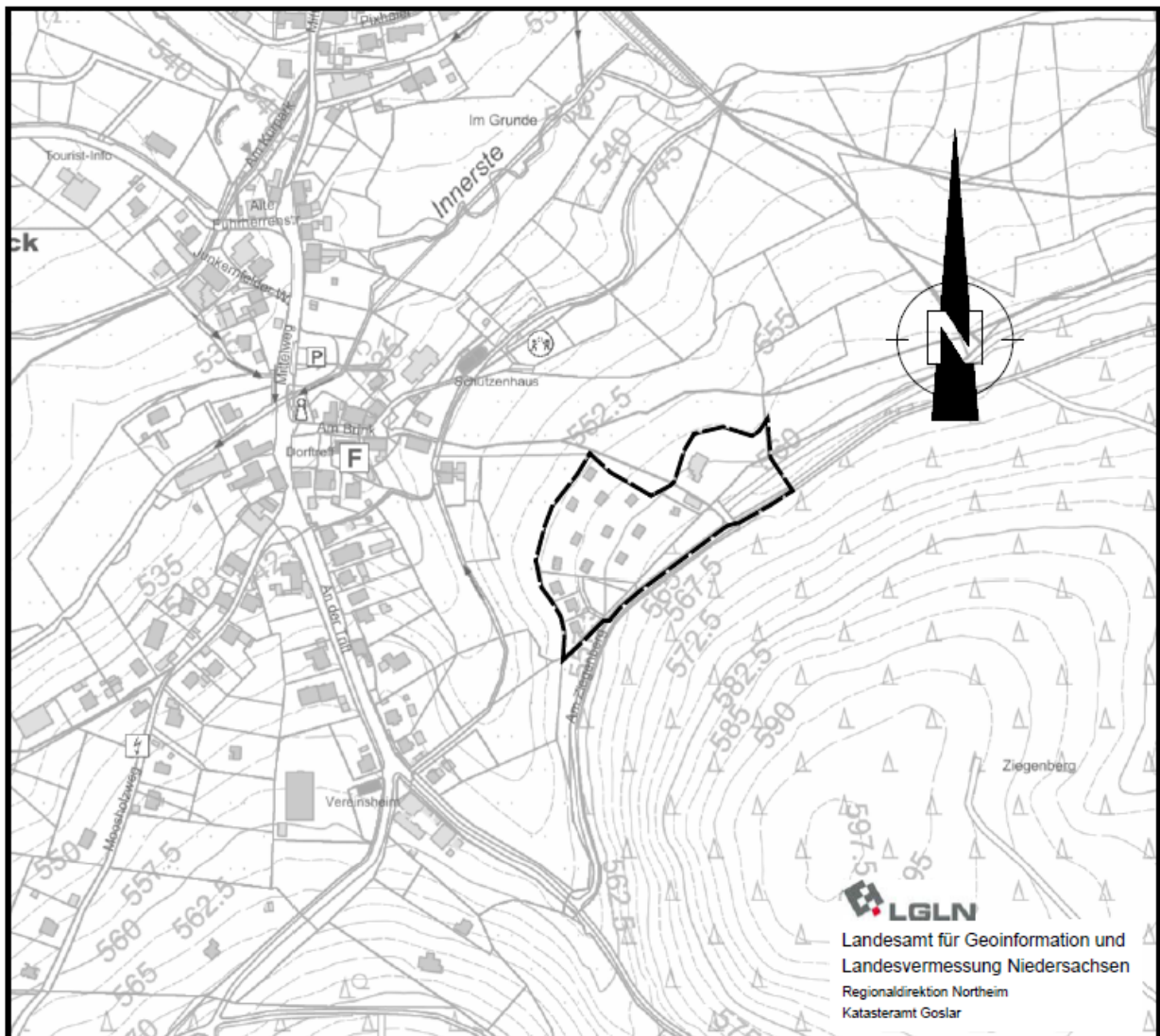


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

92. Änderung für den Bereich
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“
im OT Buntenbock



Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: Conterra@t-online.de
Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg
039452/84193
039452/84194

Stand Entwurf

Flächennutzungsplan

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

- 92. ÄNDERUNG -

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Verfahren	3
2.	Ausgangslage	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	6
4.3	Erschließung	6
4.4	Natur und Landschaft	7
4.5	Denkmalschutz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft	9
4.6	Nachrichtliche Übernahmen	10
4.7	Städtebauliche Werte	12
5.	Umweltbericht	12
5.1	Anlass und Ziel der Planung	12
5.2	Gesetzliche Grundlagen	13
5.3	Das Plangebiet	13
5.3.1	Lage	13
5.3.2	Naturraum	13
5.3.3	Schutzgebiete Natur und Landschaft	14
5.4.	Vorgaben aus übergeordneten Planwerken	14
5.4.1	Landschaftsplanung	14
5.4.2	Regionalplanung	15
5.4.3	Biotopverbund	15
5.5	Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
5.5.1	Schutzgut Mensch	16
5.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
5.5.3	Schutzgut Boden	19
5.5.4	Schutzgut Wasser	19
5.5.5	Schutzgut Klima und Luft	20
5.5.6	Schutzgut Landschaftsbild	20
5.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
5.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
5.5.9	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	21
5.5.10	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	22
5.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	23
5.6.1	Planungsalternativen	23
5.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	23
5.7.	Zusammenfassung	24

Begründung
zur
92. Änderung des Flächennutzungsplanes
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102
„Ferienresort Am Ziegenberge“
im OT Buntenbock

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.2 Verfahren

Die Berg- und Universitätsstadt beabsichtigt eine Änderung ihres Flächennutzungsplanes für den OT Buntenbock durchzuführen. Es handelt sich um die 92. Änderung. Die Änderung schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung vom 16.03.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“ und die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Ausgangslage

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) bestand seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Sie wurde zum Jahreswechsel 1.1.2015 in die Einheitsgemeinde „Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld“ umgewandelt. Der Ortsteil Clausthal-Zellerfeld, der Ortsteil Buntenbock, die Ortschaft Altenau-Schulenberg im Oberharz und die Ortschaft Wildemann haben derzeit insgesamt 15.060² Einwohner. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Per 31.12.2021 hatte die Berg- und Universitätsstadt noch 14.804¹ Einwohner.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppel-Stadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Ortsteil hinzu. In der Systematik der Raumordnung ist der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die zentrale Funktion

eines Mittelzentrums zugeordnet.

Die vorliegende 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung entwickelt.

Für den Bereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die rechtswirksame Fassung eine Darstellung als SO FW1 0,2 Sondergebiete / Fremdenverkehr (Familienerholung, Ferienhäuser, Ferienwohnung, Jugendheime, Erholungsheime) und einen geringen Teil als Waldfläche.

Anlass für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock, der sich in Aufstellung befindet.

Da die derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ nicht mit den Darstellungen des F-Planes konform gehen, wird seitens der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die 92. Änderung des F-Planes parallel durchgeführt.

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen per 31.12.2021

² Landesamt für Statistik Niedersachsen per 30.06.2022

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 14.735 m², wobei der westliche Teilbereich bereits als Ferienhaussiedlung genutzt wurde. Aktuell wurde dieser Teil bereits neu bebaut und die Außenanlagen neugestaltet. Im östlichen Teil befindet sich aktuell noch ein Wohnhaus und eine Wiesenfläche, die am Rand von Altlichten umgeben ist. Die Teilflächen, welche im Rahmen der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen werden, erstrecken sich zwischen der Alt-Bebauung und dem Weg „Am Ziegenberg“, über den das Plangebiet des B-Planes erschlossen wird. Sie stellen weitestgehend Waldflächen dar, die durch gemischte Laubbaumbestände geprägt sind.

4. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

4.1 Ziele der Raumordnung

Für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017, mit Fortschreibung im Jahr 2022, zu beachten. Clausthal-Zellerfeld bildet zusammen mit der Stadt Goslar und den Städten Bad Harzburg und Seesen darin einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“. Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Das RROP stellt die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum und Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen dar. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind folgende Schwerpunktaufgaben zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus

Mit der 92. Änderung für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock wird in einem hohen Maße zur Stärkung der Erholung und des Tourismus im Ortsteil Buntenbock beigetragen. Dadurch wird der Standort der Erholung und des Tourismus gestärkt. Negative Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf andere Standorte mit besonderen Entwicklungsaufgaben für Erholung und Tourismus sind nicht zu erkennen.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich kleine Teile im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt. Ferner verläuft hier ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg. Diese Festlegungen des RROP sind grundsätzlich nicht mit der geplanten baulichen Nutzung vereinbar, wenn kein entsprechende Beachtung, Abwägung bzw. Ausgleich des Konfliktbereiches erfolgt.

Über den bestehenden Nutzungsvertrag zwischen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Eigentümer des Privatweges wird sichergestellt, dass der regional bedeutsame Wanderweg künftig weiter benutzt werden kann und es mit der Erweiterung des Bebauungsplanes zu keinen Einschränkungen kommt.

Die Durchlässigkeit des Wanderweges bleibt bestehen.

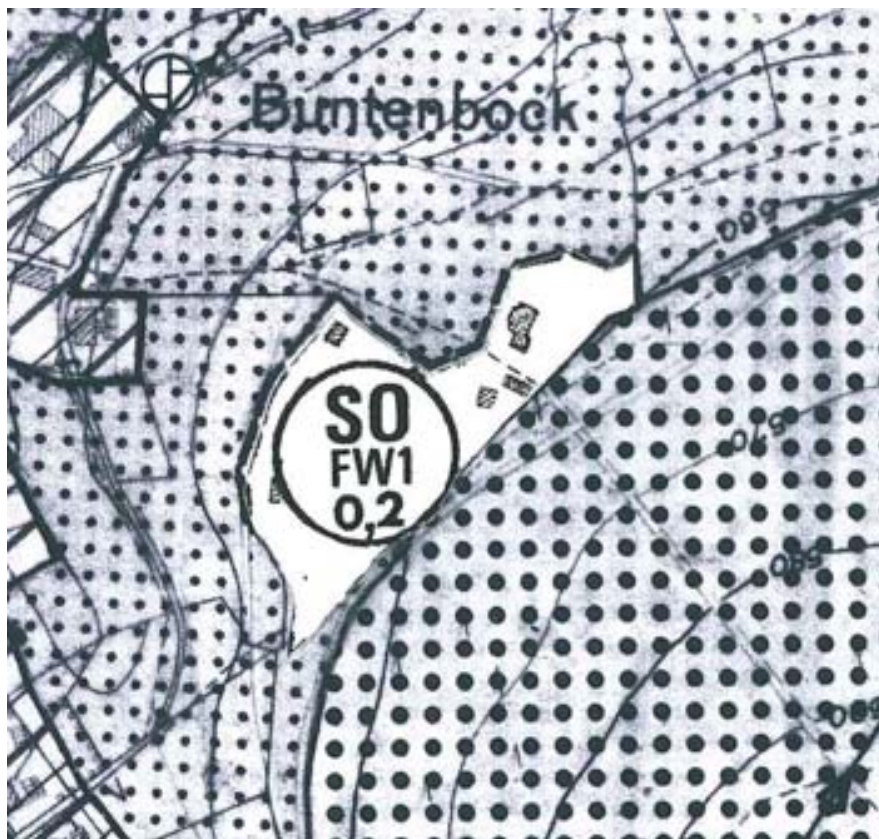
Über das geplante Waldumwandlungsverfahren (Fläche Vorbehaltsgebiet Wald) bzw. der Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz Landkreis Goslar“ (Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) wird abgesichert, dass der erforderliche Ausgleich der Waldfläche vorgenommen wird bzw. über das Herauslösen des Landschaftsschutzgebietes das festgelegte Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft beachtet wird.

Der Bebauungsplan Nr. 102 hat keinen Zielkonflikt mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm, wenn das Waldumwandlungsverfahren und die Herauslösung aus dem LSG erfolgt ist.

4.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Anpassung für die Durchführung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock.

Der F-Plan soll im Parallelverfahren geändert werden, so dass das Entwicklungsgebot von B-Plänen aus F-Plänen gem. § 8 (2) BauGB befolgt werden kann.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Änderungsfläche als Sondergebietsfläche FW 1 mit einer mittleren GRZ 0,2 und ein geringer Teil als Waldfläche dargestellt. Zur Absicherung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, werden im F-Plan dargestellte Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ und private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken benötigt. In den Sonderbauflächen ist die Erweiterung der Ferienhausanlage geplant.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrswege

Die Erschließung des Ferienresort ist über die bestehende Privatstraße an das Straßennetz über die Ortsstraße „Am Ziegenberg“ gesichert. Mit der 92. Änderung sind keine Veränderungen erforderlich.

Über einen bestehenden Nutzungsvertrag zwischen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Investor, dass die in der Gemarkung Buntenbock Flur 2 gelegenen Straßengrundstücke Flurstücke 101/1 sowie 90/7, als Zuwegung zum Ferienhausgebiet „Am Ziegenberg“ (Harzer Ferienhäuser) genutzt werden kann, wird die verkehrliche Erschließung des Ferienhausgebietes gesichert.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Für die zukünftige Erweiterung des Ferienhausgebietes können Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und

Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück hergestellt werden. So sind die erforderlichen Trinkwasser-, Wärme- und Stromversorgungen bzw. die Schmutzwasserentsorgung über die vorhandenen Leitungsnetze gesichert. Für die Ver- und Entsorgung stehen ausreichende Leistungsreserven zur Verfügung.

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

Ein entsprechender Nachweis wird über die neuinstallierte Mengensmessstation im Einzugsgebiet Buntenbock, auch hier in Zusammenarbeit und unter der Aufsicht des Landkreises Goslar, geführt.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt über einen neugesetzten Überflurhydrant aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und eines Löschwasserbehälters mit 50 m³ in Form einer Zisterne.

4.4 Natur und Landschaft

Mit der Planung der Sonderbaufläche bringt die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der z.Z. wirksamen Fassung (der bisherigen teilweisen Darstellung als Waldfläche) zumindest in der Gegenüberstellung von wirksamer Fassung und geplanter 92. Änderung negative Auswirkung für Natur und Landschaft.

Mit der Erweiterung der „Harzer Ferienhäuser“ werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie wenige erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden erwartet. 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. Im Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren) wird über die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich der Bestandssituation zur Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Teile des Plangebietes (Waldflächen an der Erschließungsstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Das erforderliche Herauslöseverfahren wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt.

Waldabstand:

In der Begründung erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Abwägung zum Waldabstand. Eine ausführliche Auseinandersetzung erfolgt im Waldrechtlichen Fachbeitrag vom 21.02.2023 der ALNUS GbR.

Im Gutachten ist ausgeführt:

Das Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) formuliert als Ziel und Grundsatz zur Freiraumstruktur und Freiraumnutzung, dass die Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauungen freigehalten werden sollen. Hinsichtlich der Bebauung soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Dieser raumordnerische Grundsatz ist der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich. Der Begründung zum RROP können die tragenden Aspekte des Grundsatzes entnommen werden:

- „Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen.
- Darüber hinaus haben Waldränder eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.
- Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen.
- Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten

werden.“

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg betont in der Abwägung zu seinem Urteil „Waldabstand“ vom 15.06.2017 (1MN 3/17) die besondere raumplanerische Bedeutung des Waldabstands und stellt hohe Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung bei Unterschreitung der im RROP vorgegebenen Waldabstände. Das OVG führt aus: „Die Formulierung des regionalplanerischen Grundsatzes Mindestabstand von 100 m zu den Waldrändern im RROP 2008 begründet sich auf den unbestrittenen naturschutzfachlichen Funktionen, die mit Waldrändern verbunden sind.“

„Der regionalplanerische Grundsatz [...] soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und Vorranggebieten für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft zur Anwendung kommen. Gleichwohl wird im RROP 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 eingehalten werden.“

„Aus fachlichen Stellungnahmen „kann [...] sich ergeben, dass konkrete Gefahren für die künftigen Bewohner nicht gegeben sind und andererseits auch keine Gefährdung für die Bestockung des Waldes entsteht und damit eine Verringerung der Mindestabstände möglich wird.“

Im konkreten Fall erfolgt die Planung nicht in einem waldarmen Naturraum. Der Naturraum Harz ist der waldreichste Naturraum Niedersachsens und einer der waldreichsten Naturräume Deutschlands und Mitteleuropas. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, hier insbesondere die Ortslage Buntenbock ist so eng in den „Harzer Dreiklang“, der Verbindung aus Besiedelung, Wiesen und Wäldern, eingebettet, dass heimische, z. T. auch seltene, gefährdete oder nach § 44 BNatSchG besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vielfältige Lebensräume auch abseits von Waldrändern finden. Wandernde Tierarten müssen nicht entlang von Waldrändern ziehen, sondern können auf angrenzende Flächen ausweichen.

So weist das aktuelle Biotopverbundkonzept des Landkreises Goslar für den gesamten Oberharz keine besonderen Korridore für wandernde Tierarten aus und verzichtet auf eine Darstellung des Oberharzes in detaillierten Plänen (LANDKREIS GOSLAR 2022, Biotopverbund, Internet-Abfrage vom 21.06.2022).

Quasi die gesamte Wald- und Agrarlandschaft des Oberharzes ist zudem als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen. Kleinstflächige Belastungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit und des Landschaftsbildes, wie sie mit der des B-Plans“ Ferienresort Am Ziegenberge“ einhergehen können, sind daher im Interesse der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld an einem Ausbau eines zukunftsfähigen, nachhaltigen, Ganzjahrestourismus mit verlängerten Verweildauern der Urlaubenden hinzunehmen und ggf. nach den Vorschriften des BauGB i. V. m. dem BNatSchG zu kompensieren.

Die Aufstellung des B-Plans „Ferienresort Am Ziegenberge“ verfolgt nicht das Ziel, das Plangebiet über die Grenzen des aktuellen B-Plans hinaus zu erweitern und die freie Landschaft durch eine Neuerschließung zu verbrauchen, sondern beinhaltet nur Umnutzung eines bebauten, nur kleinflächig bewaldeten Areals (bestehende Wochenend- und Ferienaussiedlung mit ihren umliegenden Grünanlagen) unter Verdichtung der Bebauung. Die besonderen ökologischen Funktionen der Waldränder, welche den Grundsatz im RROP tragen, sind daher vor Ort nicht gegeben und werden durch ein weiteres Heranrücken der Bebauung um ca. 10,0 m auf im Mittel ca. 10,0 m an den verbleibenden Wald nicht zusätzlich belastet (Plan 1).

Unabhängig vom künftigen Abstand der Bebauung zum Waldrand, wird der ökologische Funktionserfüllungsgrad

des künftigen Waldrands deutlich höher als bis dato sein, sofern die NLF ihren Verpflichtungen aus dem LÖWE+-Programm zur vorrangigen Berücksichtigung der ökologischen Funktion stufig aufgebauter Mosaikwaldränder für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Zuge der Wiederaufforstung an das Plangebiet angrenzender Waldflächen angemessen nachkommt (Kap. 4.2.2).

Die Alternativenprüfung in der Begründung zur Aufstellung des B-Plans „Ferienresort Am Ziegenberge“, hat zudem aufgezeigt, dass:

1. Eine städtebaulich angestrebte Intensivierung des Ferienwohnens an anderer Stelle (Neuerschließung) im Umfeld der Ortslage von Buntenbock zu deutlich gravierenderen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen würde, als die vor Ort geplante Verdichtung der Bebauung.
2. Eine weitere Verdichtung der Bebauung in Kontakt zu im Süden, Norden und Westen liegenden, überwiegend nach § 24 NAGBNatSchG geschützten (Berg)-wiesen ebenfalls eher nachteilige Folgen für den Naturhaushalt an dieser Stelle hätte, als ein Heranführen der Bebauung an ein nach Befall durch Borkenkäfer großflächig devastiertes, weitestgehend unbestocktes Waldareal mit aktuell nur geringem Wert für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Der waldrechtliche Fachbeitrag setzt sich mit der notwendigen Gefahrenabwehr hinsichtlich mit der Verkehrssicherheit des Waldes, dem Niedersächsischen Nachbarrechtgesetz und der Waldbrandgefahr auseinander.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Schluss: „Nach den Maßgaben des LÖWE+ Programms setzt sich ein vor Ort zunächst neu zu begründender und anschließend gut gepflegter Waldrand überwiegend aus niederwüchsigeren heimischen Baum- und Straucharten zusammen, so dass ein Abstand zwischen den Gebäuden und dem Wald von 4,0 m (Kap. 4.4.2) zum Ausschluss erheblicher Gefahren durch das Umstürzen oder Brechen ganzer Großbäume oder größerer Baumteile dauerhaft als ausreichend anzusehen ist.“

Der Waldrechtliche Fachbeitrag stellt fest, dass durch ein weiteres Heranrücken der Bebauung um ca. 10,0 m auf im Mittel ca. 10,0 m an den verbleibenden Wald nicht zusätzlich belastet.

Waldumwandlungsverfahren:

Durch die Inanspruchnahme durch das Vorhaben geht ein Waldbestand aus überwiegend Ebereschen, Buchen und Berg-Ahorn auf den Flurstücken 90/8 und 90/9 der Flur 2 sowie dem Flurstück 23/2 der Flur 2 verloren, der über ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren ausgeglichen wird, siehe auch waldrechtlicher Fachbeitrag im Anhang (Anlage 1).

- Waldumwandlung (textliche Festsetzung 3.7)

Die Waldumwandlung für die Flurstücke Flur 2, Flurstück 90/8 und 90/9 sowie Flur 4, Flurstück 23/2 erfolgt in der Stadt Clausthal-Zellerfeld in der Gemarkung Clausthal, in der Flur 12, auf dem Flurstücken 267, 268/1, 278/2, 281/2 und 600, im forstlichen Wuchsgebiet Nr. 36 „Harz“, im forstlichen Wuchsbezirk Nr. 36.2 „Montaner Mittel- und Oberharz“ als Waldverbessernde Maßnahme.

4.5 Denkmalschutz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich bzw. in der direkten Umgebung befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen aufgenommen sind.

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 werden.

Teile der Ferienhausanlage liegen im Bereich der Pufferzone des OHWR. Mögliche Beeinträchtigungen des „Taubefrauer Grabens“ durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Grabens nur nach Absprache mit der Harzwasserwerke GmbH erlaubt.

Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden.

In unmittelbarer Umgebung sind mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hohlwege als archäologische Fundstellen bekannt, die auf das Planungsgebiet zulaufen. 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.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

Radonvorsorgegebiet

Das gesamte Gemeindegebiet der Berg- und Universitätsstadt Clausthal - Zellerfeld ist gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) auf Grundlage des § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Die Verpflichtungen zu Ergreifung geeigneter Maßnahmen ergibt sich aus § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV).

Im niedersächsischen Teil des Harzes wurden die Gemeinden Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar-Stadt als **Vorsorgegebiete für das gesundheitsschädigende Edelgas Radon** festgelegt. Dieser Festlegung liegt die „Empfehlung zur Festlegung von Gebieten nach § 121 Absatz 1 Satz 1 StrlSchG“ des „Niedersächsischer Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)“ vom 19.11.2020 zugrunde. Demnach ist in diesen Gebieten anzunehmen, dass der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter Luft überschritten wird. Das geruchs- und geschmackneutrale Radon kommt als Edelgas natürlicherweise im Boden vor und gelangt durch undichte Stellen in Gebäuden nach innen. In hohen Konzentrationen kann es die Lunge schädigen und ist hinter Rauchen der zweitstärkste Auslöser für Lungenkrebs.

Neben regelmäßigem Lüften senken **bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung** das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gemäß §123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn einerseits die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Zusätzlich ist in Radonvorsorgegebieten gemäß § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude,
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,
3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender

Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile,

4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen,

5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Aufgrund der höherrangigen Regelung im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung verbleibt im Sinne des **Subsidiaritätsprinzips** kein Raum für planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere steht es der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu, mit planungsrechtlichen Festsetzungen in das Strahlenschutzrecht einzugreifen.

Bodenplanungsgebiet

Der Landkreis Goslar ist geprägt von den Folgen des historischen Bergbaus und Hüttenwesens. Im Umgang mit den schwermetallhaltigen Erzen (Blei, Zink, Kupfer, Silber, Arsen, Cadmium, Quecksilber) wurden große Flächen mit Schadstoffen verunreinigt.

Um einen einheitlichen, wirtschaftlichen und sicheren Umgang mit der Bodenbelastung zu erreichen, hat der Landkreis Goslar ein Bodenplanungsgebiet festgelegt (Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ - BodPIGebVO). Innerhalb des Gebietes sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG grundsätzlich nicht mehr erforderlich, weil der Landkreis Bodenuntersuchungen durchgeführt und Teilgebiete des Bodenplanungsgebietes abgegrenzt hat.

Der Großteil des Geltungsbereiches, der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Harzer Ferienhäuser“ als SO Fremdenverkehr festgesetzt ist, liegt innerhalb der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) im Teilgebiet 3. Hier beträgt die vermutete Belastung für Blei 400 bis 1.000 mg / kg, für Cadmium 2,0 bis 10,0 mg / kg sowie für Arsen 50 bis 150 mg / kg. Für die Flächen im Plangebiet mit vorhandener bzw. geplanter gewerblicher Nutzung einschließlich Überbauung und Versiegelung sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu treffen. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen im Plangebiet einschließlich des geplanten Begleitgrüns auf der Verkehrsfläche um den neuen Fuß- und Radweg.

Die BPG-VO wird gem. § 9 Abs.6 BauGB nur für den betroffenen Teilbereich nachrichtlich übernommen.

Da davon auszugehen ist, dass in dem neu hinzukommenden Geltungsbereich ähnliche Bodenbelastungen vorliegen, wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung des Randsignatur (Planzeichen 15.12 der PlanzV) für die Erweiterungsfläche verzichtet. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen: 400 bis 1.000 mg Blei je kg und 2,0 bis 10,0 mg Cadmium je kg Boden. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsverordnung (BPG-VO) zu beachten.

Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

In der BPG-VO sind für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO).

Wasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich der 92. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III, für die derzeit das Ausweisungsverfahren läuft. Auf Umsetzungsebene ist dies zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherren / Bauträger informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen weiter auf die unter diesen Umständen bestehende Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes (Waldflächen an der Erschließungsstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Das erforderliche Herauslöseverfahren wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt.

4.7 Städtebauliche Werte

Mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ändert sich die Darstellung wie folgt:

<i>Art der Darstellung</i>	<i>F-Plan z. Z.</i>	<i>92. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Waldfläche	0,2455 ha	0,0000 ha	- 0,2455 ha
SO FW1 0,2	1,2280 ha	0,0000 ha	- 1,2280 ha
Sonderbaufläche Fremdenverkehr	<u>0,0000 ha</u>	<u>1,4735 ha</u>	<u>+ 1,4735 ha</u>
Summe der Flächenwerte	1,4735 ha	1,4735 ha	+ - 0,0000 ha

5. Umweltbericht

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes auf einer Fläche von 1,47 ha ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock, der sich in Aufstellung befindet. Für den Bereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die rechtswirksame Fassung im Bereich der Änderungsfläche eine Darstellung als SO FW1 0,2 Sondergebiete / Fremdenverkehr (Familienerholung, Ferienhäuser, Ferienwohnung, Jugendheime, Erholungsheime) und einen geringen Teil als Waldfläche. Da die derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen der Änderungsflächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ nicht mit den Ausweisungen des F-Planes konformgehen, wird seitens Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die 92. Änderung des F-Planes parallel durchgeführt.

Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Teile des Plangebietes (Waldflächen an der Erschließungsstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Das erforderliche Herauslöseverfahren wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt. Nördlich des Plangebietes und im Nordwesten teilweise unmittelbar am Rand des Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 146 „Oberharzer Teichgebiet“.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen fest, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung

gewährleistet werden kann.

Die Anlage zum BauGB ist bei der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden.

Eine detaillierte Betrachtung der von der Planung betroffenen Schutzgüter erfolgt in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock. Die folgende Betrachtung enthält daher eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

5.2 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts:

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNatSchG) vom 19. Februar 2010: Überschrift und mehrfach geändert, § 32a eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

EU-FFH-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. EG 1992, L 206: 7-50) einschließlich Anhänge, zuletzt geändert in der Fassung vom 13. Mai 2013.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315)

5.3 Das Plangebiet

5.3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Buntenbock. Die Ferienhaussiedlung hat keinen unmittelbaren Anschluss an vorhandene Bebauung, sie erstreckt sich entlang der Straße „Am Ziegenberg“, welche am Rand der die Siedlung umgebenden Bergwiesen verläuft. Südöstlich erstreckten sich ausgedehnte Fichtenforsten, die überwiegend vom Borkenkäfer vernichtet wurden. Westlich und nördlich schließen sich Bergwiesen an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 14.735 m², wobei der westliche Teilbereich bereits als Ferienhaussiedlung genutzt wird. Aktuell wurde dieser Teil bereits neu bebaut und die Außenanlagen neugestaltet. Im östlichen Teil befindet sich aktuell noch ein Wohnhaus und eine Wiesenfläche, die am Rand von Altfichten umgeben ist. Die Teilflächen, welche im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock in den Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 43 neu einbezogen werden, erstrecken sich zwischen ursprünglichem Geltungsbereich und dem Weg „Am Ziegenberg“, über den das Plangebiet erschlossen wird. Sie stellen weitestgehend Waldflächen dar.

5.3.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberharz“ und hier im Naturraum „Clausthaler Hochfläche“.

Der Naturraum ist geprägt durch eine Höhenlage zwischen 500 und 600m mit einem ebenen bis welligen Relief, das sich von den stark zerschnittenen Randbereichen des Oberharzes abhebt (MÜLLER 1962).

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 1320 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 6°C.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation in weiten Bereichen des Oberharzes stellen überwiegend Hainsimsen- und Flattergras-Buchenwälder montaner Ausbildung dar. Sie bilden sich auf trockenen bis feuchten, basenarmen, deutlich anlehmigen Sanden sowie basenarmen Silikaten des Berg- und Hügellandes.

Potenzielle natürliche Biotoptyp ist bodensaurer Buchenwald des Berg- und Hügellandes (DIETMAR & ZACHARIAS 2003).

5.3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ umschließt das Plangebiet von allen Seiten. Es umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil des Landkreises Goslar außerhalb des Nationalparks.

Teilflächen (bisherige Waldflächen) befinden sich aktuell noch im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Für die Umsetzung der Planung ist ein Herauslöseverfahren aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Nördlich des Plangebietes und im Nordwesten teilweise unmittelbar am Rand des Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 146 „Oberharzer Teichgebiet“. Das Gebiet erstreckt sich großräumig und mit mehreren Teilflächen südlich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und umfasst den größten Komplex oligo- bis mesotropher Stillgewässer einschließlich der typischen, die Siedlungen umrahmenden Bergwiesenkomplexe. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind im Änderungsbereich vorhanden. Um die Fläche für eine Bebauung vorzubereiten, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gem. §24 NNatSchG, bzw. § 30 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zu stellen. Der Eingriff in den besonders geschützten Biotop ist entsprechend extern auszugleichen.

5.4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

5.4.1 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Goslar liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1994 vor. Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sind aufgrund der ihm eigenen übergeordneten Planungsebene relativ grob und nicht flächenkonkret. Zudem ist seit der Erstellung des Planwerkes keine Fortschreibung erfolgt, in welcher die Planaussagen aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst wurden. Daher können aus dem Landschaftsrahmenplan lediglich grundlegende Leitaussagen abgeleitet werden. Konkretere Aussagen würden im Landschaftsplan auf Gemeindeebene getroffen.

Wichtige Entwicklungsziele für Wälder des Harzes, die insbesondere Teile des Untersuchungsgebietes betreffen, sind unter anderem:

- der Anteil der Waldfläche im Harz soll nicht weiter vergrößert werden
- die großflächigen Fichtenforsten des Harzes sind vorrangig zu verbessern, der Laubholzanteil ist wesentlich zu erhöhen, es ist eine Anreicherung mit Kleinstrukturen und Altholz anzustreben
- große, zusammenhängende Waldflächen sind durch einzelne Lichtungen als Lebensraum vielfältiger zu gestalten, geeignet sind hierfür insbesondere Lebensräume wie Sümpfe, Moore, Bachtäler und Feuchtwiesen
- besonderes Gewicht liegt auf der Anreicherung dieser Gebiete mit Kleinstrukturen, z.B. verbuschte Lichtungen, naturnahe Waldränder, Laubbaumgruppen oder –reihen
- Sicherung typisch ausgeprägter Laubwälder feuchter bis nasser Standorte: Bachauenwälder des Harzes

In Bezug auf Grünland ist der Bestand an Bergwiesen in der Umgebung der Ortschaften vorrangig zu

sichern.

- Nutzung soll sich an der traditionellen Bergwiesennutzung orientieren
- Lebensraumsprüche vorhandener gefährdeter Tierarten wie bspw. Schmetterlinge sind zu berücksichtigen
- Gefährdung der Bergwiesen durch Erholungsnutzung ist zu minimieren

Hinsichtlich der Fauna ist die Sicherung aktueller Vorkommen und die Förderung der Wiederausbreitung folgender Arten(gruppen) im Planungsraum relevant:

- Fledermäuse (Chiroptera)
- Wildkatze (Felis sylvestris)

5.4.2 Regionalplanung

Das RROP stuft die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum und Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen ein. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind folgende Schwerpunktaufgaben zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus

Die Belange der Regional- und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, die Planung trägt zu einer Stärkung der Erholung und des Tourismus im Ortsteil Buntenbock bei. Negative Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf andere Standorte mit besonderen Entwicklungsaufgaben für Erholung und Tourismus sind nicht zu erkennen.

5.4.3 Biotopverbund

Der Biotopverbund ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, §§20 und 21 geregelt. Er dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen und soll länderübergreifend erfolgen. Ein Biotopverbundsystem soll auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden.

Die im LROP zeichnerisch dargestellten Vorranggebiete Biotopverbund sind als Vorranggebiete in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich zu konkretisieren.

Ein wichtiges Leitziel der Niedersächsischen Naturschutzstrategie ist zudem die Erhaltung, Wiederherstellung und Förderung eines umfassend wirksamen Biotopverbundes. In diesem Zusammenhang sollte bis 2021 ein Fachkonzept „Biotopverbund“ mit Arbeitshilfen erstellt werden.

Der Landkreis Goslar erarbeitet derzeit ein kreisweites Biotopverbundkonzept. Eine konkrete Planung liegt aktuell aus dem Jahr 2020 lediglich für das nördliche Harzvorland vor (LaReG 2020). Für das Plangebiet selbst gibt es bislang noch keine konkretere Planung, wodurch die grundlegende Voraussetzung für die Umsetzung eines solchen Konzeptes in konkreten Planungen wie dem vorliegenden Umweltbericht nicht gegeben ist.

5.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB. Im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung der Planungsebene entsprechend dem Umfang angemessen und sachgerecht gemacht.

Checkliste zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)	x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG	x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften	x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

5.5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf dem größtenteils bereits als Sondergebiet mit der Nutzung

Ferienhausbebauung genutzten Grundstücks eine Verdichtung und Neuordnung der Bebauung sowie eine Erweiterung vorbereitet. Der östliche Teil der Sonderbaufläche (SO FW1) war bereits mit Ferienhäusern bebaut, die westliche Teil ist derzeit eine von Altlichten umgebende Wiesenfläche mit einem Wohnhaus. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ soll die vorhandene Bebauung mit Ferienhäusern weiter verdichtet werden. Drei Flurstücke am südlichen Rand des Plangebietes (90/9, 90/8 und 90/9) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in das Plangebiet einbezogen. Die Flächen stellen Waldflächen im Sinne des NWaldLG dar.

Durch die geplante Neuordnung und Verdichtung der Ferienhaussiedlung kommt es zu einer Intensivierung der Nutzung im Plangebiet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Privatstraße „Am Ziegenberg“, auf welcher bereits aktuell Erschließungsverkehr zur Ferienhaussiedlung auftritt.

Erforderliche Stellflächen für PKW sind entlang der Erschließungsstraße und zwischen den beiden Sondergebietsflächen vorgesehen.

Es bleiben große Teile der bestehenden Grünflächen als Rasen oder Staudenpflanzungen erhalten, zudem wird die vorhandene randliche Begrünung durch entsprechende Festsetzungen gesichert, bzw. ergänzt und somit ein positives, den angrenzenden Schutzgebieten angepasstes Umfeld geschaffen.

Radonvorsorgegebiet (nachrichtliche Übernahme)

Das geruchs- und geschmackneutrale Radon kommt als Edelgas natürlicherweise im Boden vor und gelangt durch undichte Stellen in Gebäuden nach innen. In hohen Konzentrationen kann es die Lunge schädigen und ist hinter Rauchen der zweitstärkste Auslöser für Lungenkrebs.

Das gesamte Gemeindegebiet der Berg- und Universitätsstadt Clausthal - Zellerfeld ist gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) auf Grundlage des § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Die Verpflichtungen zu Ergreifung geeigneter Maßnahmen ergibt sich aus § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV).

Im niedersächsischen Teil des Harzes wurden die Gemeinden Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar-Stadt als **Vorsorgegebiete für das gesundheitsschädigende Edelgas Radon** festgelegt (vgl. 4.6).

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Es werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Straße „An der Trift“, die den OT Buntenbock in südlicher Richtung verlässt und von der die Erschließungsstraße in Richtung Plangebiet abzweigt, ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Hier kann sich der Störgrad durch die neue Nutzung erhöhen. Durch den Ausbau der Ferienhaussiedlung wird gleichzeitig eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Ortsteil Buntenbock vorbereitet, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Radonvorsorgegebiet

Neben regelmäßigem Lüften senken **bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung** das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gemäß §123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Aufgrund der höherrangigen Regelung im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung verbleibt im Sinne des **Subsidiaritätsprinzips** kein Raum für planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere steht es der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu, mit planungsrechtlichen Festsetzungen in das Strahlenschutzrecht einzugreifen (vgl. 4.6).

5.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich an einer vorhandenen Privatstraße etwas abseits der Bebauung des Ortsteils Buntenbock. Die Fläche liegt zwischen den ausgedehnten, die Ortslage umgebenden Bergwiesenflächen und den harztypischen, inzwischen großflächig absterbenden Fichtenforsten, welche durch Laubholz- sowie Fichtenjungwuchs geprägt sind.

Durch die bestehende Nutzung und Veränderung der Flächen durch den Menschen in Folge der Nutzung als Ferienhaussiedlung und Wohnhaus mit Wiesenfläche ist deren Funktion für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier aufgrund der Nutzung zunächst nicht zu erwarten.

Für die Bewertung des Eingriffes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Juni 2022 eine Erfassung der Biotopstrukturen vorgenommen. Zudem erfolgte zwischen April und Juli eine Erfassung der Brutvögel und zwischen Juni und Oktober eine Erfassung der Bilche und der Ringelnatter im Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Es wurden ein Nachweis der Ringelnatter sowie ein Nachweis eines Gartenschläfers erbracht. Nähere Ausführungen zu den Ergebnissen der Erfassungen erfolgen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“.

Waldumwandlungsverfahren und Waldabstand

Das Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) formuliert als Ziel und Grundsatz zur Freiraumstruktur und Freiraumnutzung, dass die Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauungen freigehalten werden sollen. Hinsichtlich der Bebauung soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Unter Punkt 4.4 der Begründung erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Abwägung zum Waldabstand.

Eine ausführliche Auseinandersetzung erfolgt im Waldrechtlichen Fachbeitrag vom 21.02.2023 der ALNUS GbR.

Waldumwandlungsverfahren

Durch die Inanspruchnahme durch das Vorhaben geht ein Waldbestand aus überwiegend Ebereschen, Buchen und Berg-Ahorn auf den Flurstücken 90/8 und 90/9 der Flur 2 sowie dem Flurstück 23/2 der Flur 2 verloren, der über ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren ausgeglichen wird, siehe auch waldrechtlicher Fachbeitrag im Anhang (Anlage 1).

Bewertung

Im Bereich der Waldfläche ist es erforderlich, die vorhandenen Gehölzbestände zu beseitigen, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht. Die Bewertung der Waldfunktionen erfolgt im Waldrechtlichen Fachbeitrag zum separat durchgeführten Waldumwandlungsverfahren (ALNUS 2022).

Der überwiegende Teil der randlichen Gehölzflächen zu den Bergwiesen hin einschließlich des Baumbestandes bleibt erhalten, wird durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt und wird einer naturnahen Entwicklung überlassen. Der Gehölzstreifen am nördlichen Grundstücksrand erfüllt neben lokaler

Biotopverbundfunktion eine wichtige Funktion als Übergangs- und Pufferzone zu den angrenzenden Bergwiesen sowie als Lebensraum für den Gartenschläfer, die im Rahmen der Planung gesichert wird.

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Beseitigung vorhandener Gehölzbestände, der Verdichtung der Bebauung, der Intensivierung der Nutzung von Freiflächen und deren weiterer Versiegelung.

Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

5.5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Clausthaler Kulmfaltenzone, welche den größten Teil des Harzes umfasst. Hier lagern vor allem Grauwacken, die in Wechsellagerung oft mit Tonschiefern auftreten. Auf dem geologischen Untergrund haben sich saure, aber basenhaltige Lehmböden entwickelt, die eine überwiegend forstliche Nutzung, im Umkreis der Orte aber auch Grünlandbewirtschaftung, ermöglichen (BOLLMEIER ET AL. 2004).

Die Böden im Plangebiet stellen mittlere Braunerden dar und sind teilweise bereits durch Umlagerung, Bebauung und Befestigung verändert (NIBIS KARTENSER 2022). Im Bereich der Waldflächen (Änderungsflächen) ist von einer geringen Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Die Inanspruchnahme von Böden durch Siedlungsflächen führt zu starken Beeinträchtigungen bis hin zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch Bebauung und Nutzung beeinträchtigt ist und eine Erschließung aufweist. Die Grundflächenzahl wird erhöht, der Freiflächenanteil innerhalb der Sondergebietsflächen liegt jedoch insgesamt bei über 70 %.

Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird, auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was jedoch aufgrund der geringen Flächengröße eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

5.5.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Die Ortslage Buntenbock wird von einem quellnahen Oberlaufabschnitt der Innerste durchflossen und ist umgeben von Wiesen, Wäldern und zahlreichen Oberharzer Teichen, darunter der an den Ortsrand grenzende Sumpfteich, der nördlich des Plangebietes liegt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Grundwasser ist wenig eingeschränkt (LANDKREIS GOSLAR 1994).

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellflächen und die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Sonderbauflächen über Rigolensysteme werden diese negativen Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten.

5.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 1320 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 6°C. Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Buntenbock am Rand des Ziegenberges. Das Plangebiet grenzt an ein weitgehend von Wald geprägtes Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die das Plangebiet umgebenden Wiesenflächen besitzen aufgrund des hohen Freiflächenanteils eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Ortslage Buntenbocks ist als Überwärmungsbereich mittlerer bis geringer Intensität einzuschätzen.

Das Plangebiet übernimmt aktuell zusammen mit den angrenzenden Waldflächen Teilfunktionen der Frischluftentstehung. Innerhalb der locker bebauten Flächen erfolgt ein kleinräumiger Klimaaustausch zwischen wärmeren versiegelten Flächen und Freiflächen bzw. Gehölzflächen. Die zahlreichen Teiche im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes wirken klimaausgleichend.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist wenig eingeschränkt (LANDKREIS GOSLAR 1994).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage innerhalb des bereits locker bebauten Plangebietes sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

5.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch die dörfliche Siedlungsstruktur der Ortslage Buntenbock sowie die diese umgebenden Bergwiesenflächen, die großen Teiche und die Fichtenforsten geprägt. Hieraus ergibt sich ein strukturreiches und vielfältiges Landschaftsbild. Der Ausblick in den Talraum von der Straße „Am Ziegenberg“ und vom Plangebiet aus über die Bergwiesen und den Sumpfteich bietet ein besonderes Naturerlebnis. Das Umfeld des Plangebietes ist damit für die ruhige Erholung und den Naturgenuss von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet ist von der Erschließungsstraße und vom Schützenhaus / Am Brink aus gut einsehbar, im Norden und Westen ist es von dichten Gehölzstrukturen umgeben. Innerhalb der randlichen Heckenstrukturen sind zahlreiche größere Bäume vorhanden, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise prägen.

Bewertung

Die geplante Bebauung ist hinsichtlich der Höhengestaltung ähnlich den zuvor vorhandenen Ferienhäusern. Durch die Farbgestaltung in gedeckten Farben (graublau/dunkelrot/schwarz) und die Verwendung von unbehandeltem Lärchenholz für die Terrassen fügt sich die Bebauung farblich gut in die Umgebung ein.

Ein großer Teil der vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzflächen sowie der Baumbestand im Randbereich zu den Bergwiesen bleiben erhalten. Das Plangebiet wird harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild integriert.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes werden somit durch das Vorhaben hinsichtlich des

Orts- und Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt.

5.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich bzw. in der direkten Umgebung befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen aufgenommen sind.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich in nordwestlicher und westlicher Richtung der „Taubefrauer Graben“ als aktives Denkmal und Teil des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR). Teile der Ferienhausanlage liegen im Bereich der Pufferzone des OHWR. Mögliche Beeinträchtigungen des „Taubefrauer Grabens“ sind auszuschließen, Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Grabens sind mit der Harzwasserwerke GmbH und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

Zudem sind in unmittelbarer Umgebung mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hohlwege als archäologische Fundstellen bekannt, die auf das Planungsgebiet zulaufen. Gemäß § 14 NDSchG sind Bodenfunde unmittelbar nach Auffinden bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (vgl. 4.5).

5.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock getroffenen Festsetzungen nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch den überwiegenden Erhalt des randlichen Baum- und Strauchbestandes sowie ergänzende Pflanzungen.

5.5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die vorhandene Bebauung bliebe erhalten, die Nutzung wäre ähnlich. Negative Umweltauswirkungen durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, wie z.B. auf das Schutzgut Mensch entfallen.

Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter wären im Falle einer Nichtdurchführung der Planung insofern zu erwarten, da die vorhandenen Freiflächen und Waldflächen erhalten würden und der Nutzungsdruck auf die Flächen geringer wäre. Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wäre jedoch als mittel

einzuschätzen. Eine Nichtdurchführung der Planung würde nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Angebotes an Habitatstrukturen beitragen.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich immissionsschutzrechtlich eine Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Es ist mit erhöhtem Fahrzeugverkehr zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radonvorsorgegebietes, notwendige Maßnahmen ergeben sich aus dem Strahlenschutzgesetz. Die Schaffung von Möglichkeiten zur Fremdenbeherbergung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Es ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung.	+
Tiere und Pflanzen	Als besonders schutzwürdige Tierarten wurden Gartenschläfer und Ringelnatter im Plangebiet nachgewiesen. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist jedoch eingeschränkt. Durch die geplante Verdichtung der Bebauung und die Erhöhung der Nutzungsintensität ist ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen gegeben, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nach sich zieht.	++
Boden	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion, allerdings auf relativ kleiner Fläche, und damit zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	+
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Das Regenwasser wird vor Ort versickert. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer leichten Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung passt sich farblich und hinsichtlich der Höhe gut in die Umgebung ein. Durch die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten Kultur- und Sachgüter. Der „Taubefrauer Graben“ stellt ein aktives Denkmal außerhalb des Plangebietes dar, Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Zudem sind historische Hohlwege im Umfeld bekannt, Bodenfunde sind daher bei Tiefbauarbeiten möglich. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar ist über Funde zu informieren.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Umweltbericht des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“. Dabei werden die Flächen- und Biotopwerte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 aufgelistet und bilanziert und mit denen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ gegenübergestellt. Da die Eingriffsregelung im Rahmen der Waldumwandlung für die Waldflächen vollständig über den walddrechtlichen Fachbeitrag

abgehandelt wird, werden die Waldflächen (2255m²) bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis der Bilanzierung ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das entstehende Kompensationsdefizit kann nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und muss extern ausgeglichen werden.

Als Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Plangebietes dient die ergänzende Pflanzung randlicher Heckenstrukturen im Osten des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Sträuchern. Die vorhandenen Heckenstrukturen und Bäume am nördlichen Rand sollen erhalten werden.

5.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ eine Fläche im Randbereich des Ortsteils Buntenbock gewählt, die bereits überplant wurde, eine Bebauung aufweist und in ähnlicher wie der geplanten Weise genutzt wird. Die Erschließung der Fläche ist ebenfalls gegeben. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Ortsrandgebiet wird damit vermieden.

Durch die touristische Nutzung der Fläche mit Zielrichtung ruhige Erholung werden andere Nutzungen eingeschränkt und so mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Tiere und Pflanzen“ (unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet) vermieden.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolensysteme sowie durch die weitgehende Erhaltung naturnaher Gehölzstrukturen und Freiflächen vermieden.

Die oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ auszugleichen. Hierbei handelt es sich um zusätzliche Versiegelung von 1488 m² Bodenfläche. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Erhaltung und Entwicklung heimischer, standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, es sind geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

5.6.1 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Ortsteils Buntenbock hinsichtlich der touristischen Übernachtungsangebote. Durch die Entwicklung und Verdichtung der Ferienhausbebauung wird die Erholungsfunktion des Ortes im Landschaftsschutzgebiet Harz gestärkt. Damit wird dem Ziel der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, einer maßvollen touristischen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der ruhigen Erholung in der Natur entsprochen. Die Fläche bietet hierfür optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

5.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes ergeben.

5.7. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. 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.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ ausgeglichen werden müssen. 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.