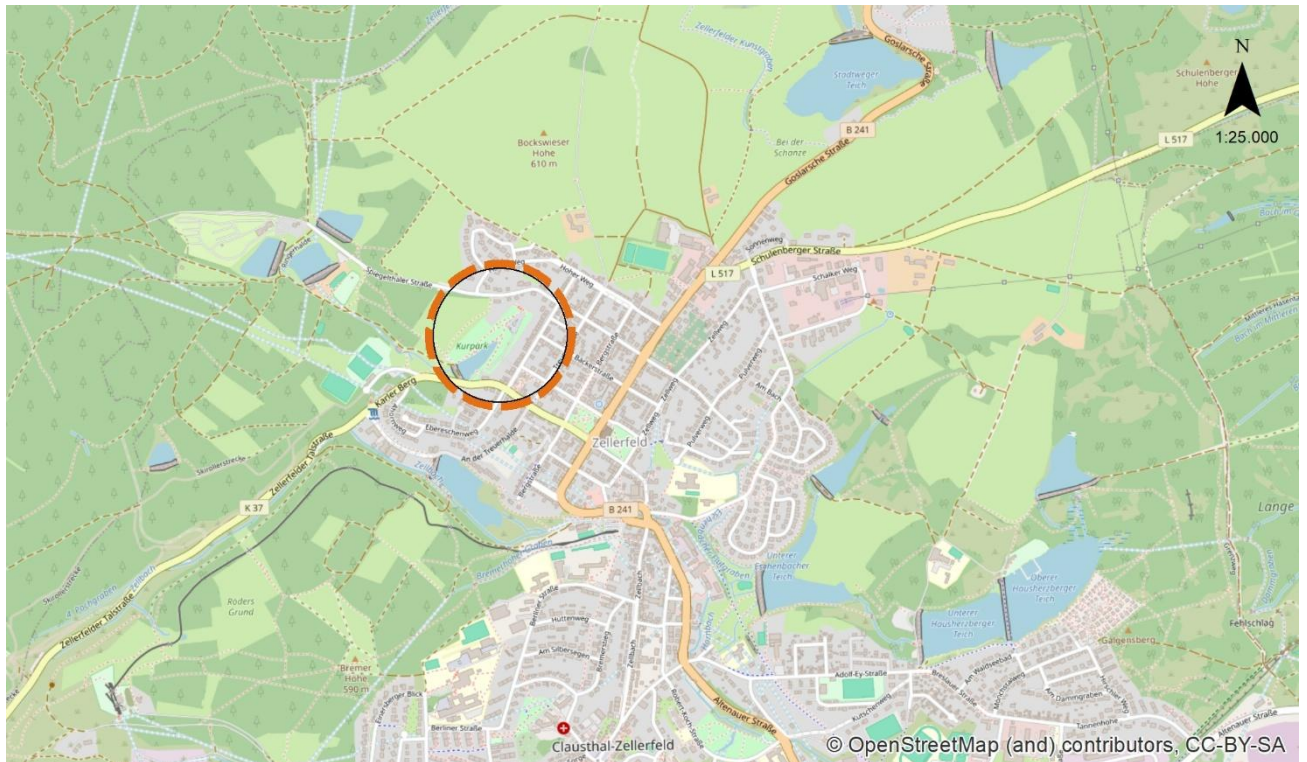


Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

97. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Stand: 04.02.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

556 FNP Begründung 2-a.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

97. Änderung des Flächennutzungsplans

Projektnummer:

556 FNP Begründung 2-a.docx

Kommune:

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
An der Marktkirche 8
38678 Clausthal-Zellerfeld

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc. (Stadtplaner AKNDS)
Jeremia Gessner, M.Sc. (Stadtplaner AKNDS)

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	I
Teil A: Begründung	1
1 Vorbemerkungen	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
2 Hintergrund der Planung	2
2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2 Beschreibung des Plangebiets	3
2.2.1 Geltungsbereich	3
2.2.2 Bestand	5
2.3 Änderungsinhalt	8
2.4 Vorhabenbeschreibung	10
2.5 Ziele und Zwecke der Planung	11
2.6 Plangrundlagen	12
3 Planerische und rechtliche Ausgangslage	12
3.1 Raumordnung	12
3.2 Flächennutzungsplan	13
3.3 Innenentwicklung und Bodenschutz	14
3.4 Bestehendes Planungsrecht	15
3.5 Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft	16
4 Planungsalternativen	18
4.1 Räumliche Alternativen	18
4.2 Inhaltliche Alternativen	19
4.3 Nullvariante	19
5 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	20
5.1 Lage	20
5.2 Siedlungsentwicklung	20
5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte	21
5.4 Verkehr und Mobilität	21
5.5 Ver- und Entsorgung	21
6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	22
7 Hinweise	26



7.1	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen	29
7.1.1	Bodenplanungsgebiet	29
7.1.2	Radonvorsorgegebiet	30
8	Darstellungen, städtebauliche Werte und Kosten	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Makrolage des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der TK25)	4
Abbildung 2: Mikrolage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA)	5
Abbildung 3: Luftbild der Lage des Plangebietes (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)	5
Abbildung 4: Bestehende Zufahrt von der Markstraße aus (eigene Aufnahme, April 2025)	6
Abbildung 5: Bestehender wassergebundene Erschließungsweg (eigene Aufnahme, April 2025)	7
Abbildung 6: Blick auf den Platzbereich mit Konzertmuschel (eigene Aufnahme, April 2025)	7
Abbildung 7: Blick von der Konzertmuschel auf den Platzbereich und Garagen (eigene Aufnahme, April 2025)	8
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)	9
Abbildung 9: Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: Kartengrundlage LGLN)	10
Abbildung 10: Abgrenzung Kulturerbe, ohne Maßstab)Quelle: Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld)	18

ANHANG

- Büro CORAX, Gerd Brunken, Göttingen 2024: Untersuchungen zur Fauna und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Planungsgruppe Puche GmbH, Scarlett Brudniok, M.Sc., Northeim 2025: Waldbewertung

Teil A: Begründung

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die Aufstellung der 97. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfs mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld vom 25.02.2025 bis 25.03.2025 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.02.2025 gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 25.03.2025 beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf der 97. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht und vom ____ bis einschließlich dem ____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom ____ gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am ____ für die 97. Änderung des Flächennutzungsplans den Feststellungsbeschluss gefasst sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Ein privater Investor hat den Waldkurpark in Zellerfeld, mit Ausnahme des Carler Teichs, von der Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH (KBG) übernommen. Ziel des Investors ist die touristische Nutzung eines kleinen Teils des nördlichen Parks in Form von Tinyhäusern und Baumhäusern im Bereich der ehemaligen Konzertfläche.

Da der Kurortstatus „Luftkurort“ für Zellerfeld aufgegeben wurde, bestand für die Kurbetriebsgesellschaft keine Verpflichtung mehr, den Waldkurpark weiterhin zu betreiben. Für die KBG ergaben sich auf dem Gelände keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr.

Das Vorhaben eröffnet für die Berg- und Universitätsstadt auch die Chance, das Areal einer nachhaltigen touristischen Nutzung zuzuführen und die Erholungsfunktion des ehemaligen Kurparks zu sichern und weiterzuentwickeln.

Es sind mehrere Tinyhäuser in unterschiedlichen Größen und zwei Baumhäuser auf Stelzen geplant. Im vorhandenen Gebäude südlich des ehemaligen Festplatzes soll die Rezeption eingerichtet werden. Die vorhandene Infrastruktur, der Baumbestand und die bestehenden Wegeverbindungen sollen weiterhin erhalten, genutzt und gepflegt werden.

Das Areal soll als Tourismus- und Erholungsbereich genutzt werden. Die touristische Nutzung erfolgt überwiegend ruhig, ohne Aktivitäten, die nennenswerte Lärmemissionen verursachen.

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, was der touristischen Nutzung teilweise entgegensteht.

Aufgrund seiner historischen Nutzung als Kurpark, der vorhandenen Gebäude sowie der bestehenden verkehrlichen und technischen Erschließung ist das Gebiet jedoch deutlich anthropogen geprägt. Wege, Bauwerke, Infrastruktur und Pflegeeingriffe prägen die Fläche seit Jahrzehnten als öffentliche Erholungsanlage.

Der geplante Eingriff betrifft daher keinen unberührten Außenbereich, sondern einen bereits strukturell vorgeprägten Raum. Die geplante Bebauung orientiert sich räumlich und funktional an bestehenden Nutzungen und beschränkt sich auf einen kleinen, bereits genutzten Teil des ehemaligen Kurparks, wodurch Zersiedelung oder Inanspruchnahme unerschlossener Flächen vermieden werden.

Durch die Konzentration der neuen baulichen Anlagen auf den ehemaligen Festplatz sowie die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen wird der Außenbereich geschont und die landschaftliche Eigenart des übrigen Kurparkgeländes dauerhaft gesichert. Die Planung stellt

somit eine standortangepasste, maßvolle Entwicklung dar, die den besonderen Rahmenbedingungen des Außenbereichs Rechnung trägt und gleichzeitig die städtebaulichen Ziele der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld unterstützt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgeblich ist dabei die planerische Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele verfolgt werden, unterliegt dem planerischen Ermessen der Gemeinde. Der Gesetzgeber räumt den Gemeinden ausdrücklich die Befugnis ein, ihre städtebaulichen Ordnungsvorstellungen eigenverantwortlich umzusetzen.

Dieses Erfordernis ist im vorliegenden Fall eindeutig gegeben, da die geplante touristische Nutzung ohne Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig ist. Im Außenbereich sind nur bestimmte privilegierte und sonstige Vorhaben zulässig, zu denen die touristische Nutzung nicht zählt.

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich auch aus dem Ziel der Stadt, auf dem Gelände des ehemaligen Kurparks neue, kleinmaßstäbliche touristische Angebote zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs zu leisten. Diese Zielsetzung ist städtebaulich legitim und findet ihre gesetzliche Verankerung insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, wonach bei der Bauleitplanung die Belange der Wirtschaft, einschließlich des Tourismus, zu berücksichtigen sind.

Der mit dem Bebauungsplan verfolgte Zweck dient nicht ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers. Vielmehr ist die Planung auch darauf ausgerichtet, den Tourismus im Stadtgebiet insgesamt zu stärken und ein ergänzendes, landschaftsverträgliches Beherbergungsangebot zu schaffen. Dem Bebauungsplan liegt damit eine positive und nachvollziehbare Planungskonzeption zugrunde.

Um die Baurechtsgrundlage für das Vorhaben zu schaffen, ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren nach EAG-Bau erforderlich. Auf diese Weise wird die touristische Nutzung planungsrechtlich abgesichert und die städtebauliche Ordnung gewahrt.

2.2 Beschreibung des Plangebiets

2.2.1 Geltungsbereich

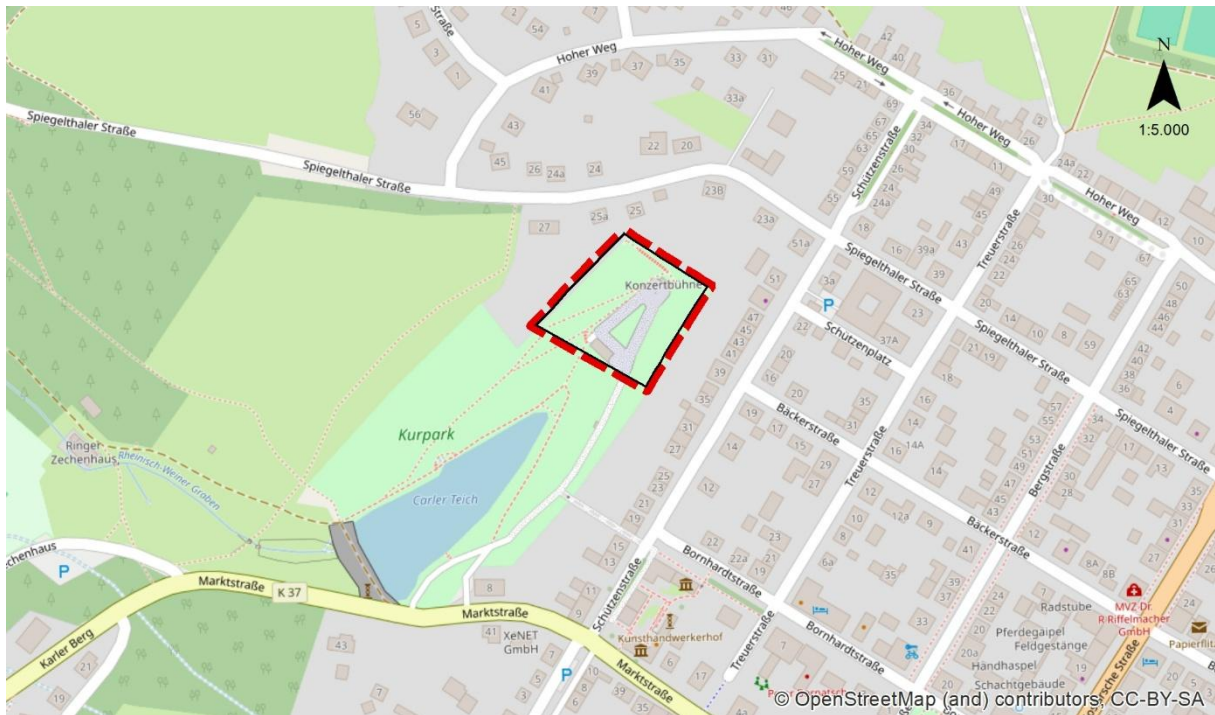
Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst weitgehend die Bereiche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die touristische Entwicklung vorgesehen und dort als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ festgesetzt sind. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung vorsieht, wird die Abgrenzung des Änderungsbereichs nicht deckungsgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen, sondern entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sachgerecht etwas großräumiger abgegrenzt.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf Teilflächen des Flurstücks 123/9 der Flur 5 in der Gemarkung Zellerfeld und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha.

Westlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft des Oberharzes, die dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“ zugeordnet ist. In nördlicher, südlicher und östlicher Richtung schließt bestehende Ortsbebauung an. Südwestlich befindet sich der Carler Teich, ein historisches Gewässer des Oberharzer Wasserregals und Bestandteil des UNESCO-Welterbes. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.



Abbildung 1: Makrolage des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der TK25)



2.2.2 Bestand

Das Plangebiet liegt im Kurpark, der durch großzügige Grünflächen und einen dichten, naturnahen Baumbestand geprägt ist. Aufgrund seiner starken Einbettung in die Baumlandschaft



wird die Anlage häufig als Waldkurpark bezeichnet. Der Park erstreckt sich entlang des nördlichen und östlichen Ufers des Carler Teiches und weist die typischen Merkmale eines historischen Landschaftsparks mit älteren Baumbeständen, Mischwaldstrukturen und offenen Grünlandbereichen auf. Besonders geschützte Biotope, etwa Bergwiesen, sind nicht vorhanden.

Seit seiner Anlage im Jahr 1957 bietet der Kurpark vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Markante Elemente sind die kleine Konzertbühne mit angrenzender Veranstaltungsfläche, verschlungene Wege, Holzskulpturen, Bänke sowie Aussichtspunkte auf den Teich. Ergänzt wird die Anlage durch ein Wassertretbecken, ein kleines Gebäude mit getrennten Sanitäranlagen, eine Bude, zwei gepflasterte Stellplätze sowie technische Einrichtungen zur Entwässerung, darunter ein Regenwassersammler und ein Abwasserschacht.

Die Topographie des Parks ist abwechslungsreich, mit einer Länge von rund 370 m in Südwest-Nordost-Richtung und einem Höhenunterschied von etwa 33 m zwischen dem höchsten Punkt (ca. 580 m ü. NHN) und dem niedrigsten Punkt (ca. 547 m ü. NHN). Das Gelände, in dem das Baumhaushotel geplant ist, liegt im mittleren Höhenbereich zwischen 565 und 570 m ü. NHN und bietet Aussicht auf den Teich und den umgebenden Wald.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft jedoch nur einen kleinen Teilbereich innerhalb des Kurparks. Sie bezieht sich auf den ehemaligen Festplatz mit Konzertbühne sowie auf die angrenzenden Hangbereiche, in denen die baulichen Anlagen geplant sind. Der übrige Kurpark bleibt von der FNP-Änderung unberührt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan deckt die gesamte Parkanlage ab.



Abbildung 4: Bestehende Zufahrt von der Markstraße aus (eigene Aufnahme, April 2025)



Abbildung 5: Bestehender wassergebundene Erschließungsweg (eigene Aufnahme, April 2025)



Abbildung 6: Blick auf den Platzbereich mit Konzertmuschel (eigene Aufnahme, April 2025)



Abbildung 7: Blick von der Konzertmuschel auf den Platzbereich und Garagen (eigene Aufnahme, April 2025)

2.3 Änderungsinhalt

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans wird geändert. Im Geltungsbereich der 97. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine ca. 0,66 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird in ein ca. 0,66 ha großes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ geändert (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO).

Darstellung	Rücknahme	Neudarstellung
Grünfläche „Parkanlage“	Ca. 0,66 ha	-
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“	-	Ca. 0,66 ha
Gesamt	Ca. 0,66 ha	Ca. 0,66 ha

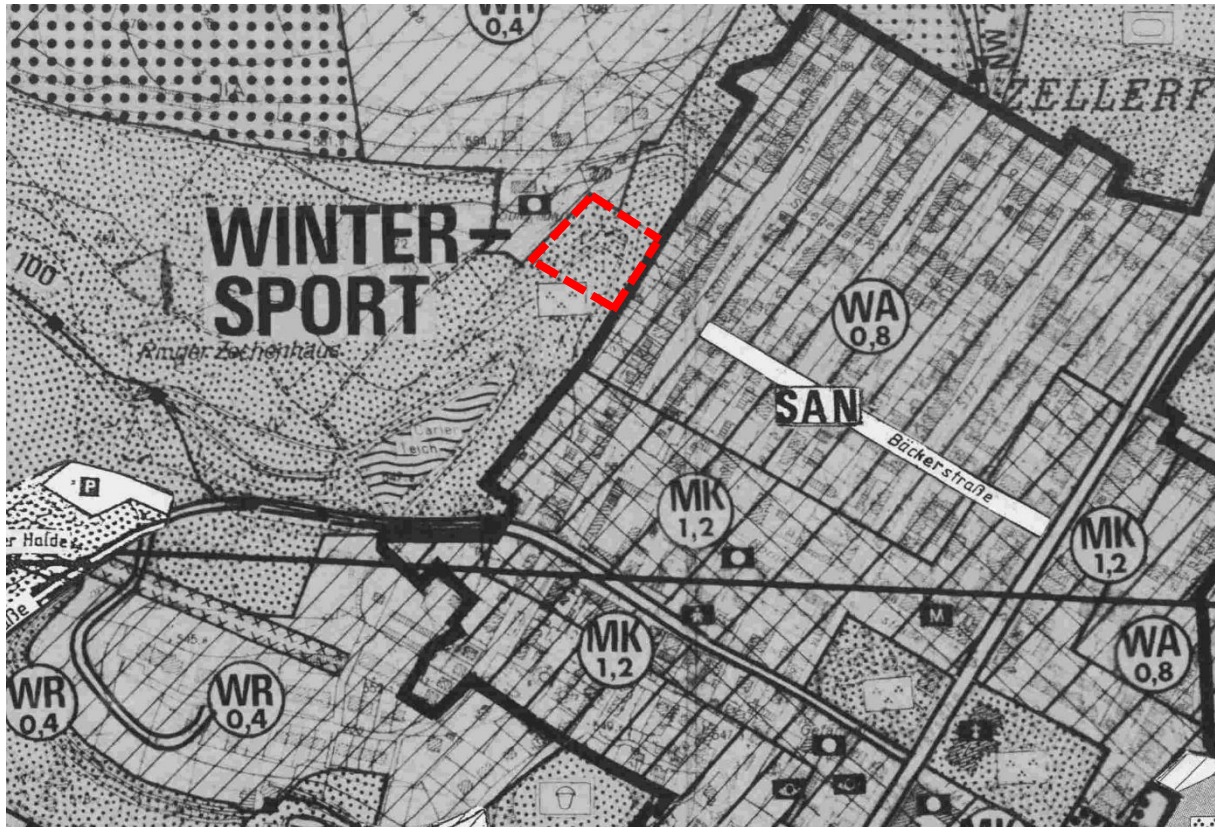


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

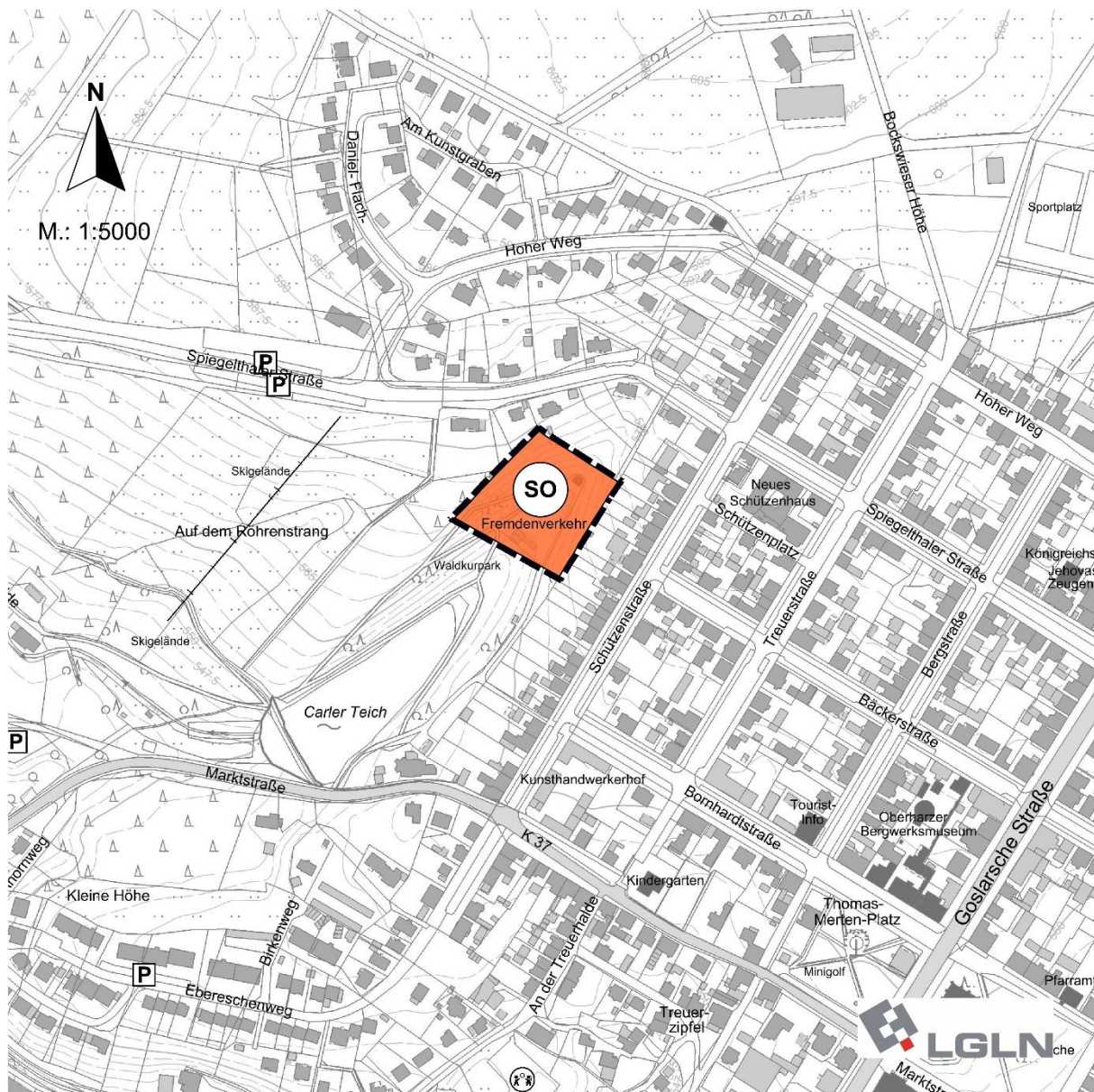


Abbildung 9: Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: Kartengrundlage LGLN)

2.4 Vorhabenbeschreibung

Die Planung zielt auf die Entwicklung einer naturnahen, kleinmaßstäblichen Ferienanlage im ehemaligen Kurpark in Zellerfeld ab. Ziel ist es, eine behutsame touristische Nutzung zu ermöglichen, die landschaftliche Qualität, den vorhandenen Baumbestand sowie die bestehenden Wege- und Grünstrukturen weitgehend erhält.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft ausschließlich den Teilbereich des Kurparks, in dem die baulichen Anlagen vorgesehen sind: den ehemaligen Festplatz mit Konzertbühne für die Tinyhäuser sowie die angrenzenden Hangbereiche für die Baumhäuser. Der übrige Kurpark bleibt von der FNP-Änderung unberührt.

Auf dem Festplatz sind sieben Tinyhäuser ebenerdig vorgesehen. Die Flächen um die Tinyhäuser auf dem ehemaligen Festplatz werden gärtnerisch gestaltet. Im angrenzenden Hangbereich sollen zwei Baumhäuser auf Stelzen errichtet werden, um Eingriffe in Boden und Wurzelbereiche zu minimieren. Die Unterkünfte sind für einen zeitlich begrenzten touristischen Aufenthalt geplant. Die Tinyhäuser werden ein Vollgeschoss aufweisen, die Baumhäuser maximal zwei Vollgeschosse. Die Höhenbegrenzungen betragen für die Tinyhäuser ca. 2,65 m und für die Baumhäuser ca. 3,60 bis 5,25 m.

Bestandsgebäude wie die Konzertmuschel, das Sanitärgebäude sowie das Rezeptiongebäude im Eingangsbereich bleiben erhalten. Die ehemalige Wandelhalle und Gerätehäuser werden zurückgebaut, wodurch eine Flächenneuordnung möglich wird. Die neue Bebauung umfasst rund 398 m², einschließlich Tinyhäusern, Baumhäusern und Bestandsnutzung. Aufgrund der Bauweise der Baumhäuser auf Stelzen und der Nutzung wassergebundener Flächen bleibt der Versiegelungsgrad insgesamt sehr gering.

Die Erschließung erfolgt über die Marktstraße, wobei Stellplätze nur am Eingangsbereich vorgesehen sind. Das Gelände bleibt weitgehend autofrei. Trinkwasser und Strom werden über bestehende Netzanschlüsse bereitgestellt; Schmutz- und Regenwasser werden über die vorhandene Entwässerung abgeleitet. Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine unterirdische Zisterne.

Der vorhandene Baumbestand bleibt vollständig erhalten, Gehölzfällungen sind nicht vorgesehen. Die zentrale Grünfläche im Bereich der ehemaligen Konzertmuschel bleibt öffentlich zugänglich und wird als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt.

Mit der Maßnahme wird eine nachhaltige, landschaftsverträgliche touristische Nutzung ermöglicht, die bestehende Strukturen aufwertet und die Charakteristik des Kurparks bewahrt. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient damit der gezielten Festsetzung des Bereichs für bauliche Anlagen zur touristischen Nutzung, ohne das restliche Kurparkareal zu verändern.

2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld unterstützt das Vorhaben eines privaten Investors, neue touristische Nutzungen im Waldkurpark zu etablieren.

Ziele der Planung

- Die Planung verfolgt insbesondere die Förderung sanften, naturnahen Tourismus und die nachhaltige Entwicklung des Areals durch Schaffung von Übernachtungsangeboten in kleinen Einheiten (Tiny- und Baumhäuser).
- Verbesserung und dauerhafte Sicherung des touristischen Angebots in Clausthal-Zellerfeld und der umliegenden Region.
- Wahrung und Förderung der Erholungsfunktion des Waldkurparks für die Bevölkerung.

- Unterstützung der regionalen Wirtschaft durch Kooperation mit lokalen Firmen.

Maßnahmen zur Zielerreichung

- Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zur rechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung.
- Durchführung einer Umweltprüfung, Umsetzung der Eingriffsregelung und Sicherstellung artenschutzrechtlicher Belange.

2.6 Plangrundlagen

Zur Änderung des Flächennutzungsplans werden verschiedene Unterlagen zusammengeführt. Diese dienen sowohl der Darstellung der Planungsabsicht als auch der Erfassung des Bestandes und der Analyse der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen. Aufgrund der bestehenden Situation wurde die Erstellung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde der Fachgutachter CORAX beauftragt. Dieser hat das Plangebiet durch Begehungen gezielt auf das Vorkommen von Vögeln, Bilchen und Fledermäusen untersucht. Die Ergebnisse der Revierkartierungen zur Erfassung der Arten sind in einer faunistischen Kartierung sowie in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert. Das Gutachten stellt eine wichtige Informationsgrundlage für die Bauleitplanung und die spätere Umsetzung dar. Die Ergebnisse sind in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht eingeflossen. In der Begründung (siehe Kapitel 6) werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens ebenfalls zusammengefasst.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an den Zielen der Raumordnung auszurichten. Für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist dabei das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017, fortgeschrieben im Jahr 2022, maßgeblich. Das Programm ordnet Clausthal-Zellerfeld zusammen mit den Städten Goslar, Bad Harzburg und Seesen einem mittelfunktionalen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen zu. Ziel dieses Verbundes ist die Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelfunktionaler Versorgungsstrukturen. Darüber hinaus übernimmt der Verbund zusätzliche oberzentrale Aufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum, insbesondere in den Bereichen universitäre Bildung, Wissenschaft, Forschung und Gesundheitswesen.

Darüber hinaus liegt Clausthal-Zellerfeld im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig, dessen Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 ebenfalls re-

levant ist. Das RROP weist Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum mit speziellen oberzentralen Funktionen aus, die vor allem die Bereiche Bildung und Gesundheit betreffen. Im Rahmen des RROP sind der Stadt 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 im Bereich Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum des Mittelzentrums von Clausthal-Zellerfeld und wird von keiner weiteren zeichnerischen Festlegung überlagert. Direkt nördlich verläuft ein regional bedeutsamer Radweg, der in das überregionale Radwegenetz eingebunden ist und von dem das Projekt zusätzlichen Nutzen zieht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans tragen wesentlich zur Stärkung der Erholungs- und Tourismusfunktion der Stadt bei. Die Planungen stehen im Einklang mit den Vorgaben des rechtskräftigen RROP für den Großraum Braunschweig und unterstützen die besondere Entwicklungsaufgabe im Bereich Erholung und Tourismus nachhaltig. Zielkonflikte sind nicht erkennbar, und die Bauleitplanungen führen zu keinen Widersprüchen mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Großraum Braunschweig derzeit an der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 3.0) arbeitet. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes hat die Neuaufstellung am 03.05.2018 beschlossen und damit das formelle Verfahren eingeleitet. Das Verfahren ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss auf den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplans (FNP) basieren, da dieser die langfristige städtebauliche Entwicklung steuert.

Der Flächennutzungsplan ist ein zentrales Instrument der Bauleitplanung und bietet einen umfassenden Überblick über die beabsichtigte Nutzung der Flächen im gesamten Stadtgebiet. Er legt die grobe Struktur der verschiedenen Nutzungen fest und bildet somit die Grundlage für alle weiteren Planungen der Gemeinde. Dadurch werden die Entwicklungsabsichten und -ziele der Gemeinde festgelegt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt wird das Plangebiet derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ebenfalls Grünflächen ausgewiesen, während sich im Osten und Norden Allgemeine Wohngebiete und im Osten zusätzlich Kerngebiete befinden, die

eine Kombination von Wohnen und Gewerbe zulassen. Der Carler Teich im Süden ist als Wasserfläche dargestellt.

Die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung und der Carler Teich wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht negativ beeinflusst.

Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Umnutzung des Gebiets zu Einschränkungen der Siedlungsentwicklung der Berg- und Universitätsstadt führen wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das bedeutet, dass die Inhalte des Bebauungsplans mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen müssen bzw. sich aus diesen Darstellungen eine städtebauliche Entwicklung ableiten lassen muss. Falls dies nicht der Fall ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden, um die gewünschte Nutzung im Bebauungsplan umsetzen zu können.

Da das beabsichtigte Vorhaben der touristischen Nutzung nicht mit den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan angepasst bzw. geändert werden. Diese Anpassung ist notwendig, um die Grundlage für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen. Nach erfolgreichem Abschluss dieses Verfahrens kann der Bebauungsplan aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, die derzeitige Darstellung des Gebiets in den erforderlichen Bereichen von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ zu ändern. Dies betrifft lediglich einen kleinen Teilbereich; der Großteil des Plangebiets bleibt weiterhin als Grünfläche im Bebauungsplan bestehen und muss daher im Flächennutzungsplan nicht angepasst werden.

3.3 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutz-

ter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen.

Die Planung mit Tiny- und Baumhäusern erfolgt unter strikter Beachtung der Vorgaben des BauGB und den o.g. Bestimmungen des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB.

Im vorliegenden Fall konnten für das Projekt innerhalb des Innenbereichs der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld keine geeigneten Flächen identifiziert werden. Entsprechende Brachflächen, Baulücken oder leerstehende Gebäude bestehen entweder nicht oder bieten nicht die erforderliche naturnahe und parkartige Umgebung, die für das Konzept eines Tiny- und Baumhaushotels mit touristischem Alleinstellungsmerkmal notwendig ist. Nur der geplante Standort im ehemaligen Kurpark von Clausthal-Zellerfeld vereint die gewünschte Kombination aus gewachsenem Baumbestand, großzügigen Grünflächen, Aussicht auf den Carler Teich und historischen Parkstrukturen, die für das Projekt wesentlich ist.

Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt daher gezielt, moderat und ökologisch verträglich. Die Tinyhäuser werden ebenerdig auf dem ehemaligen Festplatz positioniert, die Baumhäuser auf Stelzen errichtet, um Eingriffe in Boden und Wurzeln zu minimieren. Die Versiegelung beschränkt sich auf die notwendigen Bauflächen; der bestehende Wald bleibt in seiner Struktur vollständig erhalten. Bestehende Wege und parktypische Vegetationen werden gesichert.

Damit erfüllt das Vorhaben die Anforderungen des BauGB. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden geprüft, eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen erfolgt nicht, Eingriffe in Waldflächen sind minimal und begründet, und Bodenversiegelungen werden auf das erforderliche Maß beschränkt. Gleichzeitig wird durch die Wahl des Standortes eine einzigartige, naturnahe touristische Nutzung ermöglicht, die innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen nicht realisierbar wäre.

Durch die sorgfältige Auswahl des Standorts, die Minimierung von Eingriffen in Boden und Vegetation sowie die Beachtung der Vorgaben des BauGB wird das Projekt ökologisch verträglich umgesetzt und schafft gleichzeitig ein einzigartiges, naturnahes touristisches Angebot, das innerhalb des Innenbereichs an anderer Stelle so nicht realisierbar wäre.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 97. Änderung des Flächennutzungsplans besteht derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

3.5 Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft sowie innerhalb dessen Pufferzone bzw. grenzt unmittelbar an diese an. Bestandteil des Weltkulturerbes ist der kleine Bergbauteich „Carler Teich“ mit einer Wasserfläche von etwa 0,9 ha.

Der Carler Teich steht seit dem Jahr 1978 unter besonderem Schutz und ist ein aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“. Im Juli 2010 wurde er gemeinsam mit den übrigen Bauwerken des historischen Wasserwirtschaftssystems der Oberharzer Wasserwirtschaft in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen. Der Schutzstatus ergibt sich dabei nicht aus der Bedeutung als Einzeldenkmal, sondern aus seiner Funktion als integraler Bestandteil des gesamten historischen Wasserverbundsystems.

Als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes unterliegt der Carler Teich den einschlägigen Schutzbestimmungen. Ziel dieser Schutzregelungen ist es, den historischen Bestand in seiner Substanz, Funktion und landschaftlichen Einbindung zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen moderner Nutzungen oder baulicher Entwicklungen zu bewahren.

Die Grenze des eigentlichen Weltkulturerbes verläuft entlang des Ufers des Carler Teiches. An dieses schließt sich die Pufferzone an, die dem zusätzlichen Schutz des Welterbes dient. Innerhalb dieser Pufferzone sollen potenzielle Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, der historischen Zusammenhänge sowie der landschaftlichen Einbindung des Welterbes vermieden werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes, in dem die Tinyhäuser und Baumhäuser vorgesehen sind, befindet sich weder innerhalb des Weltkulturerbes noch innerhalb der Pufferzone. Der südliche Teil des Plangebiets liegt hingegen innerhalb der Pufferzone des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft.

Für die Pufferzone ist festzuhalten, dass dort keine neuen baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den Tiny- und Baumhäusern geplant sind. In diesem Bereich befinden sich bereits ein bestehender Erschließungsweg, ein Sanitärgebäude sowie die Bude im Eingangsbereich. Diese baulichen Anlagen bleiben in ihrer Lage und Ausgestaltung unverändert erhalten. Lediglich im Eingangsbereich der Pufferzone sind zusätzliche Stellplätze vorgesehen und es werden Schmutzwasserleitungen verlegt. Dabei sind Vorsichtsmaßnahmen zum Schutz des Pufferbereiches nötig, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Bei allen Bauvorhaben innerhalb der Kern- und Pufferzone ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar zwingend zu beteiligen.

Die Stellplätze werden in wasserdurchlässiger, wassergebundener Bauweise hergestellt und fügen sich in den bestehenden Erschließungsbereich ein. Auf Grund der Nähe zum Carler Teich werden ggf. Ölabscheider erforderlich, um einen Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Gewässer zu unterbinden. Eine bauliche Verdichtung oder funktionale Neuordnung der Pufferzone ist damit jedoch nicht verbunden. Die Eingriffe erfolgen behutsam und unter Wahrung des Schutzstatus des Welterbes.

Gemäß § 8 NDSchG werden sich die baulichen Anlagen gestalterisch und proportional zurücknehmen und sich in das bestehende Umfeld einpassen. Die konkrete Ausgestaltung des

Vorhabens, einschließlich der geplanten Stellplätze und der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und im Durchführungsvertrag abgesichert.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt ebenfalls eine Auseinandersetzung mit dem Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft einschließlich der Pufferzone. Dabei werden auch mögliche indirekte Auswirkungen der geplanten Nutzung geprüft und bewertet, um den Schutz des Welterbes sicherzustellen.

Durch die Beschränkung der Planung auf den Erhalt des Bestandes sowie geringfügige, landschaftsverträgliche und funktionale Ergänzungen im Bereich der Erschließung ist davon auszugehen, dass weder das Weltkulturerbe selbst noch dessen Pufferzone in ihrer Schutzfunktion, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer historischen Aussage beeinträchtigt werden. Insgesamt ist festzustellen, dass den Belangen des Denkmalschutzes und des Weltkulturerbes durch die vorliegende Planung in angemessener Weise Rechnung getragen wird und dass negative Auswirkungen auf das UNESCO-Weltkulturerbe nicht zu erwarten sind.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar muss das Benehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Bodendenkmalpflege, herstellen.

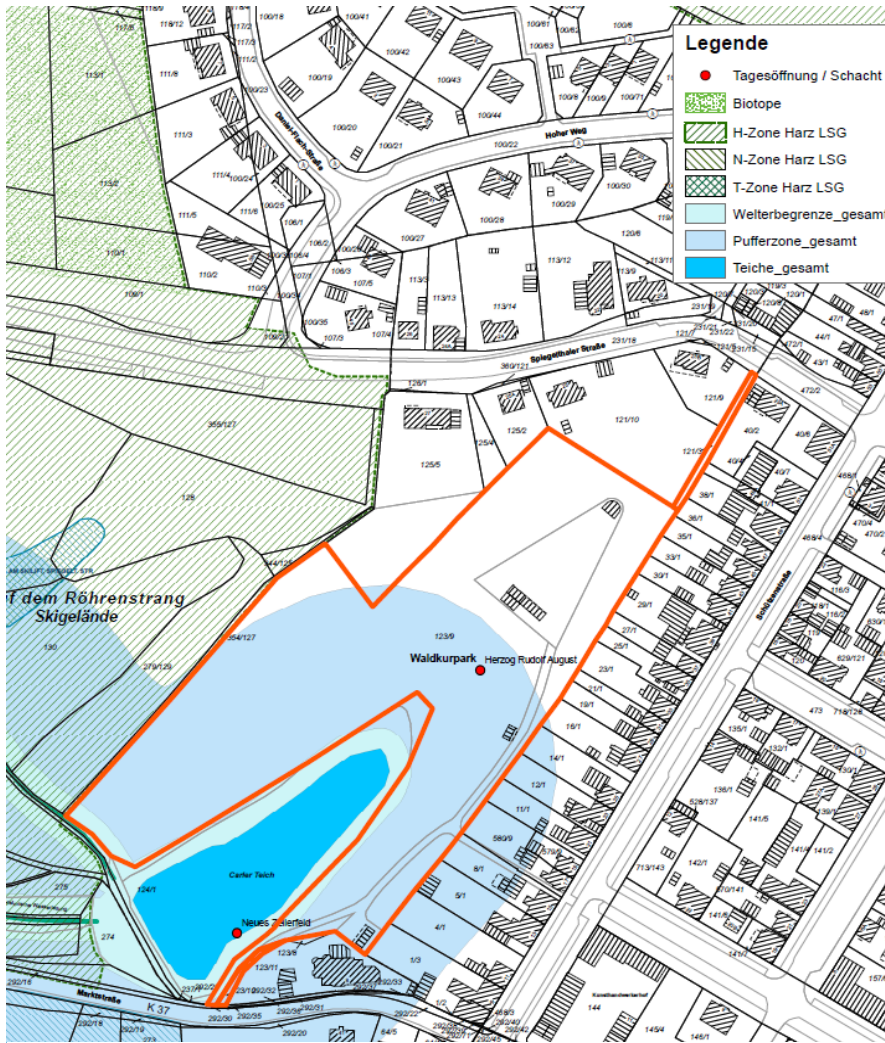


Abbildung 10: Abgrenzung Kulturerbe, ohne Maßstab (Quelle: Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld)

4 Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Die geplante Errichtung von Tiny- und Baumhäusern im Waldkurpark von Clausthal-Zellerfeld bietet aufgrund der spezifischen Standortbedingungen optimale Voraussetzungen für das Vorhaben. Das Areal liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, was grundsätzlich eine Bebauung einschränkt. Dennoch ist der Standort besonders geeignet, da er eine zentrale Lage innerhalb der Stadt, eine hohe landschaftliche Attraktivität sowie bereits vorhandene Infrastruktur aufweist. Der Bereich wurde in der Vergangenheit bereits als voll erschlossene Eventfläche genutzt, sodass keine bislang unberührten Flächen in Anspruch genommen werden. Erschließung, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind grundsätzlich vorhanden, wodurch der Bauaufwand reduziert und die Eingriffsbelastung für die Natur minimiert wird.

Eine Verlagerung des Projekts auf ein alternatives Gelände würde erhebliche Nachteile mit sich bringen. Ein Ersatzstandort müsste sowohl über eine ausreichende Anzahl geeigneter Bäume als auch über eine vergleichbare landschaftliche Qualität und Nähe zu touristischen Einrichtungen verfügen. Solche Flächen sind in der Region begrenzt, da der Großteil des Umlandes von Clausthal-Zellerfeld unter Landschaftsschutz steht und eine Bebauung nicht zulässt. Zudem sind am aktuellen Standort Zufahrtswege, Versorgungsleitungen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen bereits vorhanden. An einem neuen Standort müssten diese Maßnahmen vollständig neu geschaffen werden, was die Baukosten erheblich steigern und die logistischen Anforderungen erhöhen würde. Gleichzeitig bietet die Nähe zu bestehenden touristischen Einrichtungen, gastronomischen Angeboten und öffentlichen Infrastrukturen Synergieeffekte, die an einem alternativen Standort nur schwer realisierbar wären. Eine Verlagerung würde daher sowohl die Wirtschaftlichkeit des Projekts als auch die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele erschweren.

Das derzeitige Konzept ist räumlich optimal auf den Standort im Waldkurpark abgestimmt. Jede alternative Standortwahl würde die besonderen Vorteile des jetzigen Projekts verringern und ist daher nicht sinnvoll. Aus fachlicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen aktuell keine tragfähigen räumlichen Alternativen.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Ausweisung eines Teilbereichs des Kurparks in Zellerfeld als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ vor. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige touristische Nutzung zu schaffen, ohne die übrigen Parkflächen zu beeinflussen.

Alternativen zu dieser Flächendarstellung beschränken sich auf die Frage, ob dieser Bereich für touristische Nutzung vorgesehen wird oder nicht. Andere Nutzungsarten, wie Wohnen oder gewerbliche Nutzung, würden die städtebauliche Zielsetzung des Kurparks, seine landschaftliche Prägung und den öffentlichen Erholungscharakter beeinträchtigen. Die gewählte Flächendarstellung ist daher als zweckmäßig und standortgerecht einzuschätzen.

Durch die Festlegung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird nur der konkrete Teilbereich für touristische Nutzung vorbereitet. Der überwiegende Teil des Kurparks bleibt von der Änderung des Flächennutzungsplans unberührt. Sinnvolle inhaltliche Alternativen bestehen nicht.

4.3 Nullvariante

Im Rahmen der Nullvariante würde der betroffene Bereich des Kurparks unverändert im unbeplanten Außenbereich verbleiben. Die Flächen würden nicht als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dargestellt und stünden damit nicht für eine gezielte touristische Nutzung zur Verfügung.

Ohne die Flächennutzungsplanänderung könnten zukünftige Tiny- oder Baumhäuser sowie andere touristische Nutzungen nicht planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Aufwertung des Waldkurparks im Hinblick auf eine behutsame touristische Nutzung bliebe aus, und die

städtebauliche Zielsetzung der Stadt Clausthal-Zellerfeld, den Kurpark als Standort für kleine, landschaftsverträgliche touristische Angebote zu sichern, würde nicht umgesetzt. Ein neuer Eingriff in Boden, Vegetation oder Landschaft würde nicht vorbereitet.

5 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und umfasst eine Fläche von etwa 0,66 ha in unmittelbarer Nähe des historischen „Carler Teiches“. Die Lage zeichnet sich durch eine besondere Mischung aus naturnaher Umgebung und städtischer Anbindung aus, wodurch das Areal als attraktiver Standort für touristische und freizeitbezogene Nutzungen gilt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts ist gut. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Nähe zu gastronomischen Einrichtungen wie Restaurants und Cafés sowie zu touristischen Attraktionen, darunter das Oberharzer Bergwerksmuseum und verschiedene Badeteiche. Dies erhöht die Attraktivität für Besucher und Nutzer des Areals. Entlang der Spiegelthaler Straße und der Marktstraße stehen ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung, wodurch eine komfortable Anbindung an das Plangebiet gewährleistet ist.

Die topografische Struktur des Gebiets mit leichten Höhenunterschieden und vorhandenen Wegen macht es besonders für Wanderungen, Spaziergänge und andere Freizeitaktivitäten geeignet. Der Robinsonspielplatz ist etwa 400 m entfernt fußläufig erreichbar, was die familienfreundliche Nutzung des Areals zusätzlich unterstützt.

5.2 Siedlungsentwicklung

Die Darstellung des Teilbereichs des Kurparks als „Sonstiges Sondergebiet – Fremdenverkehr“ stellt eine vorbereitende Maßnahme zur touristischen Nutzung dar. Sie erweitert den bestehenden Siedlungsbereich von Clausthal-Zellerfeld nur geringfügig und dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein kleinteiliges touristisches Angebot, ohne die übrigen Parkflächen zu beeinträchtigen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird eine neue, naturnahe Nutzung vorbereitet, die den bisherigen Veranstaltungscharakter des Festplatzes ergänzt und langfristig die Erholungsfunktion des Kurparks unterstützt. Gleichzeitig bleibt der überwiegende Teil der Parkanlage frei zugänglich und unbebaut, wodurch die Naherholungsqualität für Einwohner und Besucher erhalten bleibt.

Die vorbereitende Festsetzung beeinträchtigt die bestehende Siedlungsentwicklung nicht und stärkt die Verbindung zwischen Stadt, Kurpark und Umgebung. Die Maßnahme ist damit städtebaulich verträglich und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame touristische Nutzung des ausgewählten Bereichs.

5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Bisher war das Plangebiet überwiegend als Kurpark mit gelegentlichen Veranstaltungen auf der Konzertbühne genutzt. Mit der Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird für einen Teilbereich des Parks die planungsrechtliche Grundlage für eine touristische Nutzung geschaffen, die auf sanften Erholungstourismus ausgerichtet ist.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine konkreten Bauvorhaben oder Betriebsabläufe festgelegt. Potenzielle Nutzungskonflikte, etwa im Hinblick auf die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung oder den Schutz des Natur- und Kulturerbes, sind durch die Flächendarstellung bereits berücksichtigt: Die touristische Nutzung beschränkt sich auf einen klar abgegrenzten Teilbereich, während der überwiegende Kurpark öffentlich zugänglich und unbebaut bleibt.

Die vorbereitende Flächennutzungsplanänderung ermöglicht eine behutsame, naturverträgliche Nutzung des ausgewählten Bereichs, ohne die bestehende Struktur des Kurparks oder die Wohnnutzung in der Umgebung wesentlich zu beeinflussen.

5.4 Verkehr und Mobilität

Der betroffene Bereich des Kurparks wird über die bestehende Marktstraße erschlossen, die eine direkte Anbindung an das städtische Straßennetz bietet. Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ bereitet die touristische Nutzung des Teilbereichs vor, ohne dass neue verkehrliche Infrastruktur erforderlich ist.

Die Zufahrt zum ausgewiesenen Bereich erfolgt über bereits bestehende Wege innerhalb des Kurparks. Eine zusätzliche Erschließung ist auf FNP-Ebene nicht vorgesehen, ebenso wenig wie die konkrete Lage von Stellplätzen oder internen Wegen. Der überwiegende Teil des Kurparks bleibt weiterhin frei zugänglich und unbebaut, sodass Fuß- und Radverkehr unverändert möglich sind.

Die vorbereitende Flächennutzungsplanänderung beeinträchtigt die bestehende Verkehrssituation nicht und stellt sicher, dass eine zukünftige touristische Nutzung auf einem klar abgegrenzten Bereich erfolgen kann, ohne die Umwelt, die Erholungsfunktion oder die öffentliche Zugänglichkeit des Kurparks wesentlich zu beeinflussen. Die Maßnahme unterstützt damit eine geordnete, funktionale und naturverträgliche touristische Nutzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des geplanten Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ werden grundsätzlich über die bestehenden städtischen Versorgungsstrukturen erschlossen. Trinkwasser, Abwasser, Strom und Abfallentsorgung stehen über die vorhandenen Netze zur Verfügung; notwendige Anpassungen oder Erweiterungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und einzelner Bauanträge.

Die Regenwasserableitung erfolgt weiterhin naturnah, entweder durch Versickerung oder über die unversiegelten Flächen in Richtung Carler Teich. Der Flächennutzungsplan bereitet lediglich die Nutzung vor, er schafft kein Baurecht. Eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung ist auf FNP-Ebene nicht vorgesehen, sodass die bestehenden hydrologischen Verhältnisse weitgehend erhalten bleiben.

Die Flächen bleiben langfristig brandschutztechnisch zugänglich, wobei die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung und der Sicherheitsmaßnahmen in den späteren Bauanträgen bzw. im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt wird.

Durch die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird die vorbereitende Grundlage für eine nachhaltige, naturnahe touristische Nutzung geschaffen. Die vorhandene Infrastruktur kann weitestgehend genutzt werden, und auf FNP-Ebene ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung auf die naturräumlichen Potenziale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung der Vorstudie wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum Umweltbericht) von der Kommune getroffen, welche Potenziale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen.

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange. Eine Zusammenfassung des Umweltberichtes ist Bestandteil der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans. Zudem wird der Umweltbericht als Teil B der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

Zusammenfassung Umweltbericht

Im Rahmen der 97. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Ziel der Umweltprüfung war es, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, zu bewerten und in die planerische Abwägung einzustellen.

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer touristischen Nutzung eines Teilbereichs des ehemaligen Waldkurparks in Clausthal-Zellerfeld. Vorgesehen ist die Entwicklung eines kleinräumigen, naturnahen Angebots mit Tinyhäusern und Baumhäusern. Der Änderungsbereich ist bereits durch touristische Nutzungen, bauliche Anlagen und Erschließungsflächen vorgeprägt und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird künftig in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ geändert.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Vorhabenbereich aufgrund der bestehenden Nutzung nur eine geringe ökologische Bedeutung vorliegt. Seltene oder besonders geschützte Arten sind nicht betroffen. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte faunistische Untersuchung ergab keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Bei Einhaltung empfohlener Bauzeitenregelungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die angrenzenden ökologisch wertvollen Wald- und Grünflächen bleiben von der Planung unberührt und werden auf nachgelagerter Ebene dauerhaft gesichert

Für das Schutzgut Boden ist festzustellen, dass durch die Planung kleinflächige zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden. In den versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße der Neuversiegelung und der bereits vorhandenen baulichen Vorprägung wird die Erheblichkeit der Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da die Versiegelung nur marginal zunimmt und keine Schlüsselfunktionen für die Grundwasserneubildung betroffen sind

Der südlich angrenzende Carler Teich als Bestandteil des historischen Oberharzer Wasserregals wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert. Direkte oder indirekte Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers können durch entsprechende Regelungen auf Bebauungsplanebene vermieden werden. Auch wasserrechtliche und denkmalpflegerische Belange werden dadurch gewahrt

In Bezug auf Klima und Luft bleiben die bestehenden Funktionen erhalten. Die umliegenden Waldflächen wirken weiterhin als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der geringen baulichen Eingriffe und des Erhalts klimarelevanter Strukturen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Die Planung verhält sich insgesamt klimaneutral im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Landschafts- und Ortsbild ist bereits durch touristische Nutzungen geprägt. Die geplanten Nutzungen fügen sich in den bestehenden Charakter ein und entfalten keine Fernwirkung. Veränderungen sind lediglich im unmittelbaren Nahbereich wahrnehmbar und werden durch gestalterische Festsetzungen auf Bebauungsplanebene gemindert

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich überwiegend positive Wirkungen. Die Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung der Erholungsfunktion des Areals bei. Erhebliche zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit oder die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung sind nicht erkennbar

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch die 97. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Unvermeidbare Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Boden, werden als gering eingestuft und können auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden

Zusammenfassung Artenschutz

Das Gutachten vom Büro Corax zum Bebauungsplan Waldkurpark Clausthal Zellerfeld kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Hindernisse bestehen, die das Vorhaben blockieren würden. Untersucht wurden Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse.

Im Gebiet konnten vierzig Reviere von insgesamt sechzehn Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dabei handelte es sich ausschließlich um weit verbreitete und häufige Arten, sodass keine besonderen Schutzbedarfe bestehen.

Bei den Fledermäusen wurden verschiedene Methoden eingesetzt, darunter die Suche nach Quartieren mit Spürhund, Detektorbegehungen und Ausflugkontrollen. Lediglich an einem Gebäude südlich des Eingriffsbereichs wurde eine Zwergfledermaus festgestellt, das Gebäude selbst ist jedoch nicht betroffen. Einige Bäume bieten grundsätzlich potenzielle Quartierstrukturen, es gab jedoch keine Hinweise auf Wochenstuben oder andere sensible Quartiere im Bereich der geplanten Maßnahme. Die Detektorbegehungen zeigten zwar Jagdaktivität, aber keinen Quartierbezug. Auch die Suche nach Haselmäusen blieb ohne Nachweis, sodass ihr Vorkommen im Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen damit keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz, die eine Ausnahmegenehmigung erforderlich machen würden.

Dennoch müssen bestimmte Bauzeitregelungen eingehalten werden. Gehölze sollen nur zwischen Mitte August und Mitte März entfernt werden, um brütende Vögel nicht zu gefährden. Für Maßnahmen an potenziell fledermausrelevanten Strukturen gilt der Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar als geeignet, um Störungen zu vermeiden. Vom laufenden Betrieb, etwa durch Licht oder Lärm, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse erwartet. Insgesamt zeigt die Untersuchung, dass das Vorhaben bei Beachtung der Vorgaben mit dem Artenschutz vereinbar ist.

Auswirkungen auf Waldbelange

Die geplante Errichtung von Tinyhäuser und Baumhäusern erfolgt ausschließlich auf Grundstücken, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Grundstückseigentümer und Vorhabenträger sind identisch. Eine Inanspruchnahme fremder Waldflächen oder angrenzender Grundstücke Dritter ist nicht vorgesehen.

Die betroffenen Flächen sind teilweise mit Großgrün aus Nadel- und Laubbäumen bestanden. Von Wald- und Gehölzflächen gehen naturgemäß Gefahren aus, insbesondere durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume. Durch die geplante Nutzung der Tiny- und Baumhäuser werden Personen gezielt in den Bereich dieser Gehölzflächen geführt und halten sich dort dauerhaft auf. Damit kommt der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers bzw. Betreibers gegenüber den Nutzenden eine besondere Bedeutung zu, da es sich nicht um ein bloßes allgemeines Betreten von Waldflächen, sondern um eine bewusst geschaffene Aufenthalts- und Übernachtungsnutzung handelt.

Diese Verkehrssicherungspflicht kann jedoch durch geeignete und zumutbare Maßnahmen erfüllt werden. Hierzu zählen insbesondere regelmäßige Kontrollen des Baumbestandes, fachgerechte Baumpflege sowie organisatorische Vorkehrungen zur Gefahrenprävention. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gehölzflächen obliegt dem Grundstückseigentümer und muss dauerhaft sichergestellt werden.

Die genannten Aspekte betreffen die Ausgestaltung, den Betrieb und die Unterhaltung der Anlage und sind dem Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers zuzuordnen. Sie begründen keine bodenrechtlich relevanten Konflikte, die auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln

wären. Da sich die Nutzung ausschließlich innerhalb des Eigentums des Vorhabenträgers vollzieht und weder öffentliche Verkehrsflächen noch fremde Grundstücke betroffen sind, ergeben sich hieraus keine planungsrechtlich erheblichen Haftungs- oder Waldbelange.

Die geplante Errichtung von Tinyhäusern und Baumhäusern erfolgt ausschließlich auf Grundstücken, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Grundstückseigentümer und Vorhabenträger sind identisch. Eine Inanspruchnahme fremder Waldflächen oder angrenzender Grundstücke Dritter ist nicht vorgesehen.

Die betroffenen Flächen sind teilweise mit Großgrün aus Nadel- und Laubbäumen bestanden. Von Wald- und Gehölzflächen gehen naturgemäß Gefahren aus, insbesondere durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume. Durch die geplante Nutzung der Tiny- und Baumhäuser werden Personen gezielt in den Bereich dieser Gehölzflächen geführt und halten sich dort dauerhaft auf. Damit kommt der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers bzw. Betreibers gegenüber den Nutzenden eine besondere Bedeutung zu, da es sich nicht um ein bloßes allgemeines Betreten von Waldflächen, sondern um eine bewusst geschaffene Aufenthalts- und Übernachtungsnutzung handelt.

Diese Verkehrssicherungspflicht kann jedoch durch geeignete und zumutbare Maßnahmen erfüllt werden. Hierzu zählen insbesondere regelmäßige Kontrollen des Baumbestandes, fachgerechte Baumpflege sowie organisatorische Vorkehrungen zur Gefahrenprävention. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gehölzflächen obliegt dem Grundstückseigentümer und muss dauerhaft sichergestellt werden.

Die genannten Aspekte betreffen die Ausgestaltung, den Betrieb und die Unterhaltung der Anlage und sind dem Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers zuzuordnen. Sie begründen keine bodenrechtlich relevanten Konflikte, die auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln wären. Da sich die Nutzung ausschließlich innerhalb des Eigentums des Vorhabenträgers vollzieht und weder öffentliche Verkehrsflächen noch fremde Grundstücke betroffen sind, ergeben sich hieraus keine planungsrechtlich erheblichen Haftungs- oder Waldbelange.

Hinsichtlich der Waldfunktionen wurde eine Waldbewertung von einer forstwissenschaftlerin vorgenommen.

Ein großer Teil des Plangebiets ist nach Einschätzung des Landkreises als Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) einzustufen. Diese Einschätzung wird seitens der Gemeinde geteilt. Maßgeblich für die weitere Beurteilung ist jedoch, ob die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen zu einem dauerhaften Verlust der Waldeigenschaften oder zu einer Entziehung von Waldflächen im Sinne des § 8 NWaldLG führen.

Es wird nicht in Abrede gestellt, dass bauliche Anlagen und Nutzungen grundsätzlich Eingriffe in Waldflächen darstellen können. Ob hierdurch eine Waldumwandlung ausgelöst wird, hängt jedoch von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens ab. Insbesondere Erschließungsmaßnahmen, der Umfang von Leitungsverlegungen, die Anlage von Wegen, Sicherungsmaßnahmen sowie Beleuchtung und Verkehrssicherungspflichten sind im Einzelfall daraufhin zu prüfen, ob sie in ihrer Wirkung zu einem Verlust der Waldeigenschaften führen. Diese Aspekte können eine Waldumwandlung begründen, führen jedoch nicht zwangsläufig dazu.

Zur fachlichen Klärung dieser Fragen wurde eine Waldbewertung durch eine forstfachliche Sachverständige durchgeführt. Ziel war die Prüfung, ob und in welchem Umfang die geplanten Maßnahmen eine dauerhafte Beeinträchtigung der Waldeigenschaften im Sinne des § 2 NWaldLG bewirken.

Die Waldbewertung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es sich bei den betroffenen Flächen zwar um Wald im Sinne des NWaldLG handelt, durch die geplanten Maßnahmen jedoch keine dauerhafte Entziehung von Waldflächen und kein Verlust der prägenden Waldeigenschaften eintritt. Im Vorhabenbereich entfällt kein Baumbestand. Sämtliche Gehölze bleiben erhalten. Die geplanten Tinyhäuser werden überwiegend auf bereits anthropogen vorbelasteten Flächen errichtet. Die zwei Baumhäuser werden auf aufgeständerten Konstruktionen realisiert, ohne dass Rodungen erforderlich sind.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe beschränken sich auf punktuelle und technisch notwendige Maßnahmen, insbesondere Pfostenfundamente und Leitungsverlegungen. Diese werden minimalinvasiv ausgeführt und sind räumlich begrenzt sowie grundsätzlich reversibel. Bestehende Wege werden weiterhin genutzt; zusätzliche vollflächige Versiegelungen entstehen nicht. Teilweise erfolgt durch den Rückbau bestehender baulicher Anlagen im Bereich des ehemaligen Festplatzes eine Entsiegelung.

Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes bleiben erhalten. Eine forstwirtschaftliche Nutzfunktion ist im Plangebiet nicht ausgeprägt. Die Schutzfunktion des Waldes, insbesondere hinsichtlich Bodenschutz und Standfestigkeit, wird durch den vollständigen Erhalt des Baumbestandes nicht beeinträchtigt. Die Erholungsfunktion des Waldes, der seit langem als Kur- und Erholungspark genutzt wird, bleibt bestehen und wird durch die geplante naturnahe Übernachtungsnutzung qualitativ ergänzt. Der Wald bleibt frei zugänglich und wird keiner anderen Nutzungsart zugeführt.

Eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG liegt somit nicht vor. Eine Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder zur Leistung einer Ersatzzahlung nach dem NWaldLG besteht daher nicht.

Aus waldfachlicher und planungsrechtlicher Sicht stehen Belange des Waldes der geplanten Nutzung somit nicht entgegen

7 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise dienen der Information und Orientierung und sollen Behörden, Vorhabenträgern sowie sonstigen Beteiligten Unterstützung bei der Planung, Genehmigung und Umsetzung von Vorhaben geben. Die Hinweise enthalten fachliche Empfehlungen, entfalten jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzen keine erforderlichen Prüfungen oder Abstimmungen im Einzelfall.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere besonders und streng geschützter Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Diese Verbote gelten auch für alle europäischen Vogelarten.



Die Beseitigung von Brut- und Habitatstrukturen während der Fortpflanzungszeit der Vögel ist unzulässig, da Störungen durch eine entsprechende Bauzeitenplanung vermeidbar sind. Aus diesem Grund dürfen in der Zeit von Anfang März bis mindestens Mitte August keine Bäume oder Gehölze gefällt oder entfernt werden, sofern diese als Brutstätte genutzt werden oder potenziell geeignet sind. Andernfalls wäre das artenschutzrechtliche Tötungsverbot, insbesondere in Bezug auf Gelege und Jungvögel, berührt. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Beschränkung ist zulässig, wenn vorab durch eine fachkundige Person nachgewiesen wird, dass sich in den betroffenen Gehölzen keine belegten Nester oder Fortpflanzungsstätten befinden und eine Störung oder Tötung ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse nutzen das Plangebiet nachweislich als Jagdhabitat. Wochenstuben oder regelmäßig genutzte Quartiere als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind Rodungs- und Gehölzentfernungen an geeignete Bauzeitenfenster zu binden. Die Arbeiten sollen nach Abschluss der Fortpflanzungszeit im Herbst und zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die Tierarten ihre Winterquartiere bereits aufgesucht haben. Da im Untersuchungsraum keine konkreten Hinweise auf die Nutzung von Bäumen als Winterquartiere vorliegen, sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28. Februar durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nächtliche Außenbeleuchtung insbesondere für Fledermäuse zu Störungen führen kann, da diese lichtsensibel sind und beleuchtete Bereiche häufig meiden oder in ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu begrenzen und fledermausfreundlich zu gestalten. Dies umfasst insbesondere den Einsatz von warmweißen Leuchtmitteln (≤ 3.000 K), eine nach unten gerichtete und abgeschirmte Lichtführung ohne Abstrahlung in angrenzende Gehölzstrukturen sowie den Verzicht auf dauerhaft nächtliche Beleuchtung. Soweit möglich, sollten zeitliche Steuerungen, beispielsweise durch Bewegungsmelder oder nächtliche Abschaltungen, vorgesehen werden.

Bei Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften können Ordnungswidrigkeiten und Straftatbestände nach §§ 69 ff. BNatSchG erfüllt sein.

Weitergehende Aussagen enthält der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros CORAX – Gerd Brunken & Annika Schröder vom 21.02.2025, der der Begründung der FNP-Änderung als Anlage beigelegt ist.

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Kulturdenkmale und Bodenfunde vermutet werden. Bodeneingriffe sind daher rechtzeitig, gemäß § 14 NDSchG, mindestens drei Wochen vor Beginn der Arbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Arbeitsstelle Montanarchäologie anzuzeigen.

Beim Auftreten von Funden oder Befunden ist die notwendige Bergung und Dokumentation zu ermöglichen. Je nach Art und Umfang der Eingriffe kann eine archäologische Baubegleitung durch eine Fachfirma oder die Arbeitsstelle Montanarchäologie erforderlich sein.

Bodenbelastungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Gemäß des Bodenkatasters des Landkreises Goslar ist mit einer Bodenbelastung in der Größenordnung von Blei über 1000 mg je Kilogramm Boden und über 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb eines Radonvorsorgegebiets. In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) i.V.m. § 154 Abs. 1 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Gefahrenabwehr/Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet liegt in einem historisch durch Kampfhandlungen des Zweiten Weltkrieges betroffenen Gebiet. Konkrete Hinweise auf akute Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor. Vor Beginn von Bodeneingriffen ist vom Vorhabenträger im Rahmen der Bauausführung die Baugrundsicherheit gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken (z. B. DIN 4020) sicherzustellen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde weitergehende Untersuchungen oder Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich von Gefahrenerkennungsmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

Altbergbau (Mundloch, Stollen)

Im Plangebiet verläuft der historische Stollen „Herzog Rudolf“. Die vorhandene Darstellung aus dem Jahr 1683 ist sehr ungenau, sodass die genaue Lage des Stollens, insbesondere des ehemaligen Mundlochs, laut dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie nicht zuverlässig bestimmt werden kann. Vermutlich hat das Mundloch des Stollens an der nordöstlichen Spitze des Carler Teiches gelegen. Wahrscheinlich hat der Stollen das Funktionsgebäude und die Konzertmuschel im Waldkurpark in einer Teufe von weniger als 10 m unterquert. Das ehemalige Mundloch des Stollens ist überschüttet und im Gelände nicht mehr sichtbar. Bei einer Bebauung der ehemaligen Konzert- und Veranstaltungsfläche empfiehlt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie eine Baugrunduntersuchung von einem im Altbergbau erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.

Grundwasser- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Wasserschutzgebieten und Trinkwasserschutzgebieten. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb in Trinkwasserschutzgebieten am Gewässerschutz zu orientieren. Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz ist sicherzustellen, dass bei Errichtung und Betrieb des Vorhabens keine Schadstoffeinträge in Boden, Oberflächen- oder Grundwasser erfolgen. Alle am Bau Beteiligten sind auf besondere Sorgfalt und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Treibstoff) hinzuweisen. Es ist darauf zu achten, dass nur unbedenkliche Materialien verwendet werden und alkalische oder kontaminierte Abwässer nicht in Gewässer gelangen. Niederschlagswasser ist nicht über Schluckbrunnen zu versenken; gegebenenfalls sind geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Für den Notfall ist ein Alarm- und Handlungsplan zu erstellen, der allen Beteiligten zugänglich ist und

die zuständigen Ansprechpartner enthält. In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Leiter Stauanlagenbetrieb Nord Herr Brock, Tel. 0151 55007374 bzw. der Leiter Stauanlagen OHWR in Clausthal, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12 zu benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Stauanlagen OHWR, Tel. 0151 55007484 zu kontaktieren.

UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal – Carler Teich

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teil des UNESCO-Welterbes Oberharzer Wasserregal (OHWR). Bei jeder Betroffenheit von Anlagen des OHWR sind die Planung und die anschließende Bauausführung zwingend in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle durchzuführen. Hierzu ist der Leiter Stauanlagen des OHWR in Clausthal, Herr Hödl (Tel. 05323 9392-12), frühzeitig einzubinden, um Beeinträchtigungen und Schäden, insbesondere an Gräben, Dämmen und Wegen, zu vermeiden.

Von der Planung ist der Carler Teich als aktives technisches Denkmal direkt betroffen. Der Teich liegt in der Kernzone sowie in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Oberharzer Wasserregal und ist als denkmalgeschützte Anlage ausgewiesen. Das Oberharzer Wasserregal wird von der Harzwasserwerke GmbH betrieben.

Jegliche Beeinträchtigung des Carler Teiches durch Bauarbeiten ist auszuschließen. Insbesondere Rammarbeiten, Erschütterungen verursachende Bauverfahren sowie Tiefbauarbeiten im Nahbereich sind nur nach vorheriger Abstimmung und ausdrücklicher Zustimmung der Harzwasserwerke GmbH zulässig.

Bei allen Bauvorhaben innerhalb der Kern- und Pufferzone ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar zwingend zu beteiligen.

Die Pufferzone sowie der Carler Teich sind in ihrer Funktion und Wahrnehmbarkeit zu sichern. Die Bereiche sollen von allen Seiten frei erreichbar sowie dauerhaft ungestört erlebbar bleiben.

7.1 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

Nachrichtliche Übernahmen sind die Übernahme bereits bestehender Festsetzungen, Schutzgebiete oder rechtlicher Vorgaben aus anderen Fachgesetzen oder Planungen. Sie haben keinen eigenständigen Regelungscharakter, sondern dienen der Information und Klarstellung für alle Beteiligten. Diese Inhalte werden in der Änderung des Flächennutzungsplans lediglich dargestellt oder textlich benannt. Der Zweck nachrichtlicher Übernahmen liegt darin, Planungssicherheit zu schaffen, Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen und Bauherren sowie Genehmigungsbehörden über bestehende Einschränkungen zu informieren. Sie ersetzen keine Fachgenehmigungen und begründen keine neuen Rechte oder Pflichten, sondern machen bestehendes Recht transparent. Folgende nachrichtliche Übernahmen sind für das Plangebiet relevant:

7.1.1 Bodenplanungsgebiet

Im Landkreis Goslar sind die Böden aufgrund der Bergbauvergangenheit nahezu flächendeckend mit Schwermetallen belastet (z. B. Blei, Cadmium, Zink und dem Halbmetall Arsen).



Die Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) regelt den Umgang mit solchen Böden. Sie beschreibt die Belastungen, definiert die notwendigen Maßnahmen und regelt den Umgang mit Bodenaushub. Das Plangebiet liegt in dem Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar – Teilgebiet 1 (Blei >1000 mg/kg oder Cadmium >10 mg/kg). Die entsprechenden Regelungen für das Teilgebiet 1 (§§ 11 und 12 BPG-VO) sind zu beachten.

7.1.2 Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radonvorsorgegebiets. In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) i.V.m. § 154 Abs. 1 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren

8 Darstellungen, städtebauliche Werte und Kosten

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich entsprechend ihrer städtebaulichen Zielsetzung. Für das Plangebiet wird folgende Darstellung gewählt:

Darstellung einer ca. 0,66 ha großen Fläche eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“.

Durch die Aufstellung der 97. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nur die üblichen Personal- und Verwaltungskosten.

Der Vorhabenträger erklärt sich gegenüber der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bereit, die Planung und Durchführung des Bauvorhabens sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten zu übernehmen. Er verpflichtet sich, diese Aufgaben innerhalb einer noch festzulegenden Frist abzuschließen und die entsprechenden Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen eines Durchführungsvertrags zu tragen.

Clausthal-Zellerfeld, den __. __. ____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

(Emmerich-Kopatsch)