

Beteiligungsverfahren für die 97. Änderung des Flächennutzungsplans

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **25. Februar 2025 bis 25. März 2025** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen (Wortlaut siehe Abwägungstabelle).

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 24. Februar 2025** mit Stellungnahme-Frist bis zum **25. März 2025**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Landkreis Goslar** Schreiben vom 24.03. u. 31.03.2025
- **Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, Amt 4, Sachgebiet Ordnung und Brandschutz** Schreiben vom 27.02.2025
- **Eigenbetriebe der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, Abwasserbetrieb** Schreiben vom 18.03.2025
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** Schreiben vom 21.03.2025
- **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst** Schreiben vom 28.02.2025
- **Harzwasserwerke GmbH** Schreiben vom 12.03.2025



- | | |
|--|--------------------------|
| ➤ Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH | Schreiben vom 04.03.2025 |
| ➤ Forstamt Clausthal | Schreiben vom 25.02.2025 |
| ➤ Deutsche Telekom Technik GmbH | Schreiben vom 19.03.2025 |
| ➤ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Northeim, Katasteramt Goslar | Schreiben vom 24.03.2025 |
| ➤ Harz Energie GmbH | Schreiben vom 03.03.2025 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|---|--------------------------|
| ➤ Stadt Seesen, FB IV Bau | Schreiben vom 25.02.2025 |
| ➤ Stadt Goslar | Schreiben vom 05.03.2025 |
| ➤ Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Braunschweig | Schreiben vom 10.03.2025 |
| ➤ Vodafone GmbH | Schreiben vom 10.03.2025 |
| ➤ Stadt Bad Harzburg, Abt. Hochbau, Stadtplanung, Umweltschutz | Schreiben vom 12.03.2025 |
| ➤ Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Goslar | Schreiben vom 20.03.2025 |
| ➤ Gemeinde Bad Grund | Schreiben vom 21.03.2025 |
| ➤ Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | Schreiben vom 24.03.2025 |
| ➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege NLD | Schreiben vom 26.02.2025 |
| ➤ Oberharzer Geschichts- und Museumsverein | Schreiben vom 27.03.2025 |



Folgende durch den Vorhabenträger beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- Amt für regionale Landesentwicklung ARL
- Baubetriebshof der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
- Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, Gleichstellungsbeauftragte
- HarzBus GbR
- Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar
- Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH
- Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Polizeiinspektion Goslar
- Regionalverband Großraum Braunschweig
- Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Clausthal-Zellerfeld
- UNESCO-Welterbe Stiftung, Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft
- Stadt Braunlage
- Stadt Langelsheim
- Stadt Osterode am Harz



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Vorstudie des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und der 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, wurde in der Zeit vom 25.02.2025 bis einschließlich 25.03.2025 auf der Internetseite der planungsgruppe puche gmbh veröffentlicht und standen zudem auf der Homepage der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zum Download bereit. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es wurden zwei Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit vorgetragen. Die Namen wurden anonymisiert, der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sind jedoch die Namen bekannt.

Im Folgenden wird der Inhalt der Stellungnahmen entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen gegenübergestellt:

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Anonymisiert, 27.02.2025	
Wir, die [...] sind Pächter des Carler Teiches. Zur Bewirtschaftung des Gewässers und zur Ausübung des Angelsports ist ein freier Zugang unserer Mitglieder zum Gewässer unerlässlich und muss daher jederzeit gewährleistet sein. Des Weiteren werden Gastangelkarten auch für diesen Teich durch die IG Harzgewässer e.V. ausgegeben. Auch Gastanglern muss daher der Zutritt zum Gewässer möglich sein. Der vorhandene Rundweg um den Teich muss daher erhalten bleiben. Es muss außerdem sichergestellt sein, dass die Gewässergüte durch beispielsweise austretende Schmier- und Kraftstoffe der anfahrenden Fahrzeuge, die die südliche Zufahrt und den zu bauenden Parkplatz nutzen, nicht beeinträchtigt wird. Diese Stoffe würden bei Regen in das Gewässer gelangen. Auch Verschmutzungen des Gewässers durch eventuelle Weiternutzung des Wassertretbeckens muss verhindert werden. Auch von dieser Seite können Schadstoffe in das Wasser gelangen. Wir bitten, unsere Forderungen und Bedenken bei der Planung zu berücksichtigen.	Zu 1 Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld stimmt zu, dass eine Einschränkung des Zugangs zum Carler Teich nicht nur die Vereinsaktivitäten erheblich behindern, sondern auch zu Konflikten mit den Pachtverpflichtungen führen würde. Die Forderung nach dauerhaftem Zugang zum Uferbereich ist daher berechtigt und wird bei allen Planungsmaßnahmen berücksichtigt. Der bestehende Rundweg um den Teich erfüllt eine wichtige Mehrfachfunktion. Er dient sowohl den Anglern zur Ausübung ihres Sports als auch Spaziergängern und Touristen als attraktives Naherholungsangebot. Sein Erhalt steht im Einklang mit einem nachhaltigen und naturnahen Freizeit- und Erholungskonzept. Auch aus naturpädagogischer und touristischer Sicht ist der Fortbestand des Rundwegs sinnvoll. Die Planung sieht keine Veränderungen der bestehenden Wegeverbindungen vor, sodass die Nutzung der vorhandenen Wege weiterhin für die Öffentlichkeit möglich bleibt. Zum Schutz der Gewässerqualität sind im Rahmen der Planung und Umsetzung geeignete technische Maßnahmen vorzusehen. Dazu zählen unter anderem sickerfähige Beläge, Einrichtungen zur Rückhaltung und Behandlung von Oberflächenwasser sowie gegebenenfalls Öl- und Benzinabscheider. Diese Maßnahmen sind nach dem Stand der Technik und unter Berücksichti-

	gung der wasserrechtlichen Vorschriften konkret festzulegen, um einen Eintrag von Schadstoffen in das Gewässer wirksam zu verhindern. Bei der Bauausführung ist auf eine konsequent umweltverträgliche Gestaltung und Umsetzung zu achten. Für das bestehende Wassertretbecken auf der nördlichen Grünfläche in der Pufferzone des Welterbes sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Geplant sind lediglich ein Ablassen und erneutes Befüllen mit Frischwasser. Die Stellungnahme wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird in der o.g. Weise bewertet. Es wird auf die Ausführungsebene verwiesen.
2. Anonymisiert (8 gleichlautende Stellungnahmen unterschiedlicher Absender), 10.04.2025	
Betr. Projekt Baum Hotel-Errichtung im ehem. Waldpark Zellerfeld Hier: Widerspruchsargumente <u>Fauna, Flora und Vogelwelt:</u> Durch die Errichtung eines Hotels an der vorgesehenen Stelle wird ein Naherholungsgebiet zerstört auf welches schon im Gutachten für das Sanierungsgebiet Zellerfeld als kleines Highlight verwiesen wurde. Weiträumig werden Fauna und Flora beeinträchtigt und sogar zerstört. Zusätzlich zu den bereits vorliegenden Gutachten gibt es hier Spechte, Wildenten, Kleiber, Ringeltauben, Dompfaffe etc. Es werden seltene Wildkräuter u.U. für immer vernichtet.	Zu 2 <u>Zu Fauna, Flora und Vogelwelt:</u> Der Einwand, durch die Errichtung des geplanten Hotels werde ein Naherholungsgebiet zerstört und die Fauna und Flora weiträumig beeinträchtigt, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung geprüft. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Naherholungsraums. Durch die Planung wird jedoch lediglich ein räumlich begrenzter Teilbereich baulich in Anspruch genommen. Die überwiegenden Flächen des Naherholungsgebiets bleiben erhalten und weiterhin für die Erholungsnutzung zugänglich. Eine vollständige Aufgabe oder Zerstörung des Naherholungsgebiets ist nach fachlicher Bewertung nicht zu erwarten. Die Naherholungsfunktion wird punktuell überlagert, bleibt jedoch in ihrer grundsätzlichen Ausprägung bestehen. Die pauschale Aussage einer „weiträumigen Zerstörung“ von Fauna und Flora wird in dieser Form nicht geteilt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht sowie in einem arten-



	schutzrechtlichen Fachgutachten umfassend untersucht. Dabei wurden sowohl die baulichen Eingriffe als auch mögliche betriebsbedingte Wirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der genannten Vogelarten ist festzustellen, dass es sich überwiegend um weit verbreitete und häufig vorkommende Arten handelt. Ein artenschutzrechtliches Gutachten des Büros Corax zum Bebauungsplan „Waldkurpark Clausthal-Zellerfeld“ kommt zu dem Ergebnis, dass dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz entgegenstehen. Im Plangebiet wurden vierzig Brutreviere von sechzehn Vogelarten nachgewiesen, für die kein besonderer Schutzstatus besteht. Fledermausuntersuchungen ergaben lediglich den Nachweis einer Zwergfledermaus an einem südlich gelegenen, vom Vorhaben nicht betroffenen Gebäude. Hinweise auf sensible Quartiere innerhalb des Plangebiets lagen nicht vor. Die Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden, ein Vorkommen gilt als sehr unwahrscheinlich. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den späteren Betrieb des Vorhabens werden nicht erwartet. Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen sind verbindliche Bauzeitenregelungen einzuhalten. Gehölzentfernungen dürfen ausschließlich zwischen Mitte August und Mitte März erfolgen, Arbeiten an potenziell fledermausrelevanten Strukturen zwischen Anfang Dezember und Ende Februar. Ergänzend wird die Anbringung von Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten empfohlen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf ein notwendiges Maß begrenzt. Hochsensible Bereiche werden soweit möglich vermieden. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, um die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen funktional zu kompensieren. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Planung keine Zerstörung des Naherholungsgebiets zu erwarten ist. Die Belange von Fauna, Flora und Vogelwelt wurden sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und
--	---

<u>Amphibien:</u> Der Lebensraum dieser Tiere im Umfeld des Carier Teiches wird – obwohl Biotop – schwer belastet – wenn nicht gar zerstört.	Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. <u>Zu Amphibien:</u> Hinsichtlich potenziell vorkommender Amphibien ist festzustellen, dass sich das Plangebiet zwar in räumlicher Nähe zum Carler Teich befindet, innerhalb des direkten Eingriffsbereichs jedoch keine struktur- oder standorttypischen Landlebensräume mit geeignetem Habitatpotenzial festgestellt wurden. Insbesondere fehlen feuchte, deckungsreiche oder vernetzte Strukturen, die für Amphibien als Sommer- oder Wanderlebensräume von Bedeutung wären. Auf Grundlage der durchgeführten Potenzialanalyse ist das Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten im Plangebiet nach fachlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Diese Bewertung stützt sich auf die Geländeausprägung, das fehlende Habitatpotenzial sowie die Entfernung zur nächstgelegenen Laichgewässerstruktur. Funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Carler Teich, etwa in Form von Wanderkorridoren, konnten nicht festgestellt werden. Der Sachverhalt wurde im Rahmen der Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Nach fachlicher Bewertung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Amphibienlebensräume im Umfeld des Carler Teiches zu erwarten. Die ökologische Funktion des Carler Teiches als Biotop bleibt durch die Planung unverändert erhalten. Die Thematik wurde im Umweltbericht behandelt und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.
--	---

Lärmschutz:

Hier verweisen wir zunächst auf eine Ausführung des Gutachtens § 35 BauGB. Das bedeutet – wie ausgeführt: „Im Außenbereich sind nur bestimmte privilegierte und sonstige Vorhaben zulässig, zu denen ein Baumhotel nicht zählt“. Im weiteren ist durch den Betrieb des geplanten Hotels mit einer erheblichen Lärmbelästigung der Anlieger zu rechnen. Daraus resultiert dann auch eine nicht unerhebliche Minderung der Grundstückswerte. Der Waldpark wurde als ein innerstädtisches Naherholungsgebiet geführt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.Zu Lärmschutz:

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist das Gebiet als Planbereich nach § 30 BauGB zu betrachten. Eine Bezugnahme auf § 35 BauGB ist daher für die bauleitplanerische Abwägung nicht maßgeblich.

Im Hinblick auf mögliche Lärmauswirkungen ist festzustellen, dass im Plangebiet keine lärmintensiven Nutzungen vorgesehen sind. Die geplanten Tiny- und Baumhäuser stellen eine kleinteilige, sanfte touristische Nutzung mit begrenzter Wohneinheitenanzahl dar. Ein erhebliches Besucher- oder Veranstaltungsaufkommen ist nicht zu erwarten, sodass auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen gering bleibt.

Das Areal wurde in der Vergangenheit als Waldbühne mit Veranstaltungsflächen genutzt, wodurch zeitweise deutlich erhöhte Besucherzahlen sowie Verkehrs- und Lärmemissionen entstanden. Im Vergleich hierzu ist die geplante Nutzung deutlich weniger störend.

Veranstaltungen sind innerhalb des Plangebiets nicht als eigenständige Hauptnutzung vorgesehen, sondern lediglich in untergeordnetem Umfang und als ergänzendes Angebot zum Kur- und Fremdenverkehr geplant. Diese müssen sich nach den Vorgaben der Freizeitanlagenlärmschutzverordnung richten.

Am südlichen Eingang zum Plangebiet sind Parkmöglichkeiten vorgesehen. Die Zufahrt zum Plangebiet besteht seit Jahrzehnten in unveränderter Lage und wurde bereits für Lieferungen, Wartungsfahrten und Veranstaltungen genutzt. Das zu erwartende Kfz-Aufkommen beschränkt sich auf zeitlich versetzte An- und Abreisen der Gäste sowie vereinzelte Versorgungsfahrten.

Die Befürchtung einer Minderung der Grundstückswerte stellt keinen eigenständigen, abwägungsrelevanten Belang dar. Grundstückswerte werden nicht direkt geschützt, sondern ergeben sich mittelbar aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit und Nutzungsausgestaltung. Es liegen keine Anhaltspunkte für unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke vor.

<u>Luftreinhaltung:</u> Auf Grund der geplanten Beheizung der Baumhäuser durch Öfen, sowie der Errichtung einer Lagerfeuerstelle, wird sich die ohnehin beeinträchtigte Luftqualität durch lokale Verfeuerung von Holz weiter verschlechtern. Im Sinne der Luftreinhaltung und des Gesundheitsschutzes der Bürgerinnen und Bürger sollte die Stadtverwaltung die zusätzliche Verschlechterung durch Feinstaubemissionen der Holzverbrennung vermeiden. <u>Fazit:</u> Wir widersprechen der Errichtung eines Baumhotels auf dem Areal des Waldparks.	Der Waldkurpark behält nach Umsetzung der Planung seine Funktion als innerstädtisches Naherholungsgebiet. Die Tiny- und Baumhäuser ergänzen die Nutzung, ohne den freien Zugang oder die Erholungsfunktion der Bevölkerung zum Waldkurpark einzuschränken. Lediglich der Bereich, in dem die Tiny- und Baumhäuser stehen wird aus Gründen der Privatsphäre nur eingeschränkt betreten werden können. Zusammenfassend wird festgestellt, dass von der geplanten Nutzung keine erheblichen oder unzumutbaren Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke ausgehen. Die vorgetragenen Belange wurden in die Abwägung einbezogen, führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planung. Die Stellungnahme wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. <u>Zu Luftreinhaltung:</u> Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen der Luftqualität durch die Beheizung der Baumhäuser sowie durch eine vorgesehene Lagerfeuerstelle wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um ein kleinteiliges touristisches Angebot an Tiny- und Baumhäuser mit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten. Die vorgesehenen Feuerstätten dienen der ergänzenden Beheizung einzelner Baumhäuser und werden nicht dauerhaft oder im Dauerbetrieb genutzt. Die Emissionen aus der Holzverbrennung sind daher zeitlich begrenzt und räumlich stark lokalisiert. Angesichts der geringen Anzahl der vorgesehenen Feuerstätten, der begrenzten Nutzungsintensität sowie der Lage im bewaldeten Bereich ist nicht von einer relevanten Verschlechterung der lokalen Luftqualität auszugehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass geltende Immissionsgrenzwerte überschritten oder der Gesundheitsschutz der Bevölkerung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor.
--	---

	Der geplante Grillplatz dient der gelegentlichen Nutzung im Rahmen des touristischen Angebots. Auch hier ist von einer nur temporären Emissionsquelle auszugehen, deren Auswirkungen auf die Luftqualität räumlich und zeitlich stark begrenzt sind. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Belange der Luftreinhaltung im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden. Unter Beachtung der vorgesehenen Nutzungskonzeption sind keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten. Die vorgetragenen Bedenken führen daher nicht zu einer Änderung der Planung. Die Stellungnahme wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
--	---

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB beteiligt. Zu diesem Zweck ist ihnen am 24.02.2025 die Information zum Download der Planunterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und für die 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 25.03.2025 digital zugeleitet worden.

Die folgenden Stellungnahmen sind in Bezug auf die darin enthaltenen Anregungen geprüft worden. Im Folgenden wird der Inhalt dieser Stellungnahmen entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen gegenübergestellt:

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Landkreis Goslar, 24.03.2025 und 31.03.2025	
1.1 Allgemeines	
Eine Aufwertung der touristischen Nutzung im Bereich der Bergstadt ist aus Kreisentwicklungssicht im Grundsatz zu begrüßen. Aus raumordnerischer Sicht befindet sich das Gebiet im sog. Graulayer, welcher dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und mit Bauleitplanung belegt ist (vorbereitende oder verbindliche). Da im Flächennutzungsplan diese Fläche als Grünfläche dargestellt wird, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen. Der Charakter des Gebietes sollte weitestgehend erhalten bleiben und mit der zukünftigen Nutzung vereinbar sein. Als Planunterlage liegt lediglich die Vorstudie für beide Bauleitplanverfahren vor. Da sich die Geltungsbereiche der beiden Planverfahren laut Aussage in der Begründung unterscheiden könnten, ist ein separater Umweltbericht für jedes Verfahren erforderlich, welcher sich auf den jeweiligen Geltungsbereich bezieht. Die Verfahren sind getrennt voneinander fortzuführen, was in der Bekanntmachung zum nächsten Verfahrensschritt zu verdeutlichen ist. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußere ich mich zu den einzelnen Belangen wie folgt:	Zu 1.1 Bei Ausarbeitung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird jeweils ein separater Umweltbericht erstellt und die beiden Verfahren getrennt voneinander, jedoch im Parallelverfahren, weiter fortgeführt. Die grundsätzliche Zustimmung zum Projekt aus Kreisentwicklungssicht wird zur Kenntnis genommen.



1.2 Naturschutz	
Es handelt sich um die Vorstudie zur B-Plan-Aufstellung und F-Plan-Änderung im Bereich des Waldkurparks Zellerfeld im Parallelverfahren. Insbesondere aufgrund der Pufferzone des Welterbes wird überwiegend der nördliche Bereich des Parks mit dem Baumhaushotel überplant werden, vorhandene Gebäude sollen erhalten und integriert werden. Auch die große Wiese sowie das Wassertretbecken sollen erhalten bleiben, die Großgehölze sind für die Errichtung der Baumhäuser vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über den Hauptweg von der Marktstraße aus, im nördlichen Planbereich soll zudem ein neuer Zugang geschaffen werden und im südöstlichen Bereich sind weitere Stellplätze vorgesehen. In der Vorstudie zum Umweltbericht fand bereits eine erste Einschätzung zur Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter statt (Kapitel 6.1, Tabelle 1). Hier fällt auf, dass der Nationalpark als betroffen angegeben wird, obwohl er nicht ansatzweise in der Nähe des Geltungsbereiches liegt und im Kapitel 6.2.2 auch keine Erwähnung mehr findet. Weiterhin wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in Tabelle 1 als „nicht betroffen, es sei denn das Scoping ergibt etwas Anderes“ geführt. Aufgrund der parkartigen Struktur mit Gehölzen verschiedener Altersklassen ist jedoch von einer Betroffenheit auszugehen, weshalb auch ein Artenschutzfachbeitrag erstellt wurde. Im Artenschutzfachbeitrag wurden nach einer ersten Potenzialanalyse die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Bilche untersucht. Dabei wurden 40 Brutreviere festgestellt sowie mittels Artenspürhund zwei Fledermausquartiere (Tagesquartiere), von denen eins zum Untersuchungszeitpunkt durch eine Zwergfledermaus besetzt war. Eine Vielzahl von Quartieren in Bäumen fehlt, so dass nicht von Wochenstuben ausgegangen wird, auch wurde keine Eignung von Höhlungen als Winterquartier festgestellt. Die Erfassung der Artengruppe Bilche beschränkte sich auf die Haselmaus, welche mit Nesttubes und einem Artenschutzhund untersucht wurde. Auf den im Harz häufigen, niedersachsenweit jedoch stark rückläufigen und in der Roten Liste Deutschlands als stark gefährdet eingestuften Gartenschläfer wird jedoch nicht eingegangen. Auch fehlen Aussagen zu Amphibien, die aufgrund der Nähe zum Carler Teich im Plangebiet ihren Landlebensraum haben könnten.	Zu 1.2 <u>Einschätzung der betroffenen Schutzgüter in der Vorstudie</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dienen als Informationsgrundlage bei Ausarbeitung des Umweltberichts. Es erfolgt eine Korrektur dahingehend, dass der Nationalpark nicht betroffen ist. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaft wird bei Ausarbeitung des Umweltberichts einer sachgerechten Bewertung unterzogen. Der Stellungnahme wird gefolgt. <u>Gartenschläfer</u> Der Gartenschläfer (<i>Eliomys quercinus</i>) gehört zu der Familie der Bilche und ist keine streng geschützte Art im Sinne des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG). Stattdessen ist er in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt und zählt somit zu den Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete (FFH-Gebiete) ausgewiesen werden müssen. Gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, Anlage 1 Spalte 2) ist der Gartenschläfer als „besonders geschützte Art“ eingestuft, nicht jedoch als „streng geschützt“. Das bedeutet, dass für ihn die allgemeinen artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG gelten, insbesondere hinsichtlich Tötung, Fang, Besitz sowie der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren unterliegt der Gartenschläfer daher der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG und ist nicht dem besonderen Schutzregime des strengen Artenschutzes nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG unterworfen, wie dies z. B. bei der Haselmaus der Fall ist. Im vorliegenden Fall ist der Gartenschläfer daher als besonders geschützte Art im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung nach § 1 BNatSchG in die Entscheidung einzubeziehen. Ein spezielles artenschutzrechtliches Verbot, das einem Vorha-

Sofern diese bei der Potenzialanalyse ausgeschlossen wurden, ist dies zumindest zu erwähnen und zu begründen. Konkrete Aussagen zum Gartenschläfer sind zwingend nachzuholen, da im Harz eine besondere Verantwortung für den Bilch besteht.

ben entgegensteht, liegt in der Regel nicht vor, es sei denn, konkrete Lebensstätten sind betroffen, deren Zerstörung nicht ausgeglichen oder vermieden werden kann.

Die Untersuchung der Fauna und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büro CORAX vom 21.02.2025 würdigte insofern die Tiergruppe der Schlafmausarten, da zur Erfassung 10 Nesttubes in Bereichen mit geeigneten Habitatstrukturen ausgebracht wurden. Zudem zeigte weder im August 2023 noch im Juni 2024 ein eingesetzter Artenspürhund im Untersuchungsgebiet das Vorkommen von Haselmäusen an. Durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen konnten keine Haselmausnachweise erbracht werden. Auch wurden keine alten oder frischen Freinester gefunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein im Bilch-Monitoring eingesetzter, auf Haselmäuse trainierter Spürhund bei entsprechendem Geruch auch den Gartenschläfer als Angehörigen der gleichen Tiergruppe (Bilche) angezeigt hätte.

Da der Artenspürhund kein Anzeigeverhalten zeigte, obwohl Nesttubes in geeigneten Habitaten ausgebracht waren, und auch keine Tritts Spuren vorhanden waren, spricht das mit hoher Wahrscheinlichkeit gegen die Anwesenheit von Bilchen (Haselmaus oder Gartenschläfer) im Untersuchungszeitraum. Ein vollständiger Ausschluss ist methodisch zwar nicht möglich, die vorliegenden Befunde begründen jedoch eine fachlich tragfähige Annahme der Abwesenheit.

In der Abwägung zwischen Schutzgutbedeutung, Eingriffsintensität und Zumutbarkeit überwiegt hier eindeutig das Interesse an einer praxistauglichen, verhältnismäßigen Verfahrensweise. Aufgrund der fehlenden Nachweise geschützter Arten, der fehlenden Hinweise auf relevante Lebensstätten sowie der geringen Eingriffsintensität erscheint eine weiterführende faunistische Untersuchung aus fachlicher und rechtlicher Sicht nicht erforderlich. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht beschrieben und in die naturschutzrechtliche Abwägung eingestellt.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es erfolgt eine fachliche Einschätzung aber keine Ergänzung des Artenschutzgutachtens.

Amphibien

Hinsichtlich potenziell vorkommender Amphibien ist festzustellen, dass sich das Plangebiet zwar in relativer Nähe zum Carler Teich befindet, jedoch

Als Resultat des Artenschutzfachbeitrages und zur Vermeidung des Verstoßes gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden bereits Bauzeitenfenster benannt. Aufgrund der sommerlichen Nutzung durch Fledermäuse sind Bäume ausschließlich im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. zu entfernen, zur Vermeidung der Störung von Brutvögeln ist das Fenster vom 15.08. bis 15.03. weiter gefasst. Hier ist dementsprechend in Kombination nur das erstgenannte Fenster im Winter zulässig. Je nach Vorkommen des Gartenschläfers oder auch an Land überwinternder Amphibien ist dieses Fenster weiter anzupassen, ggf. mit der Unterscheidung von Fällung und Rodung.

Weiterhin wird die Anbringung von Nisthilfen für Kleinhöhlenbrüter empfohlen, wenn Eingriffe in den älteren Baumbestand erfolgen. Das nächtliche Beleuchtungskonzept ist zudem an artenschutzrechtliche Aspekte anzupassen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Planung grundsätzlich denkbar, zur abschließenden Bewertung fehlen – neben den im weiteren Verfahren ohnehin noch zu erarbeitenden Unterlagen – noch Aussagen zu Gartenschläfer und Amphibien im Artenschutzfachbeitrag.

keine struktur- oder standorttypischen Landlebensräume von hoher Qualität innerhalb des direkten Eingriffsbereichs festgestellt wurden. Die Potenzialanalyse hat aus diesem Grund das Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten im Vorhabensbereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Dieser Ausschluss basiert auf der Bewertung des Habitatpotenzials im Gelände sowie auf der Entfernung zur nächstgelegenen Laichgewässerstruktur. Der Sachverhalt wird in der Eingriffsregelung behandelt. Bei dem geplanten Eingriff im Plangebiet wird eine Betroffenheit ausgeschlossen. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht beschrieben und in die Abwägung eingestellt.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, in dem im Umweltbericht eine Bewertung zu Amphibien erfolgt.

Bauzeitenregelung

Die Hinweise zur Bauzeitenregelung werden zur Kenntnis genommen. Es findet eine Anpassung des Hinweises zur Bauzeitenregelung bei Ausarbeitung des Umweltberichts, respektive des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, statt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes besteht kein Handlungsbedarf.

Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.

Nisthilfen und Beleuchtung

Die Empfehlung zur Anbringung von Nisthilfen für Kleinhöhlenbrüter im Fall von Eingriffen in den älteren Baumbestand wird zur Kenntnis genommen und in ihrer naturschutzfachlichen Zielsetzung grundsätzlich befürwortet. Auch wenn sich aus der geplanten Maßnahme kein erheblicher Verlust an Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ergibt, stellt die Installation geeigneter Nisthilfen eine angemessene Kompensationsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung dar (§ 15 BNatSchG), um strukturelle Habitatverluste funktional auszugleichen. Die Umsetzung wird daher, abhängig vom tatsächlichen Eingriffsumfang, im weiteren Verfahren bzw. bei Ausarbeitung des Umweltberichts geprüft.

Bezüglich des Beleuchtungskonzepts wird anerkannt, dass eine nächtliche Beleuchtung artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen, insbesondere auf lichtsensible Arten wie Fledermäuse oder bestimmte Insekten, haben kann. Aus diesem Grund kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf

	die Beleuchtung hinweisen und Empfehlungen formulieren. Es erfolgt eine Aufnahme eines Hinweises zur Beleuchtung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein Handlungsbedarf. Der Stellungnahme wird in o.g. Weise gefolgt.
1.3 Denkmalrecht	
Das Vorhaben wird nur in der Vorstudie beschrieben. Um eine abschließende und vollständige denkmalrechtliche Stellungnahme abgeben zu können, ist eine zeichnerische Darstellung des geplanten Vorhabens mit Angaben zu Art und Maß aller dazugehörigen baulichen Anlagen erforderlich.	Zu 1.3 Es wird durch einen Architekten ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung. Der Landkreis hat dabei die Möglichkeit, den Vorhaben- und Erschließungsplan zu prüfen. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein Handlungsbedarf. Der Stellungnahme wird gefolgt.
1.3.1 Weltkulturerbe	
Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass hier keine baulichen Anlagen in der Kern- oder Pufferzone des Weltkulturerbes gebaut werden dürfen. Das Baumhaushotel muss sich also gem. § 6 Abs. 2 NDSchG außerhalb dieser Zonen befinden. Die Pufferzone und der Teich sollten möglichst von allen Seiten für alle Personen frei erreichbar und ungestört erlebbar bleiben und nicht nur für die Gäste des Hotels.“ Dies ist allerdings nur noch als Hinweis zu sehen, nicht als Auflage. Aus denkmalpflegerischer Sicht erschien es bislang wenig realistisch, dass die mit der Abgrenzung erforderliche Einfriedung keine optische Störung der Kernzone mit sich bringt. Hier gilt nach § 10 (1) Satz 1 die Genehmigungspflicht bei und der darin implizierte Schutz vor Veränderungen und nach § 2 (3) und § 8 ein entsprechender Umgebungsschutz in der von der Kernzone aus einsehbaren Pufferzone. Insofern ist nun aber noch folgende Auflage notwendig:	Zu 1.3.1 Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Schutzes des UNESCO-Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft werden im Rahmen der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt. Die Planung wird aus folgenden Gründen mit den denkmalrechtlichen Anforderungen sowie den Vorgaben zum Schutz der Kern- und Pufferzonen als vereinbar angesehen. Ein Eingriff in die Kernzone des Weltkulturerbes findet nicht statt. Hochbauliche Anlagen innerhalb der Pufferzone sind nicht vorgesehen. Die geplanten Tinyhäuser sowie die zwei Baumhäuser auf Stelzen werden ausschließlich im nördlichen Teil des Plangebiets realisiert, der weder innerhalb der Kern- noch der Pufferzone liegt. Durch die Reduzierung des ursprünglichen Vorhabens auf wenige, kleinteilige Einheiten wird der bauliche Umfang deutlich minimiert und dem sensiblen landschaftlichen und denkmalpflegerischen Umfeld Rechnung getragen.

Sofern zurückhaltend gestaltete Hinweisschilder an den Grundstücksgrenzen nicht ausreichen, welche den Zutritt untersagen, darf die Grundstückseinfriedung (Zaun, Mauer, beschnittene Hecken etc.) gem. § 6 Abs. 2 NDSchG nicht als solche erkennbar sein, sondern sie muss sich in das naturnah gestaltete, bisherige Landschaftsbild des Carler Teiches durch eine naturnah gestaltete Barriere einfügen, die aus der Vegetation heraus gebildet wird.

Gem. § 8 NDSchG müssen sich das Baumhaushotel und alle dazugehörigen baulichen Anlagen in die Umgebung einpassen und sich gestalterisch und proportional zurücknehmen. Die Wegeführung und die Zuwegungen sollten gem. §§ 6 und 8 NDSchG komplett von Norden erfolgen, um die Pufferzone und somit das Erscheinungsbild des Teiches nicht zu beeinträchtigen.

Die gesamte Planung des Baumhaushotels, der Wegeführung, des Parkplatzes und aller weiterer baulicher Anlagen ist gem. § 8 NDSchG mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese muss gem. § 21 Abs. 2 das Benehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Bau- und Bodendenkmalpflege herstellen. Je nach Umfang der detaillierten Planung ist unter Umständen eine Weltkulturerbeverträglichkeitsprüfung und somit eine besondere Prüfung der Auswirkung der geplanten Hotelanlage auf das Weltkulturerbe erforderlich. Es wird daher angeregt, frühzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen, um den Umfang der Prüfung so rechtzeitig zu klären, dass bei der nächsten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der Belang Denkmalschutz ausreichend Berücksichtigung findet.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Pufferzone. In diesem Bereich bleiben die vorhandenen baulichen Anlagen, bestehend aus Erschließungsweg, Sanitärgebäude und Bude im Eingangsbereich, in ihrer Lage und Ausgestaltung unverändert erhalten. Neue hochbauliche Anlagen im Zusammenhang mit den Tiny- und Baumhäusern sind dort nicht vorgesehen. Lediglich im Eingangsbereich werden zusätzliche Stellplätze angeordnet sowie Schmutzwasserleitungen verlegt. Die Stellplätze werden in wasserdurchlässiger, wassergebundener Bauweise hergestellt und landschaftsgerecht gestaltet. Eine bauliche Verdichtung oder funktionale Neuordnung der Pufferzone ist damit nicht verbunden. Aufgrund der Nähe zum Carler Teich werden bei Bedarf technische Maßnahmen wie Ölabscheider vorgesehen, um mögliche Schadstoffeinträge in Boden und Gewässer zu vermeiden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt von der Marktstraße, die seit Jahrzehnten im Zusammenhang mit der Waldbühne genutzt wird. Eine neue Wegeführung durch die Pufferzone oder eine zusätzliche Erschließung wird nicht geschaffen. Auch die bestehenden Fußwege im Bereich des Waldkurparks bleiben unverändert. Dadurch werden zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sowie Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des Carler Teiches vermieden.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes und zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen werden Grundstückseinfriedungen verbindlich geregelt. Zulässig sind ausschließlich naturnah gestaltete, vegetationsbasierte Abgrenzungen. Bauliche Einfriedungen wie Zäune, Mauern oder vergleichbare technische Abgrenzungen sind unzulässig. Die Abgrenzungen müssen sich in das bestehende, naturnah geprägte Landschaftsbild einfügen und dürfen als eigenständige bauliche Anlagen nicht in Erscheinung treten. Damit wird den denkmalpflegerischen Anforderungen an den Umgebungsschutz der Pufferzone entsprochen.

Gemäß § 8 NDSchG nehmen sich die baulichen Anlagen gestalterisch und proportional zurück und fügen sich in das bestehende Umfeld ein. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, einschließlich der Wegeführung, Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag abgesichert. Die erforderliche Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt im weiteren Verfahren.

	Im Umweltbericht und der Begründung erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem Weltkulturerbe Oberharzer Wasservirtschaft einschließlich der Pufferzone. Dabei werden auch mögliche indirekte Auswirkungen der geplanten Nutzung geprüft und bewertet. Insgesamt ist festzustellen, dass den Belangen des Denkmalschutzes und des Weltkulturerbes durch die vorliegende Planung in angemessener Weise Rechnung getragen wird. Unvertretbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Es wird durch einen Architekten ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung. Der Landkreis hat dabei die Möglichkeit, den Vorhaben- und Erschließungsplan zu prüfen. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein Handlungsbedarf. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
1.3.2 Kulturdenkmale	
Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, in dem Kulturdenkmale (Bodeneingriffe) vermutet werden. Aus diesem Grund sind Bodeneingriffe rechtzeitig, gem. § 14 NDSchG mindestens drei Wochen vor ihrem Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Arbeitsstelle Montanarchäologie anzuzeigen und beim Auftreten von Funden und Befunden die notwendige Bergung und Dokumentation zu ermöglichen. Je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe kann eine archäologische Baubegleitung durch eine Fachfirma oder die Arbeitsstelle Montanarchäologie notwendig werden.	Zu 1.3.2 Der Hinweis auf mögliche Kulturdenkmäler wird auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Aus Gründen der Informationspflicht wird dieser Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass bei der Umsetzungsplanung die denkmalrechtlichen Aspekte berücksichtigt werden. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein Handlungsbedarf. Die Stellungnahme dient zur Kenntnis und wird an den Vorhabenträger für die spätere Ausführungsplanung weitergeleitet.
1.4 Waldrecht	
Ein Großteil der betroffenen Fläche ist als Wald einzustufen. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass die Planungen zu einer kompensationspflichtigen Waldumwandlung führen. Daher ist die Erstellung eines Waldgutachtens im weiteren Verfahren notwendig.	Zu 1.4 Ein großer Teil des Plangebiets ist nach Einschätzung des Landkreises als Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) einzustufen. Diese Einschätzung wird seitens der Gemeinde geteilt. Maßgeblich für die

Der Carler Teich, als Bestandteil des "Oberharzer Wasserregals", ist beinahe zu allen Seiten eingebettet in hängiges Waldgelände. Überschlägig beträgt die Waldflächengröße 1,8 Hektar (siehe Kartenausschnitt).

Das NWaldLG definiert grundsätzlich den Begriff "Wald" mit den dazugehörigen Waldeigenschaften. Die Waldeigenschaften können verlorengehen,

- wenn z.B. der Wald durch eine Einzäunung nicht mehr frei betreten werden kann,
- wenn zu den geplanten Baumhäusern Versorgungsleitungen gelegt/gegraben werden müssen,
- wenn zu den geplanten Baumhäusern Einzelwege angelegt werden müssen (auch z.B. Rettungswege),
- wenn für ein gefahrloses Erreichen der Baumhäuser Beleuchtungen zur Ausleuchtung der Wegetrassen eingeplant werden,
- wenn eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht notwendig wird,
- wenn durch die Errichtung der Baumhäuser mit Belegungswechsel, Versorgungsverkehr die Erholungsfunktion des Waldes (hier: ehemaliges Kurparkgelände) verlorengeht.

Wenn im Ergebnis einer Prüfung der F-Plan-/B-Planaufstellung festgestellt würde, dass durch die Überplanung des derzeitigen Waldes die Waldeigenschaft im Sinne des NWaldLG verloren geht, dann ergäbe sich eine Kompensationsnotwendigkeit.

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.

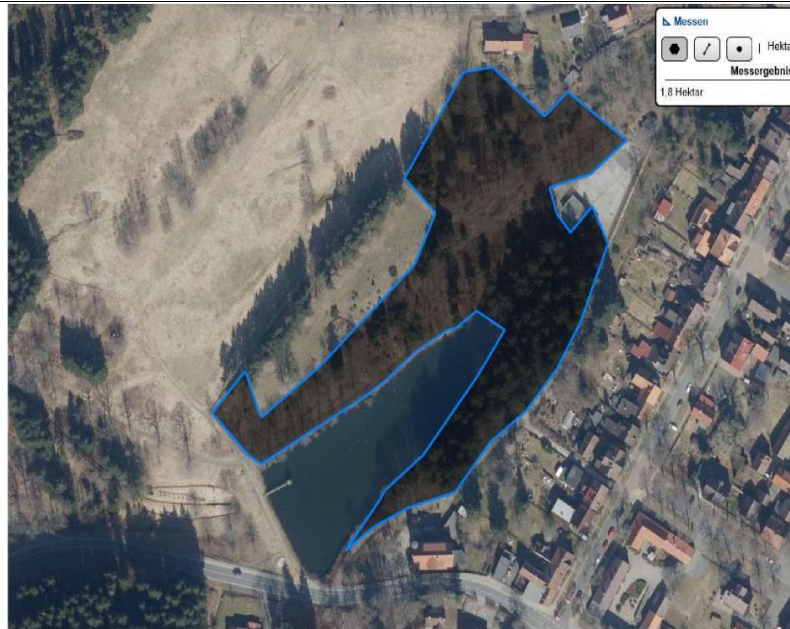
Es wird nicht in Abrede gestellt, dass bauliche Anlagen und Nutzungen grundsätzlich Eingriffe in Waldflächen darstellen können. Ob hierdurch eine Waldumwandlung ausgelöst wird, hängt jedoch von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens ab. Insbesondere Erschließungsmaßnahmen, der Umfang von Leitungsverlegungen, 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.

Der Anregung zur Erstellung einer Waldbewertung wurde gefolgt.

1.5 Bodenschutz

Aus abfall- wie auch bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken.

Die Vorstudie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellefeld“ und 97. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt bereits richtigerweise die harztypische Bodenbelastung.

Bei der Erstellung der Planzeichnungen ist Folgendes zu beachten:

Zu 1.5

Die Stellungnahme dient zur Kenntnis.

1.5.1 Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB (F-Plan), bzw. gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB (B-Plan) mit dem Planzeichen „BP“ als Fläche zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Planzeichenerklärung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 1.5.1

Der Erforderlichkeit der Kennzeichnung des Geltungsbereichs als Fläche mit erheblich belasteten Böden im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (Flächennut-

	zungsplan) bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Bebauungsplan) gefolgt. Die gesetzliche Vorschrift verlangt die Kennzeichnung solcher Flächen, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen und diese für die städtebauliche Planung von Bedeutung sind. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass entsprechende Bodenbelastungen im Plangebiet bestehen oder nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt. Damit wird einerseits der gesetzlichen Kennzeichnungspflicht entsprochen und andererseits sichergestellt, dass in nachfolgenden Verfahrensschritten – insbesondere bei der Genehmigungs- und Umsetzungsplanung – die erforderliche Auseinandersetzung mit den bodenschutzrechtlichen und umweltfachlichen Anforderungen erfolgen kann. Negative Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit des Vorhabens sind durch diese formale Kennzeichnung nicht zu erwarten, da entsprechende bodenbezogene Prüfungen ohnehin im weiteren Verfahren vorgesehen sind. Im Umweltbericht findet zudem eine Auseinandersetzung zum Schutzgut Boden dar, in der der Sachverhalt darüber hinaus bewertet wird. Der Stellungnahme wird gefolgt.
1.5.2 Nachrichtliche Übernahme	
Die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) ist gemäß § 5 Abs.4 BauGB (F-Plan), bzw. gemäß § 9 Abs.6 BauGB (B-Plan) nachrichtlich zu übernehmen. Die entsprechenden Regelungen, hier für das Teilgebiet 1 (§§ 11 und 12 BPG-VO), sind zu beachten.	Zu 1.5.2 Da die betroffenen Regelungen für den weiteren Umgang mit den Böden im Planungsgebiet von Bedeutung sind und im späteren Vollzug der Bauleitplanung beachtet werden müssen, ist ihre nachrichtliche Übernahme im Planwerk erforderlich und zweckmäßig. Sie dient insbesondere der Transparenz für die am Verfahren Beteiligten sowie für Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden und stellt sicher, dass die bodenbezogenen Anforderungen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die nachrichtliche Übernahme erfüllt jedoch eine wichtige Informations- und Hinweisfunktion, insbesondere im Hinblick auf mögliche Einschränkungen bei der baulichen Nutzung oder erforderliche Schutzmaßnahmen. Da die Vorgaben der BPG-VO ohnehin rechtsverbindlich gelten, entstehen durch die

	Übernahme in den Plan keine zusätzlichen Anforderungen oder Belastungen. Es handelt sich vielmehr um eine rechtlich gebotene und fachlich angemessene Maßnahme, die Konflikte im weiteren Planvollzug vermeiden hilft. Vor diesem Hintergrund wird die nachrichtliche Übernahme der Verordnung gemäß den genannten Vorschriften des BauGB in den Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan aufgenommen. Die betreffenden Regelungen für das Teilgebiet 1 werden bei der weiteren Ausarbeitung der Planung beachtet. Im Umweltbericht findet zudem eine Auseinandersetzung zum Schutzgut Boden dar, in der der Sachverhalt darüber hinaus bewertet wird. Der Stellungnahme wird gefolgt.
1.6 Wasserrecht	
Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung. Ich bitte jedoch bei den weiteren Planungen folgende Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen:	Zu 1.6 Die grundsätzliche Zustimmung aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.6.1 Abwasserbeseitigung	
Es ist von der für die Abwasserbeseitigung zuständigen Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zu prüfen, ob das vorhandene kommunale Kanalsystem das zusätzlich durch das Baumhaushotel anfallende Abwasser aufnehmen (hydraulische Berechnung) und durch die Kläranlage Innerstetal gereinigt werden kann. Die Menge bzw. der Volumenstrom des anfallenden Abwassers sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Für die Berechnung des Kanalsystems auf dem Grundstück sind die technischen Regelwerke und DI-Normen wie 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ zu beachten, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben. In der Stadt Clausthal-Zellerfeld gibt es einen hohen Fremdwassereintrag in das bestehende kommunale Kanalnetz. Durch den Anschluss des Baumhaushotels an das öffentliche Kanalnetz wird der Fremdwassereintrag wahrscheinlich nicht steigen, jedoch die Gesamtmenge des durch die Kläranlage	Zu 1.6.1 Die in der Stellungnahme angesprochenen Belange der Abwasserbeseitigung werden im Rahmen der Planung ernst genommen und sachgerecht berücksichtigt. Die Ermittlung der anfallenden Abwassermengen und Volumenströme stellt dabei einen regulären Bestandteil der technischen Planung dar. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist die gesicherte Umsetzung des Vorhabens einschließlich der technischen Erschließung wesentlicher Bestandteil der Planung und wird über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. 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 vom Vorhabenträger bzw. dessen Architekt, mit dem Abwasserbetrieb abgestimmt.

Innerstetal zu behandelnden Abwassers. Trotzdem muss die Fremdwasserproblematik bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann den Planungen erst dann zugestimmt werden, wenn der bestehende öffentlich-rechtliche Vertrag erfüllt ist. Es wird davon ausgegangen, dass dies bis zur Einreichung der offiziellen Planunterlagen erfüllt ist.	Die Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke und DIN-Normen, insbesondere der DIN 1986-100, entspricht dem allgemeinen Standard und wird vorausgesetzt. Hieraus ergibt sich kein zusätzlicher planerischer Konflikt, sondern eine Selbstverständlichkeit für die spätere Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Der Hinweis, dass den Planungen grundsätzlich erst nach Erfüllung des bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrages zugestimmt werden kann, wird im Kontext des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dahingehend gewürdigt, dass die vollständige und rechtssichere Regelung aller Erschließungs- und Entwässerungsbelange im Durchführungsvertrag Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist. Da davon ausgegangen wird, dass der Durchführungsvertrag entsprechend ausgestaltet und bis zur vor Satzungsbeschluss abgeschlossen ist, ergibt sich hieraus kein Abwägungshindernis. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
1.6.2 Niederschlagswasserbeseitigung	
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind noch spezifische Angaben hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung beizubringen, um die Erschließung sicherzustellen. Die Unterlagen sind im weiteren Verlauf des Verfahrens bereits um Angaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zu ergänzen. Außerdem weise ich darauf hin, dass durch eine Bebauung und damit Versiegelung des Gebietes mit einem erhöhten Anfall an Niederschlagswasser zu rechnen ist. Sofern eine Einleitung in ein Gewässer geplant ist oder eine Entwässerung über Versickerungsanlagen, bedarf dies einer Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 10 WHG. Sofern an eine bestehende Einleitung oder Anlage angeschlossen werden soll ist diese entsprechend anzupassen.	Zu 1.6.2 Die planungsrelevanten Belange der Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Die geplante Bebauung umfasst sieben Tinyhäuser mit einer Gesamtgrundfläche von rund 270 m². Die Baumhäuser werden auf Stelzen errichtet und führen daher zu keiner zusätzlichen nennenswerten Versiegelung der Fläche. Der zusätzliche Anfall an Niederschlagswasser gegenüber dem bisherigen Zustand ist somit gering. Die bestehende Regenwasserführung bleibt unverändert. Das Niederschlagswasser soll überwiegend weiterhin im Gebiet versickern und teilweise über die vorhandenen Leitungen in den Carler Teich abgeleitet werden. Eine grundlegende Erweiterung oder Veränderung der Entwässerungsstrukturen ist nicht erforderlich. Durch die geringe zusätzliche Versiegelung sind keine wesentlichen Änderungen des Abflussverhaltens zu erwarten. Versickerung über Schluckbrunnen oder Schächte ist nicht vorgesehen, um die Grundwasserqualität nicht zu beeinträchtigen.

	Das Plangebiet entwässert seit Jahrzehnten über bestehende Anlagen in den Carler Teich. Diese Praxis bestand bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans und hat bislang zu keinen Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen Funktion, der Substanz oder der denkmalrechtlichen Bedeutung des Teiches geführt. Für Parkplatz- und Stellflächen werden geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen empfohlen, etwa Absetzvorrichtungen oder Leichtflüssigkeitsabscheider. Soweit eine Einleitung in ein Gewässer oder die Nutzung bestehender Versickerungsanlagen erfolgt, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 10 WHG eingeholt, und ggf. bestehende Anlagen angepasst, um den ordnungsgemäßen Ablauf des Niederschlagswassers sicherzustellen. Die Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Damit ist gewährleistet, dass die Erschließung und Abflussführung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke oder Gewässer entstehen. Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen. Die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans werden um Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
1.7 Immissionsschutz	
Im weiteren Verfahren sind immissionsschutzrechtliche Belange zu betrachten und ergänzende Aussagen sowie eventuell erforderliche Festsetzungen in Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Ich weise darauf hin, dass hinsichtlich des Festplatzes zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die Vorgaben der Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie zu beachten sind. Es sind maximal 18 Veranstaltungstagen an nicht mehr als 2 Wochenenden hintereinander mit einem Beurteilungsschallpegel von 55 dB tags (6-22 Uhr)	Zu 1.7 Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Für den vorbereitenden Flächennutzungsplan dienen Sie der Kenntnis. Mit der Planung wird der bisher als Festplatz genutzte Bereich grundlegend neu geordnet. Lärmintensive Veranstaltungen, wie sie in der Vergangenheit stattgefunden haben und die eine Anwendung der Freizeitlärmschutzrichtlinie erforderlich gemacht hätten, sind künftig nicht mehr vorgesehen. Der bislang

und 70 dB nachts (22-6 Uhr) zulässig. Die Ruhezeitzuschläge nach Technischer Anleitung Lärm sind zu beachten.	als Veranstaltungsfläche genutzte Bereich vor der Konzertmuschel wird durch eine touristische Nutzung mit Tinyhäusern überplant, die einen ruhigen Erholungscharakter aufweist. Die zulässigen Nutzungen sind nicht mit regelmäßigem Veranstaltungsbetrieb oder sonstigen lärmintensiven Aktivitäten verbunden. Durch den Wegfall des Festplatzbetriebes wird die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung im Vergleich zum bisherigen Zustand deutlich reduziert. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Etablierung der touristischen Erholungsnutzung daher nicht entgegen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind die Vorgaben der Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie zu beachten. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise gefolgt.
1.8 Kreisstraßenwesen	
Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus kreisstraßenfachlicher Sicht keine Bedenken, sofern folgendes für die verkehrliche Erschließung über die Kreisstraße 37 beachtet wird: Die Zufahrt von der Kreisstraße 37 zum Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Sie ist entsprechend der RAST baulich zu gestalten. Insbesondere ist auf eine ausreichende Ausbaubreite des Einmündungsbereiches zu achten, da ein Begegnungsverkehr ermöglicht werden muss.	Zu 1.8 <u>Lage der Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt, Ausbaubreite und bauliche Gestaltung</u> Die Zufahrt vom öffentlichen Straßenraum der Marktstraße (Kreisstraße 37) zum Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage und der Ortsdurchfahrt. Die Zufahrt besteht seit mehreren Jahrzehnten in unveränderter Lage und Ausgestaltung und wurde bislang regelmäßig für Anlieferungen, Wartungsfahrten sowie für den Betrieb der bestehenden Waldbühne genutzt. In diesem Zeitraum sind weder verkehrssicherheitsrelevante Konflikte noch strukturelle Engpässe bekannt geworden. Die bestehende Zufahrt weist eine befestigte Breite von ca. 3,05 m auf. Auf Grundlage der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes im Bereich des sanften Tourismus und der naturnahen Erholung ist lediglich mit einem sehr geringen zusätzlichen KFZ-Aufkommen zu rechnen. Der KFZ-Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf zeitlich versetzte An- und Abreisen der

Die Einmündung ist mindestens bis zum Ende der Ausrundungsradien in Asphaltbauweise zu gestalten, damit eine Verschmutzung der Kreisstraße vermieden wird.	Gäste sowie auf vereinzelte Versorgungs- und Einsatzfahrten. Ein regelmäßiger Begegnungsverkehr im Bereich der Zufahrt ist aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Einzelfall von einer Anpassung der Zufahrt an die Regelquerschnitte der RASt abgesehen. Die RASt stellt Regelwerke für Regelfälle dar; eine Anwendung ist im konkreten Fall nicht geboten, da die verkehrliche Nutzung deutlich unterhalb der für Regelschließungen typischen Belastungen liegt. Eine Verbreiterung der Zufahrt würde zudem zu unverhältnismäßigen Eingriffen in die örtlichen Gegebenheiten und das Landschaftsbild führen und steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zum verkehrlichen Nutzen. Zur Verbesserung der Befahrbarkeit, insbesondere für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, ist vorgesehen, den Einmündungsbereich im Bereich des Flurstücks 123/10 geringfügig auszurunden und konstruktiv zu optimieren. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar als Straßenbaulastträger. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. <u>Oberflächenbefestigung des Einmündungsbereiches</u> Eine Asphaltierung des Einmündungsbereiches bis zum Ende der Ausrundungsradien ist derzeit nicht vorgesehen. Die vorhandene Oberflächenbefestigung hat sich über einen langen Zeitraum bewährt. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, der langsamen Fahrgeschwindigkeiten sowie der regelmäßigen Unterhaltung ist nicht mit einer relevanten Verschmutzung der Kreisstraße 37 zu rechnen. Sollte es wider Erwarten zu Beeinträchtigungen der Kreisstraße durch Materialeintrag kommen, wird im Rahmen der weiteren Abstimmungen geprüft, ob ergänzende bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
--	--

- Die Notwendigkeit, bzw. Entbehrlichkeit einer Linksabbiegespur ist nachzuweisen.
- Die Stellplatzkapazität ist nachzuweisen, damit ein Parken am Straßenrand der Kreisstraße nicht erfolgt.
- Die Entwässerung ist so zu planen, dass kein Oberflächenwasser des Planungsbereiches über die Fahrbahn der K 37 geleitet wird.

Notwendigkeit beziehungsweise Entbehrlichkeit einer Linksabbiegespur

Die Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 37. 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.

Der Stellungnahme wird in o.g. Weise gefolgt.

Stellplatzkapazität und Vermeidung von Straßenrandparken

Zur Deckung des ruhenden Verkehrs werden im Bebauungsplan entlang der bestehenden Erschließungsstraße insgesamt 10 Stellplätze geschaffen. Die Erschließungsstraße besteht seit Jahrzehnten und wird weiterhin genutzt, ohne dass hierfür eine neue verkehrliche Anbindung hergestellt wird.

Durch das Stellplatzangebot wird sichergestellt, dass ein Parken am Fahrbahnrand der Kreisstraße 37 ausgeschlossen wird. Der Stellplatzbedarf des Vorhabens wird innerhalb des Plangebietes vollständig gedeckt.

Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Stellungnahme wird in o.g. Weise gefolgt.

Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird so konzipiert, dass kein Oberflächenwasser über die Fahrbahn der Kreisstraße 37 abgeführt wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes flächenhaft versickert beziehungsweise zurückgehalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf die Kreisstraße ist nicht vorgesehen.

Das von der bestehenden Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser bleibt unverändert, da keine maßgeblichen baulichen Veränderungen an der Straße erfolgen.

• Bezüglich der Umgestaltung der Einmündung ist eine Vereinbarung zwischen Landkreis Goslar und Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zu schließen.	Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Der Stellungnahme wird gefolgt. <u>Vereinbarung zur Umgestaltung der Einmündung</u> Da derzeit keine grundlegende bauliche Umgestaltung der Einmündung in die Kreisstraße 37 vorgesehen ist, wird der Abschluss einer förmlichen Vereinbarung zwischen dem Landkreis Goslar und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld aktuell nicht als erforderlich angesehen. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen im weiteren Verfahren, insbesondere im Zusammenhang mit der vorgesehenen geringfügigen Optimierung des Einmündungsbereiches. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße 37 auch ohne eine umfassende bauliche Umgestaltung der Einmündung funktionsfähig und verkehrssicher eingeschätzt wird. Die Belange des Straßenbaulastträgers wurden erkannt, geprüft und in angemessener Weise in die Abwägung eingestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Kreisstraße 37 sind nicht zu erwarten. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
1.9 Straßenverkehr	
Ergänzend zu den Ausführungen aus kreisstraßenfachlicher Sicht bitte ich folgende Hinweise zu beachten: Die Zufahrt soll laut den Unterlagen von der Marktstraße (K 37) aus über die bestehende Zufahrt am „Carler Teich“ erfolgen. Diese liegt nur knapp hinter der Ortstafel (Z 310/311 StVO), die ca. in Höhe Haus-Nr. 43 steht und damit innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die entsprechend höhere Anzahl an Ein- und Ausfahrten ist zu berücksichtigen. Die Zufahrt ist laut Angaben ca. 3 m breit. Aufgrund des erhöhten Verkehrs ist hier unbedingt sicherzustellen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist oder	Zu 1.9 Der Hinweis zur Lage der Zufahrt von der Marktstraße (Kreisstraße 37) innerhalb der Ortsdurchfahrt sowie zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für Rettungsdienst und Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Die bestehende Zufahrt vom öffentlichen Straßenraum zum Plangebiet weist eine befestigte Breite von ca. 3,05 m auf und liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Sie besteht seit mehreren Jahrzehnten in unveränderter Form



es einen ausreichenden Ausweichbereich gibt, um insbesondere die Zufahrt von Rettungsdienst und Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

und wurde bislang für Anlieferungen, Wartungsfahrten sowie für Veranstaltungsverkehre im ehemaligen Kurpark genutzt. In diesem Zeitraum sind keine verkehrssicherheitsrelevanten Konflikte, keine bekannten Einschränkungen für Einsatzfahrzeuge sowie keine unzumutbaren Engpässe dokumentiert worden.

Durch die geplante Nutzung als Tiny- und Baumhausgebiet ist gegenüber der bisherigen Nutzung keine erhebliche oder unzumutbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen beschränken sich im Wesentlichen auf zeitlich versetzte An- und Abreisen der Gäste sowie auf vereinzelte Versorgungs- und Einsatzfahrten. Ein dauerhaft erhöhter Begegnungsverkehr ist aufgrund der geringen Anzahl der Nutzungseinheiten sowie der untergeordneten Erschließungsfunktion der Zufahrt nicht zu prognostizieren.

Ein durchgehender Begegnungsverkehr auf der Zufahrt ist daher weder vorgesehen noch erforderlich. Die Zufahrt ist als untergeordnete Erschließung mit sehr geringem Verkehrsaufkommen konzipiert. Zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für Rettungsdienst und Feuerwehr stehen im Verlauf der Zufahrt sowie im Einfahrts- und Plangebietsbereich geeignete Ausweich- und Rangiermöglichkeiten zur Verfügung. Innerhalb des Plangebietes ist eine ausreichend dimensionierte Wende- und Aufstellfläche vorgesehen, deren konkrete Ausgestaltung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans nachgewiesen wird.

Eine bauliche Verbreiterung der bestehenden Zufahrt wird im Rahmen der Abwägung geprüft, jedoch verworfen. Aufgrund der topografischen Situation mit der Hanglage zum Carler Teich, der angrenzenden sensiblen Grün- und Erholungsflächen sowie der benachbarten privaten Grundstücke wäre eine Verbreiterung nur mit unverhältnismäßigen Eingriffen in Natur, Landschaft und bestehende Nutzungen möglich. Diese stünden nicht in einem angemessenen Verhältnis zum verkehrlichen Nutzen, insbesondere vor dem Hintergrund des geringen Verkehrsaufkommens.

Im Einsatzfall kann die Zufahrt organisatorisch freigehalten werden. Aufgrund der eindeutigen Zuordnung der Zufahrt zur Erschließung des Plangebietes 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. Die Befahrbarkeit des Plangebiets für Einsatzfahrzeuge wurde im Zuge der Planung geprüft und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Die vorhandenen Zufahrts- und Bewegungsflächen wurden dabei als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Der bestehende Wendeplatz im Bereich vor der Konzertmuschel bleibt erhalten und gewährleistet auch künftig das sichere Wenden von Einsatzfahrzeugen. Zur weiteren Verbesserung der Befahrbarkeit von der Marktstraße aus, insbesondere für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, ist vorgesehen, den Einmündungsbereich im Bereich des Flurstücks 123/10 geringfügig auszurunden und konstruktiv zu optimieren. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar als Straßenbaulastträger. Die Anlage einer zusätzlichen oder separaten Feuerwehrezufahrt ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich. Die Belange der öffentlichen Sicherheit sowie des Rettungswesens wurden erkannt, geprüft und in angemessener Weise berücksichtigt. Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Rettungsdienst und Feuerwehr ist insgesamt gewährleistet. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
1.10 Klimaschutz	
Der Waldkurpark ist gemäß Luftbild (Abb. 3) bewaldet mit dichtem Baumbestand und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet. Laut Vorstudie soll auf Nachhaltigkeit und Ökologie bei dem geplanten Vorhaben großen Wert gelegt werden. In diesem Sinne muss der Eingriff in den Boden und in den Baum- und Heckenbestand sehr gering gehalten werden. Bäume sollten nicht gefällt und das Wurzelgeflecht im Boden nicht zerstört werden. Wie vor dem Hintergrund, einen möglichst geringen negativen Einfluss auf Baumbestand und Boden zu verüben, die einzelnen Baumhäuser mit Wasser und Strom versorgt werden sollen bzw. Abwasser abgeführt werden soll, geht aus der Vorstudie nicht hervor. Sinnvoll wäre es, ein zentrales Versorgungsgebäude mit Duschen und Toiletten zu planen und die Baumhäuser nur mit Komposttoiletten auszustatten, wie es zum Beispiel beim Baumhaushotel in Solling der Fall ist.	Zu 1.10 Die Hinweise zum Klimaschutz, zum Erhalt des Baumbestandes sowie zur Schonung von Boden und Wurzelräumen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten als Kurpark genutzt und infrastrukturell erschlossen. Die für das Vorhaben erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Brauchwasser, Strom und Abwasser sind im Plangebiet bereits vorhanden. Es sind lediglich Verlängerungen bzw. Hausanschlüsse innerhalb des Gebietes erforderlich. Umfangreiche neue Trassen oder tiefgreifende Eingriffe in den Boden sind nicht notwendig. Die Führung der Versorgungsleitungen (Wasser/Strom) erfolgt gebündelt von Norden über die bestehende schmale Parzelle 121/3 von der Spiegelthaler Straße. Diese Erschließungsvariante wurde vom Vorhabenträger mit den

Bei einem Baumhaus im Wald stellt sich auch die Frage, wie hier Strom durch PV bereitgestellt werden soll. Für den effektiven Betrieb einer Solaranlage sollte diese nicht verschattet werden. So etwas lässt sich unter Bäumen jedoch nicht erreichen. Damit fallen Dachanlagen auf den Häusern im bewaldeten Teil raus. Diese wären nur sinnvoll sofern die Baumhäuser auf der Grünfläche stehen. In jedem Fall sollte ein Speicher geplant werden.

Stadtwerken abgestimmt und ermöglicht eine weitgehende Schonung des vorhandenen Baumbestandes sowie der Wurzelbereiche.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Das vorhandene, funktionsfähige Toilettenhäuschen im mittleren Bereich des Plangebiets ist bereits an das Abwassersystem angeschlossen und soll weiterhin genutzt werden. 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 Gebäude sind interne Leitungsverlängerungen erforderlich. Die Netzkapazitäten sind ausreichend und wurden mit dem Abwasserbetrieb abgestimmt.

Die bestehende Regenwasserführung bleibt unverändert. Niederschlagswasser versickert weiterhin im Gebiet bzw. wird wie bisher über vorhandene Leitungen in den Teich abgeleitet. Zusätzliche Versiegelungen sind nur in sehr geringem Umfang vorgesehen.

Eine Ausstattung der Tinyhäuser mit Komposttoiletten ist nicht vorgesehen, da eine ordnungsgemäße, gesicherte Abwasserentsorgung über das bestehende Netz möglich ist und aus hygienischen sowie betrieblichen Gründen bevorzugt wird.

Der Einsatz von Photovoltaik wird bei der Ausführungsplanung geprüft. Aufgrund der Verschattungssituation im bewaldeten Bereich ist eine PV-Nutzung auf den einzelnen Gebäuden nur eingeschränkt möglich. Alternativlösungen, wie eine konzentrierte Anordnung auf geeigneten Dachflächen oder der Einsatz von Speichersystemen, können im Rahmen der Ausführungsplanung untersucht werden.

Der vorhandene Baumbestand bleibt vollständig erhalten. Gehölzfällungen sind nicht vorgesehen. Während der Bauphase werden geeignete Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume getroffen.

Die geplante Neubebauung wird unter 500 m² liegen. Trotz der rechnerischen Zunahme der bebauten Fläche bleibt der Versiegelungsgrad aufgrund der Bauweise und der Nutzung wassergebundener Flächen insgesamt sehr gering.

	Insgesamt wird der Eingriff in Boden, Baumbestand und das lokale Mikroklima als gering bewertet. Die Planung trägt den Belangen des Klimaschutzes und der ökologischen Funktion des Kurparks in angemessener Weise Rechnung. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
1.11 Abfallwirtschaft	
Seitens der Abfallwirtschaft bitten wir hinsichtlich des Bebauungsplanes Waldkurpark Zellerfeld folgende Anmerkungen zu berücksichtigen: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf die beigefügten Anforderungen an Straßen und Wege hin. Es wäre wünschenswert, wenn rechtzeitig eine Kontaktaufnahme mit den Kreiswirtschaftsbetrieben zur Planung der Abfuhr sowie ggf. zur Herrichtung und Festlegung von Bereitstellungsplätzen, erfolgt.	Zu 1.11 Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. 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. Im Rahmen der Umsetzungsplanung kann der Bereitstellungsplatz vom Vorhabenträger mit den Kreiswirtschaftsbetrieben abgestimmt werden. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme dient zur Kenntnis und wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.
1.12 Planungsrecht	
Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt erst nach Vorlage der Planzeichnung für die 97. Flächennutzungsplanänderung sowie der Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan auf B-Planebene im Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB. Anlage: KWB Anforderungen an Straßen und Fahrwegen	Zu 1.12 Die Stellungnahme dient zur Kenntnis.

2. Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, Amt 4, Sachgebiet Ordnung und Brandschutz, 27.02.2025	
Zunächst darf ich mich für die Möglichkeit einer Stellungnahme bedanken. Tatsächlich sind aus Sicht des (abwehrenden) Brandschutzes – auch nach erfolgter Rücksprache mit der Stadtwehrführung – einige Anmerkungen zu tätigen: So ist aufgefallen, dass die Unterlagen keinerlei Ausführungen zu dem Thema Feuerwehruzufahrt (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO) enthalten ist. Eine Zufahrt ist aus hiesiger Sicht vor dem Hintergrund der Kenntnis der Örtlichkeit erforderlich. Insofern sind Zuwegungen gem. Richtlinie über Flächen der Feuerwehr vorzusehen. Gleiches gilt für Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (vgl. § 2 DVO-NBauO). Letztlich „fehlen“ Ausführungen zur Löschwasserversorgung. Die Planungen dürften den gemeindlichen Grundschutz nach hiesiger Auffassung „übersteigen“. Die Planung eines (unterirdischen) Löschwasserbehälters erscheint damit nicht abwegig. Die vorgenannten Aspekte bitte ich bei den weiteren Überlegungen bzw. Planungen zu berücksichtigen. Für Rückfragen zu meinen Ausführungen stehe ich natürlich zur Verfügung.	Zu 2 Die Hinweise des (abwehrenden) Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung berücksichtigt. Die Erforderlichkeit einer Feuerwehruzufahrt sowie von Aufstell- und Bewegungsflächen wurde geprüft. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sowie der Stadtwehrführung durchgeführt. Im Rahmen eines Ortstermins wurde die Erschließung des Plangebiets gemeinsam begutachtet und die Befahrbarkeit mit einem großen Löschfahrzeug praktisch erprobt. Dabei konnte das Plangebiet bis zum Festplatz befahren werden. Das Fahrzeug konnte dort sicher wenden. Ein Wendeplatz im Bereich der Konzertmuschel bleibt auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten und steht weiterhin als Bewegungsfläche für Einsatzfahrzeuge zur Verfügung. Bezüglich der grundsätzlichen Erreichbarkeit des Plangebiets bestanden aus Sicht der Feuerwehr keine Bedenken. Die Feuerwehruzufahrt erfolgt über die bestehende Erschließung. Zur Verbesserung der Anfahrbarkeit aus Richtung Osten von der Marktstraße kommend, insbesondere für größere Einsatzfahrzeuge, ist vorgesehen, die Einfahrt im Bereich des Flurstück 123/10 (Eigentum des Vorhabenträgers) baulich auszurunden und geringfügig zu verbreitern. Hierdurch wird die Befahrbarkeit im Sinne der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr weiter optimiert. Die Löschwasserversorgung wurde vor dem Hintergrund der Stellungnahme des abwehrenden Brandschutzes betrachtet. Nach Einschätzung der Feuerwehr übersteigt der Löschwasserbedarf im Einsatzfall den gemeindlichen Grundschutz. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge ist daher im östlichen Randbereich des Plangebiets die Herstellung einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Volumen von ca. 40.000 Litern vorgesehen.

	Lage, Zugänglichkeit und Ausführung der Zisterne wurden mit der Feuerwehr abgestimmt und gewährleisten eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden durch die geplanten Maßnahmen zur Erreichbarkeit des Plangebiets, zur Sicherstellung von Aufstell- und Bewegungsflächen sowie durch die ergänzende Löschwasserversorgung angemessen berücksichtigt. Die Begründungen zur 97. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um entsprechende Ausführungen zur Feuerwehrezufahrt, zu Aufstell- und Bewegungsflächen sowie zur Löschwasserversorgung ergänzt. Insgesamt werden die Belange des abwehrenden Brandschutzes als gewahrt angesehen. Der Stellungnahme wird gefolgt.
3. Eigenbetriebe der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, Abwasserbetrieb, 18.03.2025	
Vielen Dank für die Beteiligung am Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und der 97. Änderung des Flächennutzungsplans. Die für das Bauvorhaben und die Nutzungsplanänderung vorgesehene Fläche ist derzeit weder mit einer Schmutzwasserkanalisation noch mit einer Kanalisation für Niederschlagswasser erschlossen. Dieser Umstand müsste im weiteren Verfahren beachtet werden.	Zu 3 Der Hinweis zum derzeitigen Erschließungszustand wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet kann an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden. Private Leitungen sind vorhanden, werden bereits genutzt und die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend. Für die geplante Nutzung sind keine neuen Hauptleitungen erforderlich; es sind lediglich interne Leitungsverlängerungen zu den einzelnen Gebäuden notwendig, die mit dem Abwasserbetrieb abgestimmt wurden. Das vorhandene Toilettenhäuschen im mittleren Bereich des Plangebiets ist angeschlossen und verfügt vor dem Gebäude über einen geschlossenen Kontrollschacht. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem im Freispielfälle Richtung Markstraße abgeführt. Eine separate Kanalisation für Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht vorhanden und auch künftig nicht vorgesehen. Die bestehende Regenwasserführung bleibt unverändert: Niederschlagswasser versickert flächig im Gebiet bzw. wird, wie bisher, über vorhandene Leitungen in den Teich abgeführt. Zusätzliche Versiegelungen sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

	Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser und Strom erfolgt gebündelt von Norden über die bestehende Parzelle 121/3 von der Spiegelthaler Straße. Diese Erschließungsvariante wurde mit den Stadtwerken abgestimmt und ermöglicht eine weitgehende Schonung des vorhandenen Baumbestandes und der Wurzelbereiche. Das zentrale Versorgungsgebäude wird weiterhin genutzt. Eine Ausstattung der Tinyhäuser mit Komposttoiletten ist nicht vorgesehen, da die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung über das bestehende Netz hygienisch und betrieblich bevorzugt ist. Die Belange der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sind damit im Rahmen der Planung berücksichtigt und als gesichert anzusehen. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 21.03.2025	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	
4.1 Altbergbau	
Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Stollen Herzog Rudolf. Leider ist lediglich eine historische Darstellung des Stollens aus 1683 vorhanden. Die Darstellung ist sehr ungenau. Vermutlich hat das Mundloch des Stollens an der nordöstlichen Spitze des Carler Teiches gelegen. Den Unterlagen zufolge unterquert der Stollen das Funktionsgebäude und die Konzertmuschel im Waldkurpark. Es wird geschätzt, dass der Stollen das Gelände tagesnah in einer Teufe von weniger als 10m unterquert. Das ehemalige Mundloch des Stollens ist überschüttet und im Gelände nicht mehr sichtbar. Bei einer Bebauung der ehemaligen Konzert- und Veranstaltungsfläche wird eine Baugrunduntersuchung von einem im Altbergbau erfahrenen Ingenieurbüro empfohlen.	Zu 4.1 Die Stellungnahme weist auf den historisch belegten Stollen „Herzog Rudolf“ hin, dessen genauer Verlauf und Lage aufgrund der lediglich vorliegenden Darstellung aus dem Jahr 1683 nicht eindeutig bestimmbar sind. Das ehemalige Mundloch ist überschüttet und im Gelände nicht mehr erkennbar. Konkrete Hinweise auf Tagesbrüche, Setzungen oder sonstige bergbaubedingte Gefährdungen im Plangebiet liegen nicht vor. Die geplante Nutzung der ehemaligen Konzert- und Veranstaltungsfläche erfolgt durch die Errichtung von Tinyhäusern in modularer Bauweise. Diese werden als vorgefertigte, vergleichsweise leichte Baukörper ausgeführt und

	auf Punktfundamenten gegründet. Durch diese Bauweise wird die Bodeninanspruchnahme auf ein Mindestmaß reduziert und es entstehen keine flächigen oder tiefgreifenden Eingriffe in den Untergrund. Aufgrund der geringen Gebäudelasten, der punktuellen Gründung sowie der fehlenden konkreten Hinweise auf bergbaubedingte Risiken wird das Erfordernis einer gesonderten Baugrund- oder Bodenuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesehen. Etwaige bautechnische Detailprüfungen können im Bedarfsfall im Zuge der nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung erfolgen. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt. Der Hinweis zum Altbergbau wird im Bebauungsplan aufgenommen								
4.2 Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen									
Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzeln-dem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle: <table><tr><th>Objektname</th><th>Betreiber</th><th>Leitungstyp</th><th>Leitungsstatus</th></tr><tr><td>Clausthal/Zellerfeld-Münchehof</td><td>Harz Energie GmbH & Co. KG</td><td>Energetische oder nicht-energetische Leitung</td><td>(nicht angegeben)</td></tr></table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	Clausthal/Zellerfeld-Münchehof	Harz Energie GmbH & Co. KG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)	Zu 4.2 Die Hinweise zu möglicherweise im Plangebiet oder in dessen Umfeld verlaufenden erdverlegten Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Harz Energie GmbH wurde im verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, dass die Leitungen außerhalb des Plangebiets verlaufen: „[Es] befinden sich Versorgungsanlagen und Leitungen direkt angrenzend an den Planbereich, die zur Heranführung der Energie dienen und hier z.B. an der vorhandenen Regelanlage / Übergabestation „Carler Berg“, in das Netz der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld übergehen. Daher handelt es sich um bedeutende Zuleitungstrassen im Netzverbund.“ Im Rahmen der Bauausführung sind die Belange bestehender Leitungen einschließlich der jeweils geltenden Schutzstreifen zu beachten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass der aktuelle Leitungsverlauf sowie der jeweils zuständige Leitungsbetreiber ermittelt und in die Ausführungsplanung einbezogen werden. Sofern sich aus der Detailplanung oder aus der Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetreiber Einschränkungen für Bebauung, Bepflanzung oder Geländemodellierungen ergeben, sind diese bei der Bauausführung zu
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
Clausthal/Zellerfeld-Münchehof	Harz Energie GmbH & Co. KG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)						

(nicht angegeben)	(nicht angegeben)	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)	berücksichtigen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es zu Konflikten mit bestehender Leitungsinfrastruktur kommen wird. Insgesamt stehen die Belange der Leitungssicherheit der Planung nicht entgegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.				
4.3 Hinweise				
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit.				Zu 4.3 Der NIBIS Kartenserver wird hinsichtlich der Baugrundverhältnisse bei Erstellung des Umweltberichts ausgewertet. In Bezug auf das Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen wurde der NIBIS Kartenserver berücksichtigt. Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge konnten im Plangebiet nicht identifiziert werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



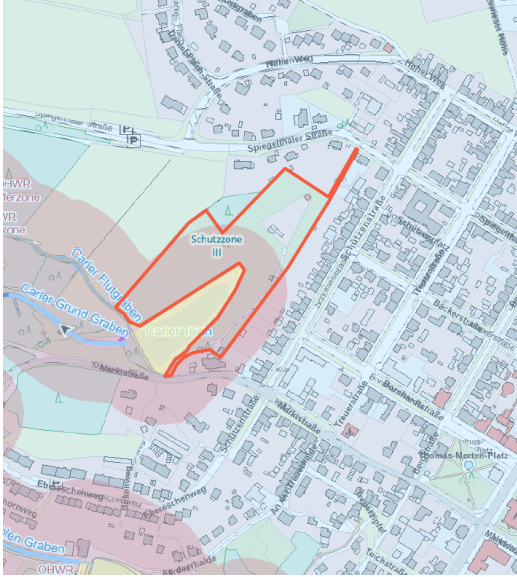
Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, 28.02.2025	
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zu-	Zu 5 Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen werden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung berücksichtigt. Es ist bekannt, dass das Gebiet des Landes Niedersachsen infolge der Kampfhandlungen des Zweiten Weltkrieges grundsätzlich als potenziell kampfmittelbelastet einzustufen ist. Konkrete Hinweise auf eine akute Kampfmittelbelastung im Plangebiet liegen jedoch nicht vor. Etwaige Erkenntnisse aus früheren Auswertungen wären der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde bereits bekannt. Eine weitergehende Untersuchung auf Ebene der Bauleitplanung wird derzeit nicht als erforderlich angesehen, da konkrete Bodeneingriffe erst im Zuge der Bauausführung erfolgen. Unabhängig davon bleibt es Aufgabe des Vorhabenträgers, im Rahmen der Bauausführung die Baugrundsicherheit gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken, insbesondere der DIN 4020, sicherzustellen und sich vor Beginn von Erdarbeiten bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde über die vor Ort geltenden Vorgaben zu informieren. Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen oder Maßnahmen zu veranlassen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Insgesamt stehen die Belange der Kampfmittelvorsorge der Planung nicht entgegen. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
6. Harzwasserwerke GmbH, 12.03.2025	
Mit Ihrer Anfrage vom 24.02.2025 haben Sie uns an dem geplanten Vorhaben „Errichtung eines Baumhaushotels auf dem Gelände „Waldkurpark Zellerfeld“ in Clausthal-Zellerfeld beteiligt. In dem von Ihnen bezeichneten Gebiet befinden sich Wasserschutzgebiete und Trinkwassergewinnungsgebiete sowie Anlagen des Oberharzer Wasserregals (Oberharzer Wasserwirtschaft) der Harzwasserwerke GmbH, welche seit 2010 zum UNESCO Welterbe gehören. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb in Trinkwasserschutzgebieten am Gewässerschutz zu orientieren.	Zu 6 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.
6.1 Grundwasser- und Gewässerschutz	
Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz bei der Errichtung und des Betriebes des Planvorhabens sollten folgende Punkte berücksichtigt werden: • Die an dem Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und entsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.). • Sofern bei den Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches, inertes Material zum Einsatz kommt.	Zu 6.1 Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung beachtet.



- Auf der Baustelle sollten Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorgehalten werden. Bei der Baustellen-einrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeits-prüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten.
- Im Zusammenhang mit Betonarbeiten ist sicherzustellen, dass alkalische Wässer und Abspülungen nicht zum Abfluss in oberirdische Gewässer ge-langen.
- Bei zu verwendenden Materialien (Zuschlagstoffe beim Fundamentbau, Verfüllmaterial etc.) ist auf Gewässerverträglichkeit zu achten, und unter allen Umständen zu verhindern, dass Schadstoffeinträge in den Boden so-wie das Oberflächen- und Grundwasser gelangen können.
- Eine Versenkung von Niederschlagswasser über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen, um eine Beeinträchtigung der Grundwasser-qualität zu vermeiden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, wel-ches auf gepflasterten Parkplatz- und Stellflächen anfällt, sollte bei Bedarf eine geeignete Vorbehandlung eingeplant werden (z. B. Einbau einer Ab-setzvorrichtung, Leichtflüssigkeitsabscheider). Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, ist die potenzielle Altlastenproble-matik zu bedenken.
- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grund-wasser ist unser zuständiger Leiter Stauanlagenbetrieb Nord Herr Brock, Tel. 0151 55007374 bzw. unser Leiter Stauanlagen OHWR in Clausthal, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12 zu benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Stauanlagen OHWR, Tel. 0151 55007484 zu kontaktieren.
- Die Erd- und Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Abschwemmungen in umliegende Gewässer ausgeschlossen sind und eine Beeinträchtigung der Qualität Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
- Um im Havariefall schnelles und fachgerechtes Handeln zu ermöglichen, weisen wir auf die Erstellung eines Notfall- und Alarmplanes vor Beginn der Baumaßnahme hin. Der Notfall- und Alarmplan ist für alle am Bau-vorhaben beteiligten Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Notfall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Te-lefonnummern.

6.2 Oberharzer Wasserregal (OHWR) – UNESCO Weltkulturerbe	
- Es ist zwingend erforderlich, bei Betroffenheiten mit dem OHWR die Planung sowie die nachfolgende Bauausführung in enger Abstimmung mit unserem Leiter Stauanlagen OHWR in Clausthal, Herrn Hödl, Tel. 05323 9392-12 durchzuführen, um Schäden insbesondere an den Gräben und Wegen zu vermeiden. Durch die geplante Maßnahme ist der Carler Teich als aktives Denkmal betroffen. Die Lage des Teiches ist dem beigefügten Bestandsplan zu entnehmen. Dieser befindet sich im Bereich der Kernzone (dunkelrote Linie) und der Pufferzone (hellroter Bereich) des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR) als denkmalgeschützter Teich. Das OHWR wird von der Harzwasserwerke GmbH betrieben. Mögliche Beeinträchtigungen des Carler Teiches durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich nur nach Absprache mit der Harzwasserwerke GmbH erlaubt. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden. Die Harzwasserwerke GmbH gehen davon aus, rechtzeitig im weiteren Verfahren eingebunden zu werden, um eine fachliche Stellungnahme zu den Sachverhalten abgeben zu können. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens per E-Mail mit Angabe der Nummer HWW TÖB 238/2025. Bei weiteren Fragen rufen Sie uns gerne an. Anlagen: Lageplan Harzwasserwerke, Antwortschreiben	Zu 6.2 Den Hinweisen der Harzwasserwerke wird zugestimmt. Der Schutz des Carler Teiches als aktives Denkmal des UNESCO-Welterbes Oberharzer Wasserregal (OHWR) erfordert eine enge Abstimmung der Planung und der Bauausführung mit den Harzwasserwerken sowie die Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Bereich des Teiches selbst sowie innerhalb der Kern- und Pufferzone keine neuen hochbaulichen Anlagen vorgesehen. In der Pufferzone bleiben bestehende Anlagen, wie der Erschließungsweg, das Sanitärgebäude und die Bude im Eingangsbereich, unverändert erhalten. Lediglich im Eingangsbereich der Pufferzone sind zusätzliche Stellplätze in wasserdurchlässiger, wassergebundener Bauweise sowie interne Schmutzwasserleitungen geplant. Aufgrund der Nähe zum Carler Teich werden bei Bedarf Ölabscheider eingesetzt, um Schadstoffeinträge in Boden und Gewässer zu verhindern. Die Maßnahmen führen nicht zu einer baulichen Verdichtung oder funktionalen Neuordnung der Pufferzone und erfolgen behutsam unter Wahrung des Schutzstatus des Welterbes. Die erforderliche Abstimmung bei der Bauausführung erfolgt durch den Vorhabenträger eng mit den Harzwasserwerken und der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

	
7. Stadwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH, 04.03.2025 Von Seiten der Stadwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH achten Sie bitte auf folgende Hinweise bezüglich Ihrer Anfrage. Das Gelände ist „stromtechnisch“ nicht hinreichend erschlossen, für ein Neubauprojekt dieser Größenordnung wäre eine Neu-Erschließung erforderlich. Gleiches gilt für die Gas- und Trinkwasserversorgung. Sobald die benötigten Anschlussgrößen bekannt sind, können wir gern eine Kalkulationsgrundlage erstellen. Zu Anfragen bezüglich der Abwassersituation wenden Sie sich bitte an den Abwasserbetrieb der Berg -und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.	Zu 7 Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser und Strom erfolgt gebündelt von Norden über die bestehende Parzelle 121/3 von der Spiegelthaler Straße. Diese Erschließungsvariante wurde vom Vorhabenträger mit den Stadwerken abgestimmt und ermöglicht eine weitgehende Schonung des vorhandenen Baumbestandes und der Wurzelbereiche. Ein Gasanschluss wird nicht vorgesehen. Es besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.

8. Harz Energie GmbH, 03.03.2025	
Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung. Nachstehend unsere Anregungen und Bedenken.	
8.1 Allgemeines	
Die Planung für ein Baumhaushotel und das Baumhausareal befinden sich auf der Fläche des bisherigen Kurparks in Zellerfeld und wurde bisher für kulturelle und Erholungszwecke genutzt. Die Harz Energie Netz GmbH ist für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nicht der zuständige Grundversorger und Netzbetreiber. Daher betreiben wir keine Versorgungsanlagen, die der direkten Versorgung der dortigen Anwohner dienen.	Zu 8.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.
8.2 Gasversorgung	
Allerdings befinden sich Versorgungsanlagen und Leitungen direkt angrenzend an den Planbereich, die zur Heranführung der Energie dienen und hier z.B. an der vorhandenen Regelanlage / Übergabestation „Carler Berg“, in das Netz der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld übergehen. Daher handelt es sich um bedeutende Zuleitungstrassen im Netzverbund. Versorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu schützen und dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. An die Gas-Hochdrucktrasse sind keine direkten Gas-Netzanschlüsse möglich.	Zu 8.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.
8.3 Stromversorgung	
Es befinden sich keine Stromversorgungsanlagen unseres Unternehmens im Planbereich. Als Ansprechpartner für technische Fragen möchten wir Ihnen, Herrn Kai Leßmann (Tel. 05522 / 503-5226 - Gas) sowie Herrn Axel Günther (Tel. 05522 / 503 - 5224 -Strom) benennen.	Zu 8.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.



8.4 Bestandspläne	
Die beigefügten Bestandspläne erhalten Sie rein für eigene Planungszwecke. Tätige Firmen oder künftige Grundstückseigentümer erhalten eine separate Bestandsauskunft über unsere Abteilung Dokumentation. Sie erreichen die Kolleg*innen unter planauskunfteharzen@energie-netz.de. Gern sind wir bei Fragen für Sie da. Anlage: 2 x Karten Strom	Zu 8.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.
9. Forstamt Clausthal, NFA, 25.02.2025	
Ohne genaue kartenmäßige Flächenabgrenzung für das Plangebiet und ohne Detailbeschreibung der geplanten "Infrastruktur" des Baumhausareals kann ich Ihnen vorerst nur eine Antwort grundsätzlicher Art geben. • der Carler Teich, als Bestandteil des "Oberharzer Wasserregals" ist beinahe zu allen Seiten eingebettet in hängiges Waldgelände • Überschlägig beträgt die Waldflächengröße 1,8 Hektar • das NWaldLG definiert grundsätzlich den Begriff "Wald" mit den dazugehörigen Waldeigenschaften • die Waldeigenschaften können verlorengehen ○ wenn z.B. der Wald durch eine Einzäunung nicht mehr frei betreten werden kann ○ wenn zu den geplanten Baumhäusern Versorgungsleitungen gelegt/gegraben werden müssen ○ wenn zu den geplanten Baumhäusern Einzelwege angelegt werden müssen (auch z.B. Rettungswege) ○ wenn für ein gefahrloses Erreichen der Baumhäuser Beleuchtungen zur Ausleuchtung der Wegetrassen eingeplant werden ○ wenn eine erhöhte Verkehrsicherungspflicht notwendig wird ○ wenn durch die Errichtung der Baumhäuser mit Belegungswechsel, Versorgungsverkehr ... die Erholungsfunktion des Waldes (hier: ehemaliges Kurparkgelände) verlorengeht	Zu 9 Ein großer Teil des Plangebiets ist nach Einschätzung des Forstamts Clausthal 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

Kurz: wenn im Ergebnis einer Prüfung der F-Plan-/B-Planaufstellung festgestellt würde, dass durch die Überplanung des derzeitigen Waldes die Waldeigenschaft im Sinne des NWaldLG verloren geht, dann ergäbe sich eine Kompensationsnotwendigkeit.

Anlage: Karte Waldfläche



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.

Der Anregung zur Erstellung einer Waldbewertung wurde gefolgt.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.03.2025

Vielen Dank für die Beteiligung in o.a. Angelegenheit.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen

Zu 10

Die Stellungnahme dient im Bauleitplanverfahren zur Kenntnis. Sie wird dem Vorhabenträger weitergeleitet. Es wird auf die Ausführungsebene verwiesen.

Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Sollte ein Anschluss der Telekom für neu zu errichtende Gebäude gewünscht werden, kann die Realisierung über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Wir möchten noch darauf hinweisen, dass sich in den angrenzenden Verkehrswegen (Marktstraße und Spiegelthaler Straße) bereits Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Bei Bauausführung, wie dem Bau von Zufahrten, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplans wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank.

Für den weiteren Schriftverkehr benutzen Sie bitte die folgende Adresse des zentralen E-Mail-Postfaches: T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de

Wir stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

11. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Northeim, Katasteramt Goslar, 24.03.2025	
☒ Die Kartengrundlage ist nach dem NVermG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten. ☒ Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Anlage: Basisinformationsblatt Datenschutz-Grundverordnung	Zu 11 Eine Planunterlage wurde beim Katasteramt angefordert und dient als Grundlage für die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Hinweise des LGLN zu Urheberrecht, Nutzungsbedingungen und Bescheinigungspflichten werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis.

Clausthal-Zellerfeld, den

