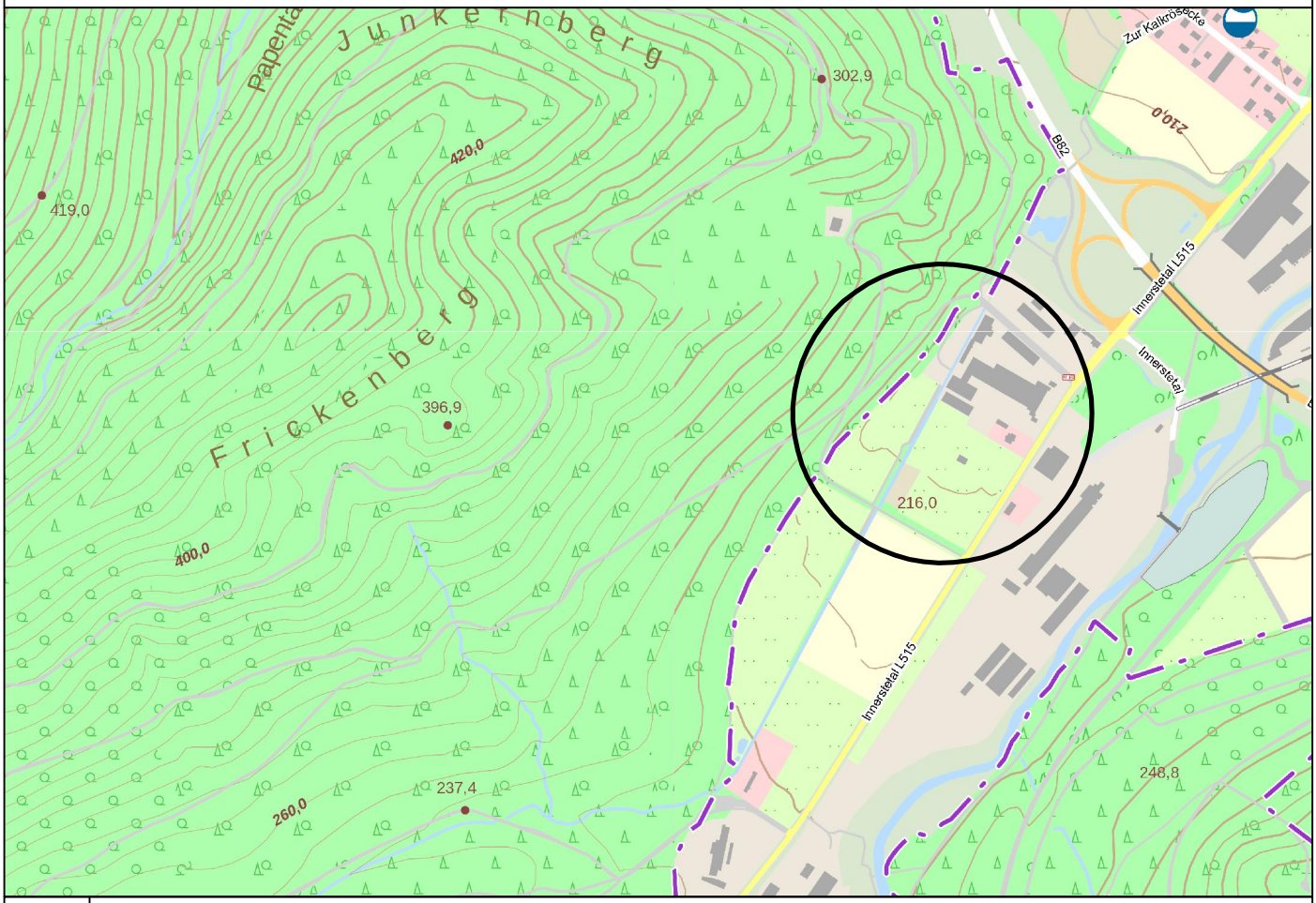
STADT LANGELSHEIM

Stadtteil Langelsheim

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
42. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Planunterlage

Kartengrundlage: Topgraphische Karte 1:10 000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

FASSUNG: **Entwurf**

BEARBEITET: 30.04.2020

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05063-270888, E-Mail: b.mueller@arc-plan.de

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langelsheim wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 28.04.1983 beschlossen (Feststellungsbeschluss) und am 02.08.1984 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt. Er ist seit dem 11.09.1984 rechtswirksam.
Der nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs liegende Bereich der Kreuzung von B 82n und L 515 wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans am 27.09.2001 rechtswirksam.
Den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 42. Änderung hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2017 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, vorhandene Nutzungen

Der Änderungsbereich in der Größe von ca. 4,7 ha liegt im Außenbereich am Südrand des Stadtteils Langelsheim an der Straße Innerstetal/Landesstraße 515 und beinhaltet Grundstücksflächen, die nordwestlich und südwestlich der ehemaligen Firma Georg Langer Blechwaren und Stahlbau GmbH und westlich der Firma bbL Beton GmbH gelegen sind.
Der Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden von historischen gewerblich-industriellen Nutzungen, im Westen durch das Waldgebiet des Frickenbergs (gemeindefreies Gebiet Langelsheim), im Osten von der L 515/Straße Innerstetal und im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Nach der Geländeform liegt das Plangebiet im hier nahezu ebenen Innerstetal, das westlich vom Frickenberg begrenzt wird.
Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit in Form von Grünlandnutzung (Wiesen, Weideland, Hobbyreitplatz) genutzt. Der Wald reicht im mittleren und nordwestlichen Bereich bis an den am Westrand des Plangebiets verlaufenden Mühlenbach heran. Nördlich grenzt das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Georg Langer Blechwaren und Stahlbau GmbH jetzt Illmann Metallbau GMBH an. Der nordwestliche schmale Randbereich des Planungsgebiets wurde ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre als Zufahrt und Lagerplatz der ehemaligen Firma Georg Langer Blechwaren und Stahlbau GmbH genutzt.
Die Lage des Geltungsbereichs der Änderung wird auf dem Titelblatt dieser Begründung dargestellt.

1.3 Ziel und Zweck der Planänderung, Planungserfordernis

<u>Ziel und Zweck</u>
Die im Flächennutzungsplan westlich der Straße Innerstetal dargestellte Gewerbliche Baufläche (G) soll zwecks Abrundung der Gewerblichen Bauflächen (G) im Innerstetal in südlicher Richtung erweitert werden. Dafür soll die hier im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 2,7 ha in Gewerbliche Baufläche (G) im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO geändert werden (siehe Anhang 1-Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan). Die Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans L 141 „Innerstetal II“.

<u>Planungserfordernis</u>
Geeignete Gebiete zur Innenentwicklung großflächiger gewerblich-industrieller Nutzungen sind innerhalb der Stadt Langelsheim nicht mehr vorhanden. Alternative Möglichkeiten zur Entwicklung dieser Nutzungen bestehen aufgrund des Trennungsgebots zu empfindlichen Nutzungen wie Wohnnutzungen gemäß BauGB und BImSchG ebenfalls nicht.
Zur Sicherung des teilräumigen Arbeitsmarktzentrums Langelsheim soll deshalb der westliche Teilbereich der historischen Gewerbe- und Industrieflächen an der Straße Innerstetal in südlicher Richtung erweitert und abgerundet werden, so dass auf dieser Grundlage mit dem Bebauungs-

plan L 141 „Innerstetal II“ ein Gewerbegebiet entwickelt werden kann, das auch die nördlich angrenzenden historischen gewerblichen Nutzungen umfasst, welche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.
Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und grenzt westlich an den Harzwald. Die in der Vergangenheit vollzogenen Erweiterungen am Süd- und Nordwestrand des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Georg Langer Blechwaren und Stahlbau GmbH und die Nutzung des ehemaligen Wohnhauses (Villa) als Gebäude der Firmenleitung sind seinerzeit als Einzelfall-Außenbereichsvorhaben, die öffentlichen Interessen nicht entgegenstanden, genehmigt worden. Eine planmäßige bauliche Entwicklung und planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen baulichen Nutzungen erfordert somit unter Beachtung des Schutzanspruchs des westlich angrenzenden Harzwaldes einerseits eine Änderung des Flächennutzungsplans und andererseits die Aufstellung eines Bebauungsplans.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das aktuelle Landes-Raumordnungsprogramm ist mit Bekanntmachung vom 06.10.2017 in Kraft getreten. Nach den zeichnerischen Darstellungen (M 1:500000) wird der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans nicht von landesplanerischen Zielen und Darstellungen betroffen. Nördlich verläuft die als Hauptverkehrsstraße dargestellte B 82n. Weiter südlich erstreckt sich ein weiträumiges Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Entlang der weiter östlich verlaufenden Innerste ist ein linienförmiger Biotopverbund ausgewiesen.

Die beschreibende Darstellung enthält u.a. folgende allgemeinen Ziele und Grundsätze:

Die Stadt Langelsheim liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen, die besonders gestärkt werden soll (Ziff. 1.205).
Dabei sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationstätigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (1.107).
Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (2.102).
Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden (2.106).
Die Funktionen der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln (2.201).
Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln (3.1.201).
Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (3.2.103).

Regionales Raumordnungsprogramm der Region Braunschweig

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) ist am 01.06.2008 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (Weiterentwicklung der Windenergienutzung 2011/2012) befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.
In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind folgende den Plangeltungsbereich betreffende Ziele und Grundsätze dargestellt:

- die Kernstadt Langelsheim ist Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- und Mittelzentren, auf das die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde auszurichten ist
- die L 515 ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung

- das westlich angrenzende Waldgebiet des Frickenbergs ist als Vorranggebiet für ruhige Erholung“ und „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für Wald“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Schutzfunktionen des Waldes“ ausgewiesen

Allgemeines Ziel der beschreibenden Darstellung ist u.a. der Abbau von wirtschaftsstrukturellen Schwächen im Großraum Braunschweig, die Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen und die Förderung eine den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste gewerblich-industrielle Entwicklung, wobei die Zentralitätshierarchien besonders zu beachten sind.
Die Waldränder und ihre Übergangszonen sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.
Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die behandelten Belange der Wald- und Forstwirtschaft jedoch nicht als Ziel ausgewiesen (Ziff. 2.2 Abs. 3 RROP 2008). Es wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr und zum Schutz der ökologischen Funktionen des Waldes eingehalten werden. Seitens der Waldbehörde liegt aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen das grundsätzliche Einverständnis für ein Unterschreiten des Abstandes von 100 m vor.

Handelt es sich wie hier nicht um ein Ziel, das eingehalten werden muss, muss die planende Gemeinde das Raumordnungsprogramm mit seinen Grundsätzen ungeachtet des grundsätzlichen Einverständnisses der Waldbehörde in ihrer Abwägung vollständig berücksichtigen. Dabei gilt, dass der Wald als Naturraum grundsätzlich zu erhalten ist und dazu sein „Vorfeld“ von Bebauung freizuhalten ist. Das muss insbesondere bei "Vorranggebieten Natur und Landschaft" und "Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" zur Anwendung kommen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 42. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche im Norden und Osten an gewerbliche Bauflächen (G) angrenzt. Der westlich angrenzende Wald liegt im gemeindefreien Gebiet Langelsheim und ist als Landschaftsschutzgebiet (L) ausgewiesen.

3 Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben

3.1 Wasserschutz, Wasserrecht

<u>Gewässer</u>
Die Innerste, Gewässer 2. Ordnung, verläuft ca. 200 m östlich jenseits der L 515.
Am Westrand des Plangeltungsbereichs verläuft der im angrenzenden Waldgebiet des Frickenbergs/Ottersbergs entspringende Bach „Mühlenbach“, Gewässer 3. Ordnung (kein gesetzlicher Gewässerrandstreifen).
Der Bach wurde zwecks Erweiterung des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Georg Langer mit wasserrechtlicher Genehmigung vom 15.02.1995 auf einer Länge von ca. 260 m in westlicher Richtung verlegt.

<u>Hochwasserschutz</u>
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist weder von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG noch von einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG betroffen.
Dessen ungeachtet tritt der Mühlenbach bei lokalen Starkregen insbesondere im südlichen Teilabschnitt, über die Ufer und überschwemmt hin und wieder die angrenzenden Wiesen/Weiden.

3.2 Waldrecht

Waldränder und deren Übergangszonen sind auf Grund ihrer ökologischen Funktionen sowie ihrer Erlebnisqualitäten von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten. Hinsichtlich der Bebauung und anderen störenden Nutzungen ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) grundsätzlich ein Mindestabstand von 100 m zu unbelasteten Waldrändern einzuhalten. Verträgliche Unterschreitungen bis zu dem für die Gefahrenabwehr notwendigen Mindestabstand von 35 m sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde zulässig.

3.3 Landwirtschaft, Agrarstruktur

Der südliche und westliche Teilbereich des Plangebiets wird derzeit in Form von Grünlandnutzung (Wiesen, Weiden) landwirtschaftlich und durch Hobbypferdehaltung genutzt. Unter Berücksichtigung des Ziels zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen für Siedlungsentwicklungen mit einer erhöhten Darlegungspflicht verbunden. Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gilt auch für ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen.

3.4 Bodenbelastungen, Untergrund, Baugrund, Kampfmittel

Altlastenverdacht
An den nordwestlichen Teilbereich grenzt östlich die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Zinkerei Langer an (Altlastenkataster Az.: 6.2.2-3204-04/126A).
Hierzu wurde am 25.11.2019 eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung durchgeführt, nach der im Bereich der ehemaligen Verzinkerei-Halle und des vorgelagerten Neutralisationsbeckens Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorhanden sind. Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung ist durch die örtlich begrenzte Verunreinigung nicht mit einem signifikanten Schadstoffaustrag zu rechnen. Es besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf. Sollte in diesem Bereich zukünftig die Oberflächenversiegelung entfernt werden, werden Sanierungsmaßnahmen (Auskofferung) notwendig.

Umgebungsbelastung mit Schwermetallen
Der Plangeltungsbereich liegt im Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar. Demnach sind in den Böden hohe Schadstoffgehalte zu erwarten (Blei >1.000 mg/kg oder Cadmium >10,0 mg/kg).

Untergrund
Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Baugrund
Nach dem Kartenserver des LBEG steht im Grundstücksbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente).
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Kampfmittel
Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat in seiner Stellungnahme keinen konkreten Handlungs- und Ermittlungsbedarf angezeigt. Da die Stadt Langelsheim ebenfalls keine Kenntnis von möglichen Kampfmitteln im Plangeltungsbereich hat, sieht die Stadt Langelsheim keine Veranlassung zu weiteren Untersuchungen.

3.5 Denkmalschutz, Archäologie

Baudenkmale
Im Planungsgebiet und in seinem nahen Umfeld befinden sich keine Baudenkmale im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologie
Archäologische Funde und Befunde sind im Plangebiet und in seinem nahen Umfeld nicht bekannt.

3.6 Straßenrecht

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der L 515. Die Zulässigkeit von Zufahrten, sowie von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb 40 m vom Fahrbahnrand sind somit im parallelen Bebauungsplanverfahren gemäß § 24 Abs. 6 Niedersächsischem Straßengesetz mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

Verkehrsmengen
Die DTV-Daten 2016 betragen in Fahrtrichtung Langelsheim ca. 1.630 Pkw und ca. 120 Lkw sowie in Fahrtrichtung Lautenthal ca. 1.690 Pkw und ca. 140 Lkw. Nach dem Verkehrsentwicklungsplan Langelsheim 2005 wird werktags je Fahrtrichtung von ca. 2050 Kfz/24h ausgegangen.

Geschwindigkeitsbeschränkungen
Auf der L 515 ist die Geschwindigkeit auf 70 km/h begrenzt.

3.7 ÖPNV, Fuß-und Radwege

Vor der nördlich angrenzenden Betriebsfläche der Illmann GmbH befindet sich an der Straßenwestseite eine Bushaltestelle.
Bis zur südlichen Zu- / Abfahrt der B 82 ist aus Richtung Langelsheim ein Rad- und Gehweg an der Ostseite der L 515 vorhanden. Eine Anbindung an das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe besteht nicht.

3.8 Hauptver- und -entsorgungsleitungen und -anlagen

Der Plangeltungsbereich wird von keinen Hauptver- und -entsorgungsleitungen gequert.

Elektrizität
Mittelspannungsleitungen (20 kV) der Avacon Netz befinden sich am Westrand und am Ostrand der Fahrbahn der L 515.

Telekommunikation
Fernmeldeleitungen der Avacon Netz befinden sich sowohl im westlichen als auch teilweise im östlichen Seitenbereich der L 515.
Eine Hauptleitung der Telekom verläuft am Ostrand der Landesstraße 515.

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Innerstetal" in die Transportleitung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld abgeleitet werden.

Regenwasser
Für die zukünftige Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde im Februar 2021 vom Ingenieurbüro Metzing GmbH ein Konzept zur Rückhaltung und Ableitung erstellt.

Richtfunkstrecke
Der Plangeltungsbereich wird in Richtung NW–SO von einer Richtfunkstrecke der Zentralen Polizeidirektion Niedersachsen gequert. Der Richtfunklink verläuft in einer Höhe von ca. 300 m über dem Plangebiet. Somit bereitet die Änderung des Flächennutzungsplans keinen Konflikt vor, auch nicht hinsichtlich möglicher höherer Schornsteine.

3.9 Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen

Gem. Rohstoffsicherungskarte des LBEG sind im Plangeltungsbereich keine bedeutenden Lagerstätten bekannt.

3.10 Erholung und Naherholung

Der westlich angrenzende Hochwald / Landschaftsschutzgebiet Harz ist ein attraktives Gebiet für Erholungssuchende, Wanderer, Radwanderer und für die Naherholung der Einwohner Langelsheims. Am Waldrand und im Wald verlaufen ausgeschilderte Wander- und Fernwanderwege.

4 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1 Wald, Abstand vom Waldrand

Der nordwestliche schmale Teilbereich des Planungsgebiets (ehemaliger Lagerplatz und Zufahrt), der unmittelbar an den 1995-1996 verlegten Mühlenbach und den daran westlich anschließenden Wald angrenzt, befindet sich im Konflikt mit den raumordnerischen Zielen zum Waldabstand. Außerdem besteht ein Konflikt mit dem Waldrecht, weil auch der notwendige Mindestabstand von 35 m unterschritten wird. Der Wald ist in diesem Bereich somit vorbelastet.
Aufgrund seiner Lage im Außenbereich genießt die gewerbliche Nutzung hier nach dem Ende der Firma Langer keinen Bestandschutz mehr, so dass die zukünftige Nutzung dieses Bereichs planungsrechtlich neu geregelt werden muss.
Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird auf dieser Grundlage zur Vereinbarung betrieblicher, ökologischer und waldrechtlicher Belange das Erweiterungsgebiet der gewerblichen Baufläche (G) am Westrand des Plangebiets bis auf die Linie der nördlich vorhandenen Betriebsgebäude begrenzt. Zur Ermöglichung eines Verbindungsweges zur neuen gewerblichen Baufläche wird waldseitig lediglich ein schmaler Streifen als gewerbliche Baufläche (G) vorgelagert.
Zur Minderung der Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Waldes wird der zwischen Wald und gewerblicher Baufläche verbleibende Bereich als Grün- und Maßnahmenfläche für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen dargestellt.
Der im nordwestlichen Teilbereich westlich des Mühlenbachs vorhandene schmale Randbereich des Hochwaldes wird als Fläche für Wald ausgewiesen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO) in Gewerbliche Baufläche (G) geändert.
Die besondere Art der baulichen Nutzung bleibt der im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanung vorbehalten.

4.3 Gewässer

Der im angrenzenden Bergland entspringende Bach „Mühlenbach“ wird seinem jetzigen Lauf entsprechend in die am westlichen Plangebietsbereich ausgewiesene Grün- und Maßnahmenfläche integriert. Die vorzunehmenden Entwicklungsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt und werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan im Detail zu geregelt.

4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die am westlichen Plangebietsrand ausgewiesene Grünfläche einschließlich Mühlenbach und die westlich des Baches ausgewiesene Fläche für Wald werden auf der Grundlage des erstellten Artenschutzgutachtens (siehe Umweltbericht) ihrer ökologischen Bedeutung entsprechend als Maßnahmenfläche für naturschutzrechtliche Schutz- und Aufwertungsmaßnahmen ausgewiesen.

Die mit diesen Darstellungen angestrebten Planungsziele des Flächennutzungsplans werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit verbindlichen Festsetzungen konkretisiert und ergänzt.

4.5 Bodenschutz

Nach der unter Ziff. 3.4 dargestellten Umgebungsbelastung mit Schwermetallen wird der Plangeltungsbereich im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen BP). Die Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, in der Neufassung vom 31.03.2011, wird nachrichtlich übernommen.

5 Planungserhebliche Belange und Abwägung

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Ein Konflikt mit den allgemeinen Zielen und Grundsätzen besteht mit Ausnahme der teilweisen Unterschreitung des Waldabstands im westlichen Bereich nicht (s. unten: Waldrand).
Nach dem Ziel des RROP „Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte“ hat sich die Stadt Langelsheim unter Abwägung der besonderen Standortkriterien gewerblich-industrieller Nutzungen für die Erweiterung und Abrundung der historischen Gewerbe- und Industrieflächen am Südrand der Zentralortes entschieden. Gemäß dem Ziel der Sicherung des teilräumigen Arbeitsmarktzentrums Langelsheim trifft die Stadt Langelsheim diese Entscheidung im Rahmen der ihr nach dem RROP grundsätzlich gewährten Planungshoheit für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange.

Waldrand
Im RRPO 2008 sind die westlich angrenzenden Flächen als „Vorranggebiet für ruhige Erholung“ und „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für Wald“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Schutzfunktionen des Waldes“ ausgewiesen.
Es gilt das grundsätzliche raumordnerische Ziel, zu Waldrändern einen Mindestabstand von 100 m von Bebauung und konkurrierender Nutzung einzuhalten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die behandelten Belange der Wald- und Forstwirtschaft jedoch nicht als Ziel ausgewiesen (Ziff. 2.2 Abs. 3 RROP 2008). Es wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr und zum Schutz der ökologischen Funktionen des Waldes eingehalten werden. Seitens der Waldbehörde liegt aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung das grundsätzliche Einverständnis für ein Unterschreiten des Abstandes von 100 m vor.

Handelt es sich wie hier nicht um ein Ziel, das eingehalten werden muss, muss die planende Gemeinde das Raumordnungsprogramm mit seinen Grundsätzen ungeachtet des grundsätzlichen Einverständnisses der Waldbehörde in ihrer Abwägung vollständig berücksichtigen. Dabei gilt, dass der Wald als Naturraum grundsätzlich zu erhalten ist und dazu sein „Vorfeld“ von Bebauung freizuhalten ist. Das muss insbesondere wie hier vorliegend bei "Vorranggebieten Natur und Landschaft" und "Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" zur Anwendung kommen.
Der Wald ist andererseits im nordwestlichen Teilbereich durch die direkt angrenzende historische gewerblich-Industrielle Nutzung vorbelastet. Deshalb wird zur Vereinbarung betrieblicher, ökologischer und waldrechtlicher Belange die gewerbliche Baufläche (G) bis auf die Linie der vorhan-

denen Betriebsgebäude zuzüglich eines schmalen Streifens für einen Verbindungsweg zur Gewerblichen Baufläche zurückgenommen. Zur Minderung der Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Waldes wird der zwischen Wald und gewerblicher Baufläche verbleibende Bereich als Grün- und Maßnahmenfläche für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen dargestellt.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion des Waldes wird die im südwestlichen Randbereich befindliche Wiese mit dem sie durchfließenden Mühlenbach in die Grün- und Maßnahmenfläche einbezogen.
Das Miteinander mit dem angrenzenden Wald aus ökologischer, landschaftlicher und Naherholungssicht ist im nachfolgenden Bebauungsplans im Detail zu regeln.

5.2 Städtebauliche Entwicklung

Alternativen der Stadtentwicklung

Aufgrund des Trennungsgebots nach dem BImSchG zu Wohnnutzungen stehen für neu anzusiedelnde größere Gewerbetriebe im Stadtteil Langelsheim keine alternativen Gebiete zur Verfügung, weil in den vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen keine ausreichend großen Flächen für eine wesentliche gewerbliche Weiterentwicklung vorhanden sind.
Noch unbelegte Gewerbeflächen in den Gebieten Frau Sophienhütte und Großer Sültefeldskamp stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung:
Im Gebiet Frau Sophienhütte verfügt die Stadt noch über eine kleine Teilfläche mit ca. 0,5 ha. Ein Verkauf dieser Fläche an einen Interessenten wird zurzeit vorbereitet. Weitere noch unbelegte Flächen mit ca. 3,8 ha wurden von ortsansässigen Firmen zum Zwecke potenzieller Betriebsentwicklungen erworben. Diese Flächen können damit anderen Gewerbetreibenden nicht zugänglich gemacht werden.
Im Gebiet Großer Sültefeldskamp II befindet sich eine ca. 1,4 ha große unbelegte Gewerbefläche, die ebenfalls für die betriebliche Erweiterung einer ortsansässigen Firma erworben wurde. Der Eigentümer hat bisher nicht zu erkennen gegeben, dass an der Fläche kein Interesse mehr besteht und diese Fläche an andere Gewerbetreibende veräußert werden soll.

Siedlungsstruktur, Standortwahl, Erschließung

Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche (G) dient der Sicherung des teilräumigen Arbeitsmarktzentrums Langelsheim und stellt eine Abrundung der beidseitig der Straße Innerstetal vorhandenen historischen Gewerbe- und Industrieflächen dar, so dass auf dieser Grundlage mit dem Bebauungsplan L 141 „Innerstetal II“ ein Gewerbegebiet entwickelt werden kann, mit dem auch der Bestand und die Wiedernutzbarmachung der nördlich angrenzenden historischen Gewerbe- und Industrienutzungen planungsrechtlich gesichert werden kann.

5.3 Planungsgrundsätze der Bauleitplanung

Bodenschutzklausel

Das bauplanungsrechtliche Gebot nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) wurde bei der Flächenauswahl beachtet. Unter Beachtung der besonderen Standortkriterien gewerblich-industrieller Nutzungen, wie Anforderungen an die Gebietsgröße, störfreies Miteinander mit Wohn- und Mischnutzungen (Trennungsgebot nach BauGB und BImSchG), möglichst direkte verkehrliche Anbindung an übergeordnete Straßen, stehen in Langelsheim im Rahmen einer Innenentwicklung keine weiteren Flächen zur Verfügung. Die planerische Entwicklung gewerblich-industrieller Nutzungen ist in Langelsheim in erster Linie auf die Abrundung und Erweiterung der historischen Industrie- und Gewerbeflächen im Innerstetal begrenzt.
Die Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen für gewerbliche Bauflächen begrenzt sich auf ca. 2,7 ha. Als Teilausgleich wird der ehemalige teilversiegelte Lagerplatz (ca. 0,25 ha) im nordwestlichen Randbereich in die am Westrand ausgewiesene Grün- und Maßnahmenfläche einbezogen.

Umwidmungsklausel

Die neue gewerbliche Baufläche wird im nördlichen Teilbereich als Weideland für die Hobbypferdehaltung einschließlich Reithalle und Hobbyreitplatz und im südlichen Teilbereich als

Wiese/Weide genutzt, so dass wertvolle landwirtschaftliche Flächen nur im südlichen Bereich betroffen sind. Außerdem ist die gewerbliche Erweiterungsfläche durch zweiseitig angrenzende gewerbliche Nutzungen vorbelastet.
Im Übrigen ist das Begründungsgebot des § 1a Abs. 2 Satz 4 formaler verfahrensrechtlicher Natur. Es verpflichtet die Gemeinde dazu, ein mögliches Ergebnis der Abwägung gesondert zu begründen. Ob die Flächen aber in Anspruch genommen werden können und sollen, bleibt den planerischen Vorstellungen der Gemeinde und den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall überlassen, ausgerichtet an den rechtlichen Zielvorstellungen, Planungsleitsätzen und den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen des BauGB.
Das Verfahren, in dem die Umwandlung von Flächen zu begründen ist, ist Teil des Verfahrens der Umweltprüfung im Umweltbericht.

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
Der für die Entwicklung der Stadt Langelsheim gesetzte Rahmen, dargestellt im wirksamen Flächennutzungsplan, wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Grundsatz beachtet, weil das Änderungsgebiet zwischen nördlich und östlich angrenzenden Gewerblichen Bauflächen (G) an der Straße Innerstetal liegt. Es rundet den vorhandenen Industriegürtel am Südrand Langelsheims ab. Gemäß dem für den parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachten wird bei einer Verwirklichung als nach Schallkontingenten gegliedertes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE) kein Konflikt mit den nördlich der B 82 gelegenen Wohngebieten der Stadt vorbereitet.

Art der baulichen Nutzung
Die für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche wird gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art der Nutzung dargestellt (Gewerbliche Baufläche-G). Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan L 141 „Innerstetal II“ setzt unter Beachtung einer schalltechnischen Untersuchung ein mit Emissionskontingenten gegliedertes Gewerbegebiet (GE) fest.

Orts- und Landschaftsbild, Naturschutz
Die Inanspruchnahme einer Freifläche, die zweiseitig von gewerblichen Flächen begrenzt wird, bewirkt keine wesentliche Veränderung der gewachsenen Siedlungsstruktur; mit dem Gebiet wird eine Abrundung bestehender Strukturen geschaffen.
Hinsichtlich des zu schützenden Waldrandes und einer landschaftlich verträglichen Erweiterung wird die Gewerbliche Baufläche (G) waldseitig auf die von den vorhandenen Gebäuden gebildete Linie begrenzt.
Mit der am gesamten westlichen Randbereich dargestellten Grün- und Maßnahmenfläche (südwestliche Wiese, Bach mit Uferbereich, Waldrand) wird das Ziel verfolgt, die hier betroffenen geschützten Biotope und Lebensräume geschützter Arten sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln sowie den Eingriff in das Landschaftsbild und den Erholungswert des Waldes zu mindern.
Zur ergänzenden Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Lebensraumes geschützter Arten werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete, zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und artenschutzrechtlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Verkehr, Städtische Infrastruktur
Aufgrund der Nähe zur kreuzungsfreien Anbindung an die B 82n und der Lage an der L 515 eignet sich das Plangebiet sehr gut für den gewerblichen An- und Abfahrverkehr, ohne das innere Straßennetz der Stadt zusätzlich zu belasten.
Die in der Straße „Innerstetal“ vorhandene technische Infrastruktur besitzt ausreichende Kapazitäten für die Ver- und Entsorgung der im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe. Dies gilt ebenso für die Ableitung des Schmutzwassers zum Klärwerk „Innerstetal“.
Für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplans ein fachplanerisches Konzept zur Rückhaltung und Ableitung erstellt.

Emissionen, Immissionen

Emissionen

Gemäß dem für den parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachten wird bei einer Verwirklichung als nach Schallkontingenten gegliedertes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE) kein Konflikt mit den nördlich der B 82 gelegenen Wohngebieten der Stadt vorbereitet.

Immissionen

Von angrenzenden Industriebetrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen möglicherweise ausgehende Emissionen (Gerüche, Staub, Maschinenlärm) sind für die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht von Bedeutung.

5.5 Wasserrecht

Gewässer

Der Bach Mühlenbach wird auf der Ebene Flächennutzungsplan zeichnerisch nicht dargestellt; er wird in die ausgewiesene Grün- und Maßnahmenfläche integriert.

Niederschlagswasser

Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche wird von der bestehenden Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser nicht erfasst, so dass hierfür im Rahmen der nachfolgenden Detailplanungen eine wasserrechtliche Änderungserlaubnis erforderlich ist.

5.6 Bodenschutz (s. Umweltbericht)

Umgebungsbelastung mit Schwermetallen

Wegen der Lage des Plangeltungsreichs im Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar wird die betreffende Verordnung in der Fassung vom 31.03.2011 nachrichtlich übernommen. Auf die damit verbundenen Erschwernisse im Umgang mit belastetem Boden wird hingewiesen.
Durch diese Betroffenheit können sich Erschwernisse im Umgang mit schwermetallbelastetem Boden ergeben. Dies ist im Rahmen nachfolgender Planungen und Maßnahmen näher abzustimmen.

6. Städtebauliche Werte

Plangeltungsbereich	4,7 ha
Davon:	
• Gewerbliche Baufläche (G)	2,6 ha
• Grünflächen/Flächen für naturschutzfachliche Aufwertungen	1,9 ha
• Wald	0,2 ha

6 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Baugesetzbuch

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 14.02.2018 im Rathaus der Stadt Langelsheim. Dabei wurden von folgende Fragen und Anliegen vorgebracht:

- die Vielfalt der Natur/Flora und Fauna sei zu würdigen
- welche Art von Industrie soll ermöglicht werden
- es wird auf ein angrenzendes Wohnhaus hingewiesen
- es wird auf den Altstandort der ehemaligen Verzinkerei Fa. Langer hingewiesen und gefragt ob hierzu Bodenuntersuchungen vorgesehen sind
- die Notwendigkeit eines ausgewiesenen Industriegebiets wird hinterfragt, weil die z.Z. ansässigen Betriebe keine Industriebetriebe sind
- der Schutzbedarf der Anwohner sei angemessen zu berücksichtigen

- es wird angeregt, dass für den Containerbetrieb anstelle im Plangebiet Erweiterungsflächen im Anschluss an sein jetziges weiter südlich gelegenes Betriebsgrundstück geschaffen werden sollten
- die Genehmigung der durchgeführten Baumfällarbeiten wird hinterfragt
- aus optischen Gründen wird eine Randbepflanzung angeregt

6.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2018 bis einschließlich xx.xx.2018.

Verfahrensergebnis und –zusammenfassung

- noch nicht besetzt -

7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch

7.1 Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Mit Schreiben vom 20.06.2019 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.07.2019 gegeben.

Verfahrensergebnis und –zusammenfassung der wichtigsten Stellungnahmen

Von folgenden Stellen wurden Anregungen oder Hinweise vorgebracht, die beachtet oder abgewogen wurden:

- Avacon AG/Avacon Netz GmbH
- Bundesnetzagentur
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- LGLN, Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Goslar
- Landkreis Goslar (Waldrecht, Bodenschutz, Gewässerschutz)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig
- LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- NLStbV, Geschäftsbereich Goslar

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom .....2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum …….2021 einschließlich gegeben.

Verfahrensergebnis und –zusammenfassung

- noch nicht besetzt -

8 Präambel und Ausfertigung der Begründung, Verfahrensvermerke

8.1 Präambel und Ausfertigung der Begründung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diese Begründung mit Umweltbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Langelsheim beschlossen.

Langelsheim,

Bürgermeister

8.2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Langelsheim wurde ausgearbeitet von

ARC-PLAN MÜLLER
Architekten + Stadtplaner
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth,

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ……20… dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Langelsheim,

Bürgermeister

Beschluss über die Begründung

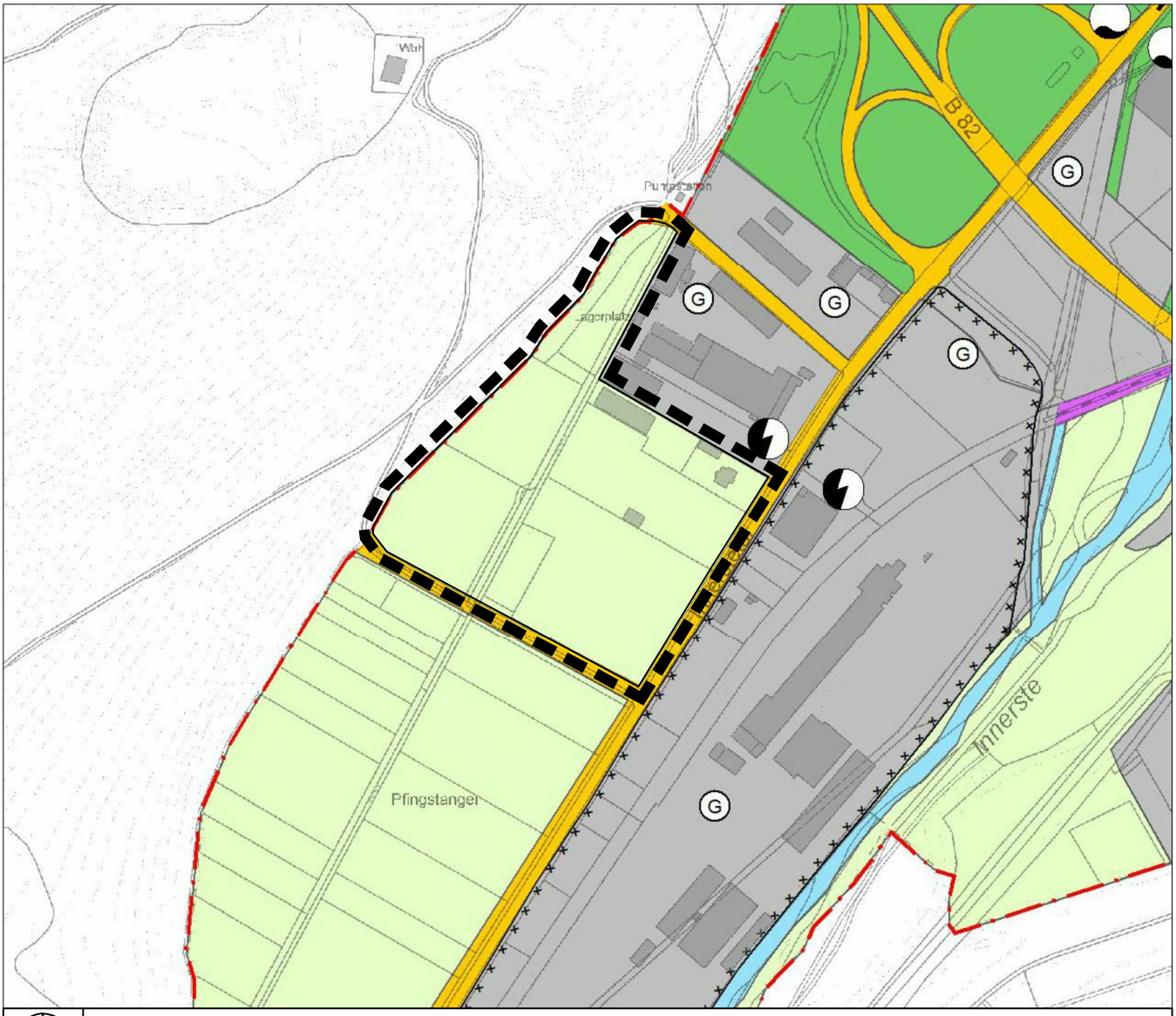
Der Rat der Stadt Langelsheim hat die Begründung einschl. Umweltbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Langelsheim entsprechend § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …… beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Langelsheim,

Bürgermeister

Anlagen

1. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
2. Abwägung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen



N
1:5000

Kartengrundlage: Planunterlage
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langelheim

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 42. Änderung des Flächennutzungsplans

STADT LANGELSHEIM

42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Anlage 1
AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUZUNGSPLAN

BEARBEITET: 30.04.2021

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05063-270888, Email: b.mueller@arc-plan.de

Abwägung der im Verfahren nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

A. Stellungnahmen, die zu beachten bzw. abzuwägen sind, wurden von folgenden Stellen abgegeben (lfd. Nr. des Verteilers zur Beteiligung):

2. Avacon AG /Avacon Netz GmbH – 22.07.2019

Der Bebauungsplan L 141 und die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Langelsheim befinden sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldeleitungen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschlussempfehlung:
Nach den auf Anforderung nachgereichten Bestandsplänen befinden sich folgende Leitungen der Avacon im Plangebiet:

Elektrizität
Mittelspannungsleitungen (20 kV) der Avacon Netz befinden sich am West- und Ostrand der Fahrbahn der L 515.

Telekommunikation
Fernmeldeleitungen der Avacon Netz befinden sich sowohl im westlichen als auch teilweise im östlichen Seitenbereich der L 515.
Die Fernmeldeleitungen können im Maßstab der Flächennutzungsplanänderung (1:5000) nicht dargestellt werden. Deshalb wird auf sie in der Begründung argumentativ hingewiesen.

Anhang: Hinweise
Für die sich innerhalb der Planungsgebiete befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter den Kabeln benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m.
Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden.
Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.
Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht gestattet.
Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.
Ferner dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
Falls unsere Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.
Erdarbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.
Die Lage der Fernmeldekabel entnehmen Sie bitte dem beigefügten Übersichtsplan der Sparte Fernmelde.

Beschlussempfehlung:
Die Hinweise sind für die nicht parzellenscharfe Flächennutzungsplanung unbeachtlich und werden im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans L 141 „Innerstetal II“ beachtet.

5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – 01.07.2019

Durch die (…) in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussempfehlung
Kenntnisnahme.

7. Bundesnetzagentur – 27.06.2019

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Vorgangsnummer:	28352
Baubereich:	Langelsheim, Landkreis Goslar
Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW: SO:	10E1839 51N5552 10E1907 51N5533
Betreiber und Anschrift:	Zentrale Polizeidirektion Niedersachsen Tannenbergallee 11 30163 Hannover

Beschlussempfehlung:
Nach den mitgeteilten Koordinaten, quert die genannte Richtfunkstrecke das Plangebiet in Richtung NW-SO. Auf Anfrage hat die Zentrale Polizeidirektion Niedersachsen mitgeteilt, dass der Richtfunklink in einer Höhe von ca. 300 m über dem Plangebiet verläuft.
Somit bereitet die Änderung des Flächennutzungsplans keinen Konflikt vor, auch nicht hinsichtlich möglicher höherer Schornsteine

Fortsetzung der Stellungnahme:
Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es an: 226. Postfach (5)BNetzA.de<mailto:226. Postfach @BNetzA.de>
Die Datenschutzerklärung der Bundesnetzagentur finden Sie unter:
https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Service/Datenschutz/Datenschutz node.html
Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter:
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH – 08.07.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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 (…) 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.

Beschlussempfehlung:
Die im Leitungsplan 1:2500 dargestellten Telekommunikationsleitungen können im Maßstab der Flächennutzungsplanänderung (1:5000) nicht dargestellt werden. Deshalb wird in der Begründung zur Beachtung bei nachfolgenden Planungen auf die vorhandenen Leitungen hingewiesen.

11. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 29.07.2019

(…) Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

12. Harz Energie Netz GmbH – 31.07.2019

Gasversorgung
Direkt in der Planungsfläche befinden sich keine Gasversorgungsanlagen unseres Unternehmens. Unsere Versorgungsanlagen befinden sich im nördlich angrenzenden Wohnbereich, weiterhin verläuft östlich des Planbereiches eine Gas-Hochdruckleitung unseres Unternehmens. Zu der hier konkret vorliegenden Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
Unsere Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in weitere Planungen einzubeziehen. Bitte wenden Sie sich zwecks Fragen oder der Erschließung an Herrn Leßmann (Tel. 05522/ 503-5226).
Als Anlage dieses Schreibens senden wir Ihnen Bestandspläne für eigene Planungszwecke. Tätige Firmen oder der Grundstückseigentümer erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Einweisung.

Beschlussempfehlung:
Nach den beigelegten Leitungsplänen befinden sich im Plangeltungsbereich keine Leitungen der Harz Energie.

13. Harzwasserwerke GmbH – 26.06.2019

Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen. Anbei erhalten Sie einen Lageplan unserer Anlagen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

14. IHK Braunschweig – 10.07.2019

Mit der (…) Flächennutzungsplanänderung wird der bereits seit Langem existierende Industrie- und Gewerbestandort Langelsheim/Innerstetal abgerundet. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies sehr zu begrüßen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – 29.07.2019

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

16. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie – 25.07.2019

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Im Untergrund des Planungsgebietes stehen nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) quartäre Lockergesteine und darunter folgende Festgesteine (Tonschiefer) aus dem Devon an. Wasserlösliche Gesteine sind uns im Untergrund des Planungsbereiches nicht bekannt oder liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.
Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.
Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Grundstücksbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente).
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.
Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS fhttps://nibis lbeq.de/cärdomap3/) entnommen werden.
Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Beschlussempfehlung:
Die bauwirtschaftlichen Hinweise sind für die Flächennutzungsplanung unbeachtlich und werden in die Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan L 141 aufgenommen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch. /Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Die umfangreiche Berücksichtigung des Schutzguts Boden und die bodenfunktionale Betrachtung werden begrüßt.
Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen Sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).

Beschlussempfehlung:
Die Hinweise zur Bautätigkeit sind für die Flächennutzungsplanung unbeachtlich und werden in der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan und in den späteren Ausführungsplanungen beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:
Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

17. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Goslar – 08.07.2019

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

Beschlussempfehlung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

19. Landkreis Goslar – 28.08.2019

Waldrecht:
In der Begründung unter dem Punkt Regionales Raumordnungsprogramm, letzter Absatz sowie unter Punkt 3.2 „Waldrecht“ und im Umweltbericht wird dargelegt, dass zu Waldrändern und deren Übergangszonen laut RROP ein Mindestabstand von 100 m als regionalplanerischer Grundsatz zu Bebauung und anderen störenden Nutzungen eingehalten werden soll. Mit der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche wird dieser Abstand jedoch unterschritten. In der Begründung sind die Gründe zu benennen, warum dieser Abstand unterschritten werden kann. Hierbei ist eine historisch gewachsene gewerbliche Nutzung mit Bestandsgebäuden sicherlich als ein Argument anzuführen, aber nicht ausreichend.
In Abstimmung mit der Waldbehörde ist jedoch ein Mindestabstand aus Gründen der Gefahrenabwehr von ca. 35 m einzuhalten. Dem Argument, dass eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes dann zulässig ist, wenn für die beabsichtigte Nutzung keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, kann von meiner Waldbehörde nicht gefolgt werden. Bei der direkt an den Wald angrenzenden Fläche handelt es sich um eine Grünfläche, die teilweise bestockt ist. Eine evtl. frühere Nutzung als Lagerfläche ist nicht relevant, da die derzeitige Situation zur Zeit der Planaufstellung zu betrachten ist. Die Belange des Waldrechtes sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und Begründung und Umweltbericht entsprechend zu überarbeiten.

Beschlussempfehlung:
Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises und des Forstamts Clausthal zum parallel erstellten Bebauungsplanentwurf wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem Kompromissvorschlag zur Vereinbarung betrieblicher, ökologischer und waldrechtlicher Belange folgendermaßen geändert:
Die gewerbliche Baufläche wird am Westrand des Plangebiets mit Ausnahme eines vorgelagerten Verbindungswegs zur erweiterten Gewerblichen Baufläche bis auf die Linie der vorhandenen Betriebsgebäude zurückgenommen. Zur Sicherung des Waldabstandes wird der daran westlich anschließende Randbereich als Grünfläche und als Maßnahmenfläche für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen dargestellt.

Bodenschutz:
In dem Geltungsbereich befindet sich die altlastverdächtige Fläche „Ehem. Zinkerei Langer“ (s. Lageplan, Az.: 6.2.2-3204-04/126A). Diese ist mit einer „Kreuzlinie“ und einem „A“ in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
Die Erfassung als altlastenverdächtige Fläche erfolgte, da beim Betrieb einer Zinkerei in nicht unerheblicher Menge mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird. Kontaminationsträchtige Faktoren sind beispielsweise schrottplatzähnliche Lagerung von (Alt-) Metallen / Ablagerung von Ofenausbruch, Stäuben und Schlacken ((schwer-)metallhaltig),

ggf. Beizbad- und/oder Entfettungsbadschlämme / Handhabungs- und Umfüllverluste / Leckagen an Lagerbehältnissen, Entfettungs-, Beizbädern u.a.m.) Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind bisher noch nicht erfolgt. Die Bearbeitung altlastenverdächtiger Flächen erfolgt beim Landkreis nach Prioritäten. Eine bodenschutzrechtliche Beurteilung und ggf. weitere Maßnahmen können daher erst zu gegebener Zeit erfolgen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei Bauvorhaben mit bodenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen zu rechnen ist.
Die Begründung ist um entsprechende Aussagen zur altlastenverdächtigen Fläche zu ergänzen.

Beschlussempfehlung:
Gemäß dem vom Landkreis am 21.08.2020 nachgereichten Bericht zur orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung vom 25.11.2019 sind die obigen Ausführungen nicht mehr aktuell.

Danach befindet sich im Bereich nördlich der Stichstraße die Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Betriebs „Harzer Pflastersteinbrüche Telge + Eppers“ (Altlastenkataster Az.: 6.2.2-3204-04/125A) und später eine Bürstenfabrik.
Südlich der Straße befindet sich die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Zinkerei des ehemaligen Metallbaubetriebs Langer (Altlastenkataster Az.: 6.2.2-3204-04/126A). Hierzu wurde am 25.11.2019 eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung durchgeführt, nach der im Bereich der ehemaligen Verzinkerei-Halle und des vorgelagerten Neutralisationsbeckens Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorhanden sind. Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung ist durch die örtlich begrenzte Verunreinigung nicht mit einem signifikanten Schadstoffaustrag zu rechnen. Es besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf. Sollte in diesem Bereich zukünftig die Oberflächenversiegelung entfernt werden, werden Sanierungsmaßnahmen (Auskofferung) notwendig.

Die Altlastenverdachtsflächen befinden sich nicht im Plangeltungsbereich, sondern grenzen östlich bzw. nordöstlich an den nordwestlichen Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung an.

Die Altlastenverdachtsflächen werden im parallel erstellten Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen festgesetzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und als Altlasten gekennzeichnet.

Gewässerschutz:
Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte folgende Hinweise zu beachten:
Ein endgültiges Entwässerungskonzept zur Oberflächenentwässerung liegt nicht vor. Dieses ist im Bebauungsplan näher darzustellen. Ich weise darauf, dass die Drosselabflussspende sich auf die natürliche Abflussspende bezogen auf das ursprünglich unbebaute Gebiet zu beziehen hat und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer mit den angeschlossenen Einzugsgebieten zu berücksichtigen sind.
Bei dem am Plangebiet parallel verlaufenden Straßengraben der L515 handelt es sich auch um ein Gewässer III. Ordnung. Im Flächennutzungsplan muss dies grundsätzlich nicht dargestellt werden. Da aber der Mühlenbach mit Gewässerrandstreifen detailliert in der Planzeichnung dargestellt ist, wird empfohlen, auch dieses Gewässer analog einzuzeichnen.
In den Unterlagen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes werden verschiedene Namen für das Gewässer wie z. B. Mühlengrund, Mühlenbach, Bachlauf aufgeführt. Zur Klarheit empfehle ich redaktionell, eine einheitliche Gewässerbezeichnung zu verwenden.

Beschlussempfehlung:
Mit Stand vom 24.02.2021) liegt ein von einem Fachbüro erstelltes Konzept zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers vor, das sich Anfang Mai 2021 noch im Abstimmungsprozess mit der Unteren Wasserbehörde befindet. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird auf der Grundlage des abgestimmten Entwässerungskonzepts überarbeitet.

Die Darstellung des Gewässers Mühlenbach wird aus der Planzeichnung des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans herausgenommen und in die umgebende Grünfläche / Maßnahmenfläche für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen integriert. Dementsprechend wird ebenfalls von der Darstellung des Straßenseitengrabens der L 515 als Gewässer abgesehen.
Die Hinweise zur einheitlichen Benennung des Baches werden bei der Überarbeitung der Begründung beachtet.

Textliche Festsetzungen:

Nach den derzeitigen Angaben zu Punkt 4.6 und 5.4 hat das vorgesehene Rückhaltebecken ein Volumen von ca. 500 m³. Es verbleibt noch ein weiterer Rückhaltebedarf von ca. 200 bis 300 m³. Es ist in der Begründung darzustellen, wie diese erforderliche Rückhaltung erfolgen soll. Entsprechende zeichnerische und/ oder textliche Festsetzungen sollten ergänzt werden. Die textliche Festsetzung 5.1 ist derzeit zu unbestimmt und nicht umsetzbar. Ich bitte um Ergänzung.

Beschlussempfehlung:
Das geplante Rückhaltebecken liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung. Der parallel erstellte Bebauungsplan L 141 nebst Begründung wird hinsichtlich der geplanten Regenwasserbewirtschaftung auf der Grundlage des von einem Fachbüro erstellten und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzepts überarbeitet.

20. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig – 08.07.2019

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:
Gegenstand vorliegender Planungen ist die Weiterentwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen im südlichen Bereich von Langelsheim mit dem Ziel, die vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen zu sichern und Erweiterungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,5 ha, wobei es sich zum einen um bisher im Außenbereich liegende historische Betriebsbereiche und zum anderen um Erweiterungsflächen handelt. Gemäß dem Begründungstext zum Bebauungsplan werden rund 2 ha des Geltungsbereichs derzeit in Form von Grünlandnutzung landwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist eine Neuinanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen für Siedlungsentwicklungen mit einer erhöhten Darlegungspflicht verbunden, welche es grundsätzlich zu beachten gilt. Vorgenannter Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gilt auch für Kompensationsmaßnahmen - 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.
Zusammenfassend stellen wir abschließen fest, dass durch die Planung landwirtschaftliche Belange, insbesondere durch entsprechenden Flächenverbrauch, berührt werden, wir die Planung unter Berücksichtigung der vorgebrachten Begründung, der Flächengröße und der Tatsache, dass der Geltungsbereich einschließlich Erweiterung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit der Sicherung des Standortes dient, in der vorgelegten Form mittragen können.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

21. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst – 05.07.2019

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungs-

dienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.
Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.
Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 15 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.
Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html

Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung
Fläche A (entspricht dem Plangeltungsbereich)

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

Hinweis:
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Beschlussempfehlung:
Aufgrund der Stellungnahme wird empfohlen, im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsplanungen Luftbildauswertungen durchzuführen.

23. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Goslar - 02.07.2019

Gegen die von Ihnen geplante 42. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung des überplanten Bereiches innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung mit mir einvernehmlich abgestimmt wird.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

28. Polizeiinspektion Goslar – 13.08.2019

Keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

34. Stadt Seesen – 26.06.2019

Belange der Stadt Seesen werden von den Planungen zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Langelsheim nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise oder Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

35. Stadtwerke Langelsheim - xx.xx.2019

Es bestehen keine Bedenken.
Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Innerstetal" in die Transportleitung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld abgeleitet werden.
Für das anfallende Regenwasser ist eine Regenrückhaltung vorzusehen. Als Vorfluter steht der Mühlengraben zur Verfügung.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

B. Seitens der angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass sie zurzeit keine Anregungen vorzubringen haben:

3. Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
4. Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim
6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
8. DB AG, DB Immobilien, Region Nord
10. Finanzamt Bad Gandersheim
18. Landeskirchenamt
22. Nationalparkverwaltung
24. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsst. Süd
25. Nds. Forstamt Clausthal (als Beratungsforstamt)
26. Nds. Forstamt Seesen (nachrichtlich)
27. Nds. Landvolk, Bezirksverband Braunschweig e. V.
29. Regionalverband Großraum Braunschweig
30. Samtgemeinde Lutter am Barenberge
31. Staatliches Baumanagement Harz
32. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
34. Stadt Goslar

Aufgestellt im März 2020, aktualisiert im Mai 2021

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung

gez. B. Müller

TEIL II – UMWELTBERICHT gem. Anlage 1 zum BauGB

1 Inhalt und wichtigste Ziele der 42. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel und Zweck

Zur Sicherung des teilräumigen Arbeitsmarktzentrums Langelsheim soll der westliche Teilbereich der historischen Gewerbe- und Industrieflächen an der Straße Innerstetal in südlicher Richtung erweitert werden, damit auf dieser Grundlage zusammen mit den historischen gewerblichen Nutzungen und den ehemaligen gewerblichen Nutzungen des nördlichen Teilbereichs, welche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan L 141 „Innerstetal II“ ein zusammenhängendes Industriegebiet entwickelt werden kann.

Planinhalt

Planungsinhalt ist die Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in gewerbliche Baufläche (G - allgemeine Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) im südlichen Teilbereich und in Grünfläche und Wald /Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen Teilbereich.
Die besondere Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO bleibt dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan L 141 „Innerstetal II“ vorbehalten.

Bedarf an Grund und Boden

Für gewerblich-industrielle Nutzungen geeignete Baulücken innerhalb der Stadt Langelsheim sind nicht mehr vorhanden und andere Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen aufgrund der besonderen Standortbedingungen gewerblich-industrieller Nutzungen, wie dem Trennungsgebot mit empfindlichen Nutzungen nach BauGB und BImSchG, ebenfalls nicht.
Noch unbelegte Gewerbeflächen in den Gebieten Frau Sophienhütte und Großer Sültefeldskamp stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung.
Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Inanspruchnahme von ca. 2,7 ha zusätzlichen Grund und Bodens durch bauliche Nutzungen vor. Der tatsächliche Erweiterungsbereich baulicher Nutzungen umfasst jedoch nur ca. 2,5 ha, weil am Südrand des Betriebsgrundstücks der ehemaligen Firma Langer seinerzeit Außenbereichsvorhaben wie eine Reithalle und die Nutzungsänderung einer ehemaligen Wohnvilla als Betriebsbüro genehmigt wurden.
Unter Beachtung der besonderen Standortkriterien gewerblich-industrieller Nutzungen, wie Anforderungen an die Gebietsgröße, störfreies Miteinander mit Wohn- und Mischnutzungen, gute verkehrliche Anbindung an übergeordnete Straßen, ist die planerische Entwicklung dieser Nutzungen in Langelsheim im Wesentlichen auf die Abrundung und Erweiterung der historischen Industrie- und Gewerbeflächen westlich und östlich der Straße Innerstetal begrenzt.

2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Bauplanungsrecht

Das **Baugesetzbuch (BauGB**) strebt eine sparsame Verwendung von Grund und Boden an, u. a. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung. Außerdem sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden und falls unumgänglich auszugleichen.
Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Vor allem Auswirkungen auf folgende Schutzgüter sind zu beachten:

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen

- Menschen sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Naturschutzrecht

Nach dem **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG**) und dem **Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** sind Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nachhaltig gesichert werden.
Weitere allgemeine Anforderungen des Naturschutzes und der Landespflege sind in folgenden Fachgesetzen enthalten:
Bodenschutz- und Wasserschutzgesetz des Bundes (BBodSchG, Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).
Für Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz und §§ 5-7 des Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz beachtlich.

Waldrecht

Grundlage für die Inanspruchnahme von Waldflächen und das Heranrücken an Wald ist das **Niedersächsische Gesetz über den Wald (NWaldLG).**
Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Wald als Naturraum grundsätzlich zu erhalten und dazu sein Vorfeld von Bebauung freizuhalten. Die Waldränder und deren Übergangszonen sind auf Grund ihrer ökologischen Funktionen sowie ihrer Erlebnisqualitäten von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten. Grundsätzlich soll ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Aus besonders gewichtigen Gründen der Siedlungsentwicklung wie vorhandene Bebauung und Beanspruchung durch andere Planungen kann ein Unterschreiten dieses Abstandes unumgänglich sein, was mit der Wald- und Forstbehörde abzustimmen ist. Aus ökologischer Sicht und aus Gründen der Gefahrenvermeidung wird jedoch ein Mindestabstand von 35 m als notwendig angesehen.

Wasserrecht

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** und dem **Niedersächsischen Wassergesetz (NWG)** unterliegen ober- und unterirdische Gewässer einem besonderen Schutz als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als klimatischer Ausgleichsfaktor und als prägende Landschaftsbestandteile. Dabei sind das Grund- und Oberflächenwasser vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und das natürliche Abflussverhalten vorhandener Fließgewässer zu erhalten.

Abfall- und Bodenrecht

Ziel des **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)** und des **Niedersächsisches Bodenschutzgesetzes (NBodSchG)** ist, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Immissionsschutzrecht

Nach dem **Bundesimmissionsschutzgesetz** (**BImSchG)** ist die Atmosphäre vor Luftverunreinigungen zu schützen und die Bevölkerung vor schädlichem Lärm zu bewahren. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung sind ergänzend die **DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“** und die **TA Lärm** zu berücksichtigen. Gerüche sind auf der Grundlage der **VDI-Richtlinien** und der **Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)** zu bewerten.

Denkmalrecht

Ziel des **Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)** ist der Schutz von Kulturdenkmalen (Bau- und Bodendenkmalen / archäologischen Funden).

3 Umweltschutzziele in den Fachplanungen

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das aktuelle Landes-Raumordnungsprogramm ist mit Bekanntmachung vom 06.10.2017 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung (M 1:500 000) sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld keine landesweiten Umweltschutzziele ausgewiesen.
Die beschreibende Darstellung enthält u.a. folgende allgemeine Umweltschutzziele und -grundsätze:
Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden (2.106).
Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln (3.1.201).

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) ist am 01.06.2008 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (Weiterentwicklung der Windenergienutzung 2011/2012) befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.
In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind hinsichtlich Natur und Umwelt folgende Ziele ausgewiesen:

- im Plangeltungsbereich keine Darstellungen
- die westlich angrenzenden Flächen sind als „Vorranggebiet für ruhige Erholung“ und „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für Wald“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Schutzfunktionen des Waldes“ ausgewiesen.

Es gilt das grundsätzliche raumordnerische Ziel, zu Waldrändern einen Mindestabstand von 100 m von Bebauung und konkurrierender Nutzung einzuhalten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die behandelten Belange der Wald- und Forstwirtschaft jedoch nicht als Ziel ausgewiesen (Ziff. 2.2 Abs. 3 RROP 2008). Es wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr und zum Schutz der ökologischen Funktionen des Waldes eingehalten werden. Seitens der Waldbehörde liegt aufgrund der vorhandenen Bebauung das grundsätzliche Einverständnis für das Unterschreiten des Abstandes von 100 m vor.

3.3 Naturschutz

<u>Schutzgebiete und -objekte, gesetzlicher Biotopschutz</u>
Der nordwestlich angrenzende Wald gehört zum Landschaftsschutzgebiet Harz/Landkreis Goslar (Schutzzone H = Hauptgebiet). Nach der Verordnung über das LSG „Harz“ ergeben sich für den östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beschränkungen.
Der im westlichen Randbereich verlaufende Mühlenbach mit teilweisem Feuchtgebüsch und der westliche Waldrand sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 24 Abs. 2 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (naturnahe fließende Binnengewässer - Bach- und Flussabschnitte mit natürlichen Uferbereichen und Waldrand trockener warmer Standorte).

Weitere wertvolle Bereiche

Nach der interaktiven Karte des Nds. Min. für Umwelt, Energie und Klimaschutz sind im Plangeltungsbereich keine weiteren für den Naturschutz wertvollen Bereiche betroffen (landesweite Biotopkartierung, Fauna, Brut- und Gastvögel).

Kartierung planungsrelevanter Tiergruppen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP)

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (angrenzender Wald, im westlichen Randbereich verlaufender Bach mit teilweise vorhandenem Überflutungsbereich mit Ufergehölz und dem Wald vorgelagerte Wiesen und Weiden) wurde im Jahr 2018 eine Kartierung planungsrelevanter Tiergruppen (ASB) und darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) erstellt (siehe 5.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen).

3.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar

Die zeichnerische Darstellung „Vorhandene und erforderliche Schutzgebiete und –objekte“ ist veraltet.

3.5 Bodenschutz

Schutzwürdige Böden

Um Langelsheim herum haben sich in dem flachwelligen, lösbedeckten Becken Bodenqualitäten mit hohem landwirtschaftlichem Ertragspotential entwickelt. Böden mit besonderer Bedeutung (Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte, naturnahe Böden, Böden mit naturhistorischer bzw. geowissenschaftlicher Bedeutung, sonstige seltene Böden) sind dagegen im Plangeltungsbereich nicht vertreten.

Umgebungsbelastung mit Schwermetallen

Der Innerstebereich mit seinen Randflächen ist Ablagerungsbereich für Schwermetalle aus der Hüttenzeit. Der Plangeltungsbereich liegt im Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar. Demnach sind in den Böden hohe Schadstoffgehalte zu erwarten (Blei > 1.000 mg/kg, Cadmium > 10,0 mg/kg).
Deshalb kann es nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) zu Überschreitungen des Prüfwertes für Wohnnutzungen (hier: Betriebswohnungen) kommen, z.B. hinsichtlich Blei (400 mg/kg).

Altlastenverdächtige Flächen

An den nordwestlichen Teilbereich grenzt östlich die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Zinkerei Langer an (Altlastenkataster Az.: 6.2.2-3204-04/126A).
Hierzu wurde am 25.11.2019 eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung durchgeführt, nach der im Bereich der ehemaligen Verzinkerei-Halle und des vorgelagerten Neutralisationsbeckens Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorhanden sind. Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung ist durch die örtlich begrenzte Verunreinigung nicht mit einem signifikanten Schadstoffaustrag zu rechnen. Es besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf. Sollte in diesem Bereich zukünftig die Oberflächenversiegelung entfernt werden, werden Sanierungsmaßnahmen (Auskofferung) notwendig.

4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden bei ausreichender Abstandshaltung vom westlichen und nördlichen Wald und vom Mühlenbach durch die Überplanung der südlich der historischen Betriebe gelegenen Wiesen und Weiden keine nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.
Die Umweltprüfung beschränkt sich hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Sach- und Kulturgüter auf den Plangeltungsbereich.
Hinsichtlich planungsrelevanter Tiergruppen wurde die Kartierung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) in den westlich angrenzenden Wald ausgedehnt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Mensch, Luft/Klima, welche von den plangemäß zulässigen baulichen Anlagen und den zu erwartenden Emissionen betroffen werden, wird ein weiteres Betrachtungsfeld in die Prüfung einbezogen.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

5.1 Derzeitiger Umweltzustand, Umweltmerkmale (s. Anhang 1.1 Biotopkartierung)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs Langelsheims zwischen dem Waldrand des Frickenbergs und der Straße „Innerstetal“ und stellt eine Verbindung zwischen den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieben und dem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Straße dar.
Die betroffenen Flächen sind vor allem Wiesen und Weiden, derzeitig genutzt als Pferdeweiden und Extensivgrünland, die vom mäßig ausgebauten Bach „Mühlenbach“ durchflossen werden. Im nordwestlichen Randbereich erstreckt sich ein schmaler Waldgürtel / vornehmlich Pionierwald, der sich zwischen dem Bach dem westlich angrenzenden Hochwald des Frickenbergs entwickelt hat. Südlich des Plangebiets grenzen Freiflächen an (Grün-, Brach- und Ackerland).
Vorhandene Hecken an den Wiesenrändern, Feldgehölz, Streuobstbestand und Feuchtgebüsch beidseitig des Baches strukturieren den Offenlandbereich bzw. begrenzen das Plangebiet zur südlich anschließenden freien Landschaft. Am westlichen Waldrand verläuft ein gut frequentierter Naherholungspfad von den nördlich der B 82 gelegenen Wohngebieten zu den Wanderwegen an der Innerstetalsperre.
Der Bach „Mühlenbach“ befindet sich im südlichen Teilabschnitt in einem naturnahen Zustand (kein intensiv unterhaltenes Regelprofil) und ist hier mit dem umgebenden Feuchtgebüsch und Überflutungsbereich ein gesetzlich geschützter Biotop.

5.2 Planungsziele aus Umweltsicht

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll zur Vereinbarung betrieblicher, ökologischer und waldrechtlicher Belange das Erweiterungsgebiet der gewerblichen Baufläche (G) am Westrand des Plangebiets bis auf die Linie der nördlich vorhandenen Betriebsgebäude begrenzt werden.
Zur Minderung der Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Waldes und des Baches soll der zwischen Wald und gewerblicher Baufläche verbleibende Bereich als Grün- und Maßnahmenfläche für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen dargestellt werden, einschließlich des geschützten Überflutungsbereichs am südlichen Teil des Baches.
Nach dem bisherigen Kenntnisstand kann auf dieser Grundlage die Überplanung der betroffenen Wiesen und Weiden weitgehend gemindert und kompensiert werden.

5.3 Schutzgut Mensch

<u>Freizeit, Erholung</u>

Nach § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.

Mögliche Auswirkungen: Verringerung / Beeinträchtigung von Erlebnis- und Landschaftsraum.

Der Erhalt der Erlebnis- und Erholungsqualität des westlich angrenzenden Waldgebiets mit seinen Naherholungs- und Wanderwegen und des südlich angrenzenden Offenlandes wird folgendermaßen beachtet:

- Begrenzung des überbaubaren Bereichs auf die westliche Linie der vorhandenen Betriebsgebäude

- Ausweisung von Grünlandflächen zwischen Wald und gewerblichen Bauflächen
- Hinweis für die Bebauungsplanung, am Südrand der gewerblichen Baufläche eine Sichtschutzhecke zur südlich angrenzenden Offenlandschaft vorzusehen

Auf dieser Grundlage wird einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erlebnisqualität der im Wald und am Waldrand verlaufenden Wanderwege entgegengewirkt.

Gewerblicher Immissionsschutz

Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen grundsätzlich durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen, durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen und durch ergänzende Festsetzungen zur Begrenzung von Emissionen vermieden werden.

Mögliche Auswirkungen: Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Schadstoffe) und durch mögliche Störfälle.

Beurteilung der Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

Auf der Ebene Flächennutzungsplan wird mit der Konzentration gewerblich-industrieller Nutzungen im Innerstetal eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch räumliche Trennung von Gewerblichen Bauflächen(G) und Wohngebieten berücksichtigt. Wohnbauflächen (W), die von der Erweiterung des Gewerbegebiets beeinträchtigt werden könnten, befinden sich erst ca. 550 m nördlich.
Bedingt durch die entlang des Innerstetales historisch gewachsenen Industriestandorte bestehen dessen ungeachtet Vorbelastungen.

Gewerbelärmemissionen

Als Grundlage für die Regelung eines verträglichen Miteinanders des geplanten Gewerbegebiets mit den v.g. empfindlichen Nutzungen wurde für den parallel aufgestellten Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach wird bei einer Verwirklichung als nach Schallkontingenten gegliedertes Gewerbegebiet kein Konflikt mit den nördlich der B 82 gelegenen Wohngebieten der Stadt vorbereitet.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Störende landwirtschaftliche Betriebe sind im Einflussbereich des Plangebietes nicht vorhanden.
Von den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können dagegen gelegentlich Emissionen ausgehen (Gerüche, Staub, Maschinenlärm). Diese dürften jedoch bei sach- und fachgerechter Wirtschaftsweise das ortsübliche Maß nicht überschreiten und sind für die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht von Bedeutung.

Gefährdung und Belästigung durch Straßenverkehr

Infolge der Vergrößerung des Gewerbegebiets kann sich der gewerbliche Verkehr durch Pkw (größere Mitarbeiterzahl) und Lkw (An- und Abtransport von Gütern) auf der angrenzenden L 515 und der B 82 erhöhen. Der mit der Vergrößerung des Gewerbegebiets verbundene Verkehrslärm wird im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets im Bebauungsplan mit Ausnahme einer Zufahrt zu einem Bürogebäude über festgesetzte Privatstraßen und nicht über direkte Anbindungen an die L 515 festgesetzt.

5.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Lebensräume, Brut- und Nahrungshabitate

Nach § 1 BNatSchG sind wildlebende Tiere und Pflanzen zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Mögliche Auswirkungen

Verlust von Lebensraum, Nistmöglichkeiten und Nahrung.

Biotoptypen

Die im Untersuchungsgebiet betroffenen Biotoptypen sind im Anhang „Biotopkartierung“ dargestellt.

Kartierbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) (s. Anhänge 1.1-1.4 des Umweltberichts zum parallel aufgestellten Bebauungsplan)

Aufgrund der Lage im Innerstetal und der berührten Biotopstrukturen Waldrand des Harzgebirges mit vorgelagerten Grünlandflächen, westlich angrenzenden geschützten Biotopen (mäßig ausgebauter Bach, Hochwald) und südlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde im Jahre 2018 ein Kartierbericht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) zur erstellt, um zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) betroffen sind. Das Untersuchungsgebiet umfasste neben dem Plangebiet den angrenzenden Hochwald bis zu einer Tiefe von ca. 30 m und die nördlich angrenzenden Feuchtbiotope.
Untersucht wurden die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Wildkatze, Amphibien, Reptilien und Makrozoobenthos. Dabei wurden folgende Auswirkungen festgestellt:
Im Hinblick auf die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse sind Konflikte mit dem Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG Nr. 1 – 3 durch die baubedingte Tötung oder Verletzung, baubedingte Störungen und anlagebedingte Verluste der Brutstandorte zu erwarten. Diesen Konflikten kann grundsätzlich durch Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen oder Ausgleichs-/ CEF-Maßnahmen entgegengewirkt werden. Dazu sind eine Bauzeitenregelung für die Erschließung des Baugebietes und das Versetzen des Bachlaufes **1)**, der Beginn der Bauarbeiten vor der Brutzeit und eine kontinuierliche Durchführung der Arbeiten, Gehölzkontrollen und die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse notwendig. Bei anderen Artengruppen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 BNatSchG Nr. 1 – 3 zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Zur Vermeidung und Minimierung der plangemäßen Eingriffe werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan diverse zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) (s. Anhang 2 des Umweltberichts zum parallel aufgestellten Bebauungsplan)

Im Rahmen der Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Entfernung von Gehölzen notwendig. Bei den zu entfernenden Gehölzen konnten keine Höhlenbäume festgestellt werden. Eine Quartiereignung für Fledermäuse in Gehölzspalten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin sind bereits im Vorfeld Gehölze entfernt worden, die als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse eingeschätzt werden.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (s. Anhang 2a des Umweltberichts zum parallel aufgestellten Bebauungsplan)

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird ein vorgezogener Ausgleich in Form von künstlichen Ersatzquartieren als notwendig erachtet (CEF), um zu gewährleisten, dass Quartiermöglichkeiten in ausreichender Menge für die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten zur Verfügung stehen. Hierfür wird im parallel aufgestellten Bebauungsplans geregelt, dass am westlichen Waldrand Fledermauskästen aufzustellen sind. Um den Verlust von Bruthabitaten gehölzbrütender Vogelarten auszugleichen, sind außerdem ausgleichende Strauchhecken anzulegen.
Auf Grund der Amphibiennachweise und dem vorhandenen Amphibienlandlebensraum im Waldrand- und Uferbereich des Baches wird die gewerbliche Baufläche (G) auf die Linie der vorhandenen Gebäude begrenzt.
Zur Verbesserung des Landlebensraumes der Amphibien wird die ehemalige Abstell- und Lagerfläche im nordwestlichen Bereich in die ausgewiesene Grün- und Maßnahmenfläche einbezogen und im parallel aufgestellten Bebauungsplan als zu entsiegelnde Fläche festgesetzt.

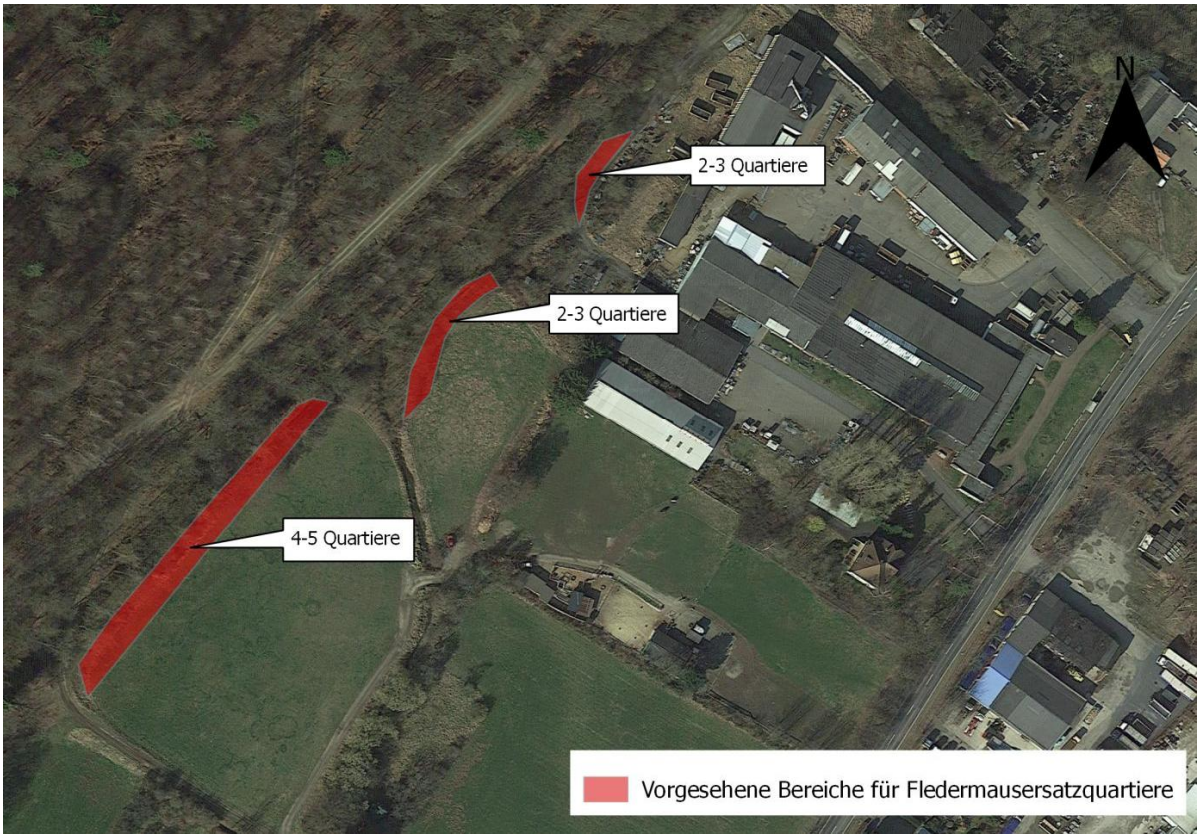


Abbildung 1: Für die Ersatzquartiere vorgesehene Bereiche sowie die jeweilige Anzahl anzubringender Quartiere.

5.4.1 Schutzgut Wald

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Wald als Naturraum grundsätzlich zu erhalten und dazu sein Vorfeld von Bebauung freizuhalten. Die Waldränder und deren Übergangszonen sind auf Grund ihrer vielfältigen ökologischen Funktionen, ihres Einflusses auf das Landschaftsbild sowie ihrer Erlebnisqualitäten von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten. Grundsätzlich soll ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Aus besonders gewichtigen Gründen der Siedlungsentwicklung wie vorhandene Bebauung und Beanspruchung durch andere Planungen kann ein Unterschreiten dieses Abstandes unumgänglich sein, was mit der Wald- und Forstbehörde abzustimmen ist. Aus ökologischer Sicht und aus Gründen der Gefahrenvermeidung wird jedoch ein Mindestabstand von 35 m als notwendig angesehen.

Miteinander von Wald und gewerblichen Nutzungen

Aufgrund der sehr nahe zum Wald gelegenen nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen liegt seitens der Waldbehörde zur Vereinbarung betrieblicher, ökologischer, landschaftlicher und waldrechtlicher Belange unter Voraussetzung der Beachtung folgender Entwicklungsziele das grundsätzliche Einverständnis für ein Unterschreiten des Abstandes von 100 m vor:

- die gewerbliche Nutzung wird waldseitig auf die Linie der vorhandenen gewerblichen Gebäude begrenzt. Vorgelagert soll lediglich ein innerbetrieblicher Verbindungsweg verlaufen
- der zwischen Wald und Gewerbegebiet verbleibende Abstand wird als Grünlandfläche mit mesophiler Bewirtschaftung und ergänzenden Strauch- und Heckenpflanzungen ausgewiesen

5.5 Schutzgut Boden

Fachziele

Nach den Fachgesetzen und –plänen sind für das Schutzgut Boden in der Bauleitplanung folgende Fachziele zu beachten:

Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Minderung von Beeinträchtigungen durch flächensparende Erschließung, möglichst geringe Versiegelung und Schadstoffeinträge sowie Erd- und Bodenmengenausgleich im Planungsgebiet soweit wie möglich.

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Im Plangebiet ist der Bodentyp Gley und die Bodenlandschaft Talsandnierung vorhanden. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird nach dem NIBIS-Kartenserver als mäßig gefährdet bzw. als mittel eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird als mittel frisch bewertet.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Inanspruchnahme von ca. 2,7 ha zusätzlichen Grund und Bodens durch bauliche Nutzungen vor. Der tatsächliche Erweiterungsbereich baulicher Nutzungen umfasst jedoch nur ca. 2,5 ha, weil am Südrand des Betriebsgrundstücks der ehemaligen Firma Langer seinerzeit Außenbereichsvorhaben wie eine Reithalle und die Nutzungsänderung einer ehemaligen Wohnvilla als Betriebsbüro genehmigt wurden.

Die Böden des Erweiterungsbereichs werden nachfolgend bewertet:

Böden mit besonderen Standortbedingungen

Böden mit besonderen Standortbedingungen (z.B. Rohböden oder Böden mit besonderer Trockenheit bzw. Feuchte) sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.
Es überwiegen durch anthropogene Nutzungen, vor allem durch langjährige Grünlandnutzung und Pferdebeweidung einschließlich Schutz- und Lagergebäude und eine Reithalle überformte Kulturböden. Die Naturnähe und Vorbelastung des Bodens ist aufgrund der teilweise intensiven und teilweise extensiven Grünlandnutzung des Erweiterungsgebiets als mittel einzustufen.

Naturnahe weitgehend unbeeinflusste Böden

Naturnahe weitgehend unbeeinflusste Böden finden sich im südwestlichen Teilbereich am Rand des Mühlenbachs (Sporadischer Überflutungsbereich mit Feuchtgebüsch). Die übrigen Böden am Waldrand des südwestlichen Bereichs (Extensivgrünland mit teilweiser Beweidung) sind geringfügig beeinflusste Böden. Diese Bereiche werden vollständig von der Erweiterung der gewerblichen Baufläche ausgenommen.

Böden mit besonderer kulturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung

Böden mit kulturhistorischer oder geowissenschaftlicher Bedeutung sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planung nicht bekannt.

Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Gemäß den Bestandsdaten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat der Boden im Plangebiet ein sehr hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial.
Böden mit hohem Ertragspotenzial sind grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung vor anderen den Boden beanspruchenden und –belastenden Nutzungen zu schützen. Andererseits wird der Plangeltungsbereich im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, sondern als zum Siedlungsbereich der Kernstadt gehörend.
Da die südliche Erweiterung des Industriegebiets siedlungsstrukturell eine Abrundung zwischen den nördlichen historischen Betriebsbereichen und dem östlich der L 515/Straße Innerstetal gelegenen großen Industrie- und Gewerbegebiet Innerstetal I darstellt und die in Anspruch genommene Grünlandflächen sich in einer Mittellage von traditionellen gewerblich-industriellen Nutzungen befinden und aus der historischen Hüttenindustrie vorbelastet sind (Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebiets), ist ihre Bedeutung für die Landwirtschaft eingeschränkt und sind als landwirtschaftliche Ertragsflächen als nicht entscheidend zu betrachten.
Deshalb hält die Stadt Langelsheim die Abrundung der umgebenden Industrieflächen um ca. 2,5 ha bisher baulich nicht genutzten Lands für vorrangig gegenüber der Nichtinanspruchnahme des potentiell ertragsreichen Bodens.

Bodenfunktionen

Durch Versiegelung und Überbauung gehen Bodenfunktionen verloren. Im geplanten Industriegebiet sind vornehmlich die Bodenteilfunktionen Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe und im südwestlichen Bereich am Rand des Mühlenbachs und am Waldrand Standort für die natürliche Vegetation betroffen.

Plangemäße Versiegelung des Bodens

Die Erweiterung gewerblicher Bauflächen ermöglicht bei einer typischen Grundflächenzahl von 0,8 eine Versiegelung durch Gebäude und Erschließungswege, Stellplatzflächen, Fahrspuren etc. von insgesamt ca. 2 ha (siehe Ziff. 6.2 Eingriffsbewertung).
Nach dem verwendeten Bewertungsmodell des Nds. Städtetags sind zusätzlich zum rechnerisch ermittelten biotopbezogenen Ausgleich besondere Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und verbal zu begründen, wenn Eingriffe in Bereiche mit besonderem Schutzbedarf geplant sind. Gem. Liste III des Bewertungsmodells besteht für Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit ein besonderer Schutzbedarf.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden

Eine Entsiegelung kann im nordwestlichen Bereich mit der im Bebauungsplan festgesetzten Entsiegelung einer ca. 0,25 ha großen geschotterten ehemaligen Abstellfläche umgesetzt werden (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplans L 141).
Die geplante Aufwertung der am westlichen Plangebietsrand befindlichen Wiesen zu mesophilen Grünlandflächen mit ergänzenden Heckenbepflanzungen auf einer Fläche von ca. 1,5 ha hat im Vergleich zur jetzigen Nutzung Wiesen und Weiden ebenfalls einen positiven Einfluss auf den Boden, weil keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel wie bisher eingesetzt werden dürfen und weil die ergänzenden Strauchhecken eine tiefere Durchwurzelung als Gräser aufweisen. Letztere bewirkt eine bessere und tiefere Lockerung des Bodens und somit eine Verbesserung der Bodenfunktionen. Damit kann ein bedeutender Teilausgleich für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die plangemäße Bebauung und Versiegelung in den Baugebieten und in den Straßenflächen erreicht werden.

Weitere Kompensation hinsichtlich des Bodens ergeben sich:

- durch im Bebauungsplan festzusetzende Durchgrünungen der Gewerbegebiete
- durch die nachrichtliche Übernahme des Bodenplanungsgebiets, aus der sich im Rahmen von Baumaßnahmen ein bodenkundlicher Untersuchungs- und ggf. Sanierungsbedarf der betroffenen schwermetallbelasteten Böden ergibt (siehe Bodenbelastungen)

Bodenbelastungen

Umgebungsbelastung mit Schwermetallen

Der Plangeltungsbereich liegt im Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar. Demnach sind in den Böden hohe Schadstoffgehalte zu erwarten (Blei >1.000 mg/kg oder Cadmium >10,0 mg/kg). Deshalb ist nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) davon auszugehen, dass es zu Überschreitungen des Prüfwertes für Wohnnutzungen (hier: Betriebswohnungen) kommt, z.B. hinsichtlich Blei (400 mg/kg).

Mögliche Auswirkungen

Konflikte empfindlicher Nutzungen mit belastetem Boden.

Im Rahmen der Vorsorgepflicht geht die Stadt Langelsheim davon aus, dass diese Prüfwertüberschreitungen hinsichtlich der unempfindlichen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich keine Einschränkungen bzw. Maßnahmen erfordern.
Wegen der Umgebungsbelastung mit Schwermetallen wird der Plangeltungsbereich gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Außerdem wird die betroffene Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar in der Neufassung vom 31.03.2011 nachrichtlich übernommen. Auf die Erschwernisse im Umgang mit belastetem Boden im Plangeltungsbereich, z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Altlastenverdachtsflächen

Die an den Nordwestrand des Planänderungsgebiets angrenzende altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Zinkerei Langer (Altlastenkataster Az.: 6.2.2-3204-04/126A) wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Altlast gekennzeichnet.

5.6 Schutzgut Wasser

Bei der Beurteilung der „wichtigen Bereiche" aus der Sicht des Wasserschutzes stehen die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktionen des Grund- und Oberflächenwassers im Vordergrund der Betrachtung.

Mögliche Auswirkungen

Veränderung des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserbildung durch Bebauung und Versiegelung, Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser durch gewerbliche Nutzungen.

Gewässer:

Im westlichen Randbereich verläuft der im angrenzenden Waldgebiet des Frickenbergs/Ottersbergs entspringende Bach „Mühlenbach", Gewässer 3. Ordnung. Der Bach wurde im mittleren und nördlichen Bereich gemäß wasserrechtlicher Genehmigung vom 15.02.1995 auf einer Länge von ca. 260 m zwecks Erweiterung des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Georg Langer Blechwarenfabrik und Stahlbau GmbH in westlicher Richtung verlegt. In diesem Bereich weist der Bach ein deutliches Regelprofil und geringere Strukturgüte auf.
Im südlichen Teilabschnitt befindet sich der Bach dagegen in einem naturnäheren Zustand (kein intensiv unterhaltenes Regelprofil, teilweise naturnahe Gehölz- und Gebüschränder. Andererseits ist dieser Bachabschnitt infolge geringer Unterhaltungsmaßnahmen und seines vor allem im südlichen Randbereich flachen Bachbettes hydraulisch überlastet, wodurch der Bach bei lokalen Starkregen hier über seine Ufer tritt.
Der Bach soll zur teilweisen Kompensation für die plangemäße Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in seiner ökologischen Funktion gestärkt werden. Hierfür wird im nordwestlichen Randbereich die gewerbliche Baufläche auf die Linie der vorhandenen Gebäude zurückgenommen und die dazwischenliegende geschotterte ehemalige Lagerfläche als Grünland- und Maßnahmenfläche dargestellt. Außerdem wird der Überflutungsbereich im südlichen Bereich des Plangebiets in die ausgewiesene Grün- und Maßnahmenfläche einbezogen und als gesetzlich geschützter Biotop gekennzeichnet.
Die gewässerschützenden Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkretisiert, u.a. wird die gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet festgesetzt, das vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben dient. Somit besteht nur eine geringe Gefahr durch gefährliche Abfälle und Produktionsgüter.
Bei Störfällen/Havarien ausgetretene Stoffe dürfen nicht in das Oberflächenwasser gelangen. Sie müssen aufgefangen und entsorgt werden.
An den nordwestlichen Teilbereich grenzt östlich die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Zinkerei Langer an (Altlastenkataster Az.: 6.2.2-3204-04/126A).

Grundwasser, Niederschlagswasser

Nach dem am 03.09.2020 durch die AWIA Umwelt GmbH, Göttingen, durchgeführten Versickerungsversuch ist eine Versickerung im anstehenden Boden möglich. Der Mindestabstand zum Grundwasserspiegel wird ebenfalls eingehalten.
Da in einem Gewerbegebiet aber lediglich eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers zulässig ist, sieht das erstellte Entwässerungskonzept die Oberflächenentwässerung der neuen Gewerbegrundstücke und der am Westrand geplanten privaten Stichstraße über eine Einleitung in einen Regenwasserkanal und eine Zwischenspeicherung in einer Regenrückhalteanlage mit Bodenabdichtung, Absetzbecken/-schacht und Tauchwand vor, damit bei Havarien keine Schadstoffe in den Vorfluter gelangen können. Eine Versickerung ist lediglich im südlichen Seitenraum der vorhandenen Stichstraße über die belebte Bodenzone geplant.
Die Ausweitung der Industrienutzung führt zu einer weitgehenden Versiegelung (bis zu ca. 80%) bisher unversiegelten Grünlandes. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate bedeu-

tend verringert. Ein teilweiser Ausgleich ist durch Entsiegelung der im nordwestlichen Randbereich befindlichen geschotterten ehemaligen Abstellfläche möglich.
Außerdem wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit Pflanzfestsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete und mit den mesophilen Bewirtschaftungszielen der ausgewiesenen Grünflächen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) ebenfalls ein Teilausgleich geschaffen.

Zum weiteren Schutz des Grundwassers vor belastenden Einträgen wird im Bebauungsplan für die Versiegelung von Stellplatz- und Fahrflächen keine Obergrenze, sondern eine Untergrenze festgesetzt. (Abflussbeiwert von mindestens 0,7).
Hinsichtlich der Grundwasserbeeinträchtigung durch gefährliche Abfälle und Produktionsgüter und infolge von Störfällen wird auf die obigen Ausführungen zur Oberflächenwassergefährdung verwiesen.

5.7 Landschaft, Ortsbild, biologische Vielfalt

Mögliche Auswirkungen
Das Landschaftsbild kann grundsätzlich dadurch beeinträchtigt werden, dass die Ortslage mit teilweisen hohen industriellen Bauten in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Mit der Bebauung einer regionaltypischen Offenlandschaft am Rande des Hochwaldes des Harzes gehen grundsätzlich Beeinträchtigungen einher.

Das Orts- und Landschaftsbild des Industriestandortes Langelsheim Süd wird derzeit im Wesentlichen durch die Gewerbe- und Industriearchitektur bestimmt und durch den Anstieg des Harzes südlich der Kernstadt bzw. westlich und östlich des historischen Industriestandortes Innerstetal. Aufgrund der schmalen, langgezogenen Talform stellt das Innerstetal eine kleinräumige Landschaftskammer ohne landschaftliche Fernwirkung dar. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Innersttales ist weitgehend überformt und durch die nördlich und östlich angrenzenden historischen Gewerbe- und Industriegebiete vorbelastet.
Mit dem geplanten Erweiterungsgebiet wird der Kernort Langelsheim an der Straße Innerstetal abgerundet und in seiner Struktur verdichtet. Das Orts- und Landschaftsbild wird lediglich durch die Verschiebung des Siedlungsrandes in südlicher Richtung verändert. Hierfür ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Die historische Gewerbe- und Industrienutzung des nordwestlichen Randbereichs grenzt direkt an den Mühlenbach und den dahinter aufsteigenden Hochwald an. In diesem Bereich ist der Wald somit vorbelastet. Im südlichen Teilbereich ist der Waldrand dagegen nicht vorbelastet und aufgrund der hier angrenzenden Wiese einschließlich Bachlauf landschaftlich deutlicher wahrnehmbar.
Zur Vereinbarung betrieblicher, ökologischer, landschaftlicher und waldrechtlicher Belange wird gemäß dem Kompromissvorschlag der Naturschutz- und Waldbehörden die gewerbliche Baufläche im nordwestlichen Bereich auf die Linie der vorhandenen Gebäude zurückgenommen und in dieser Linie in südlicher Richtung fortgesetzt. Der am westlichen Plangebietsrand zwischen Baugebiet und Bach/Wald verbleibende Bereich wird als Grünland- und Maßnahmenfläche für naturschutzrechtliche Aufwertungen dargestellt. Dadurch wird eine Teilkompensation für die landschaftliche Beeinträchtigung durch die Erweiterung der Bauflächen in südlicher Richtung erreicht.

Die Bebauung der gewerblichen Baufläche ist weitgehend funktionsbezogen, so dass sich exakte Festsetzungen zur Stellung und Größe von Gebäuden nur in Grenzen anbieten. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern, wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen auf dieselbe Höhe (15 m) begrenzt wie im östlich der Straße gelegenen Industriegebiet Innerstetal I. Außerdem wird eine Durchgrünung mit hochwachsenden Laubbäumen festgesetzt. Aufgrund der Höhenbegrenzung können diese Baumpflanzungen mittelfristig ausreichende Höhen zur optischen Abschirmung und landschaftlichen Einfügung zukünftiger gewerblicher Gebäude erreichen.
Unter Berücksichtigung dieser Faktoren verbleibt eine geringfügige/mittlere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, für das in der Eingriffsbewertung ein Ausgleichsdefizit ermittelt wird, das mit externen Maßnahme zu kompensieren ist.

5.8 Klima und Luft

Mögliche Auswirkungen

Die Versiegelung von Freiflächen kann die Entstehung von Frischluft und Verdunstung beeinträchtigen, dadurch eine Erhöhung der Lufttemperatur und des Staubanfalls bewirken und Luftströmungen verändern.
Großflächige und hohe Industriegebäude können außerdem Kaltluftströmungen beeinträchtigen, die von den angrenzenden Hängen des Harzes abfließen (Hangabwinde) und kleinräumige Turbulenzen hervorrufen.

Die von der geplanten Gewerblichen Baufläche betroffenen Grünlandflächen haben im Vergleich zum westlich angrenzenden Hochwald des Harzgebirges keine wesentliche Bedeutung als Kalt-/Frischluft-Entstehungsgebiet. Mit der für Industriegebiete typischen Versiegelung bis zu 80% sind dennoch Veränderungen des Kleinklimas verbunden, die im Nahbereich spürbar sein können:
Auf den überbauten Flächen und versiegelten Flächen findet kaum Verdunstung statt. Die Luft wird trockener und durch die Verringerung der Verdunstung auch wärmer. Die überbauten Flächen heizen sich stärker auf und erhöhen die Temperatur zusätzlich. In der trockenen Luft befindet sich außerdem relativ viel Staub.
Nach den 1993 und 1999 erstellten Klimagutachten für die nördlich der B 82 gelegenen Industriegebiete ist der Beitrag solcher Flächen zum maßgeblichen Kaltluftstrom des Innerstetales, der aus einer sehr viel größeren Kaltluftproduktionsfläche resultiert, jedoch gering. Deutlichere Auswirkungen ergeben sich dagegen im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld.
Die Zurücknahme der gewerblichen Baufläche im nordwestlichen Randbereich und die geplante Aufwertung der zwischen Wald/Bach und Baufläche gelegenen Wiesen zu mesophilem Grünland mit ergänzenden Strauchanpflanzungen und die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzte Durchgrünung des Baugebiete mit hochwachsenden Laubbäumen bewirken einen teilweisen Ausgleich für den Eingriff in das vorhandene Grünvolumen der betroffenen Wiesen/Weiden mit Hecken- und Gehölzstrukturen, wodurch die negativen Folgen der Bebauung (trockene und warme Luft) zu einem wesentlichen Teil ausgeglichen werden.

Die plangemäßen typischen gewerblichen Gebäude können aufgrund ihrer Größe außerdem eine Hinderniswirkung auf die herrschenden Kaltluftströme haben. Nach den o.g. Klimagutachten werden Langelsheim und insbesondere die südlichen Stadteile überwiegend aus dem Innerstetal belüftet. Wichtig für die Durchlüftung von Langelsheim sind die nächtlichen Kaltluftabflüsse, die sich bei wolkenarmen und windschwachen Wetterlagen ausbilden.
Eine Kaltluftströmung kann erwünscht sein, wenn sie nach heißen Tagen eine Abkühlung in Wohngebieten bewirkt. Sie kann aber auch negative Auswirkungen haben, wenn dadurch an kalten Tagen der Heizbedarf vergrößert wird.
Nach dem Klimagutachten 1999 hat der Kaltluftstrom des Innerstetales am Talausgang das Potential, größere Ansiedlungen wie Langelsheim ausreichend zu belüften. Diese Durchlüftung kann grundsätzlich durch zu erwartende typische Industriegebäude (großflächige und 10 – 15 m hohe Produktions- und Lagergebäude) beeinträchtigt werden. Im Klimagutachten wurde jedoch ermittelt, dass die Kaltlufthöhe im nördlich der B 82 gelegenen Industriegebiet schon am Abend bei ca. 30 m liegt und so übliche gewerbliche Gebäude überströmt. Die größte Reduktion mit ca. 10% ergibt sich nach der Simulation im Nahbereich der Gebäude. Für das übrige Gebiet, also u.a. für die nördlich gelegenen Wohngebiete, wurden nur wesentlich geringere Reduktionen ermittelt, teilweise weniger als 1%. Nach Verlassen des Tales fächert die Strömung etwas auf. Somit wird der Kern Langelsheims weiterhin gut durchlüftet, während die westlichen und östlichen Stadtteile außerhalb des Hauptstromes liegen. Die nächtliche Belüftungssituation durch Kaltluftabflüsse in den Stadtbereich kann somit auch nach Umsetzung der vorliegenden Planung von der Intensität weiterhin als gut bezeichnen werden.
Ein Kaltluftstrom ist dann als positiv zu bewerten, wenn er gering belastete Luft (“Frischluft“) herantransportiert. Führt der Kaltluftstrom hingegen lufthygienische Belastungen (Schadstoffe, Gerüche) mit sich, kann sein Auftreten unerwünscht sein. Dies ist in Langelsheim von besonderer Relevanz, weil sich historisch bedingt Gewerbe und Industrie im Innerstetal angesiedelt hat, so dass Emissionen aus diesen Bereichen in 3/4 der Jahresstunden in die

nördlichen Wohnbereiche und das Zentrum verfrachtet werden, so dass die Kaltluft nicht als Frischluft angesehen werden kann.
Deshalb werden im parallelaufgestellten Bebauungsplan ergänzende Schutzfestsetzungen zu Gerüchen und schwermetallhaltigen Stoffen getroffen.

5.9 Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter
Am Nordrand der geplanten Erweiterung der gewerblichen Baufläche befindet sich ein als Büro genutztes ehemaliges Wohnhaus aus dem Jahr 1925 mit Fassadenverzierungen im Stil der Jugendstilepoche. Denkmalrechtlich ist das Gebäude nicht erfasst.

Archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt, können dagegen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz möglicher Bodenfunde wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan auf die Beachtung der Regelungen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) hingewiesen.

Sachgüter
Sachgüter sind die im Planänderungsgebiet befindlichen Grünlandflächen für Mahd und Beweidung, deren Böden sich durch eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auszeichnen, sowie der westlich angrenzende forstwirtschaftlich genutzte Hochwald.

Das Sachgut Grünland wird um ca. 2,5 ha verringert, davon ist ein wesentlicher Teil Weideland sowie Schutz- und Lagerbauten und eine Reithalle für die Hobbypferdehaltung betroffen. Unter Berücksichtigung, dass die Grünlandmahd ebenfalls überwiegend für die Hobbytierhaltung genutzt wird, wird davon ausgegangen, dass die Überplanung der Grünlandflächen mehr Auswirkungen auf die Freizeitgestaltung als auf die Agrarstruktur hat. Außerdem steht die Überplanung nicht im Widerspruch zum Eigentümerinteresse.
Aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden vorhandenen industriellen und gewerblichen Nutzungen ist das Plangebiet vorbelastet. Unter Beachtung fehlender alternativer industrieller Entwicklungsflächen hat das Gebiet deshalb kein Potential für eine langfristige landwirtschaftliche Nutzung.
Deshalb hält die Stadt Langelsheim das Ziel zur bodensparenden Verdichtung und Abrundung des gewerblich und industriell genutzten Innerstetals für vorrangig vor dem Ziel zur Nichtinanspruchnahme des potentiell ertragsreichen Bodens.

Forstwirtschaft
Die Forstwirtschaft wird dahingehend berücksichtigt, dass die waldseitige Baugrenze auf die von den vorhandenen Gebäuden gebildete waldseitige Linie begrenzt wird und damit mit Ausnahme des engen nordwestlichen Bereichs den haftungsrechtlichen Mindestabstand von 35 m einhält. Im südlichen Erweiterungsbereich wird ein Waldabstand von ca. 80 bis ca. 110 m eingehalten.

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie, erneuerbare Energien
Auf der Ebene Flächennutzungsplan sind hinsichtlich dieser Schutzgüter nur sehr begrenzte Einflussmöglichkeiten gegeben. Günstig ist die Nähe zu schon bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen, wodurch sich Synergie- und Einspareffekte ergeben können. Ebenfalls günstig sind die direkte Lage an der Landesstraße L 515 und die Nähe zur planfreien Kreuzung der L 515 mit der B 82, wodurch die Innenstadt von Berufs- und Transportverkehr entlastet werden kann.
Durch Abstandhaltung zum Wald wird eine Verschattung der Baufläche vermieden, so dass die Möglichkeit zur Nutzung von Sonnenenergie besteht.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, wird im historisch gewerblich-industriell genutzten Innerstetal, das sich am äußersten Südrand des Siedlungsbereichs Langelsheim befindet, eine gewerbliche Baufläche als Abrundung vorhandener Industrie- und Gewerbebetriebe entwickelt. Die Lage des Gebiets an bzw. in direkter Nähe der Hauptverkehrsstraßen L515 und B82 mindert den neu hinzukommenden Verkehr im innerörtlichen Verkehrsnetz.
Aufgrund der Entfernung von ca. 550 m zu den nächstgelegenen Wohngebieten und der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Emissionsbeschränkungen (Lärm, Gerüche, Schwermetalle etc.) ergibt sich ein verträgliches Miteinander mit den nördlich der B82 gelegenen Wohngebieten.
Eingriffe in die übrigen Schutzgüter werden dadurch gemindert bzw. vermieden, dass die geschützten Biotope entlang des Baches und des Waldrandes in die ausgewiesene Grün- und Maßnahmenfläche am westlichen Gebietsrand einbezogen werden, die neuen Bauflächen auf die Linie vorhandener Gebäude zurückgenommen bzw. begrenzt werden und dadurch u.a. der Landlebensraum nachgewiesener Amphibien im nordwestlichen Randbereich vergrößert wird.
Wegen der ubiquitären Umgebungsbelastung mit Schwermetallen wird der gesamte Plangeltungsbereich gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als vorbelastete Fläche gekennzeichnet. Außerdem wird die betroffene Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf die damit verbundenen Erschwernisse beim Umgang mit dem belasteten Boden wird hingewiesen.
Der Eingriff in das Landschaftsbild wird mit der Darstellung einer Gebietseingrünung am Südrand und im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit der Begrenzung der Gebäudehöhen gemindert.

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Kompensationsmaßnahmen können teilweise innerhalb der gekennzeichneten Grün- und Maßnahmenflächen am westlichen Gebietsrand durchgeführt werden, welche im parallel aufgestellten Bebauungsplan im Detail festgesetzt werden.
Nach der Bewertung der plangemäß möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist davon auszugehen, dass es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) sowie Arten und Lebensgemeinschaften (Lebensraumverlust) kommt.
Das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Luft und Klima sowie das Schutzgut Mensch werden infolge der Planung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Die absehbaren Beeinträchtigungen durch die Verringerung des südlichen Grünlands (Verkleinerung des Naherholungs-, Freizeit- und Landschaftsraums werden durch geplante Aufwertungen im westlichen Grünlandbereich teilweise ausgeglichen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden zusätzliche Kompensationen in Form von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen des Baugebiets festgesetzt.
Im Rahmen der Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist im südlichen Teilbereich die Entfernung von Gehölzen notwendig, die als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse eingeschätzt werden. Daher wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan gemäß dem erstellten Artenschutzgutachten festgesetzt, vorgezogenen Ausgleich in Form von künstlichen Ersatzquartieren am westlichen Waldrand durchzuführen.
Das nach der Eingriffsbewertung (s.u.) verbleibende interne Kompensationsdefizit soll mit externen Maßnahmen ausgeglichen werden.

6.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung (Eingriffsbewertung)

Methodik
Die Bewertung der ökologischen Bedeutung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Biotopkartierung (s. Anhang 1.1) in Anlehnung an das Biotopwertverfahren des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS-Modells 2008.

BESTAND

Biotoptypen	Bezeichnung	Fläche in m²	Wert-faktor	Flächenwert
LAUBWÄLDER				
Mesophiler Buchenwald kalkärmerer Standorte des Berg- und Hügellands	WMB2	900	5	4.500
Mesophiler Buchenwald kalkärmerer Standorte des Berg- und Hügellands (Eichen- und Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte)	WMB2(WCE2)	1.206	5	6.030
Birken- und Zitterpappel- Pionierwald	WPB2	352	5	1.760
GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE				
Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte	BFRü	1.183	4	4.732
Rubus- /Lianengestrüpp	BRR	259	3	777
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	843	3	2.529
Mittelalter Streuobstbestand / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte **1)**	HOM(UHM)2	274	3,5	959
Mittelalter Steuobstbestand	HOM	843	4	3.372
BINNENGEWÄSSER				
Mäßig ausgebauter Bach des Berg- und Hügellands mit Feinsubstrat	FMH	624	4	2.496
GRÜNLAND				
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden / Mahd	GETm	20.181	3	60.543
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden / Wiese, Weide	GETw	2.924	3	8.772
Sonstige intensiv genutzte Weidefläche, Reitsportanlage	GW/PSR	5.916	2	11.832
TROCKENE BIS FEUCHTE STAUDEN- UND RUDELARFLUREN				
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	UHF	358	3	1.074
Artenarme Brenneselflur	UHB	380	3	1.140
GRÜNANLAGEN				
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	1.308	3	3.924
Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	HFX	838	2	1.676
Artenarmer Scherrasen	GRA	51	1	51
Artenarmer Scherrasen / Siedlungsgehölz aus überwiegend nichtheimisen Baumarten	GRA/HSN	287	2	574
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1.017	2	2.034
OFFENBODENBIOTOPE				
Landw. Lagerfläche	EL	62	1	62
Sandiger Offenbodenbereich	DOS/DOL	992	1	992
GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN				
Weg/Stellplätze	OVW	1.114	0	0
Gebäude und sontiges Bauwerk	OYS	1.313	0	0
Gewerbegebiet: versiegelte Flächen	OGG	3.272	0	0
		46.497		119.829

Abweichend vom Originalmodell wird zur rechnerischen Vereinfachung für die mit **1)** gekennzeichneten Biotoptype ein Halbwert verwendet, weil es sich bei diesen um Flächen handelt, zu denen mehrere Biotoptypen mit verschiedenen Wertfaktoren gehören, deren jeweilige Teilflächen für den Flächennutzungsplan nicht exakt ermittelt werden können. Durch diese vereinfachte Berechnung wird die Methodik des Nieders. Städtetagsmodells nicht verfälscht.

PLANUNG

	Nutzungtypen	Biotoptyp		Fläche in m²	Wert-faktor	Flächenwert der Aus-gleichsflächen
1	**Gewerbliche Bauflächen mit Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung**	OGG	Industrie- und Gewerbegebiet	26.089	0,2	5.218
2	**Landwirtschaft und Wald**			1.831		
2.1	Fläche für Wald	WMB	Mesophiler Buchenwald kalkärmerer Standorte des Berg- und Hügellands	1.478	5	7.390
2.2	Fläche für Wald	WPB	Birken- und Ziterpappel-Pionierwald	353	5	1.765
3	**Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**			18.577		
3.1	Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese mit Strauchhecken	GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte mit naturnahem Bach und Wall- und Strauchhecken	16.019	4	64.076
3.2	Grünfläche, Ufergebüsch, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG.	BFRü	Feuchtgebüsch, regelmäßig überschwemmt	1.803	5	9.015
3.3	Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietseingrünung	HFM	Sichtschutzhecke (Strauchhecke, Baumhecke)	755	3	2.265
				46.497		**89.729**

Eingriffswert			**119.829**
Kompensationswert			**89.729**

Auf der Ebene Flächennutzungsplan ist nur eine überschlägliche Bilanzierung möglich, weil der Flächennutzungsplan keine verbindlichen Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzungen und zu Art und Umfang von Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen trifft
Nach den zu erwartenden plangemäßen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist unter Berücksichtigung realistischer interner Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, Aufwertung des Baches einschl. Uferbereiche, Entwicklung der westlichen Wiesen am Waldrand zu mesophilem Grünland etc.) von einem verbleibenden **internen Ausgleichsdefizit von ca. 30.000 Werteinheiten** auszugehen, welches mit externen Maßnahmen zu kompensieren wäre.

Zusätzlicher Ausgleich für die Bodenversiegelung

Gemäß den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1994 + 2006)“ und den übrigen Anwendungshilfen der Landesnaturschutzverwaltung und auch des Niedersächsischen Landkreistages ist in naturschutzfachlichen Bewertungsmodellen für die geplante Versiegelung der Böden ein zusätzlicher versiegelungsbezogener Kompensationsansatz zu berücksichtigen. Die überplanten Böden gehören aus natuschutzfachlicher Sicht nicht zur Kategorie der „Böden mit besonderer Bedeutung“, sondern zur Kategorie „übrige Böden“, für die Im Falle einer Inanspruchnahme durch Bauvorhaben ein versiegelungsbezogener Kompensationsansatz von 1:0,5 genügt.
Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht gemäß üblicher Nutzungsmaße gewerblicher Bauflächen (GRZ 0,8) eine Versiegelung von ca. 2,1 ha. Dem stehen vorhandene versiegelte Flächen durch Gebäude und befestigte Flächen von insgesamt ca. 0,8 ha gegenüber.
Die plangemäße Versiegelung erhöht sich somit um ca. 1,3 ha. Die plangemäße Versiegelung kann zum Teil mit wasserdurchlässigen Befestigungen von Pkw-Stellplätzen verringert werden. Dies ist in einem Gewerbegebiet aber nur für Pkw-Stellplätze zulässig, die baulich von Be-

triebshöfen getrennt werden. Somit kann die plangemäße zusätzliche Versiegelung voraussichtlich nur geringfügig auf ca. 1,2 ha verringert werden.
Daraus ergibt sich ein zusätzlicher versiegelungsbezogener Kompensationsbedarf von ca. 0,6 ha. D.h. als Ausgleich für diese plangemäße Versiegelung müssten ca. 0,3 ha entsiegelt werden.

Weil für weitere Entsiegelungen weder in der Nachbarschaft noch im weiteren Umfeld des Plangebiets geeignete Flächen zur Verfügung stehen, soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine alternative Kompensation der Bodenversiegelung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen, insbesondere mit Anpflanzungen von Gehölzen ermittelt werden, weil Anpflanzungen einen positiven Einfluss auf den Boden haben, u.a. eine bessere Lockerung des Bodens durch Wurzeln.
Da der Flächennutzungsplan keine verbindlichen Festsetzungen wie Pflanzfestsetzungen trifft, wird hinsichtlich der Kompensation für die plangemäße Bodenversiegelung auf den Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan verwiesen.

6.2.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das verbleibende interne Ausgleichsdefizit soll im Kompensationspool „Heinisches Bruch“ der Niedersächsischen Landesforsten kompensiert werden. Hierfür hat die Stadt Langelsheim einen städtebaulichen Dienstleistungsvertrag mit der Anstalt Niedersächsische Landesforsten, vertreten durch das Niedersächsische Forstamt Clausthal geschlossen.

7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Nachfragedruck auf Flächen erhöhen, die nicht beidseitig an vorhandene gewerblich-industrielle Nutzungen angrenzen und somit nicht eine Abrundung vorhandener Nutzungen ermöglichen würden.
Das würde voraussichtlich zu stärkeren Eingriffen in die Schutzgüter führen als die Erweiterung/Abrundung zwischen vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen im historisch gewerblich-industriell genutzten Innerstetal.

8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Langelsheim und unter Beachtung ausreichender Schutzansprüche von Wohnnutzungen stehen für industrielle Nutzungen keine alternativen Flächen, auch nicht durch Nachverdichtung und Umnutzung von innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegenden Bereichen, zur Verfügung.
Die Erweiterung/Abrundung vorhandener gewerblicher Nutzungen im schon seit historischer Zeit industriell genutzten Innerstetal, ist unter Beachtung der Siedlungsstruktur Langelsheims und der übergeordneten Pläne und Programme die beste Standortentscheidung.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Technische Verfahren

Als Grundlage für die Planung wurde vom Katasteramt Goslar die topographische Karte hinsichtlich des in den 1990er Jahren verlegten Baches aktualisiert. Die dazugehörige wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Landkreis Goslar zur Verfügung gestellt.
Im Herbst-Dezember 2018 wurde von der Planungsgemeinschaft LaReG GbR ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (sAP) erstellt. Die Abstimmung der Abstandsziele zum Waldrand erfolgte auf der Grundlage des von der Waldbehörde vorgebrachten Kompromissvorschlags zur Vereinung betrieblicher, ökologischer und waldrechtlicher Belange.
Für den parallel aufgestellten Bebauungsplans L 141 „Innerstetal II“ wurden folgende Fachgutachten bzw. –planungen erstellt:

- ein schalltechnisches Gutachten durch die Ingenieurgemeinschaft Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB als Grundlage zur Regelung eines geordneten Miteinanders der gewerblichen Baufläche mit den nördlich der B 82 gelegenen Wohngebieten
- ein Entwässerungskonzept vom Ing.-Büro Metzing GmbH für das auf den neuen Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser

9.2 Maßnahmen zur Umsetzung und zur Überwachung (Monitoring)

Nach Abschluss des Verfahrens überwacht die Stadt gemäß § 4 c BauGB als Träger der Bauleitplanung die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Zur Überwachung werden die Informationen genutzt, die die Behörden nach § 4c Abs. 3 BauGB der Gemeinde nach Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplans zukommen lassen, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9.3 Zusammenfassung

Schutzgebiete und –objekte, Kulturgüter
Der westlich angrenzende Wald ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Vorranggebiet für ruhige Erholung“ und „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für Wald“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Schutzfunktionen des Waldes“ ausgewiesen.
Die geplante Gewerbliche Baufläche hält zum Wald ca. 25-40 m Abstand am nördlichen und ca. 100 m am südlichen Plangebietsrand.

Landschaftsschutz
Die Beeinträchtigung der Landschaft wird durch die Gebietswahl (Verdichtung/Abrundung vorhandener gewerblich-industrieller Nutzungen) im historisch gewerblich-industriell geprägten Innerstetal, durch Abstandshaltung vom Wald, durch die Ausweisung von Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Wald und Baufläche und durch die Darstellung einer Gebietseingrünung am Rand zur südlich angrenzenden Feldmark gemindert.

Schutzgüter des Naturhaushalts
Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushalts kommt es infolge der zulässigen Bebauung und Versiegelung bisherigen Grünlandes und dazugehöriger Baum- und Strauchgehölze zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser (Bodenfunktionen, Grundwasserbildung), Landschaft sowie Klima/Luft, welche im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets und der Aufwertung der plangemäß verbleibenden Grünlandflächen gemindert sowie durch vorgezogenen Ausgleich von plangemäß entfallenden potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse und dem Rückbau einer ehemaligen Lagerfläche zur Vergrößerung des Amphibienlandlebensraum am Waldrand- und Uferbereich kompensiert bzw. teilkompensiert werden.

Sachgüter
Das Sachgut Grünland wird um ca. 2,5 ha verringert. Da aber ein wesentlicher Teil der vorhandenen Grünlandflächen der Hobbypferdehaltung dient, ergibt sich durch die Verringerung dieser Flächen keine bedeutende Auswirkung auf die Agrarstruktur. Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzte Entsiegelung einer ehemaligen Lagerfläche von ca. 0,3 ha und deren Entwicklung zu mesophilem Grünland mit Gehölzanpflanzungen bewirkt einen Teilausgleich. Der hier angrenzende Wald wird durch die Zurücknahme der Lagerfläche ebenfalls entlastet.

Schallemissionen, Gerüche, schwermetallhaltige Stoffe, Störfallgefährdung
Da die Art der baulichen Nutzung in der Flächennutzungsplanänderung nach der allgemeinen Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt wird, sind sowohl gewerbliche als auch industrielle Nutzungen möglich.
Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird die gewerbliche Baufläche unter Beachtung des östlich angrenzenden betriebsbezogenen Wohnhauses und der ca. 550 m nördlich liegenden

Wohngebiete auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens als eingeschränkte Gewerbegebiete(GE) festgesetzt, die mit Lärmkontingenten gegliedert sind.
Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung von Gerüchen, schwermetallhaltigen Emissionen und von Störfällen. Deshalb wird von einem verträglichen Miteinander mit empfindlichen Nutzungen im näheren und weiteren Umfeld ausgegangen.
Aufgrund der Umgebungsbelastung mit schwermetallhaltigen Stoffen wird der Plangeltungsbereich gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als vorbelastete Fläche gekennzeichnet und die betroffene Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar nachrichtlich übernommen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung
Nach der Eingriffsbewertung ist infolge der Planung von einem internen Ausgleichsdefizit auszugehen, das mit externen Maßnahmen zu kompensieren wäre.

10 Anhang

Biotopkartierung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Nordheim

Planunterlage

1:1000

Grünland

GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
GW/PSR	Sonstige Weidefläche/Reitsportanlage

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHB	Artenarmer Brenneselflur

Grünanlagen

HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimisen Baumarten
GRA	Trittrasen/artenarmer Scherrasen
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nichtheimisen Baumarten
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

OVW	Wege/Stellplätze
OYS	Gebäude/Sonstiges Bauwerk
OGG	Gewerbegebiet
OX	Baustelle

Offenboden biologie

EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche
DOS/DOL	Sandiger Offenbodenbereich

Zusatzmerkmale

§30	Gesetzlich geschützte Biotypen nach § 30 BNatSchG
125	Fläche in m²

Zusatzmerkmale (Laubwälder, Gebüsche- und Gehölzbestände)

2	Schwaches bis mittleres Baumholz
ü	Regelmäßig überschwämmter Bereich

Zusatzmerkmale (Grünland)

m	Mahd
w	Beweidung

Zusatzmerkmale (Gebäude- , Verkehrs-, und Industrieflächen))

a	Asphalt
p	Pflasterfläche
w	Wassergebundene Decke/Lockermaterial

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ZEICHENERKLÄRUNG

Laubwälder

WMB	Mesophiler Buchenwald kalkärmerer Standorte des Berg- und Hügellands
WCE	Eichen- und Hainbuchenmischwald mitlerer, mäßig basenreicher Standorte
WGM	Edellaubmischwald frischer, basenreicher Standorte
WPB	Birken- und Zitterpappel- Bionierwald

Bebüsche und Gehölzbestände

BFR	Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte
BRR	Rubus- /Lianengestrüpp
HOM	Mittelalter Steuobstbestand

Binnengewässer

FMH	Mäßig ausgebauter Bach des Berg- und Hügellands mit Feinsubstrat

STADT LANGELSHEIM

STADTTEIL LANGELSHEIM

42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENUTZUNGSPLANS

Anlage 1.1

BIOTOPKARTIERUNG

incl. Vorarbeit durch Planungsgemeinschaft LaReG (gem. Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2008)

BEARBEITET: 30.04.2021

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05063-270888, E-mail: b.mueller@arc-plan.de