

# WALDBEWERTUNG

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ zur touristischen Nutzung (Errichtung von sieben Tinyhäusern und zwei Baumhäusern nebst Infrastruktur)

## 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Anlass für die vorliegende Waldbewertung ist die beabsichtigte touristische Weiterentwicklung eines Teilbereichs des ehemaligen Waldkurparks Zellerfeld durch die Errichtung von sieben Tinyhäusern sowie zwei Baumhäusern auf einem kleinen Teil des nördlichen Parks im Bereich der ehemaligen Konzert- und Festfläche. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der zuständigen Waldbehörde darauf hingewiesen, dass die geplanten Maßnahmen waldberechtlich zu prüfen sind und möglicherweise eine kompensationspflichtige Waldumwandlung nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldLG) in Betracht kommen könnte.

Ziel der Waldbewertung ist es, auf fachlicher und rechtlicher Grundlage zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen nach Art, Umfang und Dauer zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Waldeigenschaften im Sinne des § 2 NWaldLG führen oder ob die betroffenen Flächen auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin als Wald zu bewerten sind. Die Waldbewertung dient damit der objektiven Einordnung des Vorhabens.

Die Waldbewertung wurde von einer fachkundigen Forstwissenschaftlerin auf Grundlage des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) sowie der örtlichen Bestands- und Nutzungssituation durchgeführt.

## 2 Lage der Planung

Das Vorhaben erstreckt sich am westlichen Rand der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und wird im Süden durch die Marktstraße sowie im Nordwesten durch die Spiegelthalerstraße begrenzt. Es umfasst vollständig die Flurstücke 121/3 und 123/9 sowie Teilflächen des Flurstücks 123/10 der Flur 5 in der Gemarkung Zellerfeld und deckt eine Gesamtfläche von etwa 2,5 ha ab.

Der Carler Teich, Bestandteil des „Oberharzer Wasserregals“, ist nahezu vollständig von hängigem Waldgelände umgeben. Die Waldfläche im Plangebiet beträgt überschlägig 1,8 ha. Die Eingriffe beschränken sich überwiegend auf bereits anthropogen genutzte Flächen, wie den ehemaligen Festplatz und bestehende Wege, während die angrenzenden Waldflächen vollständig erhalten bleiben.





**Abbildung 1** Luftbild der Lage des Vorhabens rote Umrandung; Eigentlicher Eingriffsbereich von hochbaulichen Anlagen blaue Umrandung (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft 2025)

### 3 Rechtlicher Rahmen

Das Vorhaben befindet sich teilweise innerhalb von Waldflächen im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG – aktuelle Fassung vom 21.05.2022). Demzufolge sind die Ausführungen des NWaldLG hier anzuwenden.

Eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG liegt nur vor, wenn Waldflächen dauerhaft einer anderen Nutzung zugeführt oder Waldeigenschaften nachhaltig verloren gehen. Temporäre, punktuelle oder reversible Eingriffe, bei denen der Waldcharakter erhalten bleibt, stellen keine Waldumwandlung dar. In diesem Zusammenhang ist die Bewertung der Waldfunktionen entscheidend, um mögliche Kompensationspflichten zu klären.

### 4 Beschreibung des Bestands

Die örtliche Situation in dem eigentlichen Eingriffsbereich zeichnet sich durch dominierende typische Biotoptypen intensiv genutzter Freizeitparks (PSF) mit Gebäuden (ONS), Verkehrsflächen und Plätzen (OV) und anthropogen geschaffenen Offenbiotopen (RD) aus.

In den unversiegelten Bereichen sind in den weniger intensiv genutzten Bereichen Trittvegetationsgesellschaften mit Spontanvegetation (GRT) und ruderalen Aspekten (UR) vorhanden. Angrenzend an den eigentlichen Eingriffsbereich sind Waldflächen, bestanden mit Fichte im Südosten und bestanden mit Laubbäumen im nördlichen Bereich, vorhanden.

Die Fichtenbestände (WZF) sind artenarm, die Laubwaldbestände (WM) weisen eine typische Artenzusammensetzung aus Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hasel etc. inklusive einer typischen Krautschicht auf. Aufgrund der Ausprägung, Lage und Nutzung kann der Waldbestand auch als verwilderter alter Landschaftspark (PAL) eingestuft werden.

## 5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Die Errichtung der zwei geplanten Baumhäuser erfolgt in einem bislang unbebauten Bereich, so dass keine Gehölze entfallen. Die Baumhäuser werden auf Stelzen errichtet, wodurch nur eine geringe Bodenversiegelung entsteht. Laut Vorhabenträger werden alle Neubauten per Hand aufgebaut, ohne Einsatz schwerer Baumaschinen, sodass keine zusätzliche Bodenverdichtung zu erwarten ist. Einzelwege zu den Baumhäusern werden nur im unbedingt notwendigen Umfang als wassergebundene Decken angelegt, während bestehende Wege unverändert genutzt und nicht erweitert werden.

Die Anzahl der Unterkünfte ist gering (sieben Tinyhäuser und zwei Baumhäuser), sodass kein signifikanter Anstieg des Besucher- oder Nutzeraufkommens zu erwarten ist. Zur Minimierung möglicher Belastungen für Boden und Vegetation werden Stellplätze, Wegeführung und Beleuchtung gezielt so geplant, dass Besucherströme kontrolliert und auf bestehende Infrastruktur beschränkt bleiben. Die Beleuchtung erfolgt funktional, insekten- und fledermausfreundlich, und das Gelände bleibt im Übrigen autofrei. Verkehr und Befahren des Geländes sind auf An- und Abreise sowie Be- und Entladen beschränkt. Eine Einzäunung findet nicht statt; der Wald bleibt frei zugänglich für die Öffentlichkeit.

Im Zuge der Planung werden einige Leitungen neu verlegt, wodurch punktuelle Eingriffe in den Waldboden erfolgen. Diese Eingriffe erfolgen minimalinvasiv, temporär und unter Wahrung des Oberbodens, der nach Abschluss der Arbeiten wiederhergestellt wird. Es erfolgt keine dauerhafte Freihaltung und es entstehen keine walduntypischen Schneisen. Durch diese Maßnahmen wird keine dauerhafte Veränderung der Waldstruktur erwartet.

Der vorhandene Baumbestand bleibt vollständig erhalten; Gehölzfällungen sind nicht vorgesehen. Während der Bauphase werden geeignete Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume umgesetzt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Gehölze als zu erhaltende Bestände festgesetzt, wodurch die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes langfristig gesichert sind.

Die zentrale Grünfläche im Bereich der ehemaligen Konzertmuschel bleibt erhalten und wird als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt. Während der gesamten Planung werden die DIN-Normen 18918 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 18918 „Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen“, DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung“ sowie die R SBB 2023 Richtlinie „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ angewendet, um das Schutzgut Boden und die Wurzelbereiche angemessen zu sichern.

## 6 Bewertung der Waldfunktionen

Die Bewertung der Wertigkeit des Waldes zur Ermittlung eines möglichen Kompensationsbedarfes orientiert sich an der aktuellen Fassung des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG, Stand 21.05.2022). Grundlage der Bewertung sind die drei Hauptwaldfunktionen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, die gleichrangig nebeneinander betrachtet werden. Jede Funktion wird in vier Wertigkeitsstufen eingeteilt: herausragend, überdurchschnittlich, durchschnittlich und unterdurchschnittlich. Die Bewertung erfolgt für alle Waldformen und Eigentumsarten nach dem Grad der Funktionsprägung.

Im Plangebiet erfolgen keine Baumrodungen. Alle vorhandenen Bäume bleiben erhalten, und bestehende Wege werden weiter genutzt, ohne ausgebaut zu werden. Einzelwege zu den Baumhäusern werden nur im unbedingt notwendigen Umfang als wassergebundene Decken angelegt, sodass der Waldboden weitgehend ungestört bleibt. Eine Einzäunung findet nicht statt; der Wald bleibt frei zugänglich. Teilweise bestehende Gebäude werden zurückgebaut, wodurch Flächen entsiegelt werden, und die geplanten sieben Tinyhäuser werden auf bereits anthropogen vorbelasteten Flächen errichtet.

Die Nutzfunktion ist aufgrund der fehlenden forstwirtschaftlichen Nutzung als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Schutzfunktion, insbesondere in Bezug auf Bodenschutz und Hangstabilität, wird als durchschnittlich bewertet. Sie bleibt unverändert erhalten, da der Baumbestand vollständig bestehen bleibt und Eingriffe minimalinvasiv erfolgen. Die Erholungsfunktion ist aufgrund der langjährigen Nutzung als Kur- und Erholungspark überdurchschnittlich einzustufen und wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, sondern qualitativ ergänzt. Keine der Waldfunktionen erfährt eine relevante Verschlechterung.

Punktuelle Fundamente, Leitungen und Wege verändern weder die Waldstruktur noch das geschlossene Kronendach. Die Eingriffe in Boden und Untervegetation sind räumlich begrenzt und reversibel. Auch in ihrer Gesamtheit führen die Eingriffe nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der Waldfunktionen. Ein Artenschutzgutachten (Büro Corax) zeigt, dass weder Brutvögel, Fledermäuse noch Haselmäuse durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Es wurden keine besonderen Schutzbedarfe festgestellt. Durch Einhaltung der Bauzeitregelungen sind Störungen während der Brut- oder Quartierzeiten ausgeschlossen. Damit ist die ökologische Schutzfunktion des Waldes gewahrt.

Die drei Waldfunktionen werden zusammenfassend wie folgt bewertet:

- **Nutzfunktion:** Der Wald dient nicht der Holzproduktion und ist unterdurchschnittlich zu bewerten. Durch das Vorhaben treten keine Veränderungen auf.
- **Schutzfunktion:** Die Schutzfunktion hinsichtlich Bodenstabilität und Hangstabilität bleibt erhalten. Fundamente und Leitungen führen zu keinen nachhaltigen Veränderungen. Artenschutzrechtlich bestehen keine besonderen Schutzbedarfe.
- **Erholungsfunktion:** Die Erholungsnutzung bleibt uneingeschränkt bestehen. Baumhäuser ergänzen die Nutzung qualitativ, ohne die Allgemeinheit einzuschränken.

Störungen der Waldfunktionen entstehen nicht. Eingriffe sind minimalinvasiv und reversibel, sodass der Waldcharakter erhalten bleibt. Aufgrund der geringen Anzahl von sieben Ti-



nyhäusern und zwei Baumhäusern ist kein signifikanter Anstieg des Besucher- oder Nutzeraufkommens zu erwarten. Damit sind keine zusätzlichen Belastungen für Waldboden, Vegetation oder Waldfunktionen zu erwarten.

Die drei Waldfunktionen – Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion – bleiben unverändert bestehen und werden durch die geplanten Maßnahmen nicht negativ beeinflusst. Durch das Vorgehen ist keine Ermittlung des Waldersatzes bzw. des Kompensationsbedarfes nach § 8 NWaldLG erforderlich, da keine Waldfunktion verloren geht und keine Gehölzbestände entfallen. Auch eine walddrechtliche Veränderung der Nutzungsart findet nicht statt, sodass keine Verpflichtung zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen oder Ersatzzahlungen nach NWaldLG bzw. NAGB-NatSchG besteht.

## 7 Fazit

Eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG setzt voraus, dass Waldeigenschaften dauerhaft verloren gehen oder Waldflächen dauerhaft einer anderen Nutzungsart entzogen werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Durch die geplanten Maßnahmen finden zwar punktuelle Eingriffe in den Waldboden statt, jedoch gehen keine Waldfunktionen in Form der Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion verloren. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten; bestehende Wege werden weiter genutzt und nicht erweitert. Teilweise vorhandene bauliche Anlagen werden zurückgebaut, wodurch Flächen entsiegelt werden. Die neuen Tinyhäuser werden überwiegend auf bereits anthropogen vorbelasteten Flächen des ehemaligen Festplatzes errichtet. Die zwei geplanten Baumhäuser werden auf aufgeständerten Konstruktionen realisiert, sodass nur eine sehr geringe Bodenversiegelung entsteht.

Die vorhandene Infrastruktur in Form bestehender Wege und Straßen wird genutzt, sodass keine zusätzliche dauerhafte Versiegelung erfolgt. Bodenarbeiten zur Verlegung von Leitungen werden minimalinvasiv durchgeführt; Oberboden und Vegetation werden nach Abschluss der Maßnahmen wiederhergestellt. Die Festsetzung des Gehölzerhalts im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichert den langfristigen Erhalt der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes.

Zusammenfassend zeigt die Waldbewertung, dass das Vorhaben keine dauerhafte Beeinträchtigung der Waldeigenschaften bewirkt und keine dauerhafte Entziehung von Waldflächen erfolgt. Der Wald bleibt auch nach Umsetzung der Maßnahmen Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes. Eine Kompensationspflicht nach NWaldLG ist fachlich und rechtlich nicht begründbar.

Aufgestellt: Northeim, den 04.02.2026

S. Brudniok

Scarlette Brudniok  
(M.Sc. Forstwissenschaften und Waldökologie)