist mit ehemaligem Sportplatz, Fahrzeughallen und Garagen sehr stark anthropogen überformt. Diese Flächen erfüllten die für freie Landschaft anzunehmenden ökologischen Funktionen bereits seit der Errichtung des Fliegerhorstes in den 1930er Jahren nur noch eingeschränkt. Den im Plangebiet ebenfalls enthaltenen, eher verinselten Waldflächen kann nur eine sehr begrenzte Erfüllung der relevanten Funktionen attestiert werden. Diese Waldflächen werden durch den als Erschließungsstraße und für den Freizeitverkehr intensiv genutzten „Görgweg“ vom nördlich angrenzenden Waldbestand deutlich getrennt, so dass hier kein funktionaler Zusammenhang besteht. Die im Plangebiet enthaltenen Waldbestände sind nach gutachterlicher Einschätzung (ALNUS Nov. 2020) auch nicht als sog. „alter Waldstandort“ zu bewerten. Zudem standen diese Waldinseln während der ganzen Nutzungszeit der Kasernenanlage in engem räumlichen Zusammenhang mit baulichen Anlagen, die zu dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt waren. Daraus folgte eine nur sehr begrenzte Ausprägung der relevanten Funktionen. Dies gilt aufgrund der im öffentlichen Interesse stehenden Erhaltung der überkommenen Bausubstanz und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals sowohl heute als auch in Zukunft. Insgesamt betrachtet kann die Planung auch bei Inanspruchnahme der Waldinseln innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes im weiteren Sinne also sog. „Flächenrecycling“ im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB angesehen werden. Zumindest in diesem Umfang wird dadurch die Inanspruchnahme von wirklich freier Landschaft zur Befriedigung der anhaltenden Wohnbaulandnachfrage vermindert. Zu Waldabstand und Artenschutz s. Pkte. c), e) und f).

**Stellungnahme b) Walddrechtlicher Fachbeitrag**

Aus waldbehördlicher Sicht bestehen gegen o.a. Änderung weiterhin insbesondere in Hinblick auf die Abwägung zum Waldabstand erhebliche Bedenken. Der „Waldkundliche Fachbeitrag zur Abwägung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Fliegerhorst Nord“ der Stadt Goslar“ kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis: „...unter Würdigung aller in Kap. 2 aufgezeigten walddrechtlichen Belange ist festzustellen, dass die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des im Norden an die Geltungsbereiche des Entwurfs zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans und des Entwurfs des B-Plans Nr. 177 „Fliegerhorst Nord“ angrenzenden Waldes von den beiden Planungen nicht wesentlich berührt werden. Ebenso werden Aspekte der Gefahrenabwehr durch beide Planentwürfe nicht wesentlich berührt.“ Der Fachbeitrag argumentiert zugunsten eines 20m-Waldabstandes zur geplanten Bebauung unter Bezugnahme auf verschiedene Rechtsquellen.

**Behandlung b)**

Ein Nachweis über fachliche oder rechtliche Fehler des „Waldkundlichen Fachbeitrages“ wurde nicht vorgebracht. Das Gutachten ist daher nach wie vor Grundlage der städtebaulichen Planung. Zur Berücksichtigung der Belange des benachbarten Forstbetriebes wird der Anregung des Forstamtes Clausthal (v. 04.11.2020, s. D11) gefolgt, Duldungspflichten walddtypischer Auswirkungen auf die Baugrundstücke grundbuchlich zu sichern. Der Erschließungsträger hat entsprechende Grundbucheinträge auf den Baugrundstücken mit Überschneidungen des 35m Abstandes veranlasst. Zu den raumordnerischen Aspekten s. Pkt. c).

**Stellungnahme c) Waldabstand - Raumordnung**

Nach der Rechtsprechung des hier zuständigen OVG Lüneburg, Beschluss vom 15. Juni 2017 – 1 MN 3/17 - reicht jedoch die in dem Fachbeitrag getroffene Feststellung, dass die Belange des Waldes nur „nicht wesentlich berührt werden“ aber bei weitem nicht aus, um die geplante Reduzierung des Waldabstandes auf 20 m zu rechtfertigen. Der im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) für den Bereich des Sachsenhais als grundsätzlich notwendig erachtete Abstand von 100m darf nur dann und insoweit unterschritten werden, wie dies unumgänglich bzw. durch eine schon vorhandene Bebauung nun einmal hinzunehmen sei. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung durch die ehemalige militärische Nutzung kann einer Reduzierung des Waldabstandes auf 35 m waldbehördlich gefolgt werden. Als Argument dafür, dass die Bauflächen bis auf 20 m an die Waldränder heranrücken sollen, wird benannt, dass anderenfalls wertvoller Wohnraum für ortsansässige Bauwillige verloren geht. Nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg wird bei einem „normalen“ Wohnungsbau-Bebauungsplan eine derartige Reduzierung des Waldabstandes dem Gewicht eines raumordnungsrechtlichen Grundsatzes jedoch nicht gerecht. Insbesondere die Klimaschutzaspekte werden dabei nicht ausreichend berücksichtigt. Insofern verweise ich nochmals auf die Ausführungen meiner Stellungnahme vom 20.05.2020 und halte einen Mindestabstand von 35 m zwischen geplanter Bebauung und bestehenden Waldflächen für erforderlich.

**Behandlung c)**

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 (s. hierzu Urteil OVG v. 15. Juni 2017 – 1 MN 3/17). Eine Reduzierung des Abstandes erfordert jedoch 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...*"

Zu den Aspekten welche den raumordnerischen Grundsatz tragen, finden sich im *Forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig 2003* (Kap. 3.5.2, S. 33) teilweise Konkretisierungen. Die 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**

Die gutachterlich erkannten Bedeutungen des Plangebietes für den Artenschutz sind durch geeignete Maßnahmen in räumlicher Nähe komplett ausgleichbar (s. Fahlbusch+Partner 2020). Somit verbleibt kein Funktionsverlust oder –reduzierung.

- **Erholungswert der Landschaft**

Lange Zeit bestand aufgrund der geschlossenen, nicht öffentlich durchgängigen Kasernenanlage eine deutliche Beeinträchtigung des Erholungswertes. Dies wird im Rahmen der Konversion des gesamten ehemaligen Kasernengeländes insbesondere mittels einer Durchlässigkeit des gesamten Bereiches für Fuß- und Radverkehr auf mehreren Nord-Süd-Achsen zwischen Jürgenohl und dem Naherholungsgebiet / Wald Sachsenhai erheblich verbessert. Somit wird der Erholungswert der Landschaft nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr verbessert.

- **Erlebniswert von Waldrändern für ruhige Erholung**

Der Kasernenanlage konnte seit der Errichtung kein nennenswerter Erlebniswert für die ruhige Erholung in der Natur zuerkannt werden. Somit bestand hier bisher bereits keine erhaltenswerte Funktion.

- **Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Die Regelvermutung geht von einer zwangsläufigen Störung der Natur und des Landschaftsbildes durch eine waldrandnahe Bebauung aus. Dies trifft hier aufgrund der überkommenen Kasernenbebauung und

der damit verbundenen Vor-Prägung des Landschaftsbildes nicht zu. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind umfangreich untersucht (Fahlbusch+Partner 2020). Die Eingriffe werden vollständig ausgeglichen. Somit verbleibt kein Funktionsverlust oder –reduzierung.

- **Klimaschutz**

Die für Waldbestände zu attestierenden Klimaschutzfunktionen aufgrund der CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Speicher. Zumindest die Ausgleichswirkung von Wäldern strahlt auch in das Vorfeld aus. Die vorgesehene Durchgrünung der Wohnbauflächen bewirkt durchaus Ähnliches. Zudem leistet die im Bündel der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Renaturierung des „Schalker Moors“ einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz, da Moore als leistungsfähige CO<sub>2</sub>-Speicher anerkannt sind. Somit verbleibt kein Funktionsverlust oder –reduzierung.

- **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.

Diese Annahmen treffen auf die Planung jedoch nicht zu. Bisher bestehen bereits für den Eigentümer des nördlich angrenzenden Waldes erhöhte Anforderungen zur Verkehrssicherheit aufgrund des zwischen dem Plangebiet und dem Waldbestand verlaufenden Görgwegs. Der Görgweg dient der Erschließung der östlich gelegene sog. „Görgsiedlung“ und wird intensiv von Freizeitverkehren (Radfahrer, Spaziergänger etc.) genutzt. Ein Heranrücken der Wohnbebauung führt hier somit nicht zu zusätzlichen Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht, die nicht bereits bestünden. Gleiches gilt für die bisher aus denselben Gründen schon eingeschränkte Totholzerhaltung.

Bereits im Forstlichen Rahmenplan ist die Möglichkeit einer Abweichung angelegt (Kap. 3.2.5, S. 33): *„Bei nicht vermeidbaren Bauungen in Waldrandnähe sind in der Bauleitplanung geeignete Festsetzungen zu treffen, die einen Mindestabstand baulicher Anlagen gewährleisten, der zumindest den Fallbereich des ausgewachsenen Baumes zzgl. einer Sicherheitszone umfasst.“* Dem wird mit konkreter fachgutachterlichen Ermittlung (ALNUS 2020) der hier notwendigen Sicherheitszone und grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen.

- **Waldbrandvorsorge**

Gemäß fachgutachterlicher Betrachtung (ALNUS 2020) ist von der heranrückenden Wohnbaufläche keine erhebliche Waldbrandgefahr für den nördlich benachbarten Waldbestand zu erwarten. Ebenso führt die Wohnbaufläche zu keiner Erschwerung der Brandbekämpfung, da der zwischen der Wohnbaufläche und dem Wald gelegene Görgweg hierfür weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung steht.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile**

Die Auswirkungen des Schatten- und Laubwurfs des nördlich benachbarten Waldbestandes auf die Wohnbaufläche bewegt sich in der üblichen Größenordnung bei vergleichbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen mit Baumbestand. Ein direkter Laubfall ist aufgrund der trennenden Wirkung des Görgweges nur in diesem Sinne hinnehmbaren Größenordnung anzunehmen. Aufgrund der Lage des Waldbestandes nördlich der Wohnbaufläche ist naturgemäß mit keinem nennenswerten Schattenwurf 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. Dies ist in diesem Fall aufgrund der hier anzunehmenden relativ hohen sozialen Kontrolle durch die öffentliche Nutzung des Görgwegs (Anlieger Görgsiedlung, Spaziergänger, Fahrradverkehr etc.) nicht zu befürchten.

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

- **Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft**

Die Ausweisung der Vorranggebiete basiert auf dem Forstlicher Rahmenplan Großraum Braunschweig (2003). Die zugehörige Planungs- und Maßnahmenkarte (PMK) ordnet den Waldbestand des „Grauhöfer Holzes“ den Bereichen zur ruhigen Erholung ohne bzw. geringen Konfliktpotential zu anderen Belangen zu. Dies ist insofern bemerkenswert, dass somit offenbar kein Konflikt aus der Überlagerung der Vorranggebiete „*Erholung*“ sowie „*Natur und Landschaft*“ und somit der direkten Nutzung des Waldbestandes zur Erholungszwecken gesehen wird. Desweiteren sind keine Gründe erkennbar, warum eine Wohnbaufläche anders als beispielweise die westlich gelegenen Gewerbebauflächen, zu deren Ausweisung seinerzeit keine Bedenken geltend gemacht wurden, erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion haben sollte.

- **Vorranggebiet Natur und Landschaft**

Dies Vorranggebiet basiert auf dem rechtsverbindlich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Grauhöfer Holz“. Risiken zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzziele durch die benachbarte Wohnbaufläche sind nicht zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass die heranrückende Wohnbaufläche keine erheblich zusätzlichen Auswirkungen auf das Vorranggebiet hat, als die hier bereits raumordnerische abgesicherte Naherholung (s.o.) Desweiteren stützen die Ausweisungen von Schutzgebieten anderenorts, beispielsweise im Oberharz bis dicht an den Siedlungsrand, diese Einschätzung.

Festzuhalten ist auch, dass die Waldbehörde in den bisherigen Bauleitplan-Verfahren zur Kasernenkonversion seit 2014 - im Einzelnen die FNP-Änderungen Nr. 95, 97, 99 und die Bebauungspläne Nr. 169, 170, 171 und 172 - nie Bedenken zu Abständen der Bauflächen von den Waldbeständen nördlich des Görgweges oder innerhalb der Plangebiete vorgebracht hat.

#### **Stellungnahme d) Waldumwandlung**

Die für die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche erforderliche Waldumwandlung erfolgt gem. § 8 Abs. 2 NWaldLG im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens. Ich weise darauf hin, dass die dort vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichen und daher zusätzliche Maßnahmen zur Erstaufforstung in die Planung aufzunehmen sind, um den walddrechtliche Ausgleich sicherzustellen.

##### **Behandlung d)**

Der Einschätzung, das Art und Umfang der Kompensation der Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplans zu erfolgen hat, wird gefolgt. Dennoch sind bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eher grundsätzliche Fragen hinsichtlich der Entscheidung zur Waldumwandlung zu behandeln:

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nach den vorhersehbaren Bedürfnissen in Grundzügen dar. Die dabei in diesem Fall besonders zu berücksichtigen Belange sind die Forstwirtschaft und der Umweltschutz sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im aktuellen Planverfahren ist schon mehrfach die hohe Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere Einfamilienhausgrundstücken ausreichend thematisiert worden. Zum Thema Wald erfolgt planungsrechtlich eine Orientierung an der Raumordnung (RROP 2008) sowie fachlich am „Forstlichen Rahmenplan des Großraumes Braunschweig“ (Nds. Landesforsten 2003).

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

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

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

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

	Waldanteil	Waldvermehrung vordringlich	Waldvermehrung erforderlich	Funktions-ge-währleistung
LK Goslar	57,2 %	< 15%	15% - < 30%	25% – 33%
Goslar (Alt)	48,2 %			
Goslar mit Vbg.	34,7 %			

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

Aus Sicht der Raumordnung besonders zur Aufforstung geeignete Bereiche sind in Abstimmung mit anderen Raumnutzungen und Funktionen als "Vorbehaltsgebiet Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils" in der Zeichnerischen Darstellung des RROP ausgewiesen. Sowohl im Landkreis als auch im Stadtgebiet Goslar weist die Raumordnung keine Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen aus. Hierbei ist auch die Konkurrenz verschiedener Nutzungen, insbesondere der Landwirtschaft auf ertragreichen Böden (hist. Klostergüter-Gürtel im nördl. Harzvorland) zu berücksichtigen und die wiederstreitenden Interessen sind fair abzuwägen.

Auch unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit sind im Stadtgebiet Goslar keine nennenswerten Erst-Aufforstungsflächen zu erkennen. Dabei sind auch folgende fachliche Kriterien bei Auswahl geeigneter Flächen, Ansprüche an forstlich sinnvolle Ersatzaufforstungen (s. Forstlicher Rahmenplan Kap. 3.2.3) zu bedenken:

- Lage in unmittelbarer Nähe zum Waldverlust bzw. Bildung von Maßnahmenswerpunkten
- Anschluss an vorhandene Waldflächen (funktionaler Zusammenhang, günstige Bewirtschaftung)
- Ausreichende Größe von Aufforstungsflächen, da kleine Waldinseln den vollen Funktionsumfang eher nicht erreichen können und eine nachhaltig tragfähige Bewirtschaftung kaum zu erreichen ist.

Unter Würdigung der vorgenannten Aspekte ist zu attestieren, dass im Stadtgebiet Goslar kaum bis keine geeigneten Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen. Weder die Stadt noch der Erschließungsträger haben hoheitlichen bzw. eigentumsrechtlichen Zugriff auf Flächen in den raumordnerisch anderenorts im Großraum ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten. Hilfreich wäre eine „Pool-Lösung“ auf Regions- bzw. Landesebene in der die Walderhaltungsabgaben aufgrund von Waldumwandlungen in gut mit Waldanteilen versorgten Gemeinden auf geeignete Aufforstungsschwerpunkte in waldarmen Gemeinden konzentriert werden. Ein derartiges Angebot besteht bisher leider nicht

Eine grundsätzliche Gefährdung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes im Stadtgebiet Goslar kann angesichts der vorgenannten Verhältniszahlen durch die hier geplante Waldumwandlung nicht erkannt werden. Die Eingangsvoraussetzung der schon im Forstlichen Rahmenplan angelegten Ausnahme, in überdurchschnittlich bewaldeten Gebieten neben Ersatzaufforstungen einen Ersatz durch strukturverbessernde Maßnahmen an bestehenden Waldflächen anzuerkennen, kann als gegeben angesehen werden. Daher ist ein waldbaulicher Ausgleich sowohl mit der Erstaufforstung einer Fläche (Umwandlung „Sonderbaufläche“ im Schleeke in „Fläche für Wald“, s. getrennter Geltungsbereich) als auch mit waldbessernde Maßnahmen im Bereich Schalker Moor (kein Planbedarf da bisher schon als „Fläche für Wald“ dargestellt) vorgesehen. Die genaue Bilanzierung und Maßnahmenbeschreibung ist Gegenstand im parallelen Bebauungsplan-Verfahren.

**Stellungnahme e) Naturschutz 1. – Artenschutz benachbarter Wald**

1. Der Waldrand nördlich des Görgweges ist laut waldkundlichem Fachbeitrag überwiegend vielfältig strukturiert und zum Teil mit mittelalten Eichen durchzogen, so dass man davon ausgehen kann, dass er diversen waldbewohnenden (Vogel-)Arten als Habitat dient. Im Biologischen Ergebnisbericht fehlt allerdings die ge-

forderte Kartierung dieses Bereiches, so dass aus Artenschutzaspekten keine Stellungnahme zum Waldabstand abgegeben werden kann. Für eine abschließende Beurteilung wäre eine Nachkartierung der Biotoptypen mit gezielter Suche nach Habitatbäumen als auch in einem 100 m breiten nördlich und östlich angrenzenden Streifen an das Plangebiet notwendig.

**Behandlung e)**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine faunistische Kartierung des nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Waldbestandes ist für die Planungsentscheidung nicht erforderlich. Der Görgweg wird bereits durch Erholungssuchende einschließlich Hundespaziergängern genutzt, sodass hier eine starke Beunruhigung seit Jahren besteht. Eine Kartierung von Habitatbäumen wird keine weiteren detaillierten Erkenntnisse zu störungssensitiven Arten bringen, da Baumhöhlen etc. häufig von Arten wie Meisen bewohnt werden, die nicht störungssensitiv sind. Die geforderte Untersuchung lässt daher keine weiteren Erkenntnisse erwarten. Das Gutachterbüro Fahlbusch+Partner stützt diese Einschätzung. Zudem sind von einer heranrückenden Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz in dem betreffenden Wald zu erwarten, die über das Maß der Naherholungsfunktion des Waldes hinausgehen.

**Stellungnahme f) Naturschutz 2. – Siebenschläferquartiere im Plangebiet**

2. Im 1. Beteiligungsschritt wurde unter den Aspekten zum Artenschutz bereits auf den Verlust der Ausgleichsflächen für den Siebenschläfer hingewiesen. Auf den Hinweis, dass eine Teilfläche für artenschutzrechtlichen Ausgleich (zwei Siebenschläferkästen) dient(e) und daher ein „doppelter“ Ausgleich für den Verlust der Siebenschläferquartiere erfolgen muss, ist jedoch nicht ausreichend eingegangen worden. Siebenschläfer sind eine besonders geschützte Art und sind demnach gemäß Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Es greift §44 BNatSchG, nach dem es verboten ist, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Fliegerhorst Nr. 177 sind daher Maßnahmen zu treffen, die einen Verstoß gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes vermeiden.

**Behandlung f)**

Der Anregung wird gefolgt. Ersatzquartiere in der notwendigen Anzahl werden auf geeigneten Flächen im Eigentum des Erschließungsträgers (Wald südöstlich des Plangebietes) installiert. Die Durchführung wird über den Erschließungsvertrag abgesichert.

**Stellungnahme g) Bodenschutz**

Ergänzend zu den Aussagen auf Seite 12 der Begründung bitte ich um die Aufnahme konkretisierender Aussagen zu den auf dem überplanten Gebiet sich befindenden Kontaminationsverdachtsflächen 20 und 21 entsprechend den Gutachten der AWIA Umwelt GmbH vom 02.10.2013 und 24.03.2014. Darüber hinaus sind Aussagen zur Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit der vorhandenen Altlast in die Begründung aufzunehmen.

**Behandlung g)**

Begründung und Umweltbericht des Flächennutzungsplans werden wie folgt ergänzt:

„Im Jahr 2013 hat das Staatliche Baumanagement Südniedersachsen, Clausthal-Zellerfeld, die AWIA Umwelt GmbH, Göttingen, mit der Durchführung einer orientierenden Untersuchung auf dem ehemaligen Kasernengelände des Fliegerhorst Goslar beauftragt. Zunächst wurden in der Phase I die Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) mittels historischer Nutzungsrecherche lokalisiert (AWIA 02.10.2013). In der anschließenden Phase IIa des Oberfinanzdirektion-Untersuchungsprogramms wurden auf einzelnen KVF von der AWIA Umwelt GmbH orientierende Untersuchungen durchgeführt (AWIA 24.03.2014). Dabei wurden allerdings nicht alle lokalisierten KVF untersucht. Vielmehr wurden die Flächen entsprechend einer zuvor vorgenommenen Gewichtung nach dem Gefahrenpotenzial ausgesucht.

Im aktuellen Plangebiet wurden zwei Kontaminationsverdachtsflächen (KVF Nr. 20 und 21) lokalisiert. Die Verdachtsflächen liegen in dem Teil der Wohnbaufläche, die östlich an die Mischbaufläche des H-Gebäudes angrenzt. Die gutachterliche Analyse der Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) führte zu folgender Bewertung:

**KVF Nr. 20 Oberirdische Tanks**

„Die Analysebefunde überschritten keinen der zur Bewertung herangezogenen Orientierungswerte. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet.“

**KVF Nr. 21 Abscheideanlage**

„Die Analysebefunde überschritten keinen der zur Bewertung herangezogenen Orientierungswerte. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet. Die ermittelten Bodenbelastungen stammen wahrscheinlich aus den Bodenausfüllungen und sind nicht auf eingetragene Schadstoffe aus dem Abscheider zurückzuführen. Das untersuchte Bodenmaterial ist abfallrechtlich in Z 1 gemäß LAGA einzustufen, zusätzliche Analysen sind aus abfallrechtlicher Sicht notwendig. Die vorangehenden Analyseergebnisse lassen keine Unvereinbarkeit mit der angestrebten Nutzung der Flächen als Wohnbauland erkennen.“

Die Ergänzung dient der Dokumentation und Informationskonsistenz, führt jedoch nicht zur Änderung der Planung.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 - Bauservice

27.01.2021

i.A.

gez.

Michel



**VERFAHRENSVERMERK**

zur

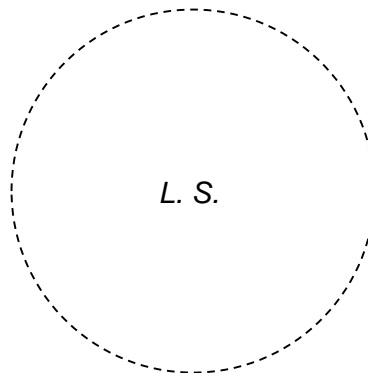
**103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar  
Für den Bereich „Fliegerhorst Nord“**

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.09.2020 hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit von 10.10.2019 bis 09.11.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 26.01.2021 beschlossen.

Goslar,

**STADT GOSLAR**



**Dr. Oliver Junk  
Oberbürgermeister**