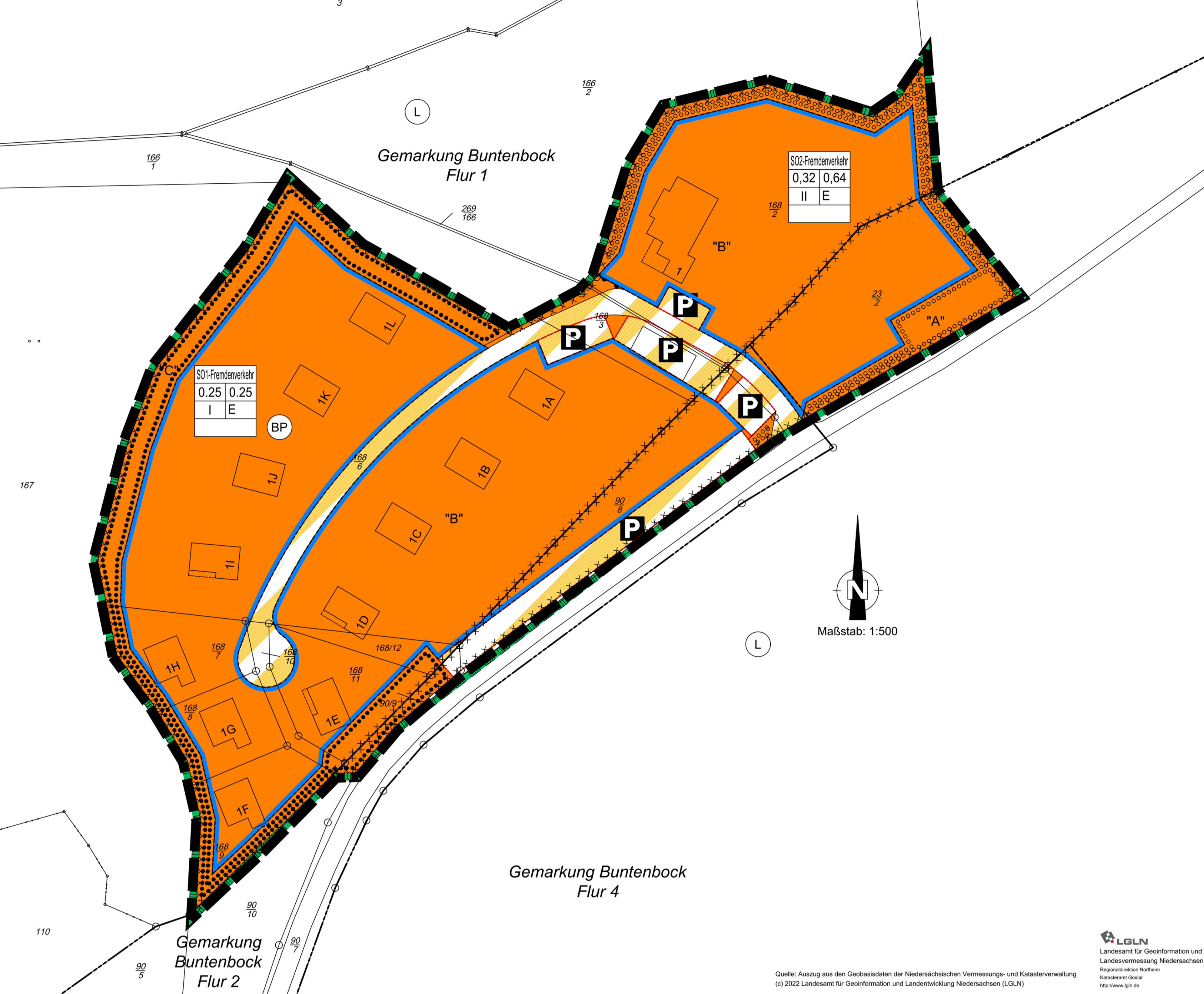


Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

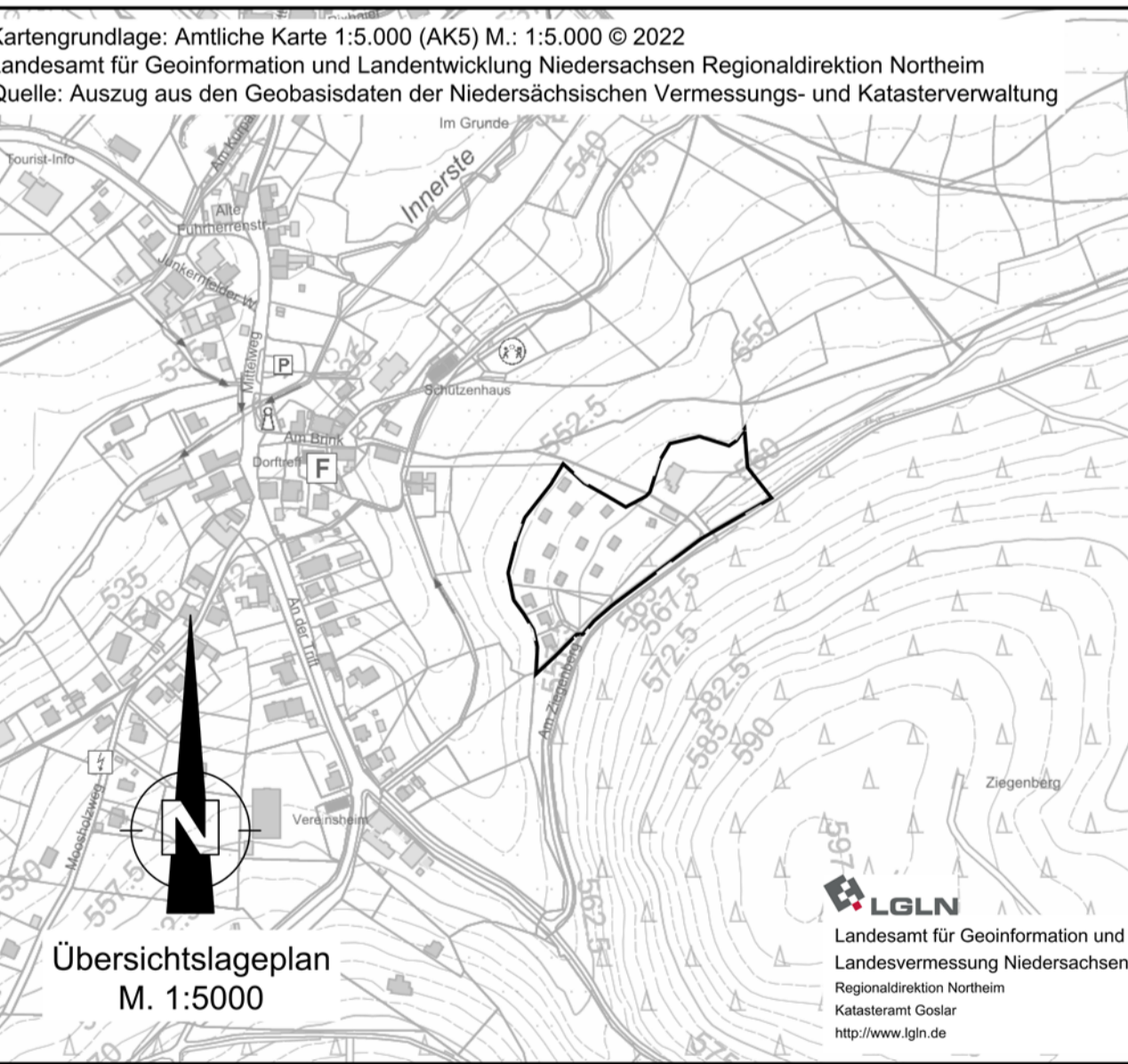
- 1. Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Sondergebiet SO 1 - Fremdenverkehr
Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Anlagen für den Betrieb, die Pflege, die Instandhaltung und die Ver- und Entsorgung der Sondergebiete
Sondergebiet SO 2 - Fremdenverkehr
Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Anlagen für den Betrieb, die Pflege, die Instandhaltung und die Ver- und Entsorgung der Sondergebiete
- Wohnungen für Betreiber und Personen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben im Beherbergungsgewerbe tätig sind
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Fahr- und Stellflächen
Stellplätze und Garagen sind nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
Fahr- und Stellflächen sind taucht so herzustellen, dass eine Versickerung entsprechend den Merkblätter DWAA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und DWAM 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ erfolgt.
Das Oberflächenwasser von Fahr- und Stellflächen ist breitflächig diffus über die belebte Bodzone (mind. 20 bis 30 cm stark) in angrenzenden Grünbereichen oder über Mulden/Mulden-Rigolen zu versickern.
3. Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Allgemeines
a) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue heimische Arten zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahme durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
d) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entstammen.
e) Das Fällen von Gehölzen im Sinne von „Abschneiden“ ist nur in dem Zeitraum vom 01.11. bis 28./29.02. zu lässig.
Artenliste I Strauchhecke Sträucher Qualität Heister 2zv
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Sal-Weide (Salix caprea)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/royanaha)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Himbeere (Rubus idaeus)
Artenliste II Baumpflanzungen Bäume Qualität STU 8/10
Sand-Dicke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
3.1 Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (M1)
Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind je 10 lfdm 1 Baum und je 2 m² 1 Strauch der Artenliste I und II zu pflanzen. Die Pflanzungen der heimischen Arten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Bestand an Sträucher und Bäumen kann an die Neupflanzung angerechnet werden. Es sind alle Gehölzarten zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.
3.2 Ferienhausgebiet (M2)
Innerhalb der Fläche „B“ sind je Ferienhaus mindestens 3 verschiedene Sträucher der Artenliste I (Qualität Heister 2 x verpflanzt) aus heimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zugunsten der Lesbarkeit wird auf die Umgrenzung der Fläche mit dem Planschichten 13.2.1 verzichtet.
3.3 Flächen mit Bindungs- und Entwicklungsgebot für Bepflanzung (M1)
Auf den mit dem Bindungsgebot für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen „C“ sind die Hecken- und Baumstrukturen naturnah zu belassen. Ein Form- sowie Lückenschritt (Sichtschneisen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Gartenschläfer Habitat) unzulässig.
3.4 Nutzungsextensivierung (M2)
Entlang der Flächen „A“ und „C“ ist ein mindestens 1 m breiter Streifen entlang der vorhandenen und geplanten Bepflanzung als Kraut- und blütenreiche Saumstruktur zu entwickeln. Dafür sind diese Flächen max. 1 x pro Jahr zu mähen.
3.5 Gartenschläferquartiere, Nisthilfen (M3)
Zur Förderung und Ausgleich des Quartiersangebot für den Gartenschläfer sind 4 Blüchkästen (z.B. Allgemeiner Schläferkolben 1KS vom Schweger Natur) anzubringen.
Zur Förderung des Quartiersangebotes für Vögel sind 10 Nisthilfen anzubringen.
Rudungsarbeiten (Wurzelstücken) sind zum Schutz winterschlafende Blicke nur vom 01.05. bis 31.10. zu lässig.
3.6 Biotopausgleich (M4)
Der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Goslar, Flur 1, Flurstück 136/69, durch die Entwicklung eines Feuchtwiesenlandes mit Hochstaudenfluren.
3.7 Außenbeleuchtung
Das Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Bei der Außenbeleuchtung der Ferienanlage sind nur warmweiße LED zugelassen, die zudem auf den Boden ausgerichtet und nach oben hin abgeschirmt sein müssen. Die Verwendung von Bewegungsmeldern ist – wo deren Einsatz möglich ist – einer permanenten Beleuchtung vorzuziehen.
3.8 Waldumwandlung
Die Waldumwandlung für die Flurstücke Flur 2, Flurstück 90/8 und 90/9 sowie Flur 4, Flurstück 23/2 der Gemarkung Buntenbock erfolgt durch Ersatzpflanzungen im Landkreis Gifhorn in der Gemarkung Ehrh-Lessin, Flur 33, Flurstück 24 auf einer Fläche von 3.575 m².
3.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Der naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt in der Stadt Clausthal-Zellerfeld in der Gemarkung Clausthal, in der Flur 12, auf den Flurstücken 267, 268/1, 278/2, 281/2 und 600, im forstlichen Wuchsgebiet Nr. 36 „Harz“, im forstlichen Wuchszone Nr. 36.2 „Montaner Mätk und Oberharz“ als walerverbessende Maßnahme:
- der Voranbau einer Fläche von 6.638 m² mit dem WET 22 Buche-Bergahorn.

Kennzeichnungen

- Bodenbelastung
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von 400 – 1000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2 – 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen.
Nachrichtliche Übernahme
Denkmalschutz
Außerhalb des Plangebietes befindet sich in nordwestlicher und westlicher Richtung der „Taubefrauer Graben“ als aktives Denkmal. Er ist Teil des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR) als denkmalgeschützter Graben, welches durch die Harzwasserwerke GmbH betrieben wird.
Teile der Ferienhausanlage liegen im Bereich der Pufferzone des OHWR. Mögliche Beeinträchtigungen des „Taubefrauer Grabens“ durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere bedürfen Ramm- und Tiefarbeiten im Nabereich des Grabens eine Absprache mit der Harzwasserwerke GmbH.
Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden.
In unmittelbarer Umgebung sind mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hochwege als archäologische Fundstellen bekannt, die auf das Planungsgebiet zuläufen. Daher ist von Hohlwegen in dem Gebiet und damit verbundenen archäologischen Einzelfunden auszugehen. Gemäß § 14 NDSchG sind Bodenfunde unmittelbar nach Auffinden bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Montanarchäologie zu melden und der Fund und die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.
Radonvorsorgegebiet
Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrSchG 2017, zuletzt geändert 2020).
In diesen Gebieten gilt gemäß §123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
Bodenplangebiet
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans außer den Flurstücken 90/8 und 23/2 liegt im Teilgebiet 3 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplangebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010.
Landschaftsschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“
Vermerk
Wasserschutzgebiet
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Granatsteinperle (Innensteil-Überleitung)“, Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.
Hinweis
Immissionschutz
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Staub-, Lärm- oder Geruchsbelastung zu verzeichnen sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein werden und gerade in dörflichen Bereich nicht als unzumutbare Einschränkung einzustufen sind.

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzutzverordnung - BauNVO)
SO 1.1.1. Sondergebiete - Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.5. Baugrenze
Füllschema der Nutzungsschablonen
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise (E = nur Einzelhäuser zulässig)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.3. Private Verkehrsflächen
Zweckbestimmung: Private Parkfläche
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
L Landschaftsschutzgebiet
15. Sonstige Planzeichen
15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Bodenplangebiet



1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 3941) i.V.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGemVG) vom in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ bestehend aus der Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung als Satzung beschlossen.
Clausthal-Zellerfeld, den 20. April 2026
Emmerich-Kopatsch, L.S., Bürgermeister

4. Erneute Veröffentlichung im Internet
Der Verwaltungsausschuss/Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 dem Entwurf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 4.1.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung haben vom 7.1.2025 bis 21.1.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Clausthal-Zellerfeld, den 20. April 2026
Emmerich-Kopatsch, L.S., Bürgermeister
5. 2. Erneute Veröffentlichung im Internet
Der Verwaltungsausschuss/Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 22.5.2025 dem Entwurf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt und die 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.6.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung haben vom 13.6.2025 bis 3.7.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Clausthal-Zellerfeld, den 20. April 2026
Emmerich-Kopatsch, L.S., Bürgermeister

6. Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ wurde ausgearbeitet von:
Contera Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Sstieg 9
38640 Goslar
Goslar, den 27.2.2026
Planverfasser: S. Teuber
7. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: LGLN (c) 2024 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 20.01.2024).
Goslar, den 02.03.2026
LGLN - Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar
8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am 04.12.2026 beschlossen.
Clausthal-Zellerfeld, den 20. April 2026
Emmerich-Kopatsch, L.S., Bürgermeister

9. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gem. §10 (3) BauGB am 22.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ ist damit am 22.04.2026 in Kraft getreten.
Clausthal-Zellerfeld, den 22.04.2026
Emmerich-Kopatsch, L.S., Bürgermeister
10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ nicht 1) geltend gemacht worden.
Clausthal-Zellerfeld, den
Bürgermeisterin
1) Nichtzutreffendes bitte streichen

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102
"\"Ferienresort Am Ziegenberge"
zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“
Der Bebauungsplan Nr. 102 setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:
1. Planzeichnung (B-Plan und Vorhaben- und Erschließungsplan)
2. Begründung nach §9 (8) BauGB
Maßstab: 1:500
August 2025
Contera Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Sstieg 9
38640 Goslar