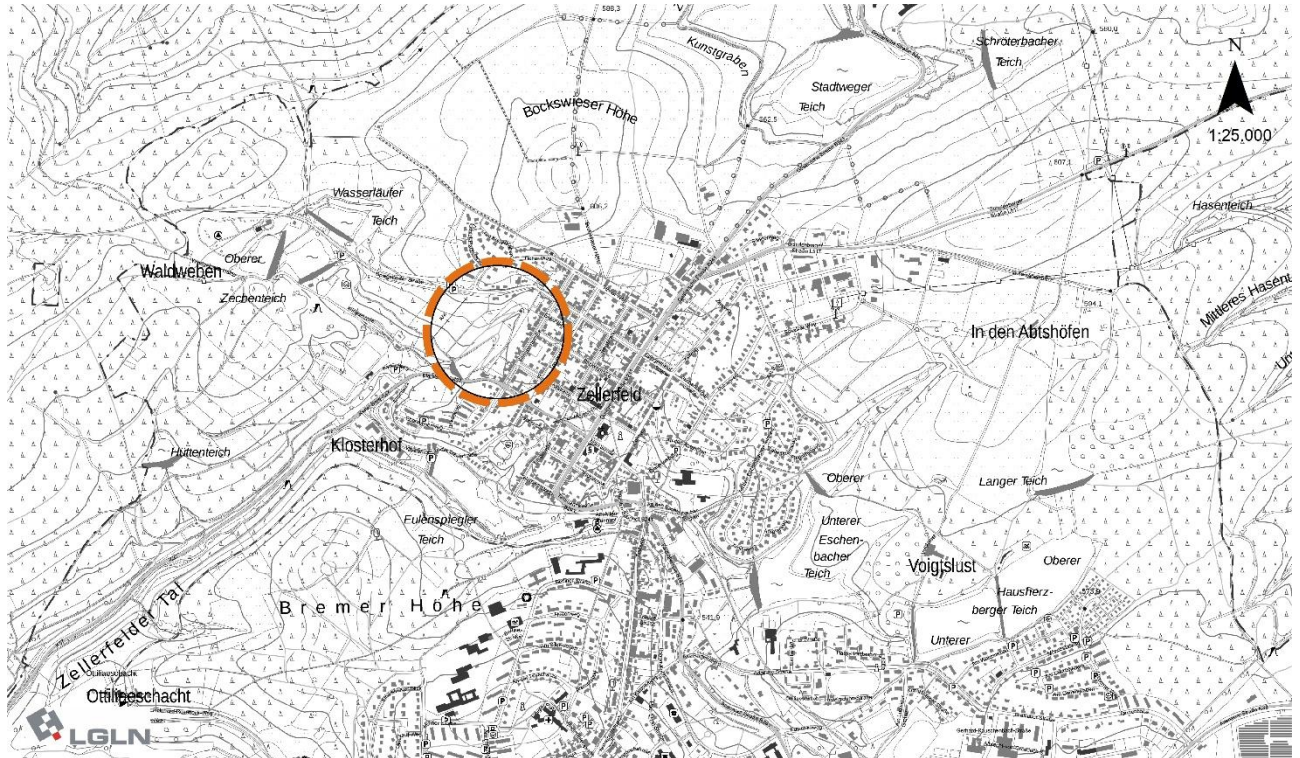


Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

97. Änderung des Flächennutzungsplans



Umweltbericht Entwurf

Stand: 04.02.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

556 FNP UB 2-a.docx

IMPRESSUM:

Projekt: 97. Änderung des Flächennutzungsplans

Projektnummer: 556 FNP UB 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

Mitarbeiter/-in: Dipl. Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

Teil B: Umweltbericht	1
1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (AVZ)	1
2 Einleitung	3
2.1 Wesentliche Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	3
2.2.1 Fachgesetze	3
2.2.2 Fachplanungen	4
2.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	5
2.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	5
2.4.1 Umweltbelange	6
2.4.2 Umweltbericht	6
2.5 Informationsgrundlage	7
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.1 Tatsächliche Nutzung, Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	8
3.1.1 Basisszenario	8
3.1.2 Artenschutzfachliche Einschätzung	9
3.1.3 Plan-Fall	11
3.2 Boden/Bodenwasserhaushalt/Grundwasser	11
3.2.1 Basisszenario	11
3.2.2 Plan-Fall	12
3.3 Oberflächengewässer	13
3.4 Fläche	13
3.5 Klima/Luft (Lokalklima)	13
3.5.1 Basisszenario	13
3.5.2 Plan-Fall	13
3.6 Landschafts-/Ortsbild	14
3.6.1 Basisszenario	14
3.6.2 Plan-Fall	14
3.7 Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	14
3.7.1 Basisszenario	14
3.7.2 Plan-Fall	15
3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3.8.1 Basisszenario	15
3.8.2 Plan-Fall	15
3.9 Wechselwirkungen	15



3.10	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	16
3.11	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Altlasten und Abwässern	16
3.12	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	16
3.13	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
3.14	Kumulierung	17
3.15	Null-Variante	17
4	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung	18
4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	18
5	Zusätzliche Angaben	18
5.1	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	19
6	Quellenverzeichnis	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft 2025)	9
-------------	--	---

Teil B: Umweltbericht

1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (AVZ)

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht beginnt mit einer verständlichen Zusammenfassung, die es der Öffentlichkeit ermöglichen soll, sich eine Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

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.

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

Ziel der 97. Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Fläche für touristische Nutzungen in Form von Tinyhäusern und Baumhäusern im planungsrechtlichen Außenbereich.

Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erforderlich. Künftig wird die Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dargestellt. Parallel dazu erfolgt die Bebauungsplanaufstellung.

Die in den Fach-, Raumordnungsplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Es folgt eine Zusammenschau der Umweltbelange und -auswirkungen.

Hinsichtlich **Flora und Fauna** sind seltene Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten. Gemäß der faunistischen Untersuchung von BÜRO CORAX (2025) ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird nicht ausgegangen.

Hinsichtlich **Flora und Fauna** sind seltene Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten. Gemäß der faunistischen Untersuchung von BÜRO CORAX (2025) ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird nicht ausgegangen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verändert sich der reale Zustand nicht. Jedoch wird die Fläche auf eine Versiegelung und Bebauung vorbereitet. Durch den Rückbau von vorhandenen Gebäuden findet Entsiegelung statt. Durch die Planung werden dennoch kleinflächig Bereiche versiegelt, wodurch in diesen Bereichen das Schutzgut **Boden** negativ beeinträchtigt wird. Auf der versiegelten Fläche gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Grad der Erheblichkeit ist aufgrund der geringen Neuversiegelung allerdings als gering einzustufen.

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das **Oberflächengewässer** Carler Teich, der Teil des historischen Oberharzer Wasserregals ist und als nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreicher Stillgewässertyp einzuordnen ist. Der Teich besitzt sowohl ökologische als auch kulturhistorische Bedeutung und unterliegt entsprechend hohen Schutzanforderungen. Auf Bebauungsplanebene werden Festsetzungen (z.B. Verwendung Wasserdurchlässiger Belege) getroffen, durch welche der Carler Teich nicht negativ durch die Planung beeinträchtigt wird.

Die **klimatischen Verhältnisse** im Änderungsbereich werden durch die Außerortslage bestimmt. Trotz der teilweise intensiven touristischen Nutzung und der zum Großteil baumfreien Bereiche des Änderungsbereiches, herrscht aufgrund der Lage und Umgebungssituation typisches Waldklima vor.

Die umliegenden großflächigen und zusammenhängenden Waldflächen dienen als Frischluft- und Kaltluftproduzenten. Die vorhandenen ökologisch bedeutsamen Waldbereiche und Gehölzbestände werden per Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert. Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Die Planung hat aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das **Ortsbild**.

In der Gesamtsicht sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung in erster Linie erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten. Der Grad der Erheblichkeit ist als gering einzustufen, da die zusätzliche Versiegelung kleinflächig ist. Durch gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabenbereiches ist eine interne Kompensation möglich.

Ökologisch wertvolle Strukturen in Form der vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände sowie des Carler Teichs mitsamt seinen Gewässerrandstreifen werden nicht berührt, bzw. werden per Festsetzung auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dauerhaft erhalten.

Geeignete Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie möglicher Ausgleichsmaßnahmen erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen auf Bebauungsplanebene.

2 Einleitung

2.1 Wesentliche Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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 des nördlichen Teils des Parks in Form von Tiny-Häusern und Baumhäusern.

Da der Kurortstatus „Luftkurort“ für Zellerfeld aufgegeben wurde, besteht für die Kurbetriebsgesellschaft keine Verpflichtung mehr, den Waldkurpark weiterhin zu betreiben. Für die KBG ergeben sich auf dem Gelände keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Das Vorhaben eröffnet die Chance, das Areal einer nachhaltigen touristischen Nutzung zuzuführen und die Erholungsfunktion des ehemaligen Kurparks zu sichern und weiterzuentwickeln.

Es sind mehrere Tiny-Häuser in unterschiedlichen Größen und zwei Baumhäuser auf Stelzen geplant. Die vorhandene Infrastruktur und die bestehenden Wegeverbindungen sollen weiterhin erhalten und genutzt werden.

Umliegende Grünflächen und Waldflächen werden ebenfalls nicht überplant.

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche durchgängig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus, was der beabsichtigten touristischen Nutzung teilweise entgegensteht.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

2.2.1 Fachgesetze

Für die Planänderung muss die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG beachtet werden.

Des Weiteren sind Gesetze wie Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz u.a. zu berücksichtigen. Je nach Fragestellung und Konfliktfeld kann eine Berücksichtigung weiterer Gesetze erforderlich werden.

Die Fachgesetze werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.



2.2.2 Fachplanungen

2.2.2.1 Vorgaben der Raum- und Landschaftsplanung

Regionalplan, Flächennutzungsplan (§1 (4) BauGB)

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Berg- und Universitätsstadt Clausthal Zellerfeld, Flächennutzungsplan	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt wird der Änderungsbereich derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs 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. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.
Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008	Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsraum des Mittelzentrums von Clausthal-Zellerfeld und wird von keiner weiteren zeichnerischen Festlegung überlagert. Die Stadt Clausthal-Zellerfeld hat eine Entwicklungsaufgabe im Bereich Erholung und Tourismus Direkt nördlich verläuft ein regional bedeutsamer Radweg, der in das überregionale Radwegenetz eingebunden ist und von dem das Projekt zusätzlichen Nutzen zieht. Die Darstellungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine ausführliche Betrachtung des RROPs ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Landschafts- und Umweltplanung sowie sonstige Pläne mit landschaftsplanerischen Inhalten (§1 (6) 7 g BauGB)

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar (1993)	Im LRP des Landkreises Goslar sind hinsichtlich der Einzelziele und Maßnahmen für den Raum folgende Darstellungen von Bedeutung. • Kontrolle, ggf. Sanierung von Ablagerungen mineralischer Abfallstoffe • Besucherlenkung Konflikte hinsichtlich der Ziele des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten.

2.2.2.2 Natur- und Landschaftsschutz

Natura 2000 Gebiete (§1 (6) 7 b BauGB), Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG

Typ	Bedeutung für den Bebauungsplan
Naturpark Harz	Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturpark Harz. Es handelt sich um ein großflächiges Schutzgebiet, das sich über den gesamten Vorhabenbereich und seine nähere Umgebung erstreckt. Ziel eines Naturparks ist die Erhaltung, Entwicklung und / oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt sowie die Förderung einer nachhaltigen Regional- und Tourismusentwicklung. Aufgrund der Art der anvisierten Maßnahmen, die sich in erster Linie positiv auf die Erholungsqualität des Naturparks auswirken, werden keine Auswirkungen für den Naturpark „Harz“ gesehen. Vielmehr wird deutlich, dass das Vorhaben die Ziele des Naturpark Harz für diesen Bereich stützt. Konflikte mit den Zielen des Naturparks Harz sind daher nicht zu sehen.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht ist für Bauleitpläne mit Regelverfahren eine generelle Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung eingeführt worden (§ 2 (4) und § 2a BauGB). Für die 97. Änderung des Flächennutzungsplans besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

2.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht folgt der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB und wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplanes.

Das Bauleitplanverfahren hat eine Trägerfunktion, neben der Umweltprüfung können auch andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffsregelung) integriert werden. Bei der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist zu unterscheiden zwischen Belangen, die der Abwägung unterliegen und solchen, die sich der Abwägung entziehen. Das Ergebnis dieser Prüfung wirkt sich unmittelbar auf die spätere



Baugenehmigung aus und ist dem Bebauungsplanverfahren zeitlich nachgeordnet. Eine vorgezogene artenschutzrechtliche Prüfung entlastet das Baugenehmigungsverfahren, so dass bei zeitlich eng aufeinander folgenden Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene voll umfänglich abgearbeitet werden können. Je größer die zeitliche Lücke zwischen Bauleitplan und Baugenehmigung ist, desto höher sind die Anforderungen an einen erneuten Prüfdurchlauf.

2.4.1 Umweltbelange

Die Umweltprüfung berücksichtigt nach § 1 (6) 7 BauGB folgende Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege:

Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	Tiere	Pflanzen
Biologische Vielfalt	Boden	Wasser
Klima/Luft	Landschafts-/Ortsbild	Kultur- und Sachgüter
Wechselwirkungen	Fläche	Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
Natura 2000-Gebiete		

2.4.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 (4) BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Variante).

Der Umweltbericht für die Planänderung besteht im Kern aus folgenden Bestandteilen:

- Allgemein verständliche Zusammenfassung
- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose der Null-Variante

Definition von Basisszenario, Null-Variante und Plan-Fall

Mit dem Basisszenario wird nach Anlage 1 (2a) BauGB der derzeitige Umweltzustand beschrieben.

Die Betrachtung der Null-Variante ist die Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planänderung.

Bei der Betrachtung des Plan-Falls wird nach Anlage 1 (2b) BauGB die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung gestellt.



Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung geht über die Abgrenzungen des Geltungsbereiches des Änderungsbereichs hinaus, um auch angrenzende Strukturen, Zusammenhänge und ökologische Vernetzungen in die Planung aufnehmen zu können.

In Abhängigkeit der verschiedenen Potenziale wurde der Untersuchungsraum variabel gewählt.

Bau- und Betriebsphase

In der Bau- und Betriebsphase kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen. Nach Anlage 1 (2b) BauGB sind diese zu identifizieren, zu beschreiben und zu bewerten.

Gleichzeitig ist es nach Anlage 1 (2c) BauGB das Ziel die prognostizierten Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase zu mindern, zu vermeiden und Ausgleichmaßnahmen zu schaffen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann nur eine grobe Prognose des Plan-Falls aufgestellt werden. Deshalb entfällt eine gezielte Untersuchung der möglichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase in diesem Umweltbericht. Die genauere Untersuchung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

2.5 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Die artenschutzrechtlichen Fachinformationen liefert die entsprechende Faunistische Untersuchung vom Büro CORAX (2025), das im Rahmen des Bauleitverfahrens in Auftrag gegeben wurde.

Abschließend dienen Luftbilder des NUMIS-Portals und des NIBIS® Kartenservers der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes und vor Ort Begehungen der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Tatsächliche Nutzung, Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

3.1.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Tatsächliche Nutzung	Vorwiegend touristische Nutzung inklusive Gebäudebestand und versiegelten / teilversiegelten Nutzflächen inklusive Zufahrten Nicht forstwirtschaftlich genutzte Laubwald- und Mischwaldflächen mit Schutz- und Erholungsfunktion Südwestlich liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Carler Teich
Pflanzen/ Biotope	Im zentralen Vorhabenbereich dominieren typische Biotoptypen intensiv genutzter Freizeitparks (PSF) mit Gebäuden (ONS), Verkehrsflächen und Plätze (OV), anthropogen geschaffen Offenbiotope (RD). In den unversiegelten Bereichen sind in den weniger intensiv genutzten Bereichen Trittvegetationsgesellschaften mit Spontanvegetation (GRT) und ruderalen Aspekten (UR) vorhanden. Angrenzend sind Waldflächen, Bestand mit Fichte im Südosten und Bestand mit Laubbäumen im nördlichen Bereich vorhanden. Die Fichtenbestände (WZF) sind artenarm, die Laubwaldbestände (WM) weisen eine typische Artenzusammensetzung aus Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hasel etc. inklusive einer typischen Krautschicht auf. Aufgrund der Ausprägung, Lage und Nutzung kann der Waldbestand auch als verwilderter Alter Landschaftspark (PAL) eingestuft werden. Eine genaue Bewertung des Waldes hinsichtlich seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion erfolgt in einem eigenständigen Dokument. Zusammenhängende, extensiv genutzte Grünlandflächen (GE) befinden sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs und in den südlich angrenzenden Böschungsbereichen. Sie sind ebenfalls Teil des Kurparkgeländes mit einem Wasser-tretbecken im westlichen Bereich. Zum nördlich angrenzenden Skigelände wird die Grünfläche durch eine Fichtenreihe räumlich abgegrenzt.
Tiere/ Artenschutz	Die Fauna im Änderungsbereich ist durch die intensive touristische Nutzung im engeren Vorhabenbereich mit baulichen Anlagen und Erschließungsflächen geprägt. Dort wird die Artenvielfalt als gering eingestuft. Innerhalb der Waldflächen ist mit dem Vorkommen typischer Waldarten zu rechnen. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden gesondert im Kapitel 3.1.2 erläutert.

Biologische Vielfalt	Dem Änderungsbereich wird im engeren Vorhabenbereich aufgrund der touristischen Nutzung und vorhandenen baulichen Anlagen und Erschließungen eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Ökosystemvielfalt und der Artenvielfalt zugewiesen. Im Bereich der Waldflächen und Grünflächen ist die Biologische Vielfalt höher, aber ebenfalls indirekt durch die Einwirkung der touristischen Nutzung geprägt.
-----------------------------	---



Abbildung 1 Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft 2025)

3.1.2 Artenschutzfachliche Einschätzung

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt im Planbereich wurde das Büro CORAX mit einer faunistischen Untersuchung und einem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag¹ als Grundlage zur faunistischen Einschätzung und zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte beauftragt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Avifauna

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.

¹ BÜRO CORAX (2025): Baumhaushotel Waldkurpark (Clausthal-Zellerfeld, Landkreis Goslar). Untersuchungen zur Fauna. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Göttingen, Stand: 21.05.2025

Dennoch müssen gem. faunistischer Untersuchung bestimmte Bauzeitregelungen eingehalten werden. Gehölze sollen nur zwischen Mitte August und Mitte März entfernt werden, um brütende Vögel nicht zu gefährden.

Fledermäuse

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. Da im Untersuchungsgebiet gem. faunistischer Untersuchung kein begründeter Verdacht auf eine Nutzung der Bäume als Winterquartier besteht, gilt für Maßnahmen an potenziell fledermausrelevanten Strukturen als Bauzeitenregelung 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.

Sonstige Tierarten

Die Suche nach Haselmäusen blieb im Rahmen der faunistischen Erfassungen ohne Nachweis, sodass ihr Vorkommen im Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Fazit:

Das Gutachten vom BÜRO CORAX kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Hindernisse bestehen, die das Vorhaben blockieren würden. Untersucht wurden Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen damit keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz, die eine Ausnahmegenehmigung erforderlich machen würden. Als sinnvolle Ergänzung empfiehlt das Gutachten, Nisthilfen für Kleinhöhlenbrüter anzubringen, um den Eingriff ökologisch auszugleichen. Insgesamt zeigt die Untersuchung, dass das Vorhaben bei Beachtung der Vorgaben mit dem Artenschutz vereinbar ist.

Populationen besonderer Tier- und Pflanzenarten werden durch die Maßnahme nicht im Bestand bedroht. Die Konzeption sieht vor, dass keine größeren Waldbestände gerodet werden müssen. Diese werden auf Bebauungsplanebenen zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind nicht zu erkennen.

Ergänzend wird die Situation zu Amphibien, auf Grund der Nähe zum Carler Teich, bewertet:

Hinsichtlich potenziell vorkommender Amphibien ist festzustellen, dass sich das Plangebiet zwar in räumlicher Nähe zum Carler Teich befindet, innerhalb des direkten Eingriffsbereichs jedoch keine struktur- oder standorttypischen Landlebensräume mit geeignetem Habitatpotenzial festgestellt wurden. Insbesondere fehlen feuchte, deckungsreiche oder vernetzte Strukturen, die für Amphibien als Sommer- oder Wanderlebensräume von Bedeutung wä-

ren. Auf Grundlage der durchgeführten Potenzialanalyse ist das Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten im Plangebiet nach fachlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Diese Bewertung stützt sich auf die Geländeausprägung, das fehlende Habitatpotenzial sowie die Entfernung zur nächstgelegenen Laichgewässerstruktur. Funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Carler Teich, etwa in Form von Wanderkorridoren, konnten nicht festgestellt werden. Der Sachverhalt wurde im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Nach fachlicher Bewertung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Amphibienlebensräume im Umfeld des Carler Teiches zu erwarten. Die ökologische Funktion des Carler Teiches als Biotop bleibt durch die Planung unverändert erhalten.

3.1.3 Plan-Fall

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche auf kleinflächige Bebauung, Bodenbearbeitung, Begrünung und geringfügige Versiegelung vorbereitet.

Die nicht überbaubaren und begrünten Flächen bieten bei entsprechender Gestaltung und Pflege auch die Möglichkeit, das Angebot für Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu steigern und somit die biologische Vielfalt im Sinne der Artendiversität positiv zu beeinflussen.

Auf Bebauungsplanebene werden Festsetzungen getroffen, durch welche die angrenzenden ökologisch bedeutsamen Waldbestände und die großflächigen Grünflächen des Kurzparks erhalten bleiben.

Zur Klärung der waldrechtlichen Belange wurde eine Waldbewertung durch eine fachlich qualifizierte Forstwissenschaftlerin durchgeführt. Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Maßnahmen nicht zu einer Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG führen. Waldfunktionen gehen nicht verloren, der Baumbestand bleibt vollständig erhalten. Eine Kompensationspflicht besteht nicht. Die Bewertung ist der Begründung als Anhang beigefügt.

3.2 Boden/Bodenwasserhaushalt/Grundwasser

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte möglichst vermieden werden. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist laut Wasserhaushaltsgesetz zu gewährleisten. Außerdem ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

3.2.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Boden	Im Änderungsbereich dominiert aufgrund der geologischen Ausgangssituation (Unterkarbon) Mittlere Braunerde. Die Bodenfruchtbarkeit ist gem. LBEG als gering einzustufen.² Im Änderungsbereich findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

² NIBIS Kartenserver : powered by cardo.Map NIBIS Kartenserver : powered by cardo.Map



	Der Änderungsbereich wird traditionell als Kurpark genutzt. Im zentralen Bereich sind daher durch Gebäude, Zufahrten etc. bereits vollversiegelte Flächen vorhanden. Plätze und Freiflächen sind überwiegend mit Schotterbelag versehen. Die umliegenden Flächen (Waldbestände und Grünflächen) weisen eine weitgehend natürliche Bodenentwicklung auf. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bodenplanungsgebietes des Landkreises Goslar und ist hier dem Teilgebiet 1 zugeordnet, also einer Zone des Bodenplanungsgebietes mit Bleigehalten von mehr als 1.000 mg/kg bzw. Cadmiumgehalten von mehr als 10 mg/kg. Es handelt sich dabei um Bodenbelastungen, die aus dem historischen Erzabbau im Harz resultieren. Der Änderungsbereich befindet sich zudem innerhalb eines Radonvorsorgegebietes. In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 (1) Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) i.V.m. § 154 (1) Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
Grundwasser	Grundwasserneubildung 1991 - 2020 (Jahr): im Schnitt vorwiegend >300 - 350 mm/a Die Grundwasserstufe ist als grundwasserfern einzustufen. Der Änderungsbereich liegt im großflächigen Trinkwassergewinnungsgebiet „Innerstetalsperre“. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die geologischen Verhältnisse sind natürlich ausgeprägt. Der Änderungsbereich hat keine Schlüsselfunktionen für die Grundwasserneubildung.

3.2.2 Plan-Fall

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Planungsgrundlage für eine weitere Versiegelung vorbereitet. Durch die Planung wird dem Schutzgut Boden ein Standort für Pflanzen entzogen. In den unversiegelten Bereichen kann sich der Boden durch die Bodenruhe und Begrünung regenerieren. Unter den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktion allerdings gänzlich verloren. Im Größenvergleich zur Gesamtfläche sind die Versiegelungen jedoch sehr kleinflächig. Es verbleiben großflächige Bereiche, in denen der Boden samt seinen Bodenfunktionen sich weiterhin natürlich entwickeln kann. Es ist dennoch in den versiegelten Bereichen mit erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu rechnen. Aus diesem Grund sind auf Ebene des Bebauungsplanes Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich zu empfehlen.

Durch die Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Bau von Gebäuden ergibt sich eine dauerhafte Bodenversiegelung. Die zusätzliche Bodenversiegelung ist jedoch marginal, wodurch es zu keiner nennenswerten Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses noch zu einer Verminderung der Grundwasseranreicherung kommt.

Die Eingriffe können für das Schutzgut Grundwasser aufgrund der geringen bis mittleren Grundwasserneubildungsrate als nicht erheblich eingestuft werden.

3.3 Oberflächengewässer

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

An den Änderungsbereich grenzt der Carler Teich an. Es handelt sich um einen nährstoffarmen, bzw. mäßig nährstoffreichen Teich in der typischen Ausprägung des Harzer Wasserregals an.

Der Teich wird durch die Planänderung nicht tangiert.

Erhebliche direkte und indirekte Auswirkungen können demzufolge vermieden werden.

3.4 Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und eine Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen verringert werden.

Durch die Planung werden aufgrund der bereits touristisch genutzten Fläche mit bestehender Infrastruktur, Bauwerken etc. keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

3.5 Klima/Luft (Lokalklima)

3.5.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Klima	Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich werden durch die Außerortslage bestimmt. Trotz der teilweise touristischen Nutzung und der zum Großteil baumfreien zentralen Bereiche des Änderungsbereichs, herrscht aufgrund der Lage und Umgebungssituation typisches Waldklima vor. Die umliegenden Waldbestände dienen als Frischluft- und Kaltluftproduzenten.
Lufthygienische Situation	Es bestehen geringe, zeitlich begrenzte lufthygienische Vorbelastungen (Lärm) durch die Freizeitnutzung.

3.5.2 Plan-Fall

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist mit keiner wesentlichen Änderung der kleinklimatischen Funktion zu rechnen. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen in Form von Wald und Gehölzen werden durch die Planung nicht berührt.

Näheres dazu wird auf Bebauungsplanebene geregelt.

3.6 Landschafts-/Ortsbild

Gemäß §1 (1) BNatSchG ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erholungsraum für den Menschen dauerhaft zu sichern.

3.6.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Landschaft	Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits für touristische Zwecke und Erholungsnutzung geprägten Bereich. Die geplanten baulichen Umstrukturierungen bewegen sich daher bereits überwiegend im Bestand. Die anvisierten Vorhaben sollen sich dabei behutsam in die Örtlichkeit einfügen, unter Berücksichtigung von naturverträglichem Tourismus und Freizeitnutzung. Durch die topographische Lage und Charakteristik des Änderungsbereiches, entsteht keine Fernwirkung auf die umliegende Landschaft. Besondere Blickbeziehungen oder Fernsichtwirksamkeiten bestehen nicht.

3.6.2 Plan-Fall

Durch die Planung wird die bisher überwiegend unbebaute Fläche optisch unter anderem durch Tinyhouses und Baumhäuser geprägt sein. Dies unterscheidet sich zwar optisch von der umliegenden Gegend, allerdings werden Änderungen nur aus dem unmittelbaren Nahbereich wahrnehmbar sein.

Zur Minderung potenzieller Konflikte werden auf Ebene des Bebauungsplans Maßnahmen zur angemessenen Berücksichtigung des Änderungsbereichs sowie seines landschaftlichen Umfelds festgesetzt.

3.7 Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

In Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung sind die möglichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion in der Landschaft und die Auswirkung durch Emissionen auf die menschliche Gesundheit zu untersuchen.

3.7.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Emissionen	Der Änderungsbereich ist bereits touristisch für Freizeitnutzungen erschlossen. Entsprechend sind insbesondere bei Betrieb und je nach Wetterlage bereits Lärmemissionen vorhanden. Sonstige Emissionen in Form von Schadstoffen, Stäuben, Abgase etc. sind nicht gegeben, da kein regelmäßiger KFZ-Verkehr im Geltungsbereich stattfindet.

Erholungsfunktion	Der Änderungsbereich selbst, sowie die umliegenden Flächen stellen mit ihren Wegen, Pfaden wichtige Bereich für die Erholungsfunktion dar.
--------------------------	--

3.7.2 Plan-Fall

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind insgesamt positive Auswirkungen auf den Menschen sowie auf die Erholungsfunktion zu erwarten. Hierzu trägt insbesondere die Steigerung der Attraktivität der vorgesehenen Freizeitnutzungen bei. Mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu rechnen.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, wie beispielsweise wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

3.8.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Kultur- und Sachgüter	Es liegen keine Nachweise über Kulturgüter oder sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vor Ort vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft (kleiner Bergbauteich „Carler Teich“ mit einer Größe von ca. 0,9 ha), aber grenzt mit einigem Abstand an dessen Pufferzone an. Der Carler Teich trägt somit zur historischen und kulturellen Bedeutung des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft bei, auch wenn er nicht als Einzeldenkmal, sondern als integraler Bestandteil des gesamten Systems geschützt ist. Die Weltkulturerbegrenze verläuft um das Ufer des Carler Teiches, wodurch dieser Bereich besonderen Schutz genießt, um das historische und kulturelle Erbe der Oberharzer Wasserwirtschaft zu bewahren. Die Pufferzone dient als Schutzgebiet rund um das eigentliche Weltkulturerbe, um sicherzustellen, dass moderne Entwicklungen die historischen Elemente und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.

3.8.2 Plan-Fall

Es wird aufgrund der Vorhabendetails davon ausgegangen, dass durch eine sorgfältige und verträgliche Planung keine negativen Auswirkungen auf das Weltkulturerbe oder den Pufferbereich entstehen werden.

3.9 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig

in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Die einzelnen Schutzgüter stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Durch die vorliegende Planung werden die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna, Klima und Orts- bzw. Landschaftsbild direkt beeinträchtigt. Von einer gegenseitigen Verstärkung der Belastung der verschiedenen Umweltgüter untereinander ist jedoch nicht auszugehen.

3.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Vorhabenbereich und dessen näheren Umfeld sind keine Betriebe mit Betriebsbereichen gemäß Störfall-Verordnung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden. Somit besteht keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.

3.11 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Altlasten und Abwässern

Angaben zu Abfallaufkommen und Emissionen liegen nicht vor. Es wird von einem sachgerechten Umgang von Abfällen und einer Vermeidung von Emissionen ausgegangen. Aufgrund der anvisierten Nutzungen sind keine negativen erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

3.13 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Mit der aktuellen Fassung des Bundes-Klimaschutzgesetzes von 2019 soll zudem bis 2045 Klimaneutralität erreicht werden. Somit soll der Klimawandel bekämpft werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden.

Unter **Klimaschutz** sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu gehört zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimamildernde Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des Gebietes beitragen.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Unter **Klimaanpassung** sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Das Vorhaben selbst verhält sich hinsichtlich der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung aufgrund der Planung im Bestand neutral.

Klimarelevante Strukturen bleiben erhalten. Eine Erhöhung der Versiegelungsrate erfolgt nur minimal.

3.14 Kumulierung

Nach Anlage 1 (2b) ff. BauGB ist auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von vorgesehenen Flächennutzungsplanänderungen unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen einzugehen.

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine benachbarten Flächennutzungsplanänderungen vorgesehen.

Kumulierende Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.15 Null-Variante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

Der Status quo würde wie im Basisszenario beschrieben als Null-Variante weiter bestehen bleiben.

Gleichzeitig könnte auch die Optimierung der touristischen Nutzung an diesem bereits genutzten Standort nicht realisiert werden.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz getroffen werden. Da der Flächennutzungsplan kein materielles Baurecht schafft und Eingriffe nur vorbereitet, wird auf die detaillierte Bewertung auf den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich getroffen werden.

Hierzu bieten sich unterschiedliche Maßnahmen an die sich in erster Linie auf das Bodenpotenzial konzentrieren müssen. Diese müssen je nach Art der Maßnahme im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden und dort entsprechend als Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften konkretisiert werden, bzw. auf Ebene der Ausführungsplanung / Betriebsphase gewürdigt werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch die Flächennutzungsplanänderung zwar ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Zusammenstellung der Unterlagen und der Prüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes erfolgte problembezogen auf der Grundlage vorhandener Daten. Für die Prognose der Auswirkungen wurden die maximal möglichen Nutzungen und Bauformen zugrunde gelegt.

Die Beurteilung der biotischen Potenziale erfolgte nach örtlicher Einschätzung. Zur Beurteilung der faunistischen Belange inklusive des Artenschutzes wurde eine faunistische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind. Die Ausarbeitung ergänzender ökologischer Sonderuntersuchungen ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.



Die Belange des Menschen wurden unter Zuhilfenahme von Kriterien aus den Bereichen Landschaftsbild, Erholung etc. beurteilt.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben, zu überwachen. Ein Flächennutzungsplan schafft kein materielles Baurecht, er wird insofern nicht durchgeführt. Eine Umweltüberwachung ist demnach für die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

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

(Emmerich-Kopatsch)



6 Quellenverzeichnis

Pläne und Fachgutachten zur Planung

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD: Flächennutzungsplan

BÜRO CORAX (2025): Baumhaushotel Waldkurpark (Clausthal-Zellerfeld, Landkreis Goslar). Untersuchungen zur Fauna. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Göttingen, Stand: 21.05.2025

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2014): NIBIS® Kartenserver. Hannover

LANDKREIS GOSLAR (1993): Landschaftsrahmenplan

LANDKREIS GOSLAR (2008): Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig

NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU) (o. A.): NUMIS-Portal

Sonstige verwendete Literatur und Quellen

BAUGESETZBUCH (2019): BauGB, 14. Auflage

GOOGLE (Hrsg.) (2019): Google Maps

VON DRACHENFELS, O. (2021). Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen: Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Fotos

Eigene Aufnahmen, 2025