

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

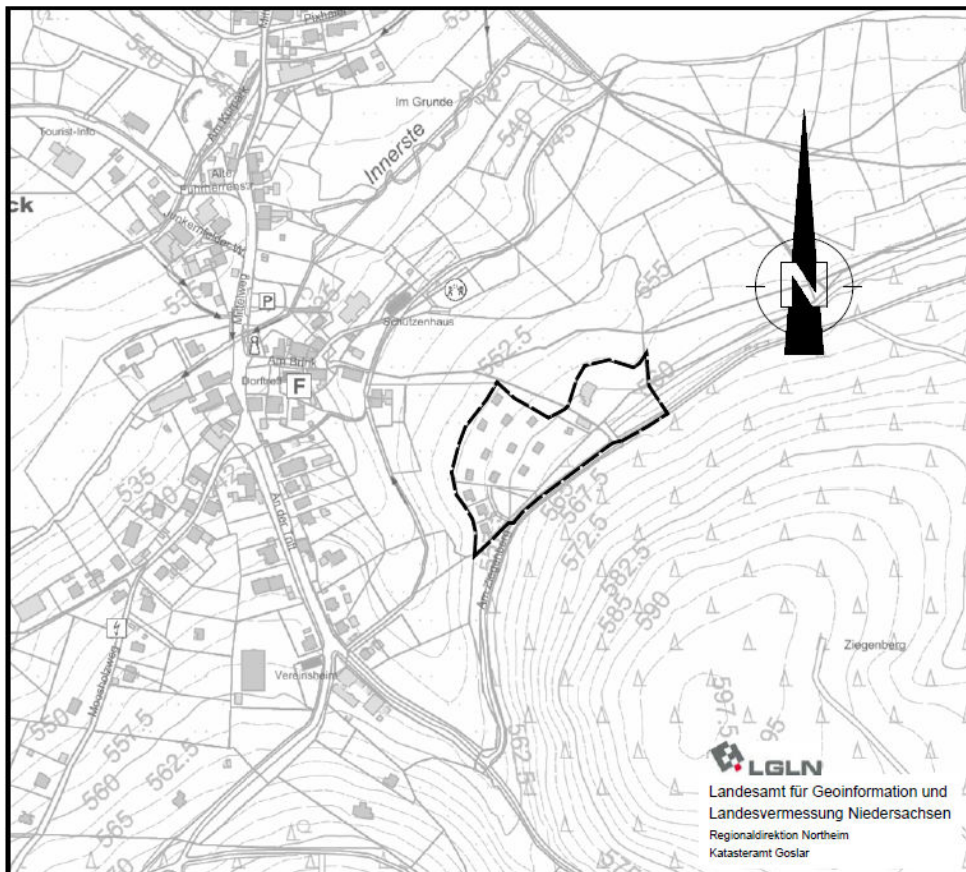
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“



Verfasser:

Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: info@conterra-goslar.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Stand 23.01.2026

Ziel und Zweck der Planung

Die unmittelbare Lage am Fuße zum Nationalpark Harz sowie die Entwicklung in Richtung Tourismus im Harz haben zu ständig steigenden Besucher- und Übernachtungszahlen geführt. Tourismus und Fremdenverkehr haben erheblich an Bedeutung gewonnen und stellen heute einen wichtigen Wirtschaftszweig dar.

Die „Harzer Ferienhäuser“ mit einer Erweiterung kann zu den Einrichtungen gezählt werden, die für Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich. Daher wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und der bisherige B-Plan Nr. 43 aufgehoben.

Es ist beabsichtigt, mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, die Anzahl der Ferienhäuser um 15 zu erhöhen und so die Anzahl an Fremdbetten zu steigern.

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen 7 Ferienhäuser vom Typ 2 und 8 Ferienhäuser vom Typ 3 und ein Wirtschaftsgebäude errichtet werden.

Mit der Verdichtung der Ferienhäuser (zusätzliche Errichtung von 7 Ferienhäuser vom Typ 2) in der Sondergebietsfläche SO1 werden die zurzeit zusätzlichen genutzten Tiny-Häuser zurückgebaut.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im Umfeld des Ortsteils Buntenbock innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Harz. Durch die Entwicklung und Verdichtung der Ferienhausbebauung wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur angestrebt und die ruhige Erholung gefördert.

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“, die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ ausgeglichen werden müssen. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, wodurch sie nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen. Zudem erfolgt eine wesentliche Nutzungsänderung im Bereich der Änderungsflächen (Waldflächen), indem die vorhandenen Gehölzbestände komplett entfernt werden. Auch die vorhandenen Zuwegungen über die Straße „Am Ziegenberg“ sowie die Zuwegung innerhalb des Plangebietes werden ausgebaut.

Eine Erhaltung vorhandener Teillebensraumfunktionen ist durch Erhaltung der randlichen Gehölzflächen im Norden, Westen und Osten sowie ergänzende Pflanzungen möglich. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße.

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete werden durch die Erhaltung und Verbesserung der randlichen Gehölzstrukturen sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, indem durch eine angepasste und zurückhaltende Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft Potenziale für eine ruhige touristische Nutzung erschlossen werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB haben eine Gruppe von 17 Bürger aus Clausthal-Zellerfeld und Osterode gemeldet und ihre Bedenken hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes, der Überlastung der Badeteiche, der Schädigung des Naturschutzgebiets Natura 2000, Einschränkung der Lebensraumfunktion für schutzwürdige Tierarten und irreversibler Verlust geäußert.

Generell ist zu festzustellen, dass durch die Erweiterung des Ferienresorts keinerlei negative Auswirkungen auf die Gemeinde Buntenbock und auf die umliegende Natur (Flora und Fauna) gegeben sind. Die entsprechenden Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Von den 17 Bürgern wurde zu dem die steige Verkehrsbelastung, die Verkehrsprobleme und Sicherheitsbedenken sowie die Parkplatzsituation und Lärmschutz angesprochen.

Das gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert stellt nach Aufstellen einer Verkehrsprognose fest, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Verkehrssituation in Buntenbock nicht nennenswert verändern. Signifikante Lärmbelastungen oder eine Gefährdung von spielenden Kindern, Anwohnern oder Wanderern lassen sich aus der Situation vor Ort und den prognostizierten Verkehrszahlen nicht ableiten.

Mit der Erweiterung des Ferienresort wird von den 17 Bürgern ein Verlust des traditionellen Dorfcharakters und der Dorfgemeinschaft gesehen.

Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Angst zum Verlust des traditionellen Dorfcharakters und der Dorfgemeinschaft und dem Ferienresort besteht nicht.

Die Ferienhausanlage gibt es seit den 70-iger Jahren. Diese entwickelt sich weiter, um den Anforderungen seiner Gäste gerecht zu werden.

Auf den traditionellen Dorfcharakter und auf die Dorfgemeinschaft hatten die früheren Ferienhäuser und hat heute das Resort keinen Einfluss.

Zusätzlich wurde eine Petition mit 1455 Stimmen eingereicht. Die Petition betrifft nicht den Geltungsbereich des B-Planes, da keine Bergwiesen bzw. Teiche von der Planung bebaut und somit beeinträchtigt werden.

Neben den 17 Bürger aus Buntenbock hat sich ein Bürger aus Clausthal-Zellerfeld gemeldet, der seine Bedenken gegen die Erweiterung des bestehenden Feriendorfes ausspricht.

„Die Erweiterung stellt jedoch in meinen Augen eine zu große Anzahl an Touristen, in einem sehr kleinen Dorf, welches für Ruhe, Natur und Gelassenheit auch von Auswärtigen geliebt wird, dar. Das Argument, dass es früher schon sehr viel Tourismus in Buntenbock gab und dass es damals auch keinen gestört hat, wie ich öfter in sozialen Medien schon von unserer Bürgermeisterin lesen musste, hinkt etwas im Vergleich, da es früher auch eine viel bessere Infrastruktur in dem Ort gab. Gemeint sind vor allem Verkehrswege, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Fleischer, Cafés sowie Restaurants. Das Verkehrsaufkommen durch die Ferienanlage und den weiteren unzähligen Ferienanlagen in Buntenbock ist, vor allem in Stoßzeiten, sehr belastend für Anwohner, zu denen ich auch gehöre.“

Der Rückbau der Infrastruktur wie beschrieben hat zum Teil mit dem rückläufigen Zahlen im Tourismus und dem Verhalten der Bürger selbst und ihrem Kaufverhalten zu tun.

Mit der geplanten Erweiterung kann der Tourismus im Ort gefestigt und gestärkt werden.

Ein Bürger aus Clausthal-Zellerfeld stellt entsprechend fest, dass sich in der Erweiterungsfläche Mesophiles Grünland befindet und im Schutzgebiet Flora Fauna Habitat (Natura 2000).

Der Antrag zur erforderlichen Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG (Mesophiles Grünland) wurde durch die Gemeinde gestellt. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Forstort Wintertal in der Gemarkung Goslar, Flur 1, Flurstück 136/69.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen die Flurstücke 90/8, 90/9 und 23/2 im LSG mit einer Fläche von 2534 m² der Schutzzone H. Durch die Entlassung dieser Fläche und der Erweiterung des Resort kommt es zu keiner touristischen Überlastung der Schutzzone N, wie im Umweltbericht (FFH-Verträglichkeitsprüfung) beschrieben ist.

Der Antrag auf Entlassung der Flurstücke im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt beim Landkreis vor und ist in den entsprechenden Gremien des Kreistages bereits behandelt worden. Darauf erfolgte die öffentliche Auslegung mit dem Ergebnis, dass keinerlei Bedenken gegen die Entlassung erhoben worden sind.

Ein weiterer Bürger aus Buntenbock weist darauf hin, dass über 250 Gästebetten (Harz-Urlaubs-Alm, Fellerei, Heim des Skiclub Buntenbock, Eventlocation Hildesheimer Haus) werden z.Zt. über die Straße „An der Trift“ angefahren. Weiter 120 Gästebetten kämen nach der Erweiterung der Alm hinzu. Das ist nicht tragbar.

Das gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert stellt nach Aufstellen einer Verkehrsprognose fest, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Verkehrssituation in Buntenbock nicht nennenswert verändern.

Die NABU Goslar lehnt den Ausbau des Ferienresorts nicht grundsätzlich ab, wenn es sich gut in die Landschaft einpasst. Dazu gehört in diesem Fall die Belassung der beiden genannten Flächen im LSG. Die Entlassung einer Teilfläche des Geltungsbereichs aus dem LSG „Harz (Landkreis Goslar)“ wurde vom Kreistag am 09.12.2024 verbindlich beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 10/25 des Landkreises Goslar vom 13.03.2025 ist die Herauslösung in Kraft getreten.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußern sich 28 Bürgerinnen und Bürgern von Buntenbock.

Die Bürgerinnen und Bürgern erinnern noch einmal auf unsere Petition hinweisen, die bereits am 04.03.2024 beim Landkreis Goslar während der Kreistagsitzung eingereicht wurde.

Für die Öffentlichkeitsbeteiligung zählen nur die 28 Einwohner, die sich namentlich an der öffentlichen Beteiligung geführt sind.

Die Petition betrifft nicht den Geltungsbereich des B-Planes, da keine Bergwiesen bzw. Teiche von der Planung bebaut und somit beeinträchtigt werden.

Die 28 Bürgerinnen und Bürgern sprechen sich gegen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet aus. Wenn eine Entlassung nicht zu vermeiden ist, dann sollte die Anzahl der Häuser halbiert werden, um eine Überforderung für Mensch und Natur zu vermeiden.

Mit der Erweiterung sollen ca. 1300 m² aus dem LSG herausgelöst werden, welches ca. 10 % der Gesamtfläche des Resort umfasst. Um das Vorhaben umsetzen zu können, muss die Entlassungsfläche als Teilfläche des Plangebietes daher aus dem LSG entlassen werden.

Bei der Herauslösung von ca. 1300 m² kommt es zu keiner Überforderung für Mensch und Natur im unmittelbaren Bereich.

Die 28 Bürgerinnen und Bürgern bringen weiter an, dass die Tiny Häuser im ersten Bauabschnitt zunächst vorübergehend und kurz im Anschluss als dauerhaft genehmigt.

Durch den Vorhabenbezogenen B-Plan ist die Anzahl der Ferienhäuser durch die Lage der Baufelder max. auf 26 Stück begrenzt, so dass entweder ein Ferienhaus oder Tiny Haus auf der festgesetzten Baufläche gebaut wird bzw. steht.

Die 28 Bürgerinnen und Bürgern führen weiter an, dass sich die Parkplatzsituation auf dem Gelände der Harz Urlaubsalme vor allem an den Wochenenden als katastrophal darstellt und eine Schranke auf Höhe des Übergangs vom öffentlichen Bereich in die Privatstraße aufgestellt werden soll.

Der Hinweis zu den Stellplätzen hat der Betreiber selbst auch festgestellt. Deshalb entstehen mit der Erweiterung pro Haus 2 Parkplätze (Gesamtzahl 54 Stück), derzeit pro Haus nur 1 Stellplatz.

Somit kann der Bedarf abgedeckt werden.

Bei einer Auslastung zwischen 70 – 80 % stehen zusätzlich 25 % der Stellplätze aus nicht belegten Ferienhäuser zur Verfügung.

Eine Schranke kann nicht umgesetzt werden, da sonst die öffentliche Erreichbarkeit (Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Rettungsdienste nicht abgesichert werden kann).

Erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

In der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich Bürger aus Buntenbock geäußert mit folgenden Themen:

Landschaftsschutzgebiet erhalten

Berücksichtigung der Anliegen der Einwohner im Kontext nachhaltigen Tourismus und SDG-Verpflichtungen

Petition gegen die Erweiterung des Ferienresorts –Kritische Nachfrage

Verkehrssicherheit

Beschilderung und Geschwindigkeitskontrolle

Baufeldfreimachung, Rodungsarbeiten und Baubeginn

Da nur Stellungnahmen nur zu geänderten Teilen abgegeben werden. findet die Stellungnahme keine Berücksichtigung

Erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Es sind keine Bürgerhinweise eingegangen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die LGLN Regionaldirektion Northeim weist auf eine aktualisierte Liegenschaftskarte hin. Die Planunterlage wurde hinsichtlich der Aktualisierung überarbeitet.

Die Harzwasserwerke GmbH weisen darauf hin, dass das Vorhabengebiet im Trinkwassergewinnungsgebiet der Innerstetalsperre befindet. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben in Trinkwasserschutzgebieten am Gewässerschutz zu orientieren.

Zusätzlich ist das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Im Bereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wird die Kanalisation im Trennverfahren betrieben, d.h. dass Schmutzwasser über die Schmutzwasserkanalisation entsorgt wird, während Oberflächen- / Regenwasser über die Regenwasserkanäle und die Vorfluter in den natürlichen Wasserkreislauf eingegliedert wird oder gegebenenfalls auf dem eigenen Grundstück versickert.

Durch die geplante Baumaßnahme ist der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal betroffen.

Arbeiten in der Kernzone und der Pufferzone sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich erfolgen. Bei Arbeiten in diesem Bereich wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar bzw. den Harzwasserwerke GmbH einbezogen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Sollte ein zusätzlicher Bedarf erforderlich werden, wird der Investor rechtzeitig die Telekom informieren.

Das LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel hin.

Aufgrund des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel hat der Investor eine Luftbildauswertung beantragt. Die Auswertung vom 17.06.2024 ergab, dass kein Handlungsbedarf vorliegt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf Anlagen der Oberharzer Wasserwirtschaft hin. Diese Anlagen fallen nicht in die Zuständigkeit des LBEG. Es sollten aber die Harzwasserwerke als Betreiber der Wasserwirtschaft beteiligt werden. Diese wurden beteiligt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weisen darauf hin, dass von der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen ausgehen können, welche als Immissionen in das Plangebiet einwirken können. Über einen Hinweis auf der Planunterlage wurde auf mögliche Emissionen hingewiesen.

Für die zusätzliche Ableitung des Schmutzwassers und die Erweiterung der Versickerungsanlage sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderliche Entwässerungsgenehmigung beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt einzuholen. Der Investor wird diesen Antrag rechtzeitig einreichen.

Der Landkreis Goslar (Straßenverkehr) weist darauf hin, dass aus verkehrlicher Sicht im Planungsziel Ansätze zur weitgreifenden Überlegung der Entwicklung der Infrastruktur insbesondere für die Fußgänger. Zudem müssen alle Planungen den Erhalt der Leistungsfähigkeit der B 4 berücksichtigen und die Einmündung der L 504/B 4 geprüft werden.

Die NLStBV sieht ebenfalls Defizite in der Führung der Fußgängerverkehre und hält eine Abstimmung mit Beteiligung der Stadt, der Verkehrsbehörde des Landkreises Goslar, der Polizeiinspektion Goslar und der Straßenbauverwaltung erforderlich.

In diesem Zusammenhang gab es am 11.05.2021 eine Vorortbegehung zusammen mit der Polizei, dem Landkreis Goslar und der Niedersächsischen Landesbehörde. Drei Schwerpunkte der Entwicklung der Infrastruktur auf Torfhaus einschl. der geplanten touristischen Erweiterung wurden besprochen:

- a) Längsfußgängerverkehr
- b) der Knotenpunkt an der L504
- c) Parkraum

Der Anregung zur Erarbeitung eines Konzeptes zur sicheren Führung des fußläufigen Verkehrs von den Parkplätzen zu den touristischen Zielen wird gefolgt. Vereinbart wurde die Erarbeitung einer „Machbarkeitsstudie“ mit verschiedenen konzeptionellen Schritten, die eine Entwicklung im Bereich des Straßenverkehrs für die kommenden Jahre auf Torfhaus sinnvoll abbildet. Dies gilt auch in Bezug auf die tatsächlich noch möglichen Erweiterungsflächen der Torfhaus Harzresort GmbH.

Der Landkreis weist zusätzlich daraufhin, dass Störende Werbeanlagen bzw. Verkleidungen und Bedachung der Häuser sowie Verglasungen und Solaranlagen nicht reflektieren dürfen, um Blendwirkungen des Straßenverkehrs durch Reflektion zu vermeiden.

Blendwirkungen des Straßenverkehrs durch Verkleidungen und Bedachung der Häuser sowie Verglasungen und Solaranlagen werden durch die Festsetzungen der ÖBÜ ausgeschlossen.

Der Hinweis, dass der B-Plan die Möglichkeit der Bebauung eröffnet, die laut Landkreis (Bauplanungs-/Bauordnungsrecht) als vier- bis fünfgeschossig erscheinen und damit die städtebauliche Struktur und landschaftliche Wirkung von Torfhaus verändert könnte, wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe je Gebäudestruktur und den Festsetzungen der ÖBV (Verzicht auf Werbeeinrichtungen und Gebäudebeleuchtungen an der Ostseite der Gebäude zur freien Landschaft hin) können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingegrenzt werden.

Im Planungsgerecht gibt der Landkreis (Planungsrecht) hinsichtlich der Art der Nutzung, Gebäudehöhen, der Planzeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Bodenbelastung, die zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet wurden.

Der Landkreis Goslar (Naturschutz) weist auf daraufhin, dass Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ liegen und ein Antrag auf Herauslösung noch nicht gestellt wurde. Zudem sind Maßnahmenblätter für die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für den Gartenschläfer sowie ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG zu stellen. Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Anträge sowie die Maßnahmeblätter bis zur öffentlichen Auslegung eingereicht bzw. aufgestellt.

Die Waldbehörde äußert erhebliche Bedenken zur geplanten Kompensation zum Wand sowie der Abwägung zum Waldabstand. Die Begründung einschl. Umweltbericht wurden zur öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet.

Der Landkreis (Gewässerschutz) weist darauf hin, dass erhebliche Bedenken zur geplanten Schmutzwasserbeseitigung bestehen und weist auf den bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrag (Beseitigung der Abwasseraustritte und Nachweis des Sanierungserfolges) zwischen dem Landkreis und der Bergstadt hin.

Aufgrund der gerade erfolgten Sanierung der Schmutzwasserkanalisation im Einzugsgebiet Buntenbock ist sichergestellt, dass die Anforderungen an Dichtigkeit und Kapazität den Erfordernissen in Gänze entsprechen.

Der Landkreis weist darauf hin, dass für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers die Voraussetzungen hierfür auf dem Grundstück gegeben sein müssen.

Für die Erweiterung der Versickerungsanlage werden durch den Bauherren die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen erarbeitet und die erforderliche Entwässerungsgenehmigung beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt eingeholt.

Die Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar weist daraufhin, dass neben dem bestehendem Geltungsbereich auch die Erweiterungsflächen mit dem Planzeichen 15.12 der PlanzV (als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) zu umgrenzen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bestandsfläche wird zusätzlich gemäß der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz gekennzeichnet,

Der Regionalverband Braunschweig weist darauf hin, die Notwendigkeit der Dokumentation in der Begründung hin, in welcher Art und Weise die genannten raumordnerischen Be-lange in der planerischen Abwägung Berücksichtigung gefunden haben. Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründungen hinsichtlich des Konfliktbereiches (Vorbehaltsgebiet Wald sowie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) ergänzt.

Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Die deutsche Telekom verweist auf die Ausführungen zur 1. Beteiligungsrunde.

Die LGKN weist auf das Urheberrecht und deren notwendigen Kennzeichnungen sowie geänderten Liegenschaftskataster hin. Die Planunterlagen werden daraufhin aktualisiert.

Die Berg- und Universitätsstadt CLZ, SG Ordnung und Brandschutz weist auf einen Fehler im verkehrsgutachten (ausgewiesener Parkplatz im Bereich „Am Brink 13“) hin, welcher zur erneuten öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet wurde.

Das SG weist ebenfalls darauf hin, dass es für die vorgenommene Beschilderung des Eigentümers keine Anordnung besteht.

Mit der Straßenbehörde erfolgt die Abstimmung zur „Legalisierung“ der aufgestellten Beschilderung.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig und die Harzwasserwerke verweisen auf die Ausführungen zur 1. Beteiligungsrunde.

Die IHK Braunschweig begrüßen aus wirtschaftlicher Sicht die Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Ferienresorts Am Ziegenberge.

Der Landkreis Goslar (Naturschutz) weist darauf hin, dass ohne einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz inkl. passender Kompensation kann dem Bebauungsplan aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Von der Berg- und Universitätsstadt wurde der Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz mit der entsprechenden der Kompensationsfläche gestellt.

Zusätzlich sind für die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen mit der Kurzbezeichnung und Maßnahmennummer aufzulisten und einige redaktionelle Ergänzungen vorzunehmen, welches zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt.

In der waldbehördlichen Stellungnahme vom 27.10.2023 wurde bereits darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die geplante Umsetzung der Kompensation erhebliche Bedenken bestehen und auf die Einhaltung eines Mindestabstandes von 35 m von der Waldbehörde empfohlen wird.

Dem Hinweis auf einen Mindestabstand von 35 m wird nicht gefolgt, da der Abstand zwischen dem Wald und anderen Nutzungen in Niedersachsen nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die Untere Denkmalbehörde stellt fest, dass sich das Gebiet derzeit noch auf einer als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Fläche sowie in unmittelbarer Nähe einer Teichakkumulation der UNESCO-Welterbes Oberharzer-Wasserregal (Sumpfteich, Ziegenberger Teich, Bärenbrucher Teich) befindet.

Sie fordert eine *Welterbe-Verträglichkeitsprüfung* hinsichtlich der prognostizierten Nutzung und Auslastung der Teiche in Folge des zu erwartenden Fremdenverkehrs. Im Nachgang zu meiner Stellungnahme teile ich Ihnen mit, dass nach Rücksprache mit dem NLD auf die Welterbe-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes wurde bezüglich der Oberflächenentwässerung der Ferienhausanlagen über Versickerungsanlagen schon mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.02.2022 beschieden. Jedoch sollen weitere Ferienhäuser dort erstellt werden. Ebenso sollen bei dem nördlichen- und östlichen Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls Versickerungsanlagen vorgesehen werden. Der Landkreis weist darauf hin, dass im Bauantragsverfahren den Vorhaben erst zugestimmt werden kann, wenn eine neue oder geänderte wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises

Goslar vorliegt. Mit dem Bauantrag wird der Entwässerungsantrag beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld gestellt.

Zuletzt wurde nach Aussage des Abwasserbetriebes Clausthal-Zellerfeld die Sanierung der Abwasserleitungen im OT Buntenbock fertiggestellt. Aktuell erfolgen noch die Sanierungen der Grundstücksanschlüsse, welche voraussichtlich im Juli 2024 abgeschlossen sein werden. Nach Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahmen ist von einem zukünftig problemlosen Betrieb der Abwasserbeseitigung im OT Buntenbock auszugehen.

Zur endgültigen Bestätigung ist aber die Beendigung der Sanierungsmaßnahmen und die Auswertung der Messstellen zur Bestätigung des Sanierungserfolges abzuwarten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf gemäß §1a BauGB auf den sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen (LROP 3.1.1, 04) hin.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,25 bzw. 0,32 wird dem §1a BauGB Rechnung getragen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht gibt das Landesamt einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen, die zur Kenntnis genommen werden, aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind.

Der Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt CLZ weist in seiner Stellungnahme, dass die entsprechenden Unterlagen und Befahrungen dem Landkreis Goslar zur Verfügung gestellt, so wie es das Fremdwasserbeseitigungskonzept, welches die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit dem Landkreis Goslar in einem öffentlichen Vertrag niedergelegt hat, festlegt.

Aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung Paragraf § 3a, Absatz (1) der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Daher sind bei einer Planung ausreichende Flächen oder entsprechende Versickerungssysteme vorzusehen, die diesem Zweck dienlich sind und die zu erwartenden Niederschlagsmengen aufnehmen können.

erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Der Landkreis Goslar (Naturschutz) weist auf die Entlassung aus dem aus dem LSG „Harz (Landkreis Goslar)“ hin und auf die notwendige Anpassung der Planunterlagen, dem gefolgt wird.

Die Waldbehörde verweist auf ihre Stellungnahmen vom 27.10.23 sowie 14.05.24 und ihre erhebliche Bedenken zum Waldabstand und der Kompensation zur notwendigen Waldumwandlung.

Der Anregung wird gefolgt. Die ursprünglich im Stadforst Clausthal geplanten wald-rechtlichen „waldverbessernden Maßnahmen“ wird durch eine waldrechtliche „Ersatzaufforstung“ ersetzt.

Die Ersatzaufforstung (Waldumwandlung) erfolgt in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vertreten durch das Forstamt Südostniedersachsen im Landkreis Gifhorn, Gemarkung Ehra-Lessien, Flurstück 24, Flur 23.

Die Begründung und der waldrechtliche Fachbeitrag werden zum Waldabstand und der Kompensation zur notwendigen Waldumwandlung redaktionell überarbeitet.

erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Der Landkreis Goslar (Naturschutz) weist auf die noch fehlenden nachgeforderten konkretisierenden Unterlagen zur Erteilung der Befreiung vom Biotopschutz hin. Die Unterlagen wurden nachgereicht.

Für die Festlegung eines Mindestwaldabstandes zur B-Planfläche sind die Forderungen aus dem RROP maßgeblich, der die Waldbehörde weiterhin fordert. Danach wird „in begründeten Ausnahmefällen“ ein Mindestabstand von 35 Metern (dies entspricht etwa 1 Baumlänge eines Altbaumes) gefordert.

Auch wenn das Büro ALNUS von der Bepflanzung eines Waldrandsaumes von ca. 15 Metern Breite mit Sträuchern zum Wegrand ausgeht, beginnen für das Forstamt Riefensbeek nachgelagert forstlich bewirtschaftete Flächen. Von diesen Bäumen kann ab einem bestimmten Alter eine Gefahr ausgehen, z.B. Sturmschäden.

Der Forderung wird nicht gefolgt, da in Prüfung des Einzelfalls unter Abwägung des öffentlichen Interesses am Schutz des Waldes und der touristischen Entwicklung Buntenbocks mit den privaten Interessen des Feriendorfbetreibers und dem Waldbesitzer in Prüfung des Einzelfalls nachhaltigen Entwicklung der

Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock

Konversions-flächen Vorrang vor dem Waldschutz und den Interessen des Waldbesitzers eingeräumt wird, zumal dessen Anforderungen an die Verkehrssicherung vor Ort nicht signifikant steigen.
Eine Abstimmung mit der Waldbehörde zum verringerten Waldabstand wurde am 05.02.2025 vorgenommen.