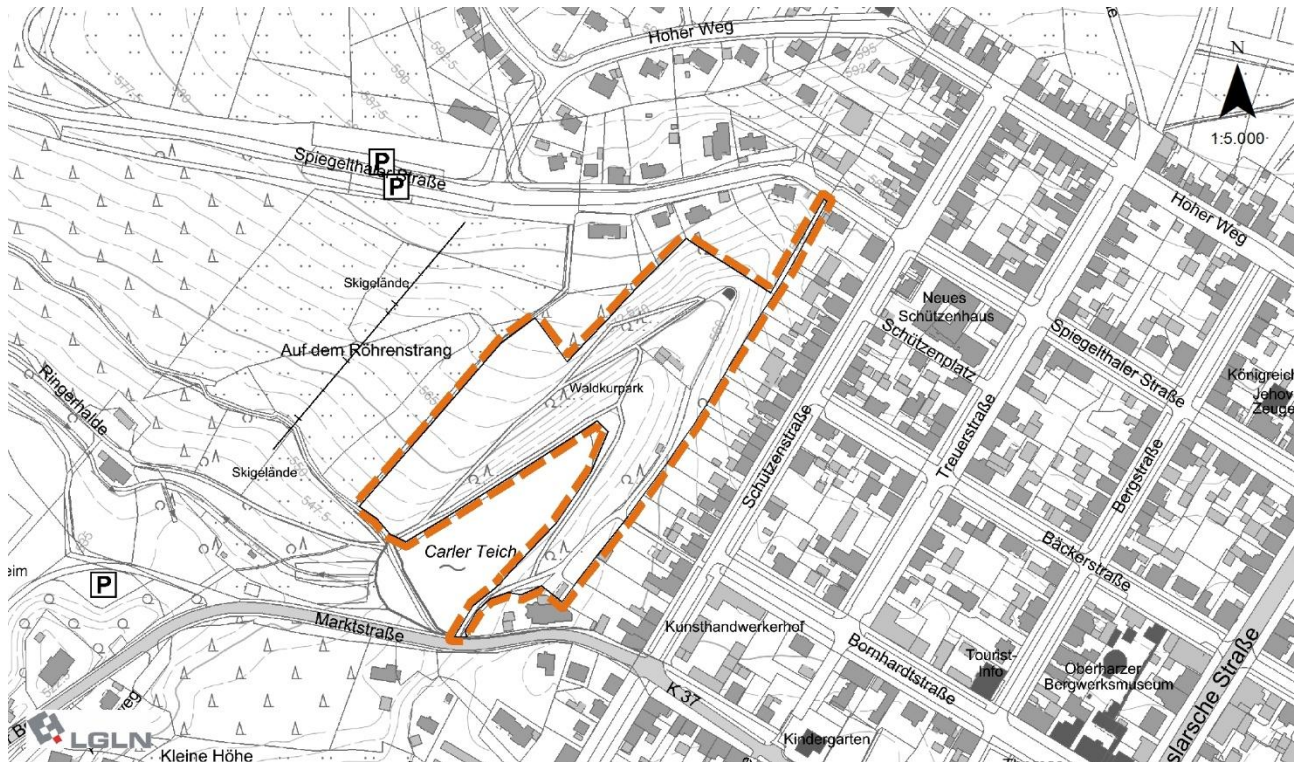


Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“



Begründung

Stand: 09.03.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

556 BP Begründung 2-c.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“

Projektnummer:

556 BP Begründung 2-c.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

Teil A: Begründung	1
1 Vorbemerkungen	1
1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Verfahrensablauf	2
2 Hintergrund der Planung	3
2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2.2 Beschreibung des Plangebiets	5
2.2.1 Geltungsbereich	5
2.2.2 Bestand	7
2.3 Vorhabenbeschreibung/Konzept	10
2.4 Ziele und Zwecke der Planung	13
2.5 Plangrundlagen	14
3 Planerische und rechtliche Ausgangslage	14
3.1 Raumordnung	14
3.2 Flächennutzungsplan	15
3.3 Innenentwicklung und Bodenschutz	18
3.4 Bestehendes Planungsrecht	20
3.5 Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft	20
4 Planungsalternativen	22
4.1 Räumliche Alternativen	22
4.2 Inhaltliche Alternativen	23
4.3 Nullvariante	24
5 Festsetzungen	25
5.1 Art der baulichen Nutzung	26
5.2 Maß der baulichen Nutzung	27
5.2.1 Grundfläche	27
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen	28
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse	29
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	29
5.4 Verkehrsflächen	30
5.5 Grünflächen	30
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31

5.6.1	Versiegelungsbeschränkungen (M1)	31
5.6.2	Niederschlagswasser (M2)	32
5.6.3	Einfriedungen (M3)	33
5.6.4	Erhaltungsgebote (E)	33
5.6.5	Pflanzmaßnahmen (P)	34
5.7	Sonstige Festsetzungen	34
5.7.1	Geh- und Leitungsrechte	34
5.7.2	Besonderer Nutzungszweck „Empfangsgebäude/Rezeption“	35
5.7.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	35
5.8	Kennzeichnungen	35
5.8.1	Altbergbau (Mundloch, Stollen)	35
5.8.2	Bodenbelastungen	35
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	35
5.9.1	Denkmalschutz	36
5.9.2	Bodenplanungsgebiet	36
5.9.3	Radonvorsorgegebiet	37
6	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	38
6.1	Lage	38
6.2	Siedlungsentwicklung	38
6.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	39
6.4	Verkehr und Mobilität	40
6.5	Ver- und Entsorgung	42
6.6	Eigentumsverhältnisse	44
7	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	44
8	Hinweise	50
9	Städtebauliche Werte, Kosten	52

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Makrolage des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der TK25)	5
Abbildung 2: Mikrolage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA)	6
Abbildung 3: Luftbild der Lage des Plangebiets (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)	6
Abbildung 4: Bestehende Zufahrt von der Markstraße aus (eigene Aufnahme, April 2025)	8

Abbildung 5: Bestehender wassergebundene Erschließungsweg (eigene Aufnahme, April 2025)	8
Abbildung 6: Blick auf den Platzbereich mit Konzertmuschel (eigene Aufnahme, April 2025)	9
Abbildung 7: Blick von der Konzertmuschel auf den Platzbereich und Garagen (eigene Aufnahme, April 2025)	9
Abbildung 8: Bestehendes Sanitärgebäude (eigene Aufnahme, April 2025)	10
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)	17
Abbildung 10: Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: Kartengrundlage LGLN)	18
Abbildung 11: Abgrenzung Kulturerbe, ohne Maßstab (Quelle: Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld)	22

ANHANG

- Büro CORAX, Gerd Brunken, Göttingen 2024: Untersuchungen zur Fauna und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Planungsgruppe Puche GmbH, Scarlett Brudniok, M.Sc., Northeim 2025: Waldbewertung
- Architektur-hjr-GmbH, Clausthal-Zellerfeld 2025: Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Prinzipskizzen Tiny- und Baumhäuser

Teil A: Begründung

1 Vorbemerkungen

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Durch die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wird der Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt, da die Verwirklichung eines konkreten Konzeptes/Bauvorhabens durch einen einzelnen Investor (das Plangebiet befindet sich in privater Hand) ermöglicht werden soll und keine angebotsorientierte Planung für jedermann erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Vorhabenträger unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP).

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet sich vom angebotsorientierten Bebauungsplan in verschiedenen Punkten. Dies liegt hauptsächlich in der Tatsache begründet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens eines einzelnen Investors ermöglicht und demgegenüber der angebotsorientierte Bebauungsplan für jedermann gilt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hierbei nicht auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) beschränkt und auch § 9a BauGB braucht nicht zur Anwendung kommen. Es besteht daher keine Bindung an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Im vorliegenden Fall soll aber von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, den Bebauungsplan nach den Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB aufzustellen. Im vorliegenden Fall orientieren sich die Festsetzungen vorwiegend an den Regelungen der BauNVO und PlanZV, werden aber im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eigenständig konkretisiert.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist wichtig:

- Die Bauaufsicht muss die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben prüfen können

- Die Gemeinde muss die Erfüllung der Durchführungsverpflichtung beurteilen können

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ besteht aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Prinzipplänen Tiny- und Baumhäuser

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die vorliegende Begründung nebst Umweltbericht beigelegt. Sie ist nicht Bestandteil der Satzung, sondern stellt eine Auslegungshilfe für die Anwendung des Bebauungsplans dar. Sie erläutert die Ziele, Zwecke und wesentlichen Inhalte der Planung sowie die der Planung zugrunde liegenden Erwägungen und die Abwägungsentscheidungen. Sie dient der Transparenz des Planverfahrens und der Nachvollziehbarkeit der getroffenen planerischen Entscheidungen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

1.3 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“, 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 04.03.2026 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs 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 ____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung 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 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 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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

Der Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich am westlichen Rand der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, begrenzt durch die Marktstraße im Süden und die Spiegelthaler Straße im Nordwesten. Es umfasst vollständig die Flurstücke 121/3, und 123/9 sowie Teilflächen des 123/10 der Flur 5 in der Gemarkung Zellerfeld. Es deckt eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha ab.

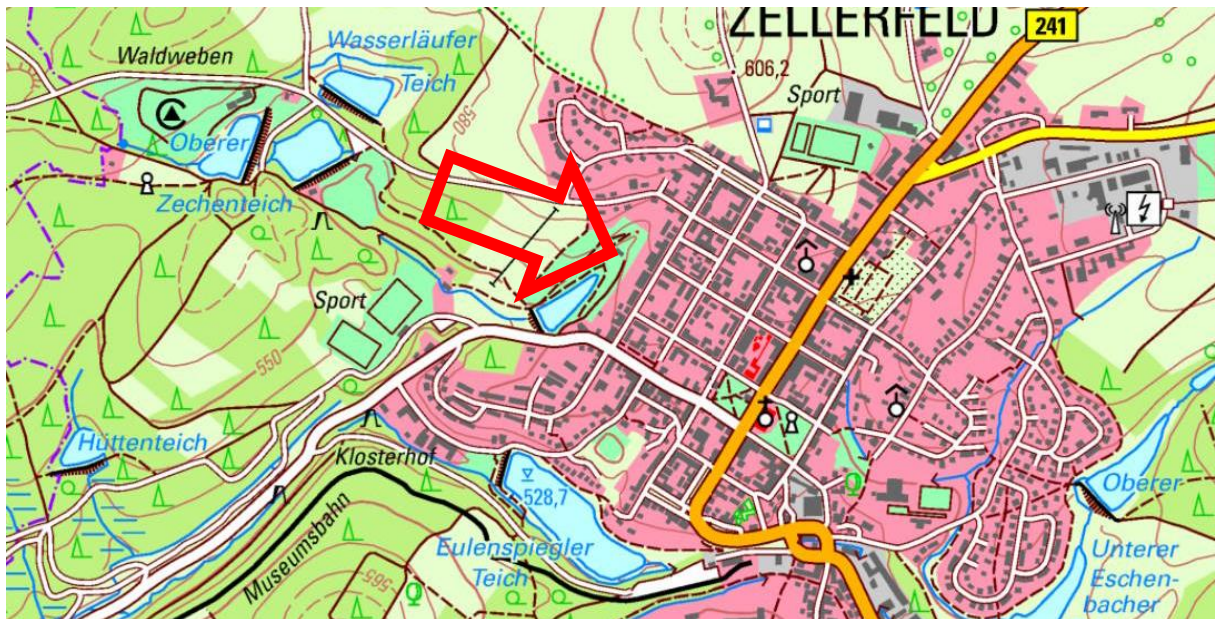


Abbildung 1: Makrolage des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der TK25)

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. Der Geltungsbereich wird zudem durch den Carler Teich, ein historisches Gewässer des Oberharzer Wasserregals und Bestandteil des UNESCO-Welterbes, räumlich eingefasst. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.



Abbildung 2: Mikrolage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA)



Abbildung 3: Luftbild der Lage des Plangebiets (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)

2.2.2 Bestand

Das Plangebiet wird als Kurpark genutzt und ist geprägt von großzügigen Grünflächen sowie einem dichten, naturnahen Baumbestand, der die besondere Atmosphäre der Anlage bestimmt. Aufgrund der starken Einbettung in die Baumlandschaft wird der Park häufig als Waldkurpark bezeichnet. Die Parkanlage erstreckt sich entlang des nördlichen und östlichen Ufers des Carler Teiches und umrahmt das historische Gewässer in weitläufiger Form. Strukturell weist das Gebiet die typischen Merkmale eines Landschaftsparks mit älterem Gehölzbestand auf. Neben parkartig geprägten Baumbeständen finden sich Mischwaldstrukturen sowie offene Grünlandbereiche. Besonders geschützte Biotope, etwa Bergwiesen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Kurpark wurde 1957 angelegt und bietet seitdem eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Markante Merkmale sind unter anderem eine kleine Konzertbühne mit angrenzender Freifläche für Veranstaltungen, ein Netz aus verschlungenen Wegen, die male- risch durch die Grünflächen und unter den Bäumen führen, sowie zahlreiche Holzskulpturen und Bänke, die zum Verweilen einladen und Aussichtspunkte auf den Teich bieten.

Ein besonderes Highlight stellt das Wassertretbecken dar, das aus den ehemaligen Wasser- zuführungen der Bergstadt Zellerfeld gespeist wird und nach dem Kneipp-Prinzip die Kreis- lauf- und Stoffwechselfunktion fördert. Innerhalb des Plangebiets befinden sich außerdem ein kleines Gebäude mit getrennten Sanitäranlagen, eine Bude sowie zwei gepflasterte Stell- plätze. Vor dem Sanitärgebäude liegt ein geschlossener Schacht für Abwasser, ergänzt durch eine sichtbare Wasserleitung. Westlich der Konzertbühne verläuft ein Regenwassersammler, der die Entwässerung des Parks unterstützt und das Niederschlagswasser in den Carler Teich abgibt.

Der Hauptzugang zum Kurpark erfolgt von Osten über die Marktstraße. Der dort beginnende Hauptweg ist etwa drei Meter breit und in Pflasterbauweise hergestellt. In nördlicher Rich- tung geht dieser in eine wassergebundene Splittdecke über und endet im Bereich der Kon- zertbühne. Die übrigen Wege innerhalb des Parks sind überwiegend gemulcht ausgeführt und teilweise mit Stufen aus Baumstämmen versehen. In steileren Geländebereichen sorgen Geländer für die notwendige Sicherung und eine gefahrlose Begehrbarkeit.

Die Topographie des Plangebiets ist abwechslungsreich. Es erstreckt sich über eine Länge von rund 370 Metern in Südwest-Nordost-Richtung und weist in dieser Richtung ein deutliches Gefälle auf. Der höchste Punkt liegt im Nordosten bei etwa 580 m über Normalhöhennull (NHN), der niedrigste Punkt im Südwesten bei circa 547 m ü. NHN. Somit ergibt sich ein Hö- henunterschied von rund 33 Metern. Das Gelände, in dem die geplanten touristischen Tiny- und Baumhäuser geplant sind, bewegt sich im mittleren Höhenbereich von etwa 565 bis 570 m ü. NHN und bietet damit eine leicht erhöhte Position mit Aussicht auf den Teich und den umgebenden Wald.

Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet durch eine harmonische Verbindung aus naturnaher Vegetation, historischen Elementen und Freizeitfunktionen aus. Die vorhandenen Wege, Wasseranlagen und Grünflächen schaffen sowohl für Besucher als auch für zukünftige Nut- zungen eine attraktive und vielfältig nutzbare Umgebung.



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)



Abbildung 8: Bestehendes Sanitärgebäude (eigene Aufnahme, April 2025)

2.3 Vorhabenbeschreibung/Konzept

Die Planung zielt auf die Entwicklung einer naturnahen, kleinmaßstäblichen Ferienanlage auf dem Gelände des ehemaligen Kurparks in Zellerfeld. Das Vorhaben soll eine behutsame touristische Nutzung ermöglichen und zugleich die landschaftlichen Qualitäten, den vorhandenen Baumbestand sowie die bestehenden Wege- und Grünstrukturen weitgehend erhalten. Durch die Kombination aus Tinyhäusern und Baumhäusern wird ein nachhaltiges Beherbergungsangebot geschaffen, das sich in Maßstab, Gestaltung und Nutzung in die Umgebung einfügt.

Auf dem ehemaligen Festplatz werden in lockerer Anordnung sieben Tinyhäuser ebenerdig errichtet. Die Flächen um die Tinyhäuser auf dem ehemaligen Festplatz werden gärtnerisch gestaltet.

Ergänzend sind zwei Baumhäuser im randlichen Hangbereich vorgesehen, die auf Stelzen gebaut werden, um Eingriffe in Boden und Wurzelbereiche zu minimieren. Die Unterkünfte sind jeweils für zwei bis vier Personen ausgelegt und verfügen über eine vollständige sanitäre Ausstattung sowie eine eigenständige Energie- und Wasserversorgung.

Die Tinyhäuser werden als vorgefertigte Module in eingeschossiger Bauweise errichtet und auf Punktfundamenten gegründet. Sie sollen eine Grundfläche zwischen 30 und 45 m² aufweisen. Die Baumhäuser werden individuell geplant und in Holzbauweise manuell errichtet. Sie sollen bis zu zweigeschossig ausgeführt werden. Sie weisen eine Grundfläche von ca. 35 m² auf. Konkrete Ausführungen der Baumhäuser erfolgen in nachgelagerten Bauantragsverfahren. Eine wesentlich zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der Stelzenbauweise bei den Baumhäusern nicht vorgesehen.

Die Höhe der Tinyhäuser vom Rohfußboden bis zur Gebäudeoberkante wird ca. bei 2,65 m liegen.

Die Höhe der Baumhäuser wird von der Bodenplatte bis zur Gebäudeoberkante zwischen ca. 3,60 m und 5,25 m liegen.

Ein Tinyhaus wird über einer unterirdischen Feuerlöschzisterne angeordnet. Die Zisterne wird in den Hang integriert und so ausgeführt, dass der vorhandene Fußweg darüber erhalten bleibt.

Die bestehende Konzertmuschel, die ehemals öffentliche Toilettenanlage (Sanitärgebäude) sowie das Gebäude im Eingangsbereich zur Marktstraße bleiben erhalten. Das Eingangsbäude wird künftig als Rezeption für ankommende Gäste genutzt. Die Konzertmuschel wird zunächst als Lagerraum verwendet und kann perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das vorhandene Wassertretbecken auf der Wiese im nordwestlichen Bereich wird weiterhin genutzt und für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

Die ehemalige Wandelhalle sowie die Gerätehäuser im südwestlichen Bereich des Plangebiets werden abgebrochen. Hierdurch wird bestehende bauliche Substanz zurückgebaut und eine Flächenneuordnung ermöglicht.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 246 m². Diese setzt sich aus der Konzertmuschel, der Toilettenanlage, der Bude am Eingangsbereich, die als Rezeption dienen soll, sowie der ehemaligen Wandelhalle und den Gerätehäusern zusammen.

Im Zuge der Planung werden die Wandelhalle und die Gerätehäuser mit einer Fläche von insgesamt rund 115,5 m² zurückgebaut. Die übrigen Bestandsgebäude bleiben erhalten und werden weiterhin genutzt.

Die neue Bebauung umfasst sieben Tinyhäuser mit einer Gesamtgrundfläche von rund 267,5 m². Davon entfallen vier Gebäude auf den größeren Typ und drei Gebäude auf einen kleineren Typ. Die geplanten Baumhäuser führen zu keiner zusätzlichen nennenswert versiegelten Fläche, da sie auf Stelzen errichtet werden.

Insgesamt ergibt sich durch den Rückbau von Bestandsgebäuden und die geplante Neubebauung eine Gesamtbebauung von rund 398 m² im Plangebiet. Trotz der rechnerischen Zunahme der bebauten Fläche bleibt der Versiegelungsgrad aufgrund der Bauweise und der Nutzung wassergebundener Flächen insgesamt sehr gering.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz von Norden über die Spiegelthaler Straße. Die Hausanschlüsse werden an der Grundstücksgrenze hergestellt und als private Leitungen zu den einzelnen Gebäuden geführt. Die erforderlichen Kapazitäten sind vorhanden und mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Ein Starkstromanschluss ist bereits vorhanden. Ergänzend können zukünftig erneuerbare Energien, insbesondere Photovoltaik, eingesetzt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Freispiegelgefälle in Richtung Marktstraße über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal. Für die geplante Bebauung werden neue unterirdische Leitungen verlegt und an bestehende Schächte angeschlossen.

Die Regenwasserentwässerung bleibt im Grundsatz unverändert. Wassergebundene Verkehrsflächen und bestehende Entwässerungsrinnen leiten das Niederschlagswasser wie bisher ab, unter anderem in Richtung Carler Teich. Die Tinyhäuser werden an die vorhandene Regenentwässerung angeschlossen. Für die Baumhäuser ist keine gesonderte Regenwasserableitung vorgesehen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von rund 40.000 Litern sichergestellt. Die Zisterne wird gemäß den Vorgaben der Feuerwehr errichtet und mit einem Saugrohranschluss ausgestattet. Lage, Zugänglichkeit und Wartung werden dauerhaft gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Marktstraße. Stellplätze für Gäste werden in unmittelbarer Nähe der Rezeption angeordnet. Ein Befahren des Geländes ist ausschließlich zum Be- und Entladen bei An- und Abreise vorgesehen. Im Übrigen bleibt das Gelände autofrei.

Die vorhandenen Wege bleiben erhalten und werden weiterhin als Fußwege sowie als Rettungs- und Feuerwehrezufahrten genutzt. Die wassergebundenen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass sie für Einsatzfahrzeuge geeignet sind. Neue Wege außerhalb der Tiny- und Baumhausbebauung werden nicht angelegt.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral. Die Abfallbehälter werden im Bereich der Rezeption vorgehalten und zu den jeweiligen Abfuhrterminen an die Marktstraße verbracht. Die Entsorgung erfolgt über die reguläre kommunale Abfallentsorgung.

Der vorhandene Baumbestand bleibt vollständig erhalten. Gehölzfällungen sind nicht vorgesehen. Während der Bauphase werden geeignete Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume getroffen. Die zentrale Grünfläche im Bereich der ehemaligen Konzertmuschel bleibt erhalten und wird als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt.

Der größte Teil des ehemaligen Kurparks bleibt weiterhin öffentlich zugänglich. Lediglich die unmittelbaren Bereiche der Unterkünfte sind aus Gründen der Privatsphäre eingeschränkt nutzbar.

Mit dem Vorhaben wird eine nachhaltige, landschaftsverträgliche touristische Nutzung ermöglicht, die bestehende Strukturen aufwertet, ohne die Charakteristik des ehemaligen Kurparks zu verändern. Durch den Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, die geringe zusätzliche Versiegelung sowie die Konzentration des Verkehrs im Eingangsbereich werden die Belange von Umwelt, Landschaft und Erholung in besonderem Maße berücksichtigt.

2.4 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.
- Harmonische Einbettung der Neubauten in das bestehende Landschaftsbild bei Erhalt der Grünflächen und Baumbestände.
- Wahrung und Förderung der Erholungsfunktion des Waldkurparks für die Bevölkerung.
- Umsetzung von umwelt- und artenschutzrechtlichen Vorgaben.
- Unterstützung der regionalen Wirtschaft durch Kooperation mit lokalen Firmen.

Maßnahmen zur Zielerreichung

- Aufstellung eines Bebauungsplans und parallele Änderung des Flächennutzungsplans zur rechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung.
- Errichtung von sieben Tinyhäusern (vier größere, drei kleinere) und zwei Baumhäusern, überwiegend auf Stelzen, zur Minimierung von Versiegelung.
- Einrichtung einer Rezeption im bestehenden südlichen Gebäude.
- Nutzung regionaler Rohstoffe, insbesondere Harzer Holz, für die Neubauten.
- Beibehaltung vorhandener Strukturen wie Sanitärgebäude (Toilettenhäuschen), ehemaliger Konzertmuschel, großer Wiese und Wassertretbecken.
- Nutzung bestehender Infrastruktur (Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen) zur Reduzierung von Baukosten.
- Schaffung eines fußläufigen Zugangs zur Spiegelthaler Straße.
- Durchführung einer Umweltprüfung, Umsetzung der Eingriffsregelung und Sicherstellung artenschutzrechtlicher Belange.

2.5 Plangrundlagen

Zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vom Vorhabenträger beauftragter Architekt hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in Kapitel 2.3 näher beschrieben.

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 7) 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 mittelfentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen zu. Ziel dieses Verbundes ist die Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelfentraler 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 relevant ist. Das RROP weist Clausthal-Zellerfeld als Mittelfzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen 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. Der 1. Entwurf des RROP 2025 befindet sich ab Mitte Februar 2025 in der Beteiligung. 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 (siehe Abbildung 9). 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 im Rahmen eines Parallelverfahrens 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. Diese Darstellung wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in Frage gestellt, sondern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lediglich konkretisiert.

Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Geändert wird im Flächennutzungsplan somit eine ca. 0,66 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein ca. 0,66 ha großes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“.

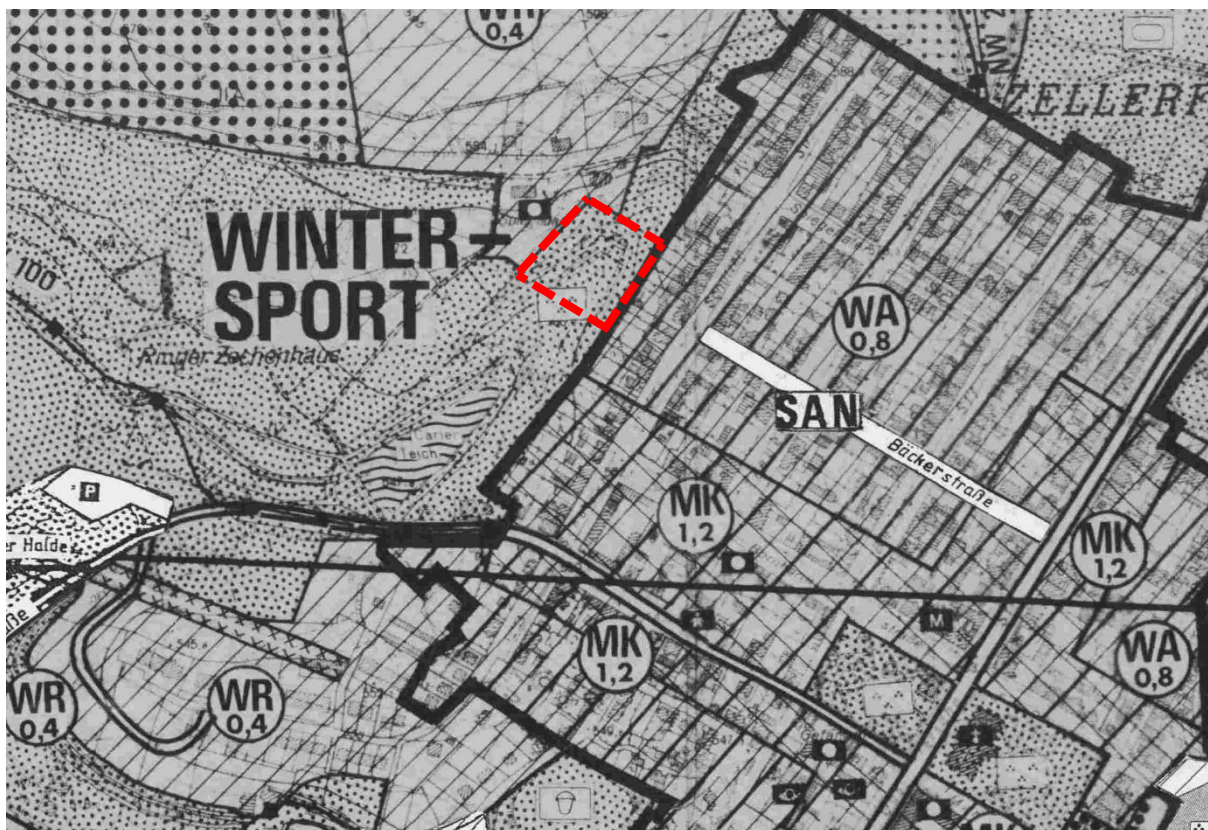


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

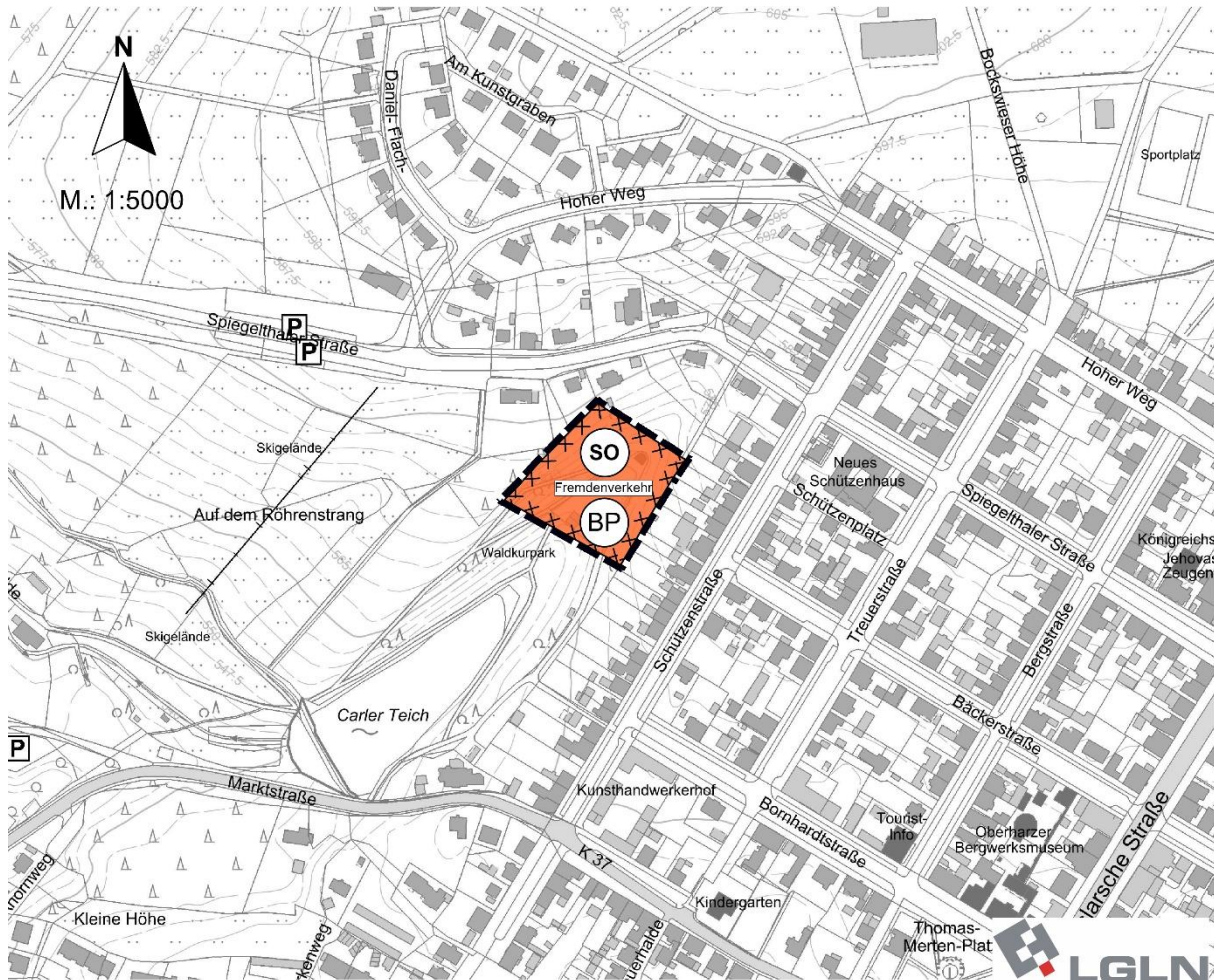


Abbildung 10: Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: Kartengrundlage LGLN)

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 genutzt-

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 (siehe auch Kapitel 4.1 Räumliche Alternativen)

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.

Zudem ist festzustellen, dass das Plangebiet zwar planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Kurpark jedoch eine ausgeprägte bauliche und funktionale Vorprägung aufweist. Innerhalb des Gebiets bestehen bereits Wege, Gebäude sowie verkehrliche und technische Erschließungsstrukturen, die das Areal seit Jahrzehnten als gestalteten und gepflegten Erholungsraum prägen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff erfolgt damit nicht in einen naturnahen, unberührten Außenbereich, sondern in einen bereits erschlossenen und anthropogen geprägten Bereich, an dessen vorhandene Strukturen und Nutzungen unmittelbar angeknüpft wird.

Das Vorhaben erfüllt 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ 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. Teilbereiche des Plangebiets im Norden (Flurstück 121/3) befinden sich jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“, der Einzelhandelsnutzungen regelt. Die Bereiche werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan mit einer Verkehrsfläche „Fußweg“ überplant. Daraus ergeben sich keine planerischen Konsequenzen. An den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans schließen sich keine weiteren Planbereiche direkt an.

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.

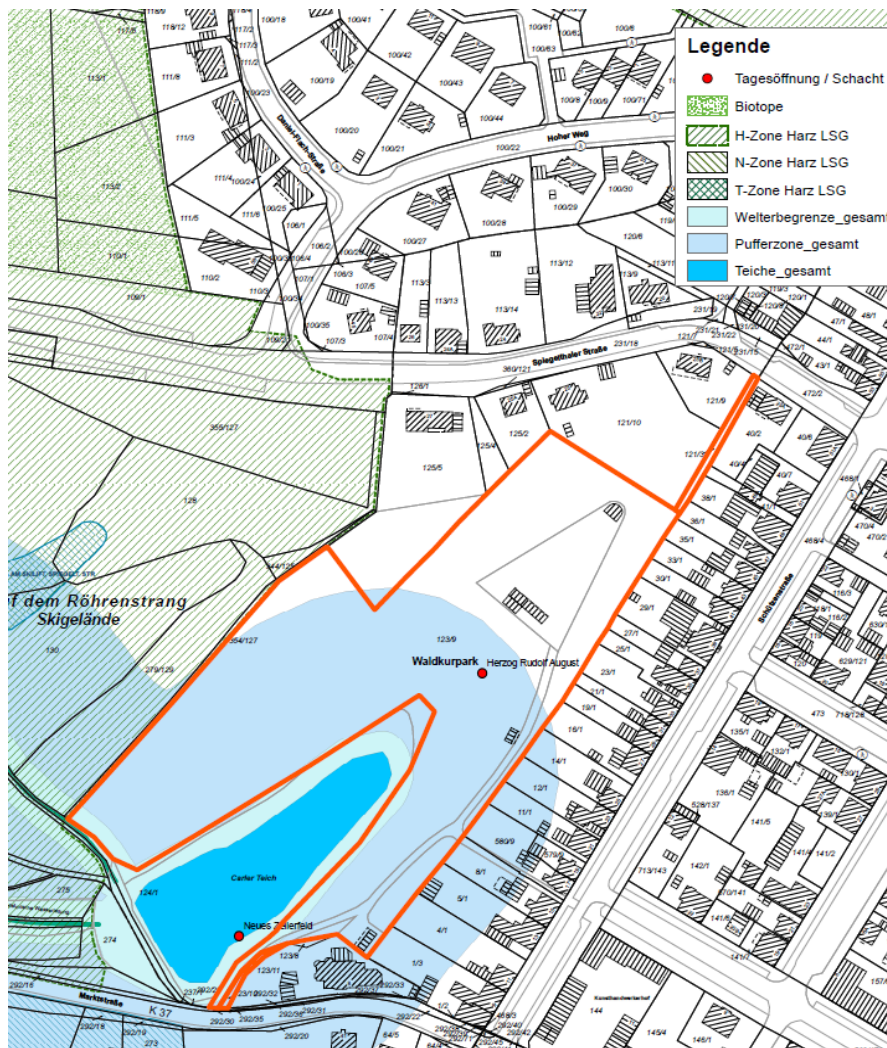


Abbildung 11: Abgrenzung Kulturerbe, ohne Maßstab (Quelle: Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld)

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

Hintergrund der Planung ist ein Vorhaben des Privatinvestors, mit dem Ziel den Waldkurpark zu neuem Leben zu erwecken und mit neuen sanften touristischen Nutzungen wie Tiny- und Baumhäuser aufzuwerten.

Inhaltlich wurde das Projekt so konzipiert, dass es die speziellen Anforderungen und Besonderheiten des Standortes optimal berücksichtigt. Das Konzept in Clausthal-Zellerfeld setzt auf Nachhaltigkeit, regionale Wertschöpfung und ein besonderes Naturerlebnis. Diese Aspekte sind nicht zufällig gewählt, sondern resultieren aus den spezifischen Gegebenheiten des Standorts und den Erwartungen der Zielgruppe.

Eine inhaltliche Umgestaltung des Projekts, beispielsweise durch den Verzicht auf Tiny- und Baumhäuser und stattdessen den Bau konventioneller Hotelgebäude, würde die einzigartige Positionierung gefährden. Die Tiny- und Baumhäuser unterscheiden sich durch seine naturnahe Bauweise und die besondere Lage im Baumbestand von anderen touristischen Angeboten in der Region. Eine Abkehr von diesem Konzept würde das Alleinstellungsmerkmal schwächen und könnte das Interesse der anvisierten Zielgruppen, die eine außergewöhnliche und nachhaltige Übernachtungsmöglichkeit in kleinen Einheiten suchen, erheblich mindern.

Zudem würden alternative Konzepte, wie ein klassisches Hotel in konventioneller Bauweise, den ökologischen Fußabdruck des Projekts vergrößern und die angestrebten Nachhaltigkeitsziele untergraben.

Die Entwicklung des Areals setzt bestimmte Grenzen für inhaltliche Alternativen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Um das Ziel der touristischen Nutzungen zu erreichen, werden bestimmte Einschränkungen in Bezug auf die Nutzungsstruktur deutlich. Es bestehen jedoch konzeptionelle inhaltliche Alternativen, die sich hauptsächlich auf die unterschiedliche Platzierung der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet beziehen. Die Gestal-

tungsmöglichkeiten sind jedoch stark begrenzt, da die Beschaffenheit des Plangebiets, einschließlich der Erschließung, des Carler Teichs und der Weltkulturerbeflächen die Platzierung der Nutzungen beeinflusst.

Der Umfang der geplanten Bebauung mit sieben Tinyhäusern und zwei Baumhäusern wurde im Rahmen der Planung bewusst begrenzt und stellt das maximal städtebaulich und landschaftlich verträgliche Maß für den Standort dar. Maßgeblich für diese Festlegung waren insbesondere der Erhalt des prägenden Baumbestandes, die Sicherung der Offenheit der Grünflächen sowie die Wahrung des parkartigen Charakters des ehemaligen Kurparks.

Zudem wird mit der Nutzung des bestehenden ehemaligen Festplatzes im Bereich der Konzertmuschel eine bereits vorgeprägte Fläche in Anspruch genommen. Die dort vorhandenen Garagen werden abgebrochen. Die Fläche ist bereits geschottert und baulich überformt, so dass keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen sind und zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Eine höhere Anzahl an Unterkünften oder eine dichtere Anordnung der Gebäude würde zu einer spürbaren Verdichtung führen, die den Erholungswert des Areals beeinträchtigen könnte. Zudem würden zusätzliche bauliche Anlagen stärkere Eingriffe in Boden, Vegetation und Landschaftsbild erfordern, die mit den Zielen der naturnahen und landschaftsverträglichen Entwicklung nicht vereinbar wären.

Die gewählte Anzahl der Unterkünfte ermöglicht einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb des Ferienangebots, ohne eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme des Geländes zu verursachen. Gleichzeitig bleibt der überwiegende Teil des Waldkurparks weiterhin von Bebauung frei und öffentlich nutzbar. Die Planung folgt damit dem Grundsatz der sparsamen Bodennutzung und einer behutsamen Weiterentwicklung bestehender Strukturen.

Insgesamt stellt die festgelegte Dimensionierung einen ausgewogenen Kompromiss zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit, touristischer Entwicklung und dem Schutz von Natur, Landschaft und Erholungsfunktion dar. Eine weitergehende Bebauung ist städtebaulich nicht erforderlich und würde den planerischen Zielsetzungen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld widersprechen.

Das vorgeschlagene Konzept stellt somit eine optimierte und maßgeschneiderte Möglichkeit zur behutsamen Entwicklung, die speziell auf das Plangebiet abgestimmt ist. Es wurde als beste Lösung identifiziert, um den Waldkurpark behutsam weiterzuentwickeln und die touristischen Nutzungen langfristig am Standort zu etablieren. Dabei wurde sowohl auf die Sicherung des Bestands als auch auf die Schaffung von Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung Wert gelegt.

Das Konzept ist inhaltlich optimal auf den Standort im Waldkurpark von Clausthal-Zellerfeld abgestimmt. Tragfähige inhaltliche Alternativen bestehen daher nicht.

4.3 Nullvariante

Im Rahmen der Nullvariante wird untersucht, welche Auswirkungen entstehen würden, wenn auf die Umsetzung der Planung verzichtet und keine Maßnahmen zur behutsamen

touristischen Entwicklung des Waldkurparks ergriffen würden. Bei Nichtdurchführung blieben die betroffenen Flächen dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet und Vorhaben wären weiterhin gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein neuer Eingriff in den Boden würde nicht erfolgen.

Die aufbereiteten Flächen könnten ohne die Bauleitplanung jedoch nicht für die geplanten touristischen Nutzungen genutzt werden, da entsprechende Genehmigungen für Tiny- und Baumhäuser oder gastronomische Einrichtungen nicht erteilt würden. Die Ziele des Investors sowie die Absichten der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zur Stärkung des touristischen Angebots könnten in diesem Fall nicht erreicht werden. Die geplante Aufwertung des Waldkurparks bliebe aus, wodurch die touristische Attraktivität der Stadt nur begrenzt gefördert würde. Es fände jedoch auch kein neuer Eingriff in Boden, Vegetation und Landschaft statt.

5 Festsetzungen

Die Planungen orientieren sich sowohl an den örtlichen Gegebenheiten als auch an den städtebaulichen Zielen und Zwecken, die das Vorhaben verfolgt. Die Festsetzungen werden an die Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

Das Plangebiet wird in Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ aufteilt. Diese Aufteilung folgt dem Grundsatz einer flächensparenden und freiraumschonenden städtebaulichen Entwicklung und berücksichtigt die bestehenden Nutzungsstrukturen sowie die landschaftlichen und funktionalen Gegebenheiten des Kurparks.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Grünfläche festgesetzt. In diesen Bereichen sind keine neuen hochbaulichen Nutzungen vorgesehen. Die Ausweisung als Grünfläche dient der dauerhaften Sicherung des parkartigen Charakters, der Erholungsfunktion sowie der landschaftlichen Einbindung des Kurparkgeländes. Bestehende Wegeführungen und bauliche Anlagen bleiben erhalten und werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert, ohne dass hierdurch zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird auf einen klar abgegrenzten und räumlich untergeordneten Teilbereich des Plangebiets beschränkt. Es umfasst ausschließlich die Flächen, auf denen die Errichtung der Tiny- und Baumhäuser sowie der hierfür erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehen ist. Die Lage des Sondergebiets orientiert sich an der bestehenden Erschließung und den geplanten baulichen Anlagen, sodass zusätzliche Eingriffe vermieden werden.

Durch die konzentrierte Anordnung der fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen wird eine Zersiedelung oder funktionale Überformung des Kurparks verhindert. Gleichzeitig wird eine klare Trennung zwischen ruhigen Erholungsflächen und den baulich genutzten Bereichen hergestellt. Die inselartige Lage des Sondergebiets innerhalb der Grünflächen ist bewusst gewählt, um die baulichen Nutzungen räumlich zu bündeln und den überwiegenden Teil des Plangebiets des Kurparks dauerhaft von neuen Hochbauten freizuhalten.

Die gewählte Gebietsgliederung erfüllt damit ausdrücklich das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne nur soweit und solange aufzustellen sind, wie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan beschränkt die planerischen Festsetzungen auf das für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Maß und verzichtet bewusst auf weitergehende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wird eine bedarfsgerechte, zurückhaltende und rechtssichere Planung gewährleistet.

Die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Hintergrund ist, dass das geplante Vorhaben in seiner Art, seinem Umfang, seiner räumlichen Lage sowie seiner funktionalen Ausrichtung eindeutig bestimmt ist. Gegenstand der Planung ist ein konkret benanntes, in sich geschlossenes Vorhaben zur Errichtung von Tinyhäusern und Baumhäusern als fremdenverkehrsbezogene Übernachtungsangebote innerhalb eines klar abgegrenzten Teilbereichs des Kurparks in Clausthal-Zellerfeld. Das städtebauliche Konzept ist von Beginn an auf eine ruhige, erholungsorientierte Nutzung mit hoher landschaftlicher Einbindung ausgerichtet. Umfang und Lage der baulichen Anlagen, die Art der Nutzung, die zulässigen Grundflächen, Höhen sowie die Erschließung sind abschließend festgelegt und bedürfen keiner vorhabenoffenen oder variantenhaften Entwicklung. Die Wahl des klassischen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gewährleistet eine enge Verzahnung zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Dadurch wird eine hohe Planungssicherheit sowohl für die Stadt, für den Investor als auch für die betroffenen Dritten erreicht. Ein vorhabenoffenes Vorgehen nach § 12 Abs. 3a BauGB wäre vor diesem Hintergrund weder erforderlich noch sachgerecht, da ein weitergehender planerischer Spielraum weder beabsichtigt noch städtebaulich geboten ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient der Unterbringung von Feriengästen in kleinen, landschaftsverträglich integrierten Einheiten sowie dem naturnahen Übernachten. Die Nutzung des Sondergebiets ist ausschließlich auf fremdenverkehrsbezogene Zwecke ausgerichtet.

Zulässig sind:

- Tinyhäuser (bodenstehend) mit einer maximalen Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² je Einheit, die auf Punktfundamenten errichtet werden und dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises dienen
- Baumhäuser (aufgeständert) mit einer maximalen Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² je Einheit, die auf Stelzen oder vergleichbaren aufgeständerten Konstruktionen errichtet werden und dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises dienen;
- Bühnen sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für fremdenverkehrsbezogene Veranstaltungen

Im Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:



- Dauerwohnen
- Nebenwohnungen (Zweitwohnungen)

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient der gezielten Entwicklung eines standortangepassten, touristisch geprägten Nutzungsangebotes. Ziel ist es, das Plangebiet ausschließlich für fremdenverkehrsbezogene Nutzungen zu sichern und eine Vermischung mit dauerhaftem Wohnen oder wohnähnlichen Nutzungen auszuschließen.

Das Sondergebiet dient dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Ferienwohnen in kleinen, eigenständigen Einheiten sowie auf naturnahen Übernachtungsformen wie Tinyhäusern und Baumhäusern. Damit wird dem Bedarf an kleinteiligen und landschaftsbezogenen Übernachtungsangeboten Rechnung getragen, ohne eine bauliche Dichte oder infrastrukturelle Anforderungen auszulösen, wie sie für klassische Wohngebiete typisch sind.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Tinyhäusern und Baumhäusern auf jeweils maximal 50 m² je Einheit stellt sicher, dass der bauliche Maßstab dem Charakter eines Feriengebietes entspricht und keine großvolumigen oder wohnähnlichen Gebäude entstehen. Die Einheiten sind ausdrücklich nicht für dauerhaftes Wohnen vorgesehen, sondern ausschließlich für touristische Aufenthalte.

Bühnen und bauliche Anlagen für fremdenverkehrsbezogene Veranstaltungen ermöglichen ergänzende touristische Angebote innerhalb des Gebietes.

Zur Sicherung der planerischen Zielsetzung werden Dauerwohnen sowie Nebenwohnungen ausgeschlossen. Dadurch wird verhindert, dass sich wohnähnliche Strukturen entwickeln, die mit der Zweckbestimmung des Gebietes nicht vereinbar sind und zu einer dauerhaften Veränderung der Gebietsstruktur führen könnten.

Die Bindung der zulässigen Vorhaben an einen Durchführungsvertrag gemäß § 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 1 BauGB stellt sicher, dass Art, Umfang und Qualität der Entwicklung den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entsprechen und die festgesetzte Zweckbestimmung dauerhaft eingehalten wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche von 500 m² darf im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ nicht überschritten werden. Für die Ermittlung der Grundfläche sind die Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets maßgeblich. Zu der Grundfläche sind alle baulichen Anlagen hinzuzurechnen. Wassergebundene Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 500 m² im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient der Steuerung des baulichen Umfangs und der Sicherung einer landschaftsverträglichen Entwicklung des Gebietes. Ziel der Regelung ist es, eine übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden und den Charakter eines naturnahen, auf Erholung ausgerichteten Sondergebietes dauerhaft zu erhalten.

Die zulässige Grundfläche wurde unter Berücksichtigung eines Planungspuffers leicht großzügiger festgesetzt, als für die tatsächlich geplanten baulichen Anlagen erforderlich wäre. Dies ermöglicht eine flexible Umsetzung im Rahmen der Bauausführung.

Durch die Begrenzung der Grundfläche wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen gegenüber den Freiflächen klar untergeordnet bleiben. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen kleinteiligen Ferien- und Übernachtungsformen von Bedeutung. Die Regelung unterstützt eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und verhindert die Entstehung einer zusammenhängenden, stadtähnlichen Bebauung, die dem Planungsziel des Fremdenverkehrsgebietes widersprechen würde.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind ausschließlich die Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes maßgeblich. Damit wird eine eindeutige und rechtssichere Berechnungsgrundlage geschaffen, die eine nachvollziehbare Anwendung der Festsetzung im Genehmigungsverfahren ermöglicht.

In die Grundflächenberechnung sind alle baulichen Anlagen einzubeziehen, die dauerhaft mit dem Erdreich verbunden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass der tatsächlich versiegelte und baulich in Anspruch genommene Boden vollständig erfasst wird. Dies trägt zur Minimierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bei und berücksichtigt zugleich die Belange des Bodenschutzes sowie des Landschaftsbildes.

Wassergebundene Flächen werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet. Die Nutzung wasserdurchlässiger Beläge wird gefördert, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Versickerung von Niederschlagswasser und die Reduzierung von Bodenversiegelung hat.

Insgesamt trägt die Begrenzung der Grundfläche in Verbindung mit der klaren Definition der anzurechnenden Anlagen zu einer maßvollen, umweltverträglichen und städtebaulich geordneten Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr“ bei und unterstützt die planerische Zielsetzung eines naturnahen und qualitativ hochwertigen touristischen Angebotes.

Die bestehenden hochbaulichen Anlagen (Sanitärgebäude 75 m² Grundfläche, Bude (20 m²) und ehemalige Konzertmuschel (40 m²) werden im Bestand gesichert.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient der Sicherung einer maßvollen Bebauung und der Integration in das landschaftliche Umfeld.



Tinyhäuser: Die maximal zulässige Höhe von 3,0 m gewährleistet, dass die Tinyhäuser maßstäblich klein und zurückhaltend bleiben. Die Messung der Gebäudehöhe erfolgt vom natürlichen Gelände am Gebäudemittelpunkt bis zur Gebäudeoberkante. Diese Regelung ermöglicht die praktische Umsetzung auch auf leicht geneigten Flächen, ohne dass künstliche Aufschüttungen oder komplizierte Geländeangleichungen erforderlich werden. So wird das Tinyhaus im Hang harmonisch in die Topografie eingepasst.

Baumhäuser: Die maximal zulässige Höhe von 6,0 m wird von der Oberkante des Podestes/Bodenplatte bis zum Dachfirst gemessen, Stelzenhöhen bleiben unberücksichtigt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Baumhäuser zwischen den Bäumen zurückhaltend und landschaftsschonend errichtet werden können, ohne die tatsächliche Gebäudehöhe zu überschreiten. Diese Regelung unterstützt eine geringe Eingriffsfläche, minimiert die Versiegelung und schützt die Wurzeln der vorhandenen Bäume.

Die Gebäudeoberkante wird allgemein durch Dachfirst oder Attika definiert. Technisch notwendige Aufbauten, untergeordnete Gebäudeteile und Photovoltaikanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Sicherung des kleinteiligen und standortangepassten Baukonzepts des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird hierdurch der bauliche Maßstab der zulässigen Anlagen eindeutig definiert und eine dem Charakter eines naturnahen Feriengebietes entsprechende Bebauung gewährleistet.

Für Tinyhäuser wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass diese baulichen Anlagen als eingeschossige, kompakte Einheiten ausgeführt werden und keine wohnähnlichen oder mehrgeschossigen Gebäude entstehen.

Die Bestandsgebäude (Sanitärgebäude, Bude und Konzertmuschel) werden ebenfalls mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für Baumhäuser wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Regelung trägt den besonderen konstruktiven Anforderungen von aufgeständerten Bauweisen Rechnung und ermöglicht eine funktionale Gliederung innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung oder eine dominante Wirkung im Landschaftsraum zu erzeugen.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse ergänzt die Höhenbegrenzung und trägt insgesamt dazu bei, die städtebauliche Ordnung, die landschaftliche Einbindung sowie die Zweckbestimmung des Sondergebietes dauerhaft zu sichern.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufsteigende Bauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits hochbauliche Anlagen, wie die Konzertmuschel, das Sanitärgebäude und die Bude am Eingang. Diese werden im Bestand durch Baugrenzen gesichert.

5.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt, die der inneren Erschließung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient und die Anbindung der Tinyhäuser und Baumhäuser sicherstellt. Die Ein- und Ausfahrt ist bereits im Bestand vorhanden und wird mit der Festsetzung gesichert. Die Zufahrt ab der Markstraße wird im Planteil mit dem Planzeichen „Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die Haupteinschließung bleibt größtenteils als wassergebundene Decke bestehen, um den naturnahen Charakter der Anlage zu wahren und eine nachhaltige Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Zur Verbesserung der Befahrbarkeit, insbesondere für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, ist vorgesehen, den Einmündungsbereich auf dem Flurstück 123/10 geringfügig auszurunden und konstruktiv zu optimieren.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Zur Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Diese dient der Anbindung des Plangebiets an die Spiegelthaler Straße über die schmale Parzelle Flurstück 121/3 und gewährleistet eine fußläufige Erschließungsmöglichkeit.

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (Private Parkfläche)

Zusätzlich wird eine private Fläche für insgesamt zehn PKW-Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze werden als Schotterterrassen ausgeführt. Dadurch wird die Bodenversiegelung minimiert, die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und das Landschaftsbild gewahrt. Die Stellplatzfläche wird durch entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung (Stellplätze, St) sowie durch räumliche Abgrenzung planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der Stellplatzflächen ist erforderlich, um eine geordnete, sichere und funktionale Erschließung des Sonstigen Sondergebiets „Fremdenverkehr“ zu gewährleisten. Die Stellplätze dienen ausschließlich dem Betrieb und der Nutzung des Fremdenverkehrsgebiets. Durch die zentrale Bündelung des ruhenden Verkehrs werden zusätzliche Fahrbewegungen innerhalb des Gebiets vermieden und die Freiflächen zwischen den Übernachtungseinheiten geschützt.

5.5 Grünflächen

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Flächen befinden sich jedoch im Privateigentum. Ungeachtet der Eigentumslage werden die Flächen jedoch weiterhin der Öffentlichkeit im Rahmen der bisherigen Nutzung als Kurpark zugänglich bleiben. In den Grünflächen sind keine neuen hochbaulichen Nutzungen vorgesehen, sodass die Flächen in ihrer jetzigen parkartigen

Gestaltung erhalten bleiben und nicht in ein Sondergebiet überführt werden. Diese Ausweisung dient der dauerhaften Sicherung des parkartigen Charakters des Kurparks und der Wahrung seiner Funktion als landschaftlich geprägter Erholungsraum. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen; bauliche Anlagen dürfen den Parkcharakter weder in Lage, Umfang noch Gestaltung wesentlich beeinträchtigen.

Die innerhalb der Grünflächen zulässigen Nutzungen beschränken sich auf bestehende und betriebsnotwendige Anlagen. Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, insbesondere das Sanitärgebäude sowie das Gebäude im Eingangsbereich mit Rezeption, bleiben erhalten und werden innerhalb festgesetzter Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Sie sind mit einem besonderen Nutzungszweck im Planteil ausgewiesen. Sie können weiterhin genutzt werden, ohne dass der Parkcharakter beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus sind kleinteilige Anlagen und Einrichtungen, die der Pflege, Instandhaltung und dem Betrieb der Parkanlage dienen, zulässig.

Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind nur insoweit zulässig, wie sie untergeordnet, landschaftsverträglich ausgeführt und für den Betrieb des Gebiets zwingend erforderlich sind.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass bauliche Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, die bestehenden Anlagen weiter genutzt werden können, der Kurpark in seiner gestalterischen und funktionalen Qualität erhalten bleibt und das inselartig festgesetzte Sondergebiet als eigenständiger, klar abgegrenzter Bereich in den Park eingebettet ist.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.6.1 Versiegelungsbeschränkungen (M1)

Die Oberflächen befestigter Flächen sind wassergebundene Decken oder als Schotterrasen herzustellen. Für den im Planteil gekennzeichneten Einfahrtsbereich von der Marktstraße sind auf einer Länge von bis zu 75 m konventionelle engfugige Pflasterbeläge zulässig

Die Festsetzung zur Ausbildung der Oberflächen befestigter Flächen als wassergebundene Decken oder Schotterrasen dient der Reduzierung der Bodenversiegelung und der Sicherung eines möglichst natürlichen Wasserhaushaltes. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen wird die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und der Oberflächenabfluss minimiert.

Gleichzeitig tragen diese Beläge zur Wahrung des naturnahen und landschaftsverträglichen Charakters des Gebietes bei. Sie fügen sich gestalterisch besser in die Umgebung ein als vollständig versiegelte Flächen und unterstützen das Ziel eines ruhigen, erholungsorientierten Fremdenverkehrsgebietes.

Im Einfahrtsbereich von der Marktstraße sind auf einer Länge von bis zu 75 m aus funktionalen und verkehrssicherheitsrelevanten Gründen konventionelle engfugige Pflasterbeläge

zulässig. In diesem Bereich sind höhere Beanspruchungen durch Rangierverkehr zu erwarten, die eine dauerhaft tragfähige und wartungsarme Befestigung erfordern.

Darüber hinaus ermöglichen die gewählten Belagsarten eine flächensparende und flexible Nutzung, die den funktionalen Anforderungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen entspricht, ohne unnötige ökologische Beeinträchtigungen zu verursachen.

5.6.2 Niederschlagswasser (M2)

Das von Dachflächen ablaufende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen, als Brauchwasser zu sammeln oder kontrolliert in das angrenzende Gewässer des Carler Teichs einzuleiten. Die Einleitung hat gedrosselt und in einer Weise zu erfolgen, dass nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Wasserqualität sowie auf die denkmalgeschützten Belange des Carler Teichs ausgeschlossen sind. Das Oberflächenwasser von Fahr- und Stellplatzflächen ist über angrenzende Grünbereiche oder über Mulden/Mulden-Rigolen zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung in ein Gewässer oder eine Entwässerung über Versickerungsanlagen, bedarf einer Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 10 WHG.

Die Regelung zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers dient der Sicherung eines naturnahen und nachhaltigen Wasserhaushaltes im Plangebiet. Durch die vorrangige Versickerung unverschmutzten Dachflächenwassers vor Ort wird der natürliche Wasserkreislauf unterstützt und eine zusätzliche Belastung der Vorfluter vermieden. Alternativ ermöglicht die Nutzung als Brauchwasser eine ressourcenschonende Verwendung von Niederschlagswasser und trägt zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs bei.

Die kontrollierte Einleitung von Dachflächenwasser in den angrenzenden Carler Teich stellt eine ergänzende Option dar, sofern eine Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser nicht vollständig möglich ist. Damit wird eine geregelte und schadlose Ableitung sichergestellt, ohne das Gewässer durch ungereinigte oder unkontrollierte Einleitungen zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet entwässert seit Jahrzehnten über bestehende Anlagen in den Carler Teich. Diese Entwässerungspraxis bestand bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans und hat bislang zu keinen bekannten Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen Funktion, der Substanz oder der denkmalrechtlichen Bedeutung des Teiches geführt.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aufgrund der wenigen zusätzlichen baulicher Anlagen mit keinem erhöhten Anfall an Niederschlagswasser zu rechnen. Eine Erhöhung der Einleitmenge gegenüber dem bisherigen Zustand wird durch die Planung nicht erwartet.

Der Carler Teich ist Bestandteil des aktiven technischen UNESCO-Welterbes Oberharzer Wasserregal. Die Festsetzungen stellen sicher, dass durch die Entwässerung weder das wasserwirtschaftliche Betriebsregime noch die außergewöhnlichen universellen Werte des Welterbes beeinträchtigt werden. Die abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden.

Das Oberflächenwasser von Fahr- und Stellplatzflächen wird über angrenzende Grünflächen oder über Mulden und Mulden-Rigolen versickert. Diese Form der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ermöglicht eine natürliche Vorreinigung des Wassers und reduziert den

Oberflächenabfluss. Gleichzeitig werden Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen gedämpft.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz stellt klar, dass Einleitungen in Gewässer oder die Nutzung von Versickerungsanlagen nur im Einklang mit den wasserrechtlichen Vorgaben erfolgen dürfen. Dadurch wird der Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Gewässers langfristig gewährleistet.

5.6.3 Einfriedungen (M3)

Grundstückseinfriedungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur zulässig, wenn sie als naturnah gestaltete, vegetationsbasierte Abgrenzungen ausgeführt werden. Bauliche Einfriedungen wie Zäune, Mauern oder vergleichbare technische Abgrenzungen sind unzulässig. Die Einfriedungen müssen sich in das bestehende, naturnah geprägte Landschaftsbild des Carler Teiches einfügen und dürfen als eigenständige bauliche Anlagen nicht in Erscheinung treten.

Die Festsetzung dient dem Schutz und der landschaftlichen Aufwertung des Geltungsbereichs im Umfeld des Carler Teiches, der als wertvolles Kulturerbe eine besondere Bedeutung für das lokale Landschaftsbild und die kulturelle Identität der Region besitzt. Naturnah gestaltete, vegetationsbasierte Einfriedungen fügen sich harmonisch in das bestehende Landschaftsbild ein, fördern die ökologische Vielfalt und verhindern die Dominanz technischer Bauwerke wie Zäune oder Mauern, die den historischen und landschaftlichen Charakter des Carler Teiches beeinträchtigen könnten.

Die Beschränkung auf pflanzliche Abgrenzungen gewährleistet, dass Grundstücke angemessen abgegrenzt werden, ohne die kulturhistorische und landschaftliche Qualität des Weltkulturerbes zu stören. Eigenständige bauliche Einfriedungen würden den besonderen Wert und die Authentizität des Carler Teiches mindern und könnten das unverwechselbare Erscheinungsbild dieses schützenswerten Ortes negativ beeinflussen.

Mit dieser Regelung wird die Zielsetzung des Bebauungsplans unterstützt, das Gebiet in seiner naturnahen und kulturell bedeutsamen Qualität zu erhalten und die Einzigartigkeit des Carler Teiches als Weltkulturerbe zu wahren.

5.6.4 Erhaltungsgebote (E)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Gehölze mit einem Stammdurchmesser ab 15 cm dauerhaft, ihrem natürlichen Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und falls abgängig gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt und zur fachgerechten Pflege der gekennzeichneten Gehölze dient ausdrücklich dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes und der Sicherung der prägenden Gehölzstrukturen im Plangebiet. Durch den Erhalt von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser ab 15 cm wird verhindert, dass es zu einer schleichenden Waldumwandlung oder zu einer nachhaltigen Reduzierung der vorhandenen Baumbestände kommt.

Die Bäume übernehmen wesentliche ökologische Funktionen, insbesondere als Lebensraum für Flora und Fauna sowie für das Lokalklima und den Bodenschutz. Darüber hinaus sind sie

von zentraler Bedeutung für die Erholungseignung des Gebietes. Der schattige, strukturreiche und naturnahe Charakter ist ein wesentlicher Bestandteil des Fremdenverkehrskonzeptes und trägt maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Gebietes bei.

Die Pflege der Gehölze entsprechend ihrem natürlichen Wuchscharakter stellt sicher, dass ihre ökologischen und gestalterischen Funktionen dauerhaft erhalten bleiben. Der verpflichtende gleichwertige Ersatz bei Abgang gewährleistet, dass der Gehölzbestand langfristig gesichert wird und weder die landschaftliche Qualität noch die Erholungsfunktion des Gebietes beeinträchtigt werden.

5.6.5 Pflanzmaßnahmen (P)

Innerhalb des Plangebiets sind Laubbäume zu pflanzen durch:

Anpflanzen von mindestens drei einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 8 m. Die Gehölze sind dauerhaft und dem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen sowie falls abgängig zu ersetzen.

Die Festsetzung dient der Sicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Funktion des Plangebiets. Durch die Anpflanzung von mindestens drei einheimischen und standortgerechten Laubbäumen wird der parkartige Charakter des Kurparks gestärkt und die Freiraumqualität für Erholungssuchende erhöht. Die Auswahl von Hochstämmen der 1. oder 2. Ordnung gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung der Gehölzstruktur und trägt zur langfristigen Stabilität des Baumbestandes bei.

Der vorgeschriebene Pflanzabstand von mindestens acht Metern stellt sicher, dass die Bäume genügend Raum für gesunde Kronenbildung und Wurzelentwicklung erhalten, ohne dass es zu einer übermäßigen Verdichtung kommt. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie der Ersatz abgängiger Bäume sichern die langfristige Wirksamkeit der Maßnahme.

Mit dieser Regelung werden sowohl ästhetische als auch ökologische Ziele verfolgt: Die Maßnahmen tragen zur Schaffung von Schattenbereichen, zur Verbesserung des Kleinklimaeffekts und zur Stärkung der Biodiversität bei, während gleichzeitig der Charakter des Kurparks als naturnaher Erholungsraum bewahrt wird.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Geh- und Leitungsrechte

Die mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Flächen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ dienen den Versorgungsträgern zur Verlegung, Wartung und Unterhaltung leitungsgebundener Infrastruktur. Über diese Flächen werden insbesondere Wasser- und Stromleitungen vom Anschlusspunkt in der Spiegelthaler Straße in das Plangebiet geführt. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist dauerhaft sicherzustellen.

5.7.2 Besonderer Nutzungszweck „Empfangsgebäude/Rezeption“

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Empfangsgebäude/Rezeption“ dient der Unterbringung einer Rezeption mit untergeordneten Servicefunktionen innerhalb eines bestehenden Gebäudes. Zulässig ist ausschließlich ein Empfangs- und Servicegebäude, das funktional und betrieblich dem Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ zugeordnet ist.

5.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt den räumlichen Geltungsbereich durch eine Geltungsbereichslinie fest. Die exakte Abgrenzung ist dem Planteil im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

5.8 Kennzeichnungen

5.8.1 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 nord-östlichen 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.

5.8.2 Bodenbelastungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von > 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und > 10,0 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen in einem Bebauungsplan sind die Übernahme bereits bestehender Festsetzungen, Schutzgebiete oder rechtlicher Vorgaben aus anderen Fachgesetzen oder Planungen. Sie haben keinen eigenständigen Regelungscharakter im Bebauungsplan, sondern dienen der Information und Klarstellung für alle Beteiligten.

Diese Inhalte gelten unabhängig vom Bebauungsplan bereits rechtlich verbindlich und werden im Bebauungsplan 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:

5.9.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Carler Teich als Bestandteil des aktiven technischen UNESCO-Welterbes Oberharzer Wasserregal. Der Teich liegt sowohl in der Kernzone als auch in der Pufferzone des Welterbes und ist als technische Anlage denkmalgeschützt. Die Betriebsverantwortung liegt bei der Harzwasserwerke GmbH.

Beeinträchtigungen des Carler Teiches durch Bauarbeiten sind auszuschließen. Bauverfahren, die Erschütterungen oder Setzungen verursachen können, insbesondere Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich, dürfen nur nach vorheriger Abstimmung und ausdrücklicher Zustimmung der Harzwasserwerke GmbH durchgeführt werden.

Für Bauvorhaben innerhalb der Kern- und Pufferzone ist die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar zwingend erforderlich.

Die Funktion, Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Carler Teiches sowie der zugehörigen Pufferzone sind dauerhaft zu sichern. Die Bereiche sollen von allen Seiten erreichbar bleiben und in ihrer technischen und landschaftlichen Wirkung ungestört erhalten werden.

Das Baugrundstück 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.

5.9.2 Bodenplanungsgebiet

Die Böden im Harz sind durch natürliche und menschliche Einflüsse in unterschiedlichen Konzentrationen mit Schwermetallen belastet, da der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung von Metallpartikeln geführt hat. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“. Die entsprechenden Regelungen, hier für das Teilgebiet 1 (§§ 11 und 12 BPG-VO), sind zu beachten.

5.9.3 Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radonvorsorgegebiets. 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.

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

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

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude,
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,
3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile,
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen,
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

6 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und umfasst eine Fläche von etwa 2,5 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.

6.2 Siedlungsentwicklung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt eine gezielte, moderate Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs von Clausthal-Zellerfeld dar. Ziel ist es, im Kurpark ein Angebot für sanften Erholungstourismus zu etablieren. Mit der Schaffung eines Tinyhaus- und Baumhausareals erhält das Gebiet eine neue, dauerhafte Nutzung, die den bisherigen Veranstaltungscharakter ablöst und eine kontinuierliche Erholungsnutzung ermöglicht.

Das Vorhaben trägt zur Diversifizierung der städtischen Struktur bei, indem neue touristische Angebote und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Gleichzeitig werden bestehende Natur- und Erholungselemente des Kurparks integriert, wodurch die Naherholungsqualität für Einwohner und Besucher gesteigert wird. Die Verbindung zwischen Stadt, Kurpark und umliegender Landschaft wird gestärkt, was sowohl die touristische Attraktivität als auch das wirtschaftliche Potenzial von Clausthal-Zellerfeld erhöht.

Die Bebauung ist in Form, Maßstab, Materialwahl und Dichte so geplant, dass sie sich harmonisch in die parkartige Struktur des Kurparks einfügt. Die Tinyhäuser und Baumhäuser treten nicht als dominante Bauwerke hervor. Durch die naturnahe Gestaltung und Einbindung in die bestehende Landschaft wird das historische und landschaftliche Erscheinungsbild des Carler Teiches gewahrt, sodass auch das Kulturerbe nicht beeinträchtigt wird.

Durch die sorgfältige städtebauliche Einbindung in die vorhandene Struktur sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsentwicklung zu erwarten. Das Vorhaben

folgt den Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unterstützt die langfristige Aufwertung des Kurparks als zentralen Erholungs- und Freizeitstandort.

6.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Die bisherige Nutzung des Plangebiets war im Wesentlichen durch die parkartige Nutzung des Kurparks sowie durch Veranstaltungen im Bereich der Konzertbühne geprägt. Diese Veranstaltungsnutzungen waren mit erhöhten Besucherzahlen sowie punktuellen Lärm- und Verkehrsbelastungen verbunden.

Mit der geplanten Entwicklung eines Tinyhaus- und Baumhausareals einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen erhält das Gebiet in einem kleinen Teilbereich eine neue, dauerhafte Nutzung, die auf sanften und landschaftsbezogenen Erholungstourismus ausgerichtet ist. Die Nutzung ist durch eine geringe bauliche Dichte, eine begrenzte Zahl an Übernachtungseinheiten sowie durch eine ruhige, nicht massentouristische Ausrichtung gekennzeichnet.

Potenzielle Nutzungskonflikte können sich insbesondere aus der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung sowie aus der Lage innerhalb eines sensiblen Natur- und Kulturlandschaftsraums ergeben. Mögliche Konfliktfelder betreffen vor allem Lärmemissionen, das Verkehrsaufkommen sowie Belange des Natur- und Kulturerbes. Durch die Umstellung von einer veranstaltungsbezogenen Nutzung hin zu einer überwiegend ruhigen Erholungsnutzung ist jedoch insgesamt von einer deutlichen Entlastung auszugehen. Insbesondere werden gegenüber der bisherigen Nutzung relevante Lärmspitzen reduziert.

Der Platz vor der bestehenden Konzertmuschel wurde bereits in der Vergangenheit regelmäßig als Fest- und Veranstaltungsfläche genutzt. Die dort durchgeführten Veranstaltungen waren typischerweise mit erhöhten Geräuscheinwirkungen während der jeweiligen Veranstaltungszeiten verbunden.

Aufgrund der Lage des Festplatzes im näheren Umfeld des Waldkurparks und angrenzender Wohnbebauung konnten Nutzungskonflikte durch Freizeitlärm bereits bislang nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Mit der Planung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird eine ruhige, erholungsorientierte Nutzung mit Tiny- und Baumhäusern verfolgt. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf dem naturnahen Übernachten und dem Aufenthalt von Feriengästen.

Veranstaltungen sind innerhalb des Plangebiets nicht als eigenständige Hauptnutzung vorgesehen, sondern lediglich in untergeordnetem Umfang und als ergänzendes Angebot zum Kur- und Fremdenverkehr geplant.

Durch die Planung ist davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung insgesamt verbessert.

Aufgrund der geringen Intensität der geplanten Nutzung, der räumlichen Bündelung des ruhenden Verkehrs sowie der vorgesehenen organisatorischen und baulichen Maßnahmen sind durch den Betrieb des Tinyhaus- und Baumhausareals keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Die geplante Nutzung

fügt sich in Maßstab, Funktion und Erscheinungsbild in die bestehende Struktur des Kurparks ein und leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen, natur- und landschaftsverträglichen Weiterentwicklung des Standorts.

6.4 Verkehr und Mobilität

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich gelegene Marktstraße (Kreisstraße 37), die innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und über die Bundesstraße 241 vom Stadtkern aus schnell erreicht werden kann. Ziel ist eine sichere, geordnete und umweltverträgliche Erschließung, die den motorisierten Individualverkehr ebenso berücksichtigt wie den Fuß- und Radverkehr und die Belange des Naturraums wahrt.

Äußere Erschließung und Zufahrt

Der Waldkurpark ist über die Marktstraße gut erreichbar. Die unmittelbare Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen bestehenden, rund 3,05 m breiten Erschließungsweg, der von der Marktstraße aus zunächst gepflastert ist und anschließend in einen wassergebundenen Schotterweg übergeht. Dieser Weg wird seit Jahrzehnten genutzt, insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen an der Konzertmuschel, und hat sich für die Erschließung des Geländes als funktional und ausreichend erwiesen. In diesem Zeitraum sind keine verkehrlichen Engpässe, sicherheitsrelevanten Konflikte oder Einschränkungen Befahrung durch Fahrzeuge bekannt geworden.

Aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Vorhaben ist ein regelmäßiger Begegnungsverkehr nicht zu erwarten. Die Nutzung des Plangebietes ist auf sanften Tourismus und naturnahe Erholung ausgerichtet. Der KFZ-Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf zeitlich versetzte An- und Abreisen der Gäste sowie auf vereinzelte Versorgungs- und Einsatzfahrten. E

Die Möglichkeit eines durchgehenden Begegnungsverkehrs auf der Zufahrt ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Zufahrt ist als untergeordnete Erschließung mit geringem Verkehrsaufkommen ausgelegt. Zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge stehen im Verlauf der Zufahrt Ausweich- und Rangiermöglichkeiten zur Verfügung. Insbesondere ist innerhalb des Plangebiets eine geeignete Wende- und Aufstellfläche vorgesehen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen und verbindlich gesichert wird.

Eine bauliche Verbreiterung des Erschließungswegs ist aufgrund der topografischen Situation nicht praktikabel möglich. Westlich schließt unmittelbar ein steiler Abhang zum Carler Teich an, östlich grenzt ein Privatgrundstück an. Zur Verbesserung der Befahrbarkeit, insbesondere für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, ist jedoch vorgesehen, die Zufahrt im Bereich Flurstücks 123/10 geringfügig auszurunden, baulich anzupassen und zu optimieren. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen werden mit dem Landkreis Goslar geführt.

Die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsbewegungen liegen deutlich unterhalb der in den einschlägigen Richtlinien zugrunde gelegten Schwellenwerte, bei denen besondere verkehrssichernde Maßnahmen wie Linksabbiegespuren erforderlich werden.

Insbesondere sind keine relevanten Spitzenbelastungen zu erwarten, da An- und Abreisen zeitlich verteilt erfolgen. Auf Grundlage der geringen Verkehrsbelastung und der bestehenden örtlichen Verhältnisse wird die Entbehrlichkeit einer Linksabbiegespur festgestellt.

Innere Erschließung, Stellplätze und Parken

Innerhalb des Plangebiets werden die vorhandenen internen Erschließungs- und Wegebeziehungen unverändert genutzt. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

Im Eingangsbereich des Plangebiets werden entlang der Erschließungsstraße zehn diagonal angeordnete PKW-Stellplätze vorgesehen. Diese dienen den Gästen als Abstellort ihrer KFZ und für betriebsbedingte Nutzungen. Die Anordnung erfolgt unmittelbar entlang der bestehenden Erschließungsstraße, ohne dass hierfür eine neue verkehrliche Erschließung geschaffen wird.

Der motorisierte Verkehr innerhalb des Kurparks wird bewusst auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Ein Parken am Fahrbahnrand der Kreisstraße 37 wird durch dieses Stellplatzangebot ausgeschlossen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Kreisstraße 37 durch Parkplatzsuchverkehr findet nicht statt. Der Stellplatzbedarf des Vorhabens wird vollständig gedeckt.

Durch die geplanten sieben Tinyhäuser und zwei Baumhäuser ist lediglich mit einer sehr geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Marktstraße zu rechnen. Eine spürbare Veränderung der bestehenden Verkehrssituation ist nicht zu erwarten.

Fuß- und Radverkehr

Der Kurpark ist bereits heute gut fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Die vorhandenen Wegebeziehungen innerhalb des Parks sichern auch künftig eine gute Erreichbarkeit für Spaziergänger, Wanderer und Radfahrende. Über die schmale Parzelle Flurstück 121/3 im Norden besteht eine zusätzliche fußläufige Anbindung aus nördlicher Richtung, die genutzt werden könnte.

Nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Spiegelthaler Straße eine überregionale Radwegeverbindung, die die umliegenden Ortschaften miteinander verknüpft. Das Plangebiet ist damit gut in das bestehende Radwegenetz eingebunden, wodurch eine umweltfreundliche und emissionsarme Mobilität unterstützt wird.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 400 m östlich des Plangebiets. Damit ist eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben, die insbesondere Gästen ohne eigenes Fahrzeug eine nachhaltige Erreichbarkeit ermöglicht.

Befahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge

Die Befahrbarkeit des Plangebiets wurde durch die örtliche Feuerwehr mit einem Einsatzgroßfahrzeug geprüft. Die Erreichbarkeit sowie die vorhandenen Wege wurden als ausreichend beurteilt. Der bestehende Wendepunkt im Bereich vor der Konzertmuschel bleibt erhalten und gewährleistet auch künftig das sichere Wenden von Einsatzfahrzeugen.

Im Einsatzfall kann die Zufahrt organisatorisch freigehalten werden. Aufgrund der eindeutigen Zuordnung der Zufahrt zur Erschließung des Plangebiets sowie der geringen Verkehrsfrequenz ist gewährleistet, dass andere Verkehrsteilnehmer Wartepflicht haben und Einsatzfahrzeuge ungehindert zufahren können. Ergänzend wird der Betreiber verpflichtet, durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Zufahrt dauerhaft nicht blockiert wird.

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen, sowohl für motorisierte Fahrzeuge als auch für Fuß- und Radverkehr, ohne dass mit Engpässen oder Konflikten zu rechnen ist. Die Zufahrt ist funktional, ausreichend dimensioniert und für Rettungsfahrzeuge gesichert, interne Wege bleiben unverändert. Stellplätze werden eingerichtet und zusätzliche Verkehrsbelastungen sind minimal, ein Shuttle-Service reduziert den inneren Verkehr weiter. Die Anbindung an Radwege, Fußwege und den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass eine umweltfreundliche Erreichbarkeit gewährleistet ist. Insgesamt ist die Erschließung geordnet, funktional und optimal an die naturnahe Nutzung des Gebiets angepasst.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt unter Nutzung der bestehenden städtischen Infrastrukturen. Die Erschließung wird an die geplante Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr angepasst. Ziel ist eine technisch sichere, nachhaltige und dauerhaft funktionsfähige Versorgung des Gebiets unter weitgehender Nutzung vorhandener Anlagen.

Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über das vorhandene öffentliche Netz gesichert. Die Anbindung erfolgt von Norden über das Flurstück 121/3 von der Spiegelthaler Straße. Innerhalb des Plangebiets werden lediglich Verlängerungen der bestehenden Leitungen zu den Standorten der Tinyhäuser erforderlich. Die erforderlichen Kapazitäten sind vorhanden und wurden mit der zuständigen Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH abgestimmt.

Abwasserentsorgung

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

Das Plangebiet ist abwassertechnisch durch private Hausanschlüsse erschlossen. Das vorhandene, funktionsfähige Sanitärgebäude (Toilettenhäuschen) im mittleren Bereich des Plangebiets ist bereits an das Abwassersystem angeschlossen. Vor dem Gebäude befindet sich ein geschlossener Schacht, der als Abwasserkontrollschacht dient. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem Richtung Markstraße im Freispielgefälle abgeführt. Für den Anschluss der geplanten Tinyhäuser sind interne Leitungsverlängerungen erforderlich. Die Netzkapazitäten sind ausreichend und wurden mit dem Abwasserbetrieb abgestimmt.



Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Netze. Ein Starkstromanschluss ist im Plangebiet bereits vorhanden und betriebsbereit. Die zusätzliche Stromversorgung der Tinyhäuser wird von Norden über das Flurstück 121/3 von der Spiegelthaler Straße aus sichergestellt. Die technische Umsetzung ist mit der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH abgestimmt. Zukünftig könnten ergänzend nachhaltige Energielösungen wie Photovoltaik für die Tinyhäuser geprüft werden.

Regenwasserbewirtschaftung

Die bestehende Regenwasserführung im Plangebiet bleibt grundsätzlich unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser versickert weiterhin auf den unversiegelten Flächen und wird wie bisher dem natürlichen Boden zur Verfügung gestellt.

Westlich der ehemaligen Konzertbühne ist ein vorhandener Kanal als Regenwassersammler vorhanden, der das Oberflächenwasser in den Carler Teich ableitet. Diese Funktion bleibt auch nach Umsetzung des Vorhabens bestehen. Die bestehende Entwässerungssituation wurde vor Ort durch den Abwasserbetrieb geprüft und als funktionstüchtig bewertet.

Durch die geringe zusätzliche Versiegelung im Rahmen der Planung sind keine wesentlichen Änderungen des Abflussverhaltens zu erwarten. Eine Versenkung von Niederschlagswasser über Schluckbrunnen oder Schächte ist nicht vorgesehen, um eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu vermeiden.

Das Plangebiet entwässert seit Jahrzehnten über bestehende Anlagen in den Carler Teich. Diese Entwässerungspraxis bestand bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans und hat bislang zu keinen bekannten Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen Funktion, der Substanz oder der denkmalrechtlichen Bedeutung des Teiches geführt.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aufgrund der wenigen zusätzlichen baulicher Anlagen mit keinem erhöhten Anfall an Niederschlagswasser zu rechnen. Eine Erhöhung der Einleitmenge gegenüber dem bisherigen Zustand wird durch die Planung nicht erwartet.

Für Niederschlagswasser von gepflasterten Parkplatz- und Stellflächen wird empfohlen, geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen zu treffen, beispielsweise durch Absetzvorrichtungen oder Leichtflüssigkeitsabscheider. Dabei ist auch die mögliche Altlastenproblematik zu berücksichtigen, bevor Regenwasser versickert oder in bestehende Anlagen eingeleitet wird.

Soweit eine Einleitung in ein Gewässer oder die Nutzung von Versickerungsanlagen vorgesehen ist, sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 8 i.V.m. § 10 WHG) einzuhalten. Bestehende Einleitungen oder Anlagen sind gegebenenfalls an die neue Situation anzupassen.

Durch die nur geringe zusätzliche Versiegelung sind keine wesentlichen Änderungen des Abflussverhaltens zu erwarten.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Nach Einschätzung der Feuerwehr übersteigt der Löschwasserbedarf im Einsatzfall den gemeindlichen Grundschutz. Die Planung der Löschwasserversorgung erfolgte durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird im östlichen Randbereich des Plangebiets eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 40.000 Litern vorgesehen. Die Zisterne wird unter einem Tinyhaus angeordnet, sodass die verfügbare Fläche effizient genutzt wird.

Die Zisterne wird mit einem Saugrohranschluss ausgestattet. Lage und Zugänglichkeit sind so ausgebildet, dass eine jederzeitige Nutzung durch die Feuerwehr gewährleistet ist.

Errichtung, Betrieb, Zugänglichkeit und Wartung der Löschwasserzisterne erfolgen durch den Vorhabenträger gemäß den Vorgaben der zuständigen Feuerwehr. Dadurch ist sichergestellt, dass die Löschwasserversorgung dauerhaft den Anforderungen des Brandschutzes entspricht und die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr gewährleistet bleibt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter werden im Bereich der Rezeption vorgehalten und zu den jeweiligen Abfuhrterminen an die Marktstraße verbracht. Die Entsorgung erfolgt über die reguläre kommunale Abfallentsorgung. Zuständig ist der Landkreis Goslar, Kreiswirtschaftsbetriebe.

Zusammenfassende Bewertung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist insgesamt gesichert und an die geplante Nutzung der Tiny- und Baumhäuser angepasst. Bestehende Anschlüsse und Entwässerungsanlagen werden weiter genutzt, geplante Ergänzungen führen zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der öffentlichen Netze. Trinkwasser, Strom und Abwasser sind gesichert, Regenwasser wird naturnah bewirtschaftet, die Löschwasserversorgung ist dauerhaft gewährleistet, und die Abfallentsorgung erfolgt zuverlässig über die kommunalen Strukturen. Durch die geringe zusätzliche Versiegelung entstehen keine relevanten Änderungen im Abflussverhalten. Insgesamt ist die technische Versorgung nachhaltig, praktikabel und dauerhaft funktionsfähig.

6.6 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden im Privateigentum.

7 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) 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 des



vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zudem wird der Umweltbericht als Teil B der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

Zusammenfassung Umweltbericht

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Ziel der Planung ist die behutsame touristische Nachnutzung eines kleinräumigen Teilbereichs des ehemaligen Waldkurparks unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Park- und Waldstrukturen.

Das Plangebiet ist durch die langjährige Nutzung als Kur- und Erholungspark bereits deutlich vorgeprägt. Gebäude, Wege, Plätze und teilversiegelte Flächen sind vorhanden, sodass keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unberührter Landschaftsräume erfolgt. Die Planung konzentriert sich auf einen kleinen, bereits intensiv genutzten Bereich im Norden des Parks. Ökologisch wertvolle Strukturen wie die umliegenden Waldbereiche, Gehölzbestände, Grünflächen mit Parkcharakter sowie der südlich angrenzende Carler Teich bleiben von baulichen Eingriffen unberührt und werden durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Im zentralen Vorhabenbereich dominieren Biotoptypen intensiv genutzter Freizeit- und Parkanlagen mit entsprechend geringer ökologischer Wertigkeit. Die angrenzenden Wald- und Grünflächen weisen zwar eine höhere Bedeutung auf, werden jedoch nicht überplant. Eine faunistische Untersuchung hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen. Es wurden ausschließlich häufige und weit verbreitete Vogelarten festgestellt, sensible Fledermausquartiere sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Bei Einhaltung der vorgesehenen Bauzeitenregelungen ist das Vorhaben mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar.

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung kleinflächige Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese werden jedoch als gering eingestuft, da sich der Eingriff überwiegend im Bestand bewegt und die zusätzliche Neuversiegelung auf einen sehr begrenzten Umfang beschränkt ist. Die zulässige Grundfläche wird insgesamt auf maximal 500 m² begrenzt. Durch den Einsatz punktueller Fundamente, aufgeständerter Baumhäuser sowie wasserdurchlässiger Beläge werden die Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich, da keine Waldumwandlung erfolgt und die Waldfunktionen vollständig erhalten bleiben.

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Der Carler Teich als Teil des Oberharzer Wasserregals unterliegt hohen ökologischen und kulturhistorischen Schutzanforderungen. Direkte Eingriffe in das Gewässer oder seine Uferbereiche sind nicht vorgesehen. Durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Versickerung und zur Begrenzung versiegelter Flächen werden negative Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Wasserqualität wirksam vermieden.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist von großflächigen Waldbeständen umgeben, die weiterhin als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete wirken. Der typische Waldklima-Charakter bleibt erhalten. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen und die geringe bauliche Dichte wird das Lokalklima nicht nachteilig verändert.

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die geplanten baulichen Anlagen sind in ihrer Höhe und Ausdehnung stark begrenzt und fügen sich in die bestehende Parklandschaft ein. Die Erholungsfunktion des Gebiets bleibt erhalten und wird durch die geplante touristische Nutzung in zeitgemäßer Form weiterentwickelt.

In der Gesamtschau kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Planung nutzt vorhandene Strukturen, vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, sichert ökologisch wertvolle Bereiche dauerhaft und entspricht damit den Zielen eines sparsamen, umweltverträglichen und nachhaltigen Umgangs mit Natur und Landschaft.

Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13 ff. BNatSchG verbunden. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Errichtung von Tinyhäusern sowie aus untergeordneten Erschließungs- und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets.

Die Eingriffe sind insgesamt sehr punktuell und flächenmäßig gering. Der überwiegende Teil der Tinyhäuser wird auf der bestehenden Konzertfläche errichtet, die bereits mit einer wassergebundenen Decke versehen ist. Eine zusätzliche Versiegelung ist insoweit nicht erforderlich. Lediglich die Baumhäuser sowie ein Tinyhaus am Hang werden in bislang ungenutzten Bereichen realisiert. Diese Flächen sind jeweils sehr klein und überschreiten eine Größe von 100 m² nicht. Die Baumhäuser werden aufgeständert errichtet, wodurch die Inanspruchnahme des Bodens weiter reduziert wird. Zudem erfolgt die Errichtung der Behausungen händisch, sodass auf den Einsatz schwerer Baumaschinen verzichtet wird und eine Bodenverdichtung vermieden wird.

Insgesamt beträgt die zusätzlich versiegelte bzw. dauerhaft beanspruchte Fläche rund 300 m². Auch unter Berücksichtigung des vorgesehenen Ausführungsspielraums bleibt die maximal zulässige Grundfläche mit höchstens 500 m² auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die baulichen Anlagen sind kleinteilig und landschaftsverträglich ausgestaltet. Tinyhäuser werden auf Punktfundamenten errichtet, sodass die Bodenfunktionen zwischen und unter den Gebäuden weitgehend erhalten bleiben. Baumhäuser auf Stelzen führen nicht zu einer flächenhaften Versiegelung. Begleitende Verkehrs- und Stellplatzflächen werden überwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt, etwa als wassergebundene Decken oder Schotterterrassen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens bleibt damit erhalten und eine wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts wird vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird dadurch deutlich minimiert.

Der überwiegende Teil des Plangebiets bleibt unverändert als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhalten. Neue bauliche Nutzungen außerhalb des Sondergebiets sind ausgeschlossen oder nur zulässig, sofern sie der Nutzung der Grünfläche dienen oder für Ver- und Entsorgungszwecke erforderlich sind. Die räumliche Begrenzung der baulichen Entwicklung verhindert eine Ausdehnung des Eingriffs und sichert die Funktion und Gestalt des Kurparks dauerhaft.

In der Gesamtschau sind die mit der Planung verbundenen Eingriffe aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme, der naturnahen Bauweise sowie der konsequenten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als gering einzustufen. Der Eingriff wird vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Dies erfolgt durch den dauerhaften Erhalt der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen, die Beschränkung der hochbaulichen Entwicklung auf das Sondergebiet, die Pflanzmaßnahmen sowie die landschaftsgerechte Gestaltung der Vorhabenflächen. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Betroffenheit potenziell vorkommender Amphibienarten aufgrund der Nähe zum Carler Teich wurde bewertet. Innerhalb des unmittelbaren Eingriffsbereichs wurden jedoch keine strukturreichen, feuchten oder vernetzten Landlebensräume festgestellt, die als Sommer- oder Wanderhabitate geeignet wären. Auch funktionale Wechselbeziehungen zum Carler Teich, etwa in Form von Wanderkorridoren, sind nicht erkennbar. Auf Grundlage der Habitatpotenzialanalyse ist ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten im Plangebiet fachlich nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Amphibienlebensräumen im Umfeld des Carler Teiches sind daher nicht anzunehmen. Die ökologische Funktion des Teiches bleibt durch die Planung unverändert.

Auch der Gartenschläfer als besonders geschützte Art wurde im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Die faunistischen Untersuchungen einschließlich des Einsatzes von Nesttubes und eines speziell trainierten Artenspürhundes ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen von Bilchen im Untersuchungsgebiet. Es liegen weder Artnachweise noch Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vor. Vor diesem Hintergrund ist eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion möglicher Lebensstätten auszuschließen.

Der Umweltbericht kommt aufgrund der geringen Eingriffsintensität zu dem Ergebnis, dass zusätzliche externe Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 13 ff. BNatSchG nicht erforderlich sind.

Grundsätzlich trifft die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine Ermessensentscheidung über Art und Umfang des Eingriffs sowie über den vorzusehenden Ausgleich. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden in der beschriebenen Weise auf ein Mindestmaß reduziert. Die darüber hinaus zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insgesamt als zumutbar bewertet. Der Beitrag zum Erhalt der Gehölzstrukturen, zu den Maßnahmen der Versiegelungsbeschränkung, zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zu den festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgeboten wird höher gewichtet als der geringe ökologische Wertverlust, der sich aus der sehr begrenzten zusätzlichen Versiegelung ergibt.

Vor diesem Hintergrund wird auf zusätzliche interne oder externe Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist in der Gesamtbetrachtung als ausgeglichen zu bewerten.

Zusammenfassung Artenschutz

Das Gutachten vom Büro Corax zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark 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.



Hinsichtlich der Waldfunktionen wurde eine Waldbewertung von einer forstwissenschaftlerin vorgenommen.

Ein großer Teil des Plangebiets ist nach Einschätzung des Landkreises Goslar 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.

8 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise sind nicht Bestandteil der rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Anlage beigelegt ist.

Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des Schutzes der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Veranstaltungen wurde im Rahmen der Abwägung der immissionsschutzrechtliche Belang berücksichtigt.

Bei der Bewertung möglicher Nutzungskonflikte wurde die Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie als fachlicher Orientierungsrahmen herangezogen. Diese sieht für seltene Ereignisse unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich begrenzte Abweichungen von den allgemeinen Immissionsrichtwerten vor.

Vor diesem Hintergrund wurde davon ausgegangen, dass Veranstaltungen auf der vorgesehenen Fläche nur in begrenztem Umfang stattfinden sollen. Als städtebaulich vertretbar wurde eine Nutzung in einer Größenordnung von maximal 18 Veranstaltungstagen pro Kalenderjahr angesehen, wobei eine Häufung von Veranstaltungen, insbesondere an mehreren aufeinanderfolgenden Wochenenden, vermieden werden soll.

Eine verbindliche Festsetzung der Anzahl oder zeitlichen Lage von Veranstaltungen im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht, da entsprechende Regelungen nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten sind. Die konkrete Ausgestaltung und Begrenzung der Veranstaltungen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren unter Anwendung des einschlägigen Immissionsschutzrechts.

Ergänzend könnten im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger weitergehende Regelungen zur Durchführung von Veranstaltungen getroffen werden.

Wasserschutzgebiet

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

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 Gefahrenerforschungsmaßnahmen 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.

9 Städtebauliche Werte, Kosten

Flächenbilanz des Plangebiets	Größe in ha	%-ual
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	ca. 2,53 ha	100 %
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“	ca. 0,29 ha	11,4 %
Besonderer Nutzungszweck	Ca. 0,01 ha	0,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“	ca. 0,12 ha	4,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	ca. 0,02 ha	0,8 %
Grünflächen	ca. 2,09 ha	82,7 %
(Erhaltungsflächen; in Grünfläche und Sonstigen Sondergebiet integriert)	(Ca. 2,0 ha)	-

Das Plangebiet befindet sich in privater Hand eines Vorhabenträgers.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ umfasst eine Größe von rund 2,5 ha.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ entstehen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nur die üblichen Personal- und Verwaltungskosten.

Der Vorhabenträger erklärte 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)