

Beteiligungsverfahren

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“

A. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **02.10.2023 bis 30.10.2023** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Braunlage.
Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Bürger aus Clausthal-Zellerfeld und Osterode | Schreiben vom 27.10.2023 |
| 2. Bürger aus Clausthal-Zellerfeld | E-Mail vom 30.10.2023 |
| 3. Bürger aus Clausthal-Zellerfeld | E-Mail vom 30.10.2023 |
| 4. Bürger aus Clausthal-Zellerfeld | Schreiben vom 01.11.2023 |

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 27.09.2023** mit Stellungnahme-Frist bis zum **30.10.2023**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. LGLN Goslar | Schreiben vom 05.10.2023 |
| 2. IHK Braunschweig | Schreiben vom 06.10.2023 |
| 3. Harzwasserwerke GmbH | Schreiben vom 11.10.2023 |
| 4. Deutsche Telekom Technik GmbH | E-Mail vom 12.10.2023 |
| 5. LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst | Schreiben vom 12.10.2023 |
| 6. Vodafone GmbH | E-Mail vom 13.10.2023 |
| 7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | E-Mail vom 26.10.2023 |
| 8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen | E-Mail vom 26.10.2023 |
| 9. Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt | E-Mail vom 27.10.2023 |
| 10. Landkreis Goslar (B-Plan) | E-Mail vom 27.10.2023 |
| 11. NABU Goslar | Schreiben vom 30.10.2023 |
| 12. Regionalverband Großraum | Schreiben vom 01.11.2023 |

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

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Gemeinde Bad Grund | E-Mail vom 28.09.2023 |
| 2. Stadt Seesen | E-Mail vom 04.10.2023 |
| 3. Berg- und Universitätsstadt CLZ | E-Mail vom 04.10.2023 |
| 4. Stadt Goslar | E-Mail vom 09.10.2023 |
| 5. Stadt Bad Harzburg | E-Mail vom 10.10.2023 |
| 6. Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld | E-Mail vom 13.10.2023 |
| 7. NLStBV GB Goslar | E-Mail vom 19.10.2023 |
| 8. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | E-Mail vom 25.10.2023 |

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
Baubetriebshof der Berg- und Universitätsstadt
Agentur für Arbeit
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Harz Energie Netz GmbH
HarzBus GbR
Kreiwirtschaftsbetriebe Goslar
Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH**

Nds. Forstamt Riefensbeek
Nds. Landesamt für Denkmalpflege Montan-Archäologie
Nds. Landesamt für Denkmalpflege Regionalreferat Braunschweig
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
Polizei-Inspektion Goslar
UNESCO-Welterbe / Stiftung Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft
Stadt Braunlage
Stadt Langelsheim
Stadt Osterode

A. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Folgende Bürger haben sich zur Planung geäußert:

1. Bürger aus Clausthal-Zellerfeld und Osterode

Schreiben vom 27.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ einschließlich Aufhebung des B-Plans Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“ und Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Wir erheben hiermit Einspruch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen den Entwurf des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, der die Erweiterung des Resorts „Bunter Bock Harz-Urlaubs-Alm“ vorsieht. Diese Erweiterung beinhaltet den Bau von 15 Ferienhäusern, die Platz für ca. weitere 100 Gäste bieten sollen. Wir sind äußerst besorgt über die Auswirkungen dieser Planungen auf unsere Gemeinde und auf die umliegende Natur.</p> <p>Wir möchten betonen, dass wir, 17 Einwohner aus Buntenbock, die diesen Einspruch einreichen, stellvertretend für die 190 buntenbocker Unterschriften aus der Petition stehen, die sich aktiv gegen die Erweiterung der Harz Urlaubs Alm ausgesprochen haben. Dies unterstreicht die breite Ablehnung innerhalb unserer Gemeinde gegenüber den geplanten Maßnahmen und entspricht etwa einem Drittel unserer Einwohnerschaft.</p> <p>Die Umwandlung von Landschaftsschutzgebieten in Bauflächen und die Verdichtung der Anlage stehen im Widerspruch zu allen Bemühungen zum Klima-, Natur- und Landschaftsschutz. Dies gefährdet die Artenvielfalt auf den Buntenbocker Bergwiesen und steht nicht im Einklang mit einem sanften Tourismus, der die Bedürfnisse der Anwohner und der Umwelt berücksichtigt.</p> <p>Unser Einspruch gegen die geplante Erweiterung betrifft folgende Aspekte:</p> <p>Landschaftsschutzgebiete: Die Buntenbocker Bergwiesen und Teiche liegen im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ in der Hauptzone und stellen ein gesetzlich geschütztes Biotop dar (Schutzzone N, Natura 2000). Eine touristische Überlastung dieser Gebiete ist eine ernsthafte Bedrohung für ihre Erhaltung.</p> <p>Wir sind zutiefst besorgt darüber, dass 17,7 % der Fläche, die bebaut werden soll, Teil des Landschaftsschutzgebiets ist. Allein auf dieser Fläche sollen 7 neue Ferienhäuser und 1 Wirtschaftsgebäude errichtet werden, wofür offenbar Anträge auf Entlassung aus dem LSG gestellt werden sollen. Unser Einspruch beinhaltet daher, dass diese Flächen keinesfalls aus dem LSG entlassen werden dürfen und stattdessen in ihrem natürlichen Zustand erhalten bleiben sollten. Der Schutz von LSG-Flächen ist von entscheidender Bedeutung für den Erhalt unserer natürlichen Umgebung.</p> <p>Überlastung der Badeteiche: Besonders alarmierend ist die Überlastung der bereits vorhandenen Badeteiche, die heute schon an ihre Belastungsgrenze stoßen. Die geplante Erweiterung des Resorts, inklusive eines SUP-Board-Verleihs für ca. 200 Gäste, würde die Belastung weiter erhöhen und die ökologische Gesundheit dieser Gewässer gefährden. Dies hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Wasserqualität, sondern gefährdet auch die Brutplätze am Ufer, da durch die gesteigerte Frequentierung Tiere im und um den See vertrieben werden, insbesondere in den Uferbereichen.</p> <p>Schädigung des Naturschutzgebiets Natura 2000: Die Gäste des Resorts haben die Möglichkeit, im Haupthaus zu frühstücken. Um dorthin zu gelangen, bestehen derzeit zwei Möglichkeiten. Entweder müssen sie mit dem Auto durch das Dorf fahren, was zu einem bereits jetzt hohen Verkehrsaufkommen führt, oder sie durchqueren die geschützten Buntenbocker Bergwiesen. Letzteres geschieht durch eine ca. 1,2 Meter breite Schneise, die regelmäßig von der Alm zur Straße „Am Brink“ gemäht wird (siehe Foto im Anhang).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Öffentlichkeitsbeteiligung zählen nur die 17 Einwohner, die sich namentlich an der frühzeitigen Beteiligung geführt sind.</p> <p>Die Petition betrifft nicht den Geltungsbereich des B-Planes, da keine Bergwiesen bzw. Teiche von der Planung bebaut und somit beeinträchtigt werden.</p> <p>Generell ist zu festzustellen, dass durch die Erweiterung des Ferienresorts keinerlei negative Auswirkungen auf die Gemeinde Buntenbock und auf die umliegende Natur gegeben sind, siehe Umweltbericht.</p> <p>Das LSG beinhaltet Waldflächen nordwestlich der Erschließungsstraße. Der überwiegende Teil der Waldflächen sind dem Borkenkäfer zum Opfer gefallen. Trotzdem wird über das Waldumwandlungsverfahren die Fläche ausgeglichen.</p> <p>Mit der Erweiterung der „Harzer Ferienhäuser“ wird in einem hohen Maße zur Stärkung der Erholung und des Tourismus im Ort Buntenbock beigetragen. Dadurch wird der Wirtschaftsstandort gestärkt, die ein Herauslösung aus dem LSG rechtfertigen.</p> <p>Aufgrund eines Digitalisierfehlers der Landesverwaltung läuft das FFH-Nr. 146 „Oberharzer Teichgebiet“ minimal in das Plangebiet hinein. Dieser Grenzfehler ist behördlich zu korrigieren, da er nicht dem Willen des Satzungsgebers der LSG-VO entspricht, wegen seiner Unklarheit nicht rechtsicher ist und umweltfachlich auch keine Schutzgegenstände überlagert, die Gegenstand der Schutzgebietsverordnung sind.</p> <p>Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Überlastung der vorhandenen Badeteiche und dem Ferienresort besteht nicht, da nur ein geringer Anteil der Gäste am Badeteich Feriengäste des Resort sind. Der überwiegende Teil der Nutzer der Badeteiche sind Tagestouristen bzw. Anwohner als der Region, die diese Teiche kennen.</p> <p>Im Ferienresort wird kein SUP-Board-Verleih betrieben, sondern zu jedem Ferienhaus gehört ein SUP-Board. Dieses SUP-Board steht zur freien Verfügung und kann von den Feriengästen auf allen zugelassenen Teichen und Talsperren in der Umgebung genutzt werden.</p> <p>Auf den geschützte Buntenbocker Bergwiesen sind ein Netz aus vorhandenen Wegeverbindungen vorhanden.</p> <p>Eine Wegebeziehung ist auch die Verbindung zur Straße „Am Brink“.</p> <p>Dieser Trampelpfad wird durch den Betreiber der Alm gemäht, um den die übrige Natur zu schützen.</p> <p>Die umweltverträgliche Nutzung ist insbesondere hinsichtlich der gebietsspezifischen Schutzgegenstände der FFH-RL in</p>

Es ist wichtig zu betonen, dass sich diese Schneise im Schutzgebiet Natura 2000 befindet.

Des Weiteren haben wir die Frage, bzw. starke Zweifel, ob dieses Mähen mit der Eigentümerin der Wiese, Frau Margarete Ludewig, abgesprochen bzw. erlaubt wurde.

Wir vermuten, dass der Betreiber hier eigenmächtig handelt und somit zusätzlich zur Beeinträchtigung des Naturschutzgebiets auch rechtliche Fragestellungen aufkommen.

Noch besorgniserregender ist jedoch, dass viele der Gäste nicht einmal die vorgegebene Schneise nutzen, sondern querfeldein gehen. Dadurch werden die seltene Flora und Fauna in diesem sensiblen Naturschutzgebiet erheblich gestört und gefährdet.

Wir appellieren, die Schädigung des Naturschutzgebiets Natura 2000 durch die Gäste des Resorts zu verhindern und den Schutz unserer wertvollen Flora und Fauna sicherzustellen.

Einschränkung der Lebensraumfunktion für schutzwürdige Tierarten und irreversibler Verlust:

Die geplante Verdichtung der Bebauung und die Erhöhung der Nutzungsintensität im Plangebiet führen zu einem irreversiblen Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.

Dies hat zur Folge, dass die schutzwürdigen Tierarten, die im Plangebiet nachgewiesen wurden, erheblich beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung stellt eine erhebliche Gefährdung des Schutzgutes dar, wie in den Planungsunterlagen deutlich hervorgehoben ist (siehe Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter, S.16, Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, 92. Änderung für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock: „Als besonders schutzwürdige Tierarten wurden Gartenschläfer und Ringelnatter im Plangebiet nachgewiesen. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist jedoch eingeschränkt. Durch die geplante Verdichtung der Bebauung und die Erhöhung der Nutzungsintensität ist ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen gegeben, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nach sich zieht.“).

In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorgeschlagen, dass der nachgewiesene Gartenschläfer durch Heckenstrukturen in den Randgebieten des Plangebiets geschützt werden kann. Allerdings ist entlang der Forststraße im heutigen Landschaftsschutzgebiet die Planung von 30 Parkplätzen vorgesehen. Dies macht die Umsetzung einer entsprechenden Heckenpflanzung unmöglich und ist nicht in den Planungsunterlagen berücksichtigt (siehe 6.3.5. Maßnahmenvorschläge, S.39, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock, Zitat; „Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes in ihrer derzeitigen Ausprägung, Verzicht auf Formschnitt und auf Lückenschnitt (Sichtschneisen)“).

Wir möchten daher dringend darauf hinweisen, dass die geplante Parkplatzplanung entlang der Forststraße im Konflikt mit dem vorgeschlagenen Schutz der Heckenstrukturen und damit auch mit dem Schutz der schutzwürdigen Tierarten steht. Es ist unerlässlich, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die schutzwürdigen Tierarten und ihren Lebensraum angemessen zu schützen.

Seit der Inbetriebnahme der Alm mussten wir beobachten, dass Ringelnatterbabies totgefahren auf der Zufahrt zur Alm liegen. Die toten Ringelnattern wurden in der Kurve „An der Trift“ hoch zur Alm gesichtet. Dies ist extrem bedauerlich, da diese Tiere ohnehin bereits stark gefährdet sind. Wir möchten gerne wissen, wie zum Schutz dieser seltenen Art beigetragen werden kann, so dass sie nicht von den Autos der Gäste totgefahren werden. Es ist dringend erforderlich, geeignete

der Verordnung zum LSG „Harz (Landkreis Goslar)“ rechtsverbindlich geregelt. Bisher sind keine Umstände bekannt, die auf eine Beeinträchtigung des allgemeinen und des besonderen Schutzzwecks der LSG-VO, so auch den Artenschutz, hindeuten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Betreibende eines touristischen Angebots können zwar im Rahmen ihrer Gästeinformation auf ein naturverträgliches Verhalten ihrer Gäste hinwirken, sind aber nicht für deren gesetzeskonformes Verhalten (in der freien Landschaft) verantwortlich. Das Betretungsrecht ist im NWaldLG und in der LSG-VO verbindlich geregelt und wird von der zuständigen Ordnungsbehörde durchgesetzt. Im Übrigen ist nicht zu erkennen, dass sich Gäste eines Feriendorfs vorschriftenwidriger als die einheimischen Bevölkerung oder ihre Bestandsgäste verhalten. Umweltfachlich ist festzustellen, dass die in der LSG-VO und z. TZ. Nach § 24 NNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Weiden und Wiesen sehr widerstandsfähig auf Trittbelastung reagieren. Sonst wäre ein Befahren mit Landmaschinen oder ein Beweiden mit Harzer Höhenvieh oder Pferden der umliegenden Reiterhöfe nicht möglich.

Indem die Bebauung vor Ort verdichtet wird, werden Forderungen des BNatSchG und des BBodSchG sparsam mit Fläche umzugehen, im besonderen Maße berücksichtigt. Etwaige Eingriffe in das Schutzgut werden wie im Umweltbericht beschrieben fachgerecht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kompensiert. Dazu wurden Maßnahmenblätter erarbeitet, die über textliche Festsetzungen abgesichert werden.

Der Sachverhalt ist nicht richtig dargestellt. Wie dem B-Plan zu entnehmen ist, sind die Flächen für Parkplätze von solchen für Heckenpflanzungen räumlich getrennt. Die Heckenpflanzung (Strauch-Baumhecke) befindet sich nördlichen und westlichen Rand des Sondergebietes SO 1, die Parkplätze überwiegend im südlichen Bereich des SO 1.

Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 3.1 um folgende Formulierung ergänzt: „Auf den mit dem Bindungsgebot für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen „C“ sind die Hecken- und Baumstrukturen naturnah zu belassen. Ein Form- sowie Lückenschnitt (Sichtschneisen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Gartenschläfer Habitat) unzulässig.“

Bei der genannten „Heckenstruktur“ entlang der Forststraße handelt es sich um Wald nach dem NWaldLG. Bestandteil der Planung ist, den Wald in die Nutzung „Parkplatz“ zu überführen. Für den Verlust der Waldfunktionen wird walddrechtlicher Ausgleich an anderer Stelle im Stadtforst Clausthal-Zellerfeld geschaffen.

Mit dem Abschluss des Nutzungsvertrages wurde die öffentliche Nutzung der Straße und die Möglichkeit der Nutzung für alle unterbunden. Somit nutzen, wenn die Verkehrsregeln eingehalten werden, nur die Feriengäste die jetzige Privatstraße. Der Betreiber hat zur Verkehrsberuhigung und bereits vor dem Ausbau der Straße mit einer Asphaltbefestigung die Geschwindigkeit auf 20 km/h reduziert, um hier die zum einen

Maßnahmen zu ergreifen, um diese Tiere vor weiterem Schaden zu bewahren. Wir appellieren an die Verantwortlichen, diesen Aspekt zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass die geplante Bebauung nicht zu einem irreversiblen Verlust von Lebensraumfunktionen und zum Schutz der schutzwürdigen Tierarten führt.

Verkehrsbelastung:

Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Bunter Bock Harz-Urlaubs-Alm in unserem Sackgassen-Ort gefährdet jetzt schon die Sicherheit spielender Kinder und die Anwohner fühlen sich durch Verkehrslärm belästigt. Die Zufahrt zum Feriendorf und zur Rezeption, die sich an einem anderen Ort als das Feriendorf befindet, führt bereits heute zu erheblichen verkehrsbedingten Überlastungen und sind beide äußerst problematisch.

Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für die Dorfbewohner dar. Der zunehmende Verkehr ist nicht nur lästig, sondern gefährdet auch die Sicherheit von Menschen und Tieren. Bereits jetzt ist durch die bestehenden Ferienhäuser ein signifikanter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen. Bei der geplanten Erweiterung um zusätzliche 15 Häuser würden die zu erwartenden Verkehrsbelastungen zu einer unerträglichen Situation führen.

Verkehrsprobleme und Sicherheitsbedenken:

Die bestehenden Verkehrsprobleme und Sicherheitsbedenken werden durch die Erweiterung des Resorts noch akuter. Ein bedeutendes Problem ist die Anfahrt zur Rezeption, die für den Zulieferverkehr nahezu unzugänglich ist. Die Fahrer trauen sich teilweise nicht, die Zufahrt über die Straße „Am Brink“ zu nutzen, da sie diese als äußerst schmal und beengt empfinden. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Straße „Am Brink“ nicht für LKWs ausgestattet ist. Folglich parken sie ihre LKWs auf dem allgemeinen Parkplatz und tragen die anzuliefernden Güter über längere Strecken zur Rezeption. Dies stellt nicht nur eine besondere logistische Herausforderung dar, sondern kann auch erhebliche Schwierigkeiten bei ungünstigen Witterungsbedingungen wie Schnee und Eis mit sich bringen.

Ebenso gibt es bereits jetzt einen Rückstau an der Rezeption, insbesondere an An- und Abreisetagen am Wochenende, Hierbei stellen sich akute Bedenken bezüglich der Gewährleistung von Rettungswegen für die Feuerwehr und Krankenwagen.

Zusätzlich dazu haben wir im Sommer beobachtet, dass die Gäste den Weg über die Straße „An den langen Brüchen“ nehmen und weiter über den Damm des Ziegenberger Teichs (Weltkulturerbe und LSG) zum Feriendorf fahren. Ebenso nutzen Besucher als Abkürzung den Forstweg, der an dem Psychiatrischen Pflegezentrum Buntenbock vorbei über die Straße an der Trift führt. Des Weiteren übersehen die Gäste, die zur Rezeption fahren wollen, auf der Straße „Am Brink“ den Abzweig nach links, fahren weiter geradeaus und wenden entweder direkt auf der geschützten Bergwiese oder auf dem Privatgrundstück Am Brink 12 bei tomGalme.

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein klar durchdachtes und effektives Verkehrskonzept fehlt, das sowohl im Interesse der Betreiber, der Gemeinde als auch der Dorfgemeinschaft ist. Diese zusätzlichen Sicherheitsbedenken und Verkehrsprobleme verschärfen die ohnehin prekäre Verkehrssituation in unserer Gemeinde und verdeutlichen die Dringlichkeit eines umfassenden und durchdachten Verkehrskonzepts. Wir appellieren dringend an die Verantwortlichen, sich dieser Herausforderungen bewusst zu werden und ein umfassendes Verkehrskonzept zu entwickeln, das die Sicherheit, die Anliegen der Anwohner und die ordnungsgemäße Abwicklung des Betriebs gleichermaßen berücksichtigt.

die Geschwindigkeit verbunden mit der Staub- und Lärmimmission und zum anderen das Ausweichen mit Kleintieren zu ermöglichen.

Der Investor hat eine gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert für die Erweiterung seines Ferienanlage eingeholt.

Als Grundlage der Gutachterlichen Stellungnahme wurde das vorhandene Verkehrsaufkommen in Buntenbock anhand der Einwohner- und Gästebettenanzahl abgeschätzt, da Verkehrszählungen aufgrund der Jahreszeit und der aktuellen Witterungsverhältnisse problematisch sind. Aufbauend auf der Analyse ist das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet abgeschätzt und mit den vorhandenen Verkehrszahlen überlagert worden.

Der Gutachter stellt als Ergebnis fest:

„Die Verkehrsbelastung in der Privatstraße Am Ziegenberg wird aktuell auf rd. 75 Kfz-Fahrten/24h geschätzt. Die Verkehrsprognose geht davon aus, dass die Verkehrsbelastungen dort auf 150 Kfz/24h ansteigen werden. Für die Straße An der Trift ist eine Belastung von 275 Fahrten/24h angegeben. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird die Verkehrssituation in Buntenbock somit nicht nennenswert verändern. Signifikante Lärmbelästigungen oder eine Gefährdung von spielenden Kindern, Anwohnern oder Wanderern lassen sich aus der Situation vor Ort und den prognostizierten Verkehrszahlen nicht ableiten.“

Aus der gutachterlichen Stellungnahme ergeben sich somit keine Anforderungen an das Bauleitverfahren.

Entgegen den Feststellungen scheint hier kein Problem zu bestehen. Offensichtlich verhält sich Lieferverkehr schon jetzt äußerst rücksichtsvoll, indem dieser auf öffentlichen Parkplätzen parkt und längere Fußwege zum Schutz der Anwohner Kauf nimmt, anstatt gefährliche Situationen entstehen zu lassen.

Mit der Erweiterung des Ferienresort wird sich die Anzahl der LKW's nicht verändern. 1 x pro Woche erfolgt der Wäschetausch und das Müllfahrzeug kommt.

Mit der Erweiterung des Ferienresort und dem dann weitestgehend digitalem Einchecken wird sich die Verkehrssituation vor allem an den An- und Abreisetagen erheblich verbessern, so dass keine Bedenken bezüglich der Gewährleistung von Rettungswegen für die Feuerwehr und Krankenwagen bestehen.

Die Beobachtung der Bürgerinnen und Bürger, dass Gäste im Sommer den Weg über die Straße „An den langen Brüchen“ nehmen und weiter über dem Damm zum Feriendorf fahren, wurde vom Betreiber der Resort noch nicht beobachtet. Dieser Weg ist auch nicht in den Anfahrtsbeschreibungen zum Resort und auch nicht zur Rezeption aufgeführt. Buntenbock ist keine Großstadt. Hier sind die Wege eindeutig beschrieben. Jeder Ferienresort-Gast erhält auch eine entsprechende Anfahrt-Skizze, die unmissverständlich ist.

Das gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert stellt nach Aufstellen einer Verkehrsprognose fest, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Verkehrssituation in Buntenbock nicht nennenswert verändern. Signifikante Lärmbelastungen oder eine Gefährdung von spielenden Kindern, Anwohnern oder Wanderern lassen sich aus der Situation vor Ort und den prognostizierten Verkehrszahlen nicht ableiten.

Verkehrsüberwachung und Geschwindigkeitskontrolle:

Die Zufahrt zum Feriendorf stellt bereits heute eine Gefährdung der Sicherheit von Kindern, Wanderern und Tieren dar. Es ist dringend erforderlich, angemessene Geschwindigkeitsbegrenzungen und Sicherheitsmaßnahmen einzuführen, um diese Gefahren zu minimieren und die Sicherheit in unserer Gemeinde zu gewährleisten. Darüber hinaus möchten wir erfragen, welche Maßnahmen die Gemeinde derzeit ergreift, um die Geschwindigkeitskontrolle und die Einhaltung von Geschwindigkeitsbegrenzungen in unserer Gemeinde zu überwachen. Welche Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen werden unternommen, um die Gefahr für Fußgänger und Tiere zu minimieren und sicherzustellen, dass die geltenden Geschwindigkeitsbegrenzungen eingehalten werden?

Wir erwarten, dass die Gemeinde sich aktiv für die Sicherheit in unserer Gemeinde einsetzt und geeignete Kontroll- und Präventionsmaßnahmen durchführt, um Gefährdungen durch überhöhte Geschwindigkeiten zu reduzieren.

Parkplätze am Resort:

Ein weiteres drängendes Problem betrifft die Parkplatzsituation am Resort. Die derzeitige Anzahl an Parkplätzen ist jetzt bereits schon unzureichend und führt dazu, dass Fahrzeuge in das Landschaftsschutzgebiet eingreifen, was unannehmbar ist (siehe Fotos im Anhang). Laut den vorliegenden Bauplänen sind insgesamt 50 Parkplätze vorgesehen. Wenn wir davon ausgehen, dass die zukünftigen Gäste ähnliche Reisegewohnheiten haben wie die aktuellen Gäste, wird dies zu einer weiteren Belastung für das LSG und die umliegenden Gebiete führen. Wir fordern daher, dass die Anzahl der Parkplätze erheblich erhöht wird, um sicherzustellen, dass keine weiteren Eingriffe in das LSG aufgrund von parkenden Fahrzeugen stattfinden.

Parkplätze am Haupthaus:

Ein weiteres Problem ist der Parkplatzmangel am Haupthaus. Wie soll es im Zuge der Erweiterung funktionieren, wenn noch mehr Gäste von der Alm mit dem Auto zum Essen fahren und zusätzlich noch externe Gäste bewirtet werden sollen. Bereits jetzt ist der vorhandene Parkraum am Haupthaus gerade ausreichend für die ca. 21 Gäste, die dort übernachten können. Eine weitere Frage ist, ob nicht bereits für die Inbetriebnahme der Gastronomie ein zusätzlicher Parkplatznachweis hätte erbracht werden müssen.

Der zusätzliche Parkplatzbedarf verschärft die ohnehin prekäre Parkplatzsituation in unserer Gemeinde und verdeutlicht die Dringlichkeit eines umfassenden und durchdachten Parkplatzzkonzeptes.

Wir appellieren dringend ein umfassendes Parkplatzzkonzept zu entwickeln, das sowohl die Anliegen der Gäste und die ordnungsgemäße Abwicklung des Betriebs gleichermaßen berücksichtigt.

Lebensqualität der Einwohner:

Die geplante Erweiterung des Resorts würde das Verhältnis zwischen Einwohnern und Touristen aus dem Gleichgewicht bringen und die Lebensqualität der Einwohner erheblich beeinträchtigen

Verlust des traditionellen Dorfcharakters und der Dorfgemeinschaft:

Der traditionelle Dorfcharakter ist von großer Bedeutung für die Lebensqualität der Einwohner von Buntenbock. Unsere Dorfgemeinschaft ist äußerst lebendig und trägt wesentlich zur Qualität des Dorfes bei, indem sie gemeinsame Aktivitäten wie Adventskino, Leseabend, Sommerfest, sportliche Ereignisse, den Vieh- und Weidetag, ein monatliches gemeinschaftliche Frühstück im Gemeindegarten und viele andere organisiert. Die Lebensqualität im Dorf hängt maßgeblich von dieser aktiven Dorfgemeinschaft und dem Erhalt des traditionellen Dorfcharakters ab.

Das Rathaus hat eine entscheidende Rolle bei der Planung und Gestaltung der Qualität des Dorfes. Als Gemeindevertreter und -verwaltung ist es notwendig, ein umfassendes Gesamtkonzept für das Dorf zu entwickeln, das den Erhalt des traditionellen Dorfcharakters, die

Buntenbock hatte in den 70er und 80er Jahren eine Vielzahl mehr an Übernachtungen als zurzeit. Gefährdungen durch überhöhte Geschwindigkeit sind der Berg- und Universitätsstadt nicht bekannt.

Mit dem Abschluss des Nutzungsvertrages wurde die öffentliche Nutzung der Straße „An der Trift“ und die Möglichkeit der Nutzung für alle unterbunden. Somit nutzen, wenn die Verkehrsregeln eingehalten werden, nur die Feriengäste die jetzige Privatstraße. Der Betreiber hat zur Verkehrsberuhigung die Geschwindigkeit auf 20 km/h reduziert.

Die Verkehrssicherheit ist eine Pflichtaufgabe der Berg- und Universitätsstadt. Mindestens 2 mal im Jahr erfolgt eine „Verkehrsschau“ zusammen mit dem Landkreis, der Polizei und den Verkehrsbehörden, die Gefährdungen aufgreift und ggf. entsprechende Maßnahmen festlegt.

Der Investor hat das Problem bereits erkannt und es stehen mit der Erweiterung dann pro Haus 2 Parkplätze rechnerisch zur Verfügung (Gesamtzahl 56 Stück).

Zurzeit sind 10 % der Parkplätze für E-Fahrzeuge geplant, die je nach Erfordernis erweitert werden können.

Durch der Steigerung der E-Mobilität wird sich deutlich die Lärmimmission der Fahrzeuge reduzieren.

Parkplätze am Haupthaus/Hotel sind nicht das Thema der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das Hotel ist mit seinen Parkplätzen gesondert genehmigt worden. Das Parkkonzept des Resorts und damit des Betreibers ist ausreichend und entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Die Lebensqualität der Einwohner ändert sich nicht. Im Vergleich zu den Gästezahlen aus den 70er, 80er und Anfang der 90er Jahre sind erheblich weniger Gäste vor Ort. Durch das jetzige Resort, einschließlich des Hotels / Rezeption, als auch durch die geplante Erweiterung geht mitnichten der Verlust des traditionellen Dorfcharakters und der Dorfgemeinschaft einher. Das Resort liegt an der äußeren Peripherie des Ortes und stört damit weder die aktive Dorfgemeinschaft noch den Erhalt des traditionellen Dorfcharakters. Bereits seit den 70er Jahren hat es Ferienhäuser an dieser Stelle gegeben.

Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Angst zum Verlust des traditionellen Dorfcharakters und der Dorfgemeinschaft und dem Ferienresort besteht nicht.

Die Ferienhausanlage gibt es seit den 70-iger Jahren und entwickelt sich weiter und den Anforderungen seiner Gäste gerecht zu werden.

Auf den traditionellen Dorfcharakter und auf die Dorfgemeinschaft hatten die Ferienhäuser und hat heute das Resort keinen Einfluss.

Wie in vielen Dörfern und Gemeinden nehmen die Feriengäste am Dorfleben teil und unterstützen dieses mit ihrer Teilnahme und deren Nutzung (finanzielle Einnahmen).

Stärkung der Dorfgemeinschaft und die Förderung der Lebensqualität der Einwohner in den Fokus rückt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Resorts sind wir äußerst besorgt darüber, dass das traditionelle Dorfpfinden zerstört wird. Daher stellen wir die folgenden Fragen:

1. Erhalt und Förderung der Dorfqualität:

Was kann der Rat der Stadt Clausthal-Zellerfeld und insbesondere die SPD als führende Partei anbieten, um die Qualität des Dorfes zu erhalten und zu fördern? Welches Gesamtkonzept liegt dem Rat vor, um sicherzustellen, dass der traditionelle Dorfcharakter bewahrt wird und die Dorfgemeinschaft gestärkt wird?

2. Bewältigung der Dorfstrukturveränderung:

Wie plant der Rat der Stadt Clausthal-Zellerfeld und insbesondere die SPD als führende Partei, die Veränderungen in der Dorfstruktur infolge der Resort-Erweiterung zu bewältigen und gleichzeitig die Lebensqualität der Einwohner zu schützen und zu verbessern?

Wir appellieren an die politische Vertretung, die Bedenken der Einwohner ernst zu nehmen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Erhalt des traditionellen Dorfcharakters und die Förderung der Lebensqualität zu gewährleisten.

Lärmschutz:

Im Zuge der Erweiterung ist mit erhöhter Lärmbelastigung für Mensch und Tier zu rechnen. Schon jetzt erleben wir dies als Anwohner. Dies wird unterstützt durch die Lage des Resorts, da der Schall weit über die Wiesen und ins Dorf getragen wird.

An dieser Stelle möchten wir zurück gehen in die 70iger Jahre. Die älteren Dorfbewohner erinnern sich sehr wohl daran, dass damals von Herrn und Frau Fuchs Anträge für eine Heckenbepflanzung gestellt wurden um den Lärm vom Schützenhaus und dem Bolzplatz zu minimieren. Ebenso wurde ein Antrag gestellt, die linke Straßenseite am Ziegenberg / An der Trift hoch zur Alm mit Schutzhecken und Bäumen zu bepflanzen.

Beides ist zum Lärmschutz der damaligen Feriengäste umgesetzt worden. Das Problem der Lärmbelastigung wurde demnach schon damals registriert und für störend befunden.

Heute ist die Situation umgekehrt, denn die Anwohner fühlen sich bereits heute schon durch den entstandenen Lärm belästigt und befürchten im Zuge der Erweiterung einen massiven Anstieg des Lärms. Es ist unerlässlich, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Lärmbelastigung einzugrenzen. Dies ist sowohl für die Gäste wie für die Anwohner gleichermaßen von Bedeutung.

Ein entsprechendes Lärmschutz-Konzept konnten wir dem Bauantrag leider nicht entnehmen und fordern sie daher auf, dies dringend zu entwickeln.

Öffentliches Interesse:

In der Begründung zur notwendigen Waldumwandlungsgenehmigung wurde angeführt, „ein nachgewiesenes öffentliches Interesse an der Errichtung und dem Betrieb des Ferienresorts überwiegt daher in jedem Fall das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Waldes.“

Wir möchten gerne verstehen, welches konkrete öffentliche Interesse hier gemeint ist. Wir können die Argumentation nicht nachvollziehen, da es sich bei dem Ferienresort nicht um eine öffentlich nutzbare Einrichtung handelt, die von der Allgemeinheit in Anspruch genommen werden kann. Im Gegenteil handelt es sich um einen Wirtschaftsbetrieb, der den Gästen des Resorts vorbehalten ist und nicht für die breite Öffentlichkeit zugänglich ist.

Daher stellen wir die Frage:

Welches konkrete öffentliche Interesse wird durch die Errichtung und den Betrieb des Ferienresorts tatsächlich befriedigt, und wie überwiegt dieses Interesse das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes?

Der Rat wird ggf. prüfen, ob eine Veränderungen in der Qualität des Dorfes und das traditionelle Dorfcharakter infolge der Resort-Erweiterung zu erkennen ist.

Der Rat wird ggf. prüfen, ob eine Veränderungen der Dorfstruktur bzw. der Lebensqualität infolge der Resort-Erweiterung zu erkennen ist.

Mit dem Abschluss des Nutzungsvertrages wurde die öffentliche Nutzung der Straße und die Möglichkeit der Nutzung für alle unterbunden. Somit nutzen, wenn die Verkehrsregeln eingehalten werden, nur die Feriengäste den Wirtschaftsweg. Der Betreiber hat zur Verkehrsberuhigung und bereits vor dem Ausbau der Straße mit einer Asphaltbefestigung die Geschwindigkeit auf 20 km/h reduziert, um hier die Geschwindigkeit verbunden mit der Staub- und Lärmimmission erheblich reduzieren.

Das Ferienresort liegt erheblich höher als der gesamte Ort, so dass außer die Immission vom Fahrverkehr keine weiteren Beeinträchtigung möglich sind. Durch der Steigerung der E-Mobilität wird sich deutlich die Lärmimmission der Fahrzeuge reduzieren.

Das gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert stellt nach Aufstellen einer Verkehrsprognose fest, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Verkehrssituation in Buntenbock nicht nennenswert verändern. Signifikante Lärmbelastungen oder eine Gefährdung von spielenden Kindern, Anwohnern oder Wanderern lassen sich aus der Situation vor Ort und den prognostizierten Verkehrszahlen nicht ableiten.

Mit der Erweiterung der „Harzer Ferienhäuser“ wird in einem hohen Maße zur Stärkung der Erholung und des Tourismus im Ort Buntenbock beigetragen. Dadurch wird der Wirtschaftsstandort gestärkt, die das Waldumwandlungsverfahren rechtfertigen. Zusätzlich erhält die Berg- und Universitätsstadt durch das Resort Gewerbesteuer und die Tourismusabgabe und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

Wir bitten um Klarstellung und eine eingehende Erklärung, da diese Argumentation für uns nicht verständlich ist und wir Zweifel daran hegen, ob tatsächlich ein nachgewiesenes öffentliches Interesse vorliegt, das die Rodung von Waldgebieten rechtfertigen könnte.

Tiny-Häuser:

In der 1. Bauphase wurden zunächst temporär für den Gästebetrieb während der Bauphase 4 Tinyhäuser genehmigt. Diese temporäre Genehmigung wurde in eine dauerhafte Nutzung umgewandelt. In der Beschlussvorlage 026/2022 wurde begründet: die nachbarlichen Interessen und die öffentlichen Belange würden aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. Die Errichtung der Ferienhäuser würde keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung haben. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als unmittelbare Anwohner sehr wohl die Interessen und die öffentlichen Belange beeinträchtigt sehen, ebenso wie die Überlastung der Natur, wie bereits zuvor beschrieben. Die Tatsache, dass die vorherige Beschlussvorlage 026/2022 argumentierte, dass die Interessen der Nachbarn und die öffentlichen Belange nicht berührt würden, steht in krassem Widerspruch zu unseren Erfahrungen und Beobachtungen vor Ort. Wir möchten daher verstehen, wie diese Argumentation zustande kam und wie die Bedenken der Anwohner angemessen berücksichtigt werden.

Des Weiteren möchten wir gerne wissen, was mit diesen bereits bestehenden Tiny-Häusern geschieht, da sie offensichtlich nicht in den neuen Bauplan eingezeichnet sind. Stimmen die Bebauungspläne mit der Baurealität überein?

Petition:

Unsere Petition „Sagt Ja zum Schutz der Buntenbocker Bergwiesen und Teiche“, initiiert vom Freundeskreis zum Schutz der Buntenbocker Bergwiesen, hat aktuell insgesamt 1455 Stimmen erhalten. Davon entfallen 415 Stimmen auf die Samtgemeinde Clausthal-Zellerfeld, wovon etwa 190 allein aus Buntenbock stammen.

Die folgenden exemplarischen Kommentare, die wir im Zuge unserer Petition erhalten haben, spiegeln das Stimmungsbild wider:

Aus Clausthal:

Ruhe, Natur & die Seele baumeln lassen - das bedeutet Buntenbock & Umgebung für mich und deswegen wohne ich auch aus voller Überzeugung hier. Es ist (noch) der perfekte Ausgleich zum stressigen Alltag. In den letzten Jahren konnte man regelrecht dabei zuschauen, wie es hier immer voller wird. Es werden kaum noch Häuser/Wohnungen für Einheimische gebaut oder umgestaltet und es wird wenig getan um die Region für junge Arbeitnehmer attraktiver zu machen. Anstatt dessen wird ein Ferienhaus nach dem anderen eröffnet und dafür soll jetzt sogar die Natur, weswegen alle hier her kommen, weichen. Ich finde einfach nicht, dass diese Art von Massentourismus zu Buntenbock, den Einwohnern oder der Natur hier passt und möchte, dass zumindest vorher genau analysiert wird, ob das alles wirklich nötig ist.

Aus Leipzig:

Ich bin in Buntenbock aufgewachsen und hänge sehr an der Natur und Landschaft dort. Das Gebiet in dem die weitere Bebauung stattfinden soll, zählt zu den wenigen verbleibenden Naturregionen die den Oberharz so schön und wertvoll machen. Die Natur dort erscheint mir unbedingt schützenswert da sie einerseits in Deutschland kaum noch so zu finden ist und andererseits die Region auch deutlich an Reiz für Tourismus verlieren würde. Denn auch die Touristen kommen ja gerade um die schöne Natur zu erleben.

Aus Minden:

Der Harz kann gut und gern touristisch gefördert werden, dies sollte aber nicht auf dem Rücken der ohnehin schon angeschlagenen Natur und deren Schutzgebiete geschehen, sondern eher auf darauf abzielen, die bestehenden Wanderwege und deren Beschilderung „in Schuss“ zu halten bzw. zu verbessern oder Leerstände in den Umliegenden Orten zu verhindern bzw. wieder zu erschließen.

Aus Clausthal:

Weil die Natur im Oberharz unser größter Reichtum ist und eine weitere Zersiedelung sie unwiederbringlich zerstören würde. Der Tourismus sollte mit seinen Unterkünften eher den Leerstand im bebauten Bereich nutzen, um die Natur für alle zu bewahren!

Aus Clausthal:

Weil dieses schöne idyllische Dorf noch den Charme eines Dorfes behalten sollte. Je mehr Gäste in einem Ort sind desto mehr kann es passieren, dass sich die Einwohner nicht mehr heimisch fühlen, von Gästen überströmt werden. Ein gesundes Verhältnis tut dem Dorf gut. Diese wunderbare Umgebung wird von vielen Menschen auch aus der näheren Umgebung genutzt, sie sollte nicht weiter zerstört und zugespästert werden. Wir brauchen diese Natur so sehr.

Die 4 Tiny Häuser sind nur zeitlich temporär vorhanden. Wie im Vorhabenplan klar zu erkennen, werden mit der Erweiterung Ferienhäuser neu errichtet und die Tiny Häuser werden zurückgebaut.

Die Petition hat die Berg- und Universitätsstadt im Rahmen des Bauleitverfahrens nicht erhalten und kann somit nicht betrachtet werden.

Über den Inhalt der Petition wird ggf. getrennt vom Bauleitverfahren anderer Stelle entschieden.

<p>Aus Clausthal Ich stamme aus Buntenbock und mir ist der Erhalt unserer heimischen Natur sehr wichtig. Die farbenprächtigen Harzer Bergwiesen als eine jahrhundertealte Kulturlandschaft sind mit ihrem botanischen und faunistischen Artenreichtum ein echtes Kleinod. Sie sollten in Charakter und Ausdehnung erhalten bleiben. Außerdem würde ein zu intensiver Tourismus mit zusätzlichen Kurzurlaubern sowie noch mehr Autoverkehr, Müll etc. als an vielen Wochenenden ohnehin schon die Lebensqualität der Bewohner des kleinen Ortes beeinträchtigen. Diese Kommentare verdeutlichen die Sorgen und Bedenken der Anwohner und Unterstützer unserer Petition, die sich für den Schutz der Buntenbocker Bergwiesen und Teiche einsetzen. In Anbetracht dieser Bedenken und im Interesse des Schutzes unserer Natur, des Erhalts der Lebensqualität der Anwohner und der Einhaltung gesetzlicher Schutzbestimmungen, fordern wir Sie auf, dringend die geplante Erweiterung des Resorts „Bunter Bock Harz-Urlaubs-Alm“ nach dem dazugehörigen Stand der Planung nicht zu genehmigen.</p> <p>Wir sind fest davon überzeugt, dass es möglich ist, einen nachhaltigen Tourismus zu fördern, der im Einklang mit der Natur und den Interessen der Anwohner steht.</p>	
--	--

2. Bürger, Clausthal-Zellerfeld

E-Mail vom 30.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Da Sie als Ansprechpartner für das oben genannte Bauvorhaben angegeben sind, erreicht diese E-Mail Sie. Falls Sie nicht der richtige Ansprechpartner dafür sind, bitte ich Sie, diese E-Mail weiterzuleiten. Hiermit möchte ich offiziell meine Bedenken zu dem oben genannten Bauvorhaben aussprechen, wobei es ausdrücklich um die Erweiterung des bestehenden Feriendorfes geht und nicht um das Feriendorf an sich. Ich finde es per se sehr gut, dass in Buntenbock investiert wird, da es die Tourismusentwicklung in unserem Dorf stärkt und auch für Auswärtige attraktiver macht. Die Erweiterung stellt jedoch in meinen Augen eine zu große Anzahl an Touristen, in einem sehr kleinen Dorf, welches für Ruhe, Natur und Gelassenheit auch von Auswärtigen geliebt wird, dar. Das Argument, dass es früher schon sehr viel Tourismus in Buntenbock gab und dass es damals auch keinen gestört hat, wie ich öfter in sozialen Medien schon von unserer Bürgermeisterin lesen musste, hinkt etwas im Vergleich, da es früher auch eine viel bessere Infrastruktur in dem Ort gab. Gemeint sind vor allem Verkehrswege, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Fleischer, Cafés sowie Restaurants. Das Verkehrsaufkommen durch die Ferienanlage und den weiteren unzähligen Ferienanlagen in Buntenbock ist, vor allem in Stoßzeiten, sehr belastend für Anwohner, zu denen ich auch gehöre. Es ist jetzt schon sehr schwer, Parkplätze für alle Touristen zu finden, denn zu den Feriengästen, die hier vor Ort sind, gehört natürlich auch die nicht zu vernachlässigende Anzahl an Tagestouristen, die vor allem in den Ferien und am Wochenende bei schönem Wetter Buntenbock lieben. Die Verkehrswege zum Feriendorf sind nicht dafür geeignet eine große Anzahl von Autos, LKWs und weitere Lieferservices für das Hotel zu tragen. Es wurde schon mehrfach beobachtet, wie Feriengäste aus dem Feriendorf ungefähr alle 10 Minuten mit ihrem Auto irgendwo hinfahren und dann wieder hochfahren und dann wieder runterfahren. Dies ist eine Zumutung für die Anwohner und auch schlussendlich die Natur. In harten Winter Monaten ist nicht dran zu denken, was dies für ein Verkehrschaos auslösen könnte.</p> <p>Was sich mir auch nicht ganz erschließt ist, ob dieses Vorhaben wirklich wirtschaftlich ist und was genau die Intention hinter diesem Vorhaben ist, denn das Feriendorf ist selbst in Ferienzeit und gutem Wetter kaum ausgelastet. Das Vorhaben wird mehrfach als nachhaltig angepriesen. Ich frage mich hier, was daran nachhaltig sein soll. Die Häuser sind weder nachhaltig gebaut, noch ist diese Entwicklung in irgendeiner Art nachhaltig für Buntenbock, da es eher an den Massentourismus von Torfhaus erinnert.</p> <p>Ich bin in Clausthal geboren, bin in der ganzen Welt aufgewachsen, aber zum Masterstudium wieder nach Clausthal gekommen und habe mich entschieden an diesem tollen Fleckchen auf der Erde meine Wurzeln zu schlagen. Ich trage mit meiner Arbeit als Ingenieurin maßgeblich dazu bei, dass die Region mithilfe meiner Steuern unterstützt wird und würde gerne sehen, dass diese Gelder sinnvoll genutzt werden. Natürlich ist das Projekt nicht aus Steuern finanziert. Dennoch beschäftigen sich Entscheidungsträger in Städten und Ämtern, die von meinen Steuern finanziert werden mit diesem Projekt und genehmigen es am Ende auch.</p>	<p>Der Rückbau der Infrastruktur wie beschrieben, hat zum Teil mit dem rückläufigen Zahlen im Tourismus und dem Verhalten der Bürger selbst und ihrem Kaufverhalten zu tun. Mit der geplanten Erweiterung kann der Tourismus im Ort gefestigt und gestärkt werden.</p> <p>Das gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert stellt nach Aufstellen einer Verkehrsprognose fest, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Verkehrssituation in Buntenbock nicht nennenswert verändern. Signifikante Lärmbelastungen oder eine Gefährdung von spielenden Kindern, Anwohnern oder Wanderern lassen sich aus der Situation vor Ort und den prognostizierten Verkehrszahlen nicht ableiten.</p> <p>Die Entscheidung über die Wirtschaftlichkeit der Anlage und deren Erweiterung ist Sache des Betreibers bzw. des Investors.</p> <p>Durch die Holzrahmenbauweise (Baustoff Holz) ist eine Nachhaltigkeit gegeben, da der Werkstoff Holz als nachwachsender Rohstoff eingesetzt wird.</p> <p>Zudem ist das Resort nahezu autark aufgrund ihrer Luftwärmepumpen- und Fotovoltaikanlagen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie von Ihnen selbst festgestellt, trifft der Investor die Entscheidung zu einer Erweiterung und dem finanziellen Risiko. Finanzielle Mittel der Berg- und Universitätsstadt werden nicht eingesetzt.</p> <p>Im Gegenteil die Berg- und Universitätsstadt erhält durch das Resort Gewerbesteuer und die Tourismusabgabe und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen.</p>

Leider denke ich nicht, dass diese Möglichkeit der Einwände mit Frist bis zum 30. Oktober irgendwelche Auswirkungen hat auf das Bauvorhaben, dennoch wollte ich hierzu Stellung nehmen, da ich in Buntenbock wohne und die Bedenken der Anwohner ernst nehme und grundlegend verstehen kann.

3. Bürger, Clausthal-Zellerfeld

E-Mail vom 30.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>hiermit möchte ich meine Bedenken zum Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ und der 92. Änderung des Flächennutzungsplans äußern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Anlage 2 zur Begründung Bestand Artenerfassung ist zu sehen, dass die Fläche im Flurstück 168/2 als Mesophiles Grünland gekennzeichnet ist. Mesophiles Grünland ist seit der Erneuerung des niedersächsischen Naturschutzgesetzes ein Schutzgebiet und darf nicht bebaut werden. Sollte das Gebiet fälschlicher Weise als Mesophiles Grünland gekennzeichnet worden sein, ist dies ein Indiz für eine schlechte Leistung des beauftragten Büros und sollte daher kritisch geprüft werden. Das Fehlen eines Nordpfeils, eines Maßstabes und eines Plankopfes unterstreicht die Vermutung nach einer nicht ausreichenden Leistung des Büros. • Im nördlichen Bereich des Flurstücks 168/2 ragt das Schutzgebiet Flora Fauna Habitat (Natura 2000) ins Flurstück hinein. Dieses Schutzgebiet schneidet mindestens ein Gebäude im Bebauungsplan. Herr Gerstenberg berichtete bereits, dass die Grenzen des Schutzgebietes damals ungenau gezeichnet waren und an die Flurstücksgrenzen angepasst werden sollen. Laut EU-Recht ist es aber nicht möglich das Gebiet zu verkleinern. Daher würde bei einem Änderungsantrag der Grenzen das gesamte Flurstück ins Schutzgebiet übernommen werden. Somit sind meines Erachtens alle vom Schutzgebiet angeschnittene Häuser nicht genehmigungsfähig. Bei Änderung der Grenzen, wäre kein Gebäude auf dem Flurstück genehmigungsfähig. • In der Begründung BP 102 Ferienresort Am Ziegenberge ist zu lesen: „Mit dem Gartenschläfer ist eine Tierart, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützt eingestuft wird, dokumentiert. Gemäß der Gefährdungseinstufung der gesamtdeutschen Roten Liste der Säugetiere ist der Gartenschläfer mit dem Status „G“ (Gefährdung unbekanntes Ausmaßes) belegt. Im Land Niedersachsen wird der Gartenschläfer als potenziell gefährdet eingestuft (Gefährdungskategorie 4).“ Der Gartenschläfer ist in Niedersachsen nur noch im Oberharz zu finden. Es wurden mehrfache Sichtungen aus Buntenbock gemeldet und bei der Artenerfassung wurde dieser auch im Bereich des Ferienresorts nachgewiesen. Eine höhere Belastung durch mehr Urlauber würde die Ausbreitung dieser gefährdeten Tierart verhindern. • Die Rezeption zur Schlüsselübergabe weiterhin in der Harz-Urlaubs-Alm „Bunter Bock“ zu platzieren erhöht den Verkehr im Ort. Durch die Sackgassen Situation, der Enge der Straße und der geringen Anzahl an Parkmöglichkeiten dort ist bei der Anreise mit großen Problemen zu rechnen. Der Investor hat nach mehrmaliger Aufforderung die Rezeption auf dem Gelände des Ferienresorts zu platzieren, laut Bebauungsplan, nicht reagiert. Meiner Ansicht nach sollte die Verwaltung die Genehmigung des Bebauungsplan nur mit der Auflage zustimmen, die Rezeption inklusive eines kleinen Supermarktes auf dem Gelände des Ferienresorts einzurichten. <p>Ich stehe gerne für Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p>Wie ist der Bestandsaufnahme festgestellt, befindet sich Mesophiles Grünland auf dem Flurstück 23/2 in einer Größe von 1632 m².</p> <p>Wie in der Begründung beschrieben, kann auf Antrag eine Ausnahme vom Biotopschutz erfolgen, wenn diese Fläche an anderer Stelle ausgeglichen wird. Hierzu hat die Untere Naturschutzbehörde bereits mit Zustimmung und möglichen Ausgleichsflächen reagiert.</p> <p>Die Ungenauigkeit der Grenzen des Schutzgebietes ist gegeben und wird verdeutlicht, dass diese über das Schützenhaus und benachbarte Gebäude verläuft.</p> <p>Die FFH-Vorprüfung ist erfolgt und kommt zu dem Schluss, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind.</p> <p>Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stellt das Vorhaben für den Gartenschläfer keine Beeinträchtigung dar, wenn die vorhandenen Heckenstrukturen erhalten bleiben und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt werden. Diese wird durch die textlichen Festsetzungen erreicht. Da der Gartenschläfer angebotene Kästen offensichtlich gerne nutzt, werden zusätzlich 4 geeignete Unterschlupfmöglichkeiten bereitgestellt, die über die Maßnahmenblätter und der daraus abgeleiteten textlichen Festsetzungen abgesichert werden.</p> <p>Mit der Erweiterung des Resort wird weitestgehend auf digitales Einchecken umgestellt.</p> <p>Dadurch wird sichergestellt, dass ca. 85 % des Verkehrs direkt zum Resort (28 Häuser, Hotel 11 Zimmer) führen und sich die Verkehrsbelastung in der Straße „Am Brink“ erheblich reduziert.</p>

4. Bürger, Clausthal-Zellerfeld

Schreiben vom 01.11.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>ich bin Einwohner von Buntenbock (Siehe oben) und wohne in Sicht- und Hörweite der Harz-Urlaubs-Alm.</p> <p>Der Autoverkehr zur Alm fährt vor und hinter meinem Haus vorbei. Über 250 Gästebetten (Harz-Urlaubs-Alm, Fellerei, Heim des Skiclub Buntenbock, Eventlocation Hildesheimer Haus) werden z.Zt. über die Straße „An der Trift“ angefahren.</p> <p>Weiter 120 Gästebetten kämen nach der Erweiterung der Alm hinzu. Das ist nicht tragbar.</p> <p>Tagesausflügler aus dem Harzvorland parken schon am Wochenende die „Trift“ zu. Bei Schnee bricht regelmäßig das Chaos aus. Nichts geht mehr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert stellt nach Aufstellen einer Verkehrsprognose fest, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Verkehrssituation in Buntenbock nicht nennenswert verändern. Signifikante Lärmbelastungen oder eine Gefährdung von spielenden Kindern, Anwohnern oder Wanderern lassen sich aus der Situation vor Ort und den prognostizierten Verkehrszahlen nicht ableiten.</p>

Deshalb bin ich gegen weitere Gästebetten in diesem Ortsteil von Buntentbock.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. LGLN Goslar

Schreiben vom: 05.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>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)).</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten.</p> <p>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.</p> <p>Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p> <p>Hinweis: Der Bebauungsplanentwurf entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Die auf dem Flurstück 168/6 in weiß dargestellten Gebäuden existieren im Liegenschaftskataster nicht mehr. Hier sowie auf dem Flurstück 168/11 wurden im Juni 2022 die Gebäude 1 A bis 1 E, sowie 11 bis 1 L vermessen und in das Liegenschaftskataster übernommen. Die Gebäude 1 F, 1 G und 1 H auf den Flurstücken 168/7; 168/8 und 168/9 sind unverändert.</p> <p>Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis hinsichtlich der abschließenden Bescheinigung wird zur Kenntnis genommen und die mehrwöchigen Bearbeitungszeit wird beachtet.</p> <p>Die Planunterlage wurde hinsichtlich der durchgeführten Liegenschaftsvermessung überarbeitet.</p>

2. IHK Braunschweig

Schreiben vom 06.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die o.g. Bauleitplanungen ermöglichen die Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Ferienresorts Am Ziegenberge. Damit wird das touristische Angebot im Ortsteil Buntenbock weiter gestärkt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies zu begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 11.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Ihrer Anfrage vom 27.09.2023 haben Sie uns an dem geplanten Bauvorhaben „Erweiterung der bestehenden Ferienhausanlage „Harz-Urlaubs-Alm“ im Ortsteil Buntenbock“ beteiligt.</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet der Innerstetalsperre von der als Beileitungstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Granetalsperre übergeleitet wird. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben in Trinkwasserschutzgebieten am Gewässerschutz zu orientieren.</p> <p>Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

- Auf der Baustelle sollten Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorgehalten werden. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, 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 gelangen.

- 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 sowie das Oberflächen- und Grundwasser gelangen können.

- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist unser zuständiger Talsperrenmeister Herr Hans, Tel. 05326 91755-10 bzw. unser Betriebsstellenleiter am Betriebshof Clausthal, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12 zu benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Betriebshof Clausthal, 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 Bauvorhaben beteiligten Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Notfall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Telefonnummern.

Wir bitten Sie um Weiterleitung der Auflagen und Hinweise zum Gewässerschutz an alle bauausführenden Firmen.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Weiterhin ist für die künftige Abwasserentsorgung zu klären, ob die Anforderungen hinsichtlich Kapazität und Dichtheit der Abwasserleitung eingehalten werden können. Die Abwasserleitung von Buntenbock verläuft durch das Trinkwassergewinnungsgebiet der Innerstaltalsperre. Es muss geklärt werden, ob die Kapazitäten der abwassertechnischen Anlagen bei Spitzenauslastungen ausreichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Dem Hinweis wird nach Rücksprache mit dem Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nicht gefolgt.

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

Ein gemeinsamer Anschluss von anfallenden Schmutz- und Regenwasser ist daher nicht vorgesehen. Er würde auch im Gegensatz zur Fremdwasserreduzierungsstrategie stehen, die die Berg- und Universitätsstadt gerade in enger Abstimmung mit dem Landkreis Goslar umsetzt.

Das Gebiet Buntenbock ist eines der Sanierungsgebiete dieser Maßnahme und die Sanierung dieses Gebietes wird Ende 2024 abgeschlossen sein. Im Zuge dieser Sanierung wurden auch die SW-Kanäle zum besagten Ferienresort erneuert, wobei ein zukünftiger Ausbau bereits im Bauumfang Berücksichtigung fand.

Die Anforderungen hinsichtlich Kapazität und Dichtigkeit der Abwasserleitung wurden geprüft und durch die vorgeschriebene Abnahme bestätigt.

Für die Überwachung der Sanierungserfolge und die regelmäßige Datenübermittlung an den Landkreis Goslar wurde in diesem Gebiet eine Abflussmengenmessung installiert, deren Daten in regelmäßiger Abstimmung mit Landkreis Goslar ausgewertet und bewertet werden.

Laut den Informationen aus der Bauvoranfrage soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück über eine Rigolen-Anlage dem Grundwasser zugeführt werden. Dieses geschieht bereits im gebauten Bereich der Ferienanlage und die zusätzlich benötigten Kapazitäten, deren Ausführung und die Versickerungsleistung würden im Rahmen des Entwässerungsantrages vom Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld überprüft.

Daher ist ein gemeinsamer Anschluss von Schmutz- und Regenwasser an den Schmutzwasserkanal abzulehnen.

Laut Abwasserbetrieb genügen die bereits getroffenen Maßnahmen für den 1. Bauabschnitt des „Ferienresort Am Ziegenberge“ der Anforderung für die Aufnahme des Schmutzwassers für den weiteren Ausbau in vollem Umfang.

<p>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 Betriebshof in Clausthal-Zellerfeld durchzuführen, um Schäden insbesondere an den Gräben und Wegen zu vermeiden. Ansprechpartner ist der Betriebshofleiter, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12. Entgegen der Aussage in der „Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntentock – Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld“, Teil B: Umweltbericht, 5.7 werden in diesem Bereich Kulturgüter durch die Planung berührt. Durch die geplante Baumaßnahme ist der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal betroffen. Der Verlauf des Grabens ist den angefügten Bestandsplänen zu entnehmen. Der Taubefrauer Graben befindet sich im Bereich der Kernzone (dunkelrote Linie) und der Pufferzone (hellroter Bereich) des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR) als denkmalgeschützter Graben. Das OHWR wird von der Harzwasserwerke GmbH betrieben. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden. Anhand der von Ihnen vorgelegten Planunterlagen ist erkennbar, dass Teile der Ferienhausanlage im Bereich der Pufferzone des OHWR liegen. Mögliche Beeinträchtigungen des Taubefrauer Grabens durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Grabens nur nach Absprache mit der Harzwasserwerke GmbH erlaubt. Die Harzwasserwerke GmbH gehen davon aus, rechtzeitig im weiteren Verfahren eingebunden zu werden, um eine fachliche Stellungnahme zu den Sachverhalten abgeben zu können.</p>	<p>Eine Betroffenheit liegt nicht vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung erfolgt eine entsprechende Überarbeitung. Arbeiten in der Kernzone und der Pufferzone sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich geplant sind. Bei Arbeiten in diesem Bereich wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar bzw. den Harzwasserwerke GmbH einbezogen.</p>
---	---

4. Deutsche Telekom Technik GmbH

E-Mail vom 12.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>In den Planbereichen befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Per Mail an T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de oder schriftlich an die in meiner Signatur genannte Adresse. Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung und ggf. Straßenbezeichnung vorliegt. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Sollte ein zusätzlicher Bedarf erforderlich werden, wird der Investor rechtzeitig die Telekom informieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

5. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Schreiben vom 12.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezer-nat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgin-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Fläche B <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu. keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Aufgrund des allgemeine Verdachts auf Kampfmittel hat der Investor eine Luftbildauswertung beantragt.</p>

6. Vodafone GmbH, Stellungnahme Nr.: S01291164

E-Mail vom 13.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Altbergbau Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen können Anlagen der Oberharzer Wasserwirtschaft betroffen sein. Diese Anlagen fallen nicht in die Zuständigkeit des LBEG. Es sollten aber die Harzwasserwerke als Betreiber der Wasserwirtschaft beteiligt werden (Harzwasserwerke GmbH, Bördestraße 23, 31135 Hildesheim).</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen 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.</p> <p>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. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Harzwasserwerke liegt vor. Durch die geplante Baumaßnahme ist der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal betroffen.</p> <p>In der Begründung erfolgt eine entsprechende Überarbeitung. Arbeiten in der Kernzone und der Pufferzone (laut übergebenen Unterlagen der Harzwasserwerke) sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich entstehen sollen.</p> <p>Bei Arbeiten in diesem Bereich der Kern- bzw. Pufferzone wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einbezogen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Baugrunduntersuchung wird rechtzeitig vor Baubeginn erstellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenen öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung: Mit vorliegender Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Ferienhäuser in der Gemarkung Buntenbock geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,5 ha, liegt südöstlich der Ortslage von Buntenbock, wird als Sondergebiet überplant und erstreckt sich überwiegend über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass von der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen ausgehen können, welche als Immissionen in das Plangebiet einwirken können. Diese können in Form von Staub, Gerüchen und Geräuschen auftreten und wären als ortsüblich hinzunehmen.</p> <p>Gemäß der Eingriffsbilanzierung werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt, wobei gemäß der Gegenüberstellung im Begründungstext ein Kompensationsdefizit verbleibt, welches extern ausgeglichen werden soll. Hierfür soll im Verbund mit walddrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Stadtforst Clausthal-Zellerfeld eine Umsetzung erfolgen. Der walddrechtliche Ausgleich bzw. die waldbauliche Kompensation erfolgt nach walddrechtlichem Fachbeitrag in der Gemarkung Clausthal auf ehemals mit Fichten bestockten Flächen.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen unsererseits nicht.</p>	<p>Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf mögliche Emissionen hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>bezugnehmend auf Ihre Anfrage bezüglich der Auslegung des Bebauungsplans BP 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, kann ich Ihnen mitteilen das der Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld folgende Anmerkungen bezüglich des Bauvorhabens hat.</p> <p>Die bereits getroffenen Maßnahmen für den 1. BA des „Ferienresort Am Ziegenberge“ genügen der Anforderung für die Aufnahme des Schmutzwassers für den weiteren Ausbau in vollem Umfang.</p> <p>Das Oberflächenwasser im „Ferienresort Am Ziegenberge“ wird über Rigolen versickert. Aufgrund der zusätzlichen versiegelten Fläche durch den Ausbau muss eine entsprechende Anpassung der Anzahl der Rigolen erfolgen.</p> <p>Für die zusätzliche Ableitung des Schmutzwassers und die Erweiterung der Versickerungsanlage sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderliche Entwässerungsgenehmigung beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

10. Landkreis Goslar, (B-Plan)

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit o.a. Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhausgebietes geschaffen werden. Hierfür müssen geringe Flächen aus dem LSG entlassen werden. Die Entlassung der Flächen aus dem LSG ist zwingende Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Nach erfolgreich durchgeführtem Entlassungsverfahren obliegt die Entscheidung dem Kreistag. Weiterhin werden bestehende Waldflächen einer Waldumwandlung unterzogen. Aus naturschutzfachlicher sowie wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen o.a. Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch erhebliche Bedenken, die im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens auszuräumen sind. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußere ich mich im Einzelnen wie folgt:</p> <p>Naturschutz: Ein Teilbereich des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ in der Hauptzone. Zur Umsetzung der Planung ist die Entlassung aus dem LSG erforderlich. Ein entsprechendes Verfahren soll laut Begründung parallel zu den Bauleitverfahren (Änderung F-Plan, Aufstellung B-Plan) laufen. Ein Antrag auf Entlassung aus dem LSG liegt der unteren Naturschutzbehörde jedoch bislang nicht vor. Ich weise darauf hin, dass die Einleitung des Entlassungsverfahrens mit erforderlichen Antragsunterlagen bei der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat und dass das Entlassungsverfahren vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.</p> <p>Ich rege u.a. die Berücksichtigung, bzw. Abarbeitung folgender Punkte im weiteren Verfahren an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Maßnahmenblätter für die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen. Diese Maßnahmen sind zur rechtlichen Sicherung der Kompensation in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung aufzunehmen. - Besonderes Augenmerk ist auf die Maßnahmen zum Schutz des Gartenschlänglers zu legen. Laut Umweltbericht/Artenschutzgutachten sind Maßnahmen wie der Erhalt vitaler größerer Bäume und der vorhandenen Heckenstrukturen, Ergänzungspflanzungen, Anbringung von vier Bilchkästen, Zeiten Baufeldfreimachung, usw. über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sicherzustellen. - Die Festsetzung mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dringend zu überprüfen! Laut rechtskräftigem Bebauungsplan „Harzer Ferienhäuser“ vom 10.05.1990 ist nahezu der gesamte Geltungsbereich bereits mit diesem Planzeichen umgrenzt. Nach Umsetzung der damaligen Festsetzung müsste also in diesen Bereichen bereits eine Heckenstruktur vorhanden sein, die dann entsprechend zu schützen ist. Laut Bestandsplan Biotoptypen und Artenerfassung befindet sich in den Randbereichen des Plangebiets eine Strauch-Baumhecke. In diesen Bereichen ist daher das Planzeichen 13.2.2 PlanzV zum Erhalt der Bepflanzungen zu verwenden. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass dies bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag auf Entlassung liegt beim Landkreis vor und die Vorlage zur Einleitung des Verfahrens zur Entlassung aus dem LSG wird am 08.02.2024 im Ausschuss für Bauen und Umwelt und am 26.02.2024 im Kreis-Ausschuss und dann im Kreistag behandelt.</p> <p>Die Maßnahmenblätter wurden erarbeitet und sind Teil der Begründung. Ihre Absicherung erfolgt über zusätzliche Festsetzungen.</p> <p>Der Schutz des Gartenschlänglers wurden Maßnahmen in die Maßnahmenblätter aufgenommen und werden durch textliche Festsetzung gesichert.</p>

Dementsprechend ist die textliche Festsetzung Nr. 3.1 um folgende Formulierung zu ergänzen: „Die Heckenstrukturen sind naturnah zu belassen. Ein Form- sowie Lückenschnitt (Sichtschneisen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Gartenschläfer Habitat) unzulässig.“ Laut Begründung (Seite 9 oben) fehlt in der textlichen Festsetzung der Zusatz „und je 10 lfdm. ein Baum“. In diesem Zusammenhang bitte ich um Prüfung, ob die Anpflanzung von Bäumen mit den bestehenden Heckenstrukturen vereinbar ist. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich umzusetzen ist, ist der Standort der zu pflanzenden Bäume detailliert zu untersuchen und festzusetzen. Andernfalls sollte auf eine genaue Verortung der Bäume verzichtet werden. Darüber hinaus sind die bestehenden Bäume, die nicht gefällt werden müssen, als zu erhaltend festzusetzen.

- Es wird empfohlen, die Nutzungsregelungen für die Bepflanzung/Gestaltung der Zwischenräume zwischen den Ferienhäusern über eine Beschreibung in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Das Planzeichen 13.2.2 zur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen ist hier irreführend, bzw. nicht ausreichend, da laut städtebaulichem Entwurf und textlicher Festsetzung Nr. 3.1 Bäume angepflanzt werden soll. Ich bitte um Prüfung!

- Innerhalb des SO 2 befindet sich eine Fläche, die mit sonstigem mesophilem Grünland als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist, welches nach dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“ zudem als Kompensationsfläche zum Anpflanzen/dem Erhalt von Bäumen festgesetzt ist. Im weiteren Verfahren ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG zu stellen. Ich empfehle mögliche Ausgleichsflächen mit meiner Naturschutzbehörde abzustimmen. In der Eingriffsregelung ist darüber hinaus die wegfallende Kompensation aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die Kompensation für den geplanten Eingriff in den Boden zu berücksichtigen. Eingriffsregelung, Umweltbericht und Begründung sind um detaillierte, nachvollziehbare Aussagen zu ergänzen.

Waldrecht:

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes „Harzer Ferienhäuser“ in Richtung Osten werden Flächen in Anspruch genommen, als Wald i.S.d. Waldgesetzes anzusehen sind. Diese werden nun als Sondergebiet für den Fremdenverkehr überplant. Um die Waldbelange zu berücksichtigen wurde der Waldrechtliche Fachbeitrag der Fa. Alnus GbR vom 21.02.2023 erstellt. Waldbehördlich wird der Bewertung des umzuwandelnden Waldbestandes und der Herleitung des Kompensationsbedarfs aus dem waldrechtlichen Fachbeitrag gefolgt.

In Bezug auf die geplante Umsetzung der Kompensation bestehen erhebliche Bedenken.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit von Ersatzaufforstungsflächen sollte eine aktuelle niedersachsenweite Marktanalyse durchgeführt werden. Nach Einschätzung der Waldbehörde dürften Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen. Daher wird eine mindestens flächengleiche Ersatzaufforstung gefordert.

In Bezug auf die angedachten waldverbessernden Maßnahmen im Bereich der Stadforst der Berg und Universitätsstadt Clausthal – Zellerfeld kann den Ausführungen des waldrechtlichen Fachbeitrages nicht gefolgt werden. Die Berg- und Universitätsstadt ist gem. § 15 Abs. 2 NWaldLG zur fachkundigen Bewirtschaftung des Waldes verpflichtet. Der Umstand, dass in der aktuellen Ausnahmesituation keine Kapazitäten für einen sinnvollen und forstlich angezeigten Waldbau zur Verfügung stehen, kann nicht dazu führen, dass diese zu einer fachkundigen Bewirtschaftung gehörenden Maßnahmen als Kompensationsfläche anerkannt werden.

Sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung sind Aussagen zum Abstand der geplanten Baufläche zum bestehenden Wald zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere der Grundsatz der Raumordnung, von Waldrändern einen Abstand von 100 m einzuhalten, um die Waldränder zu schützen, zu beachten und bei Unterschreitung in die planerische Abwägung einzubeziehen. Ich weise darauf hin, dass seitens meiner Waldbehörde ein Mindestabstand von 35m angeraten wird. Eine Abstimmung mit der Waldbehörde und dem Beratungsforstamt wird empfohlen.

Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 3.1 um folgende Formulierung ergänzt: „Auf den mit dem Bindungsgebot für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen „C“ sind die Hecken- und Baumstrukturen naturnah zu belassen. Ein Form- sowie Lückenschnitt (Sichtschneisen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Gartenschläfer Habitat) unzulässig.“

Nutzungsregelungen für die Bepflanzung / Gestaltung der Zwischenräume zwischen den Ferienhäusern wurden zusammen mit den Maßnahmenblätter erarbeitet Ihre Absicherung erfolgt über zusätzliche Festsetzungen.

Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz wird rechtzeitig gestellt.

Hinsichtlich der Kompensation ist eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgt. Eingriffsregelung, Umweltbericht und Begründung werden nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde überarbeitet.

Die Ausgleichsfläche wird kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Verfügbarkeit von Ersatzaufforstungsflächen wurde zum Zeitpunkt des Planungsauftrags geprüft und im Winter 2022/2023 sowohl mit der Waldbehörde im Landkreis Goslar, insbesondere mit dem Beratungsforstamt des Landkreises, dem Niedersächsischen Forstamt Clausthal, dessen Mitarbeitende an der Planung der waldrechtlichen Ausgleichsmaßnahme beteiligt waren, sowie weiteren Anbietern geeigneter Ausgleichsprodukte abgestimmt. Zum damaligen Zeitpunkt standen Ersatzaufforstungsflächen nicht zur Verfügung.

Der Hinweis ist sachlich falsch: Wie im Bericht zur Waldumwandlung ausgeführt, ist die Maßnahme nicht in der Forsteinrichtung verankert. Der überwiegende Teil der Maßnahme umfasst nicht die Wiederaufforstung einer Blöße, sondern den frühzeitigen Voranbau eines im Winter 2022/2023 noch vorhandener Fichtenforstes.

Auf der kleineren Freilage käme die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Wiederbestockung auch nach, und dieses wäre vor Ort waldbaulich auch vertretbar, bzw. geboten, wenn sie vor Ort nur Naturverjüngung auflaufen ließe. Indem vor Ort Wald planvoll gepflanzt wird, wird dem Zufall der Naturverjüngung kein Raum eingeräumt (z. B. Anflug Fichte, Birke). Eine kontrollierte Pflanzung leistet daher vor Ort einen höheren Beitrag zur Nutz- und Schutzfunktion des Waldes als eine wenig kontrollierte Naturverjüngung.

Dem Hinweis wird gefolgt und Aussagen zum Grundsatz der Raumordnung (Einhaltung eines Abstandes von 100 m von Waldrändern) ergänzt.

Darüber hinaus sind zusammenfassende Aussagen zur geplanten Waldumwandlung in den Umweltbericht zu o.a. Planung aufzunehmen

Gewässerschutz:

Aus wasserrechtlicher und fachtechnischer Sicht bestehen gegen die Planungen erhebliche Bedenken. Der geplanten Schmutzwasserbeseitigung kann ohne Weiteres so nicht zugestimmt werden.

Schmutzwasserbeseitigung:

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 ist im Bebauungsplan Nr. 102 eine weitere Verdichtung der Bebauung und eine Erweiterung der überbaubaren und bereits teilbebauten Fläche mit Ferienhäusern vorgesehen.

Der Schmutzwasserkanal des OT Buntenbock war in der Vergangenheit bezüglich Abwasserrastritte auffällig. Die Abwasserbeseitigung ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicherzustellen. Einer Erweiterung der Bebauung um den Faktor von rund 2,7 kann somit ohne weitere Angaben und Belege zur einwandfreien Schmutzwasserbeseitigung nicht zugestimmt werden.

Eine Möglichkeit, die nötigen Angaben und Belege zu erbringen bestünde in einem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages oder der Erweiterung des bereits bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Landkreis Goslar vom 22.08.2023 zum B-Plan Nr. 48 „August Tie-mann-Sportplatz“.

Im Rahmen des bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrages werden unter § 2 Abs. 3 des Vertrages Messungen zum Sanierungserfolg, die auch den OT Buntenbock beinhalten, festgelegt, jedoch fehlt ein für o.a. Bebauungsplan relevantes Sanierungsziel wie unter § 3 des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Auch eine Sanierungserfolgskontrolle für die im OT Buntenbock bereits erfolgten Sanierungen steht noch aus.

Im Grundsatz gilt auch für die Abwasserbeseitigung als gesichert, wenn analog des bestehenden Vertrages der Sanierungserfolg nachgewiesen wird. Die Frage der ausreichenden Erschließung kann erst dann beantwortet werden.

Hierbei wäre aber auch über die Auswertung/Berücksichtigung der ehemaligen Messstelle der Kläranlagen Buntenbock zu entscheiden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss im Plangeltungsbereich nachweislich gesichert sein, wie z. B. die Behandlung/Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers nach den Arbeits- und Merkblätter der DWA.

Das Versickern von Niederschlagswasser wird grundsätzlich begrüßt, wenn die Voraussetzungen hierfür auf dem Grundstück gegeben sind.

Vor diesem Hintergrund sind die standortbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer in Menge und Beschaffenheit schadlosen Versickerung verantwortlich zu prüfen. Bodenverhältnisse (Bodenaufschüttungen, Versickerungsfähigkeit) und Bodenbelastungen, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssen den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen.

Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung ist u. a. das technische Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben. Ich weise darauf hin, dass durch eine gezielte Einleitung/Versickerung in den Untergrund es einer erneuten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf.

Fahr- und Stellflächen

Grundsätzlich wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt, die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und damit die Versickerung von anfallendem (unbelastetem) Niederschlagswasser im Rahmen der sich fachlich und rechtlich darstellenden Möglichkeiten zu fördern. Um nachteilige Auswirkungen auf den Natur- und Gewässerhaushalt für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen zu begrenzen, ist folgendes zu berücksichtigen:

Die auf dem Plan „städtebaulicher Entwurf“ in der Legende aufgeführten Flächen der „Zuwegung“ und den „Stellplätzen“ als „ungebundene

Dem Hinweis wird gefolgt und Aussagen zur Waldumwandlung stärker im Umweltbericht dargestellt bzw. auf die Begründung verwiesen.

Aufgrund der gerade erfolgten Sanierung der Schmutzwasserkanalisation im Einzugsgebiet Buntenbock ist sichergestellt, dass die Anforderungen an Dichtigkeit und Kapazität den Erfordernissen in Gänze entsprechen.

Ein entsprechender Nachweis wird über die neuinstallierte Mengensmessstation im Einzugsgebiet Buntenbock, auch hier in Zusammenarbeit und unter der Aufsicht des Landkreises Goslar, geführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der gerade erfolgten Sanierung der Schmutzwasserkanalisation im Einzugsgebiet Buntenbock ist sichergestellt, dass die Anforderungen an Dichtigkeit und Kapazität den Erfordernissen in Gänze entsprechen.

Ein entsprechender Nachweis wird über die neuinstallierte Mengensmessstation im Einzugsgebiet Buntenbock, auch hier in Zusammenarbeit und unter der Aufsicht des Landkreises Goslar, geführt.

Das Oberflächenwasser im „Ferienresort Am Ziegenberge“ wird über Rigolen versickert. Aufgrund der zusätzlichen versiegelten Fläche durch den Ausbau muss eine entsprechende Anpassung der Anzahl der Rigolen erfolgen.

Die notwendigen technische Regelwerk werden dazu eingehalten.

Für die Erweiterung der Versickerungsanlage sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderliche Entwässerungsgenehmigung beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt einzuholen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell hinsichtlich der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser überarbeitet und über eine textliche Festsetzung abgesichert.

Bauweise, wasserdurchlässig (Schotter)“ ist nach den Merkblättern DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ nicht zulässig, da dann eine unbehandelte Ableitung der belasteten Straßen-/Stellplatzwässer direkt in den Untergrund erfolgen würde.

Demnach sind Fahr- und Stellflächen baulich so herzustellen, dass keine Versickerung der Oberflächenwässer unbehandelt direkt in den Untergrund erfolgen kann. Nach den Regeln der Technik können die Oberflächenwässer von Fahr- und Stellflächen breitflächig diffus über die belebte Bodenzone (mind. 20 bis 30 cm stark) in angrenzenden Grünbereichen oder über Mulden/Mulden-Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Fahr- und Stellflächen können hierzu z. B. mit Rasengittersteinen mit Oberbodenauffüllung, mit Kunststoffgitterwaben mit Oberbodenauffüllungen, mit Pflasterung mit breiten Fugen mit Oberbodenauffüllungen, ausgeführt werden.

Bodenschutz:

Der Großteil des Geltungsbereiches, der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Harzer Ferienhäuser“ als SO Fremdenverkehr festgesetzt ist, liegt innerhalb der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Die Ausführungen unter 2.9 der Begründung sind ausreichend und nachvollziehbar, mit Ausnahme der Tatsache, dass nicht der gesamte Geltungsbereich von der BPG-VO erfasst wird.

Da davon auszugehen ist, dass in dem neu hinzukommenden Geltungsbereich ähnliche Bodenbelastungen vorliegen, bitte ich, den gesamten Geltungsbereich mit dem Planzeichen 15.12 der PlanzV („Kreuzlinie“) zu umgrenzen und die Kreuzlinie zur Abgrenzung des Teilbereiches zu nutzen, der nicht innerhalb der Verordnung liegt. Die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, für den gesamten Geltungsbereich zu erläutern.

Die BPG-VO wird gem. § 9 Abs.6 BauGB nur für den betroffenen Teilbereich nachrichtlich übernommen. Ich bitte um Korrektur der nachrichtlichen Übernahme.

Denkmalschutz:

Die Aussagen im Umweltbericht unter Ziffer 5.7 sind wie folgt anzupassen:

Es sind mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hohlwege in unmittelbarer Umgebung als archäologische Fundstellen bekannt sind, die auf das Planungsgebiet zulaufen. Daher ist von Hohlwegen in dem Gebiet und damit verbundenen archäologischen Einzelfunden auszugehen. Gemäß § 14 NDSchG sind Bodenfunde unmittelbar nach Auffinden bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Montanarchäologie zu melden und der Fund und die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Darüber hinaus prüft das Landesamt für Denkmalpflege derzeit, ob o.a. Geltungsbereich von der Pufferzone des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft berührt wird. Westlich des Geltungsbereiches auf Wiesengrundstücken verläuft der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal.

Neben den Informationen zur Umweltprüfung gebe ich Anregungen und Hinweise zu weiteren von mir zu vertretenden Belangen mit der Bitte um Beachtung:

Planungsrecht:

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Daher ist § 12 BauGB zu beachten. Neben der Planzeichnung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Der in diesem Verfahrensschritt beigefügte städtebauliche Vertrag ist hierfür nicht ausreichend. Auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss weise ich hin.

Planzeichnung:

- Die Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ ist sowohl in die Nutzungsschablone der Planzeichnung als auch in die Planzeichenerklärung unter Ziffer 1 aufzunehmen.

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt und nur der Bereich des Bodenplanungsgebietes mit dem Planzeichen 15.12 der PlanzV („Kreuzlinie“) umgrenzt. Die möglichen Bodenbelastungen der Erweiterungsfläche werden durch Kennzeichnung berücksichtigt und in der Begründung erläutert.

Dem Hinweis wird gefolgt und die BPG-VO auf den bestehenden Geltungsbereich reduziert.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung im Punkt 5.7 angepasst. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage.

Die Stellungnahme der Harzwasserwerke liegt vor. Durch die geplante Baumaßnahme ist der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal betroffen.

In der Begründung erfolgt eine entsprechende Überarbeitung. Die Kernzone befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Arbeiten in Pufferzone sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich geplant sind.

Bei Arbeiten in diesem Bereich wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einbezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde bereits erarbeitet und lag den Planunterlagen bei.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ sowohl in die Nutzungsschablone der Planzeichnung als auch in die Planzeichenerklärung aufgenommen.

<p>- Die Darstellung und Vermessung der Baufenster in den beiden SO-Gebieten (bestehende Gebäude/Baufenster und neue Baufenster) ist zu überarbeiten, da die Positionierung sowie die Maße der neu geplanten Häuser in der Planzeichnung teilweise nicht mit den Darstellungen im städtebaulichen Entwurf übereinstimmen. Es wird empfohlen die Einzelbaufenster in der Planzeichnung durch eine umlaufende Baugrenze für die beiden SO-Gebiete zu ersetzen. Die genaue Lage sowie das Maß der neugeplanten Häuser sollte dann im VEP festgesetzt werden.</p> <p>- Ein Bereitstellungsplatz für die Müllgroßbehälter ist mindestens im VEP zu berücksichtigen.</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>- Textl. Festsetzung Nr.1 Art der baulichen Nutzung: Der folgende Satz sollte lauten: Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>In dem ersten Satz zu den Sondergebieten 1 und 2 sind die Wörter „werden“ durch „sind“ zu ersetzen. Die Festsetzung muss eindeutig sein.</p> <p>Abfallwirtschaft: Seitens der Abfallwirtschaft bitten wir folgende Anmerkungen zu berücksichtigen: Für den Anschluss des Gebiets an die Abfuhr, verweisen wir auf die beigefügte Übersicht zu den Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen. Insbesondere weisen wir auf die Vorgaben zur Straßenbreite sowie für die geplante Wendeanlage hin. Da laut Planzeichnung beides nicht ausreichend dimensioniert ist, um die einzelnen Grundstücke mit Müllsammelfahrzeugen zu befahren, ist ein zentraler Bereitstellungsplatz für die Müllgroßbehälter an der nächsten öffentlichen befahrbaren Straße einzuplanen. Für diesen Fall bitten wir neben der Beachtung der beigefügten Anforderungen ggf. um vorherige Abstimmung mit den Kreiswirtschaftsbetrieben als Träger der Abfallbeseitigung sowie um Berücksichtigung des Platzes in Planzeichnung und städtebaulichem Entwurf.</p> <p>Redaktionelles: In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen für die Sonderbaufläche farblich an die Planzeichnung anzupassen (orange). Die Nutzungsschablonen in SO 1 und SO 2 in der Planzeichnung sind durch Wegfall der Leerfelder und durch einheitlich lesbare Schriftgröße (GFZ ist kaum zu erkennen) zu überarbeiten. Es wird aus Gründen der Klarheit empfohlen, die Strichstärke der Geltungsbereichsgrenze zu minimieren. Die gestrichelte Linie des Geltungsbereichs ist in einer einheitlichen Strichstärke auszuführen. Das Planzeichen 13.3 für die Abgrenzung des LSG sollte nicht auf die Geltungsbereichsgrenze gelegt werden, sondern außerhalb daneben. Die Ausnahme bildet natürlich die LSG-Grenze, die derzeit noch den Geltungsbereich durchläuft. In der Begründung (Ziffer 2.3) werden die in der Gemarkung Buntenbock, Flur 2 gelegenen Straßengrundstücke 109 und 198/101 als Zuwegung genannt. Hier soll ein Nutzungsvertrag zwischen der Bergstadt und dem Investor bestehen. Diese Flurstücke gibt es nach meiner Recherche dort nicht. Es handelt sich hier um das Flurstück 90/7. Ich bitte um Prüfung. In der Begründung, Seite 10 unter der Überschrift Radonvorsorgegebiet ist im 1. Satz zu berichtigen, dass es sich um das Gemeindegebiet der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld handelt.</p>	<p>Die Darstellung der Baufenster wird mit dem VEP geprüft.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Baugrenze umlaufend festgesetzt. Die genaue Lage sowie das Maß der neugeplanten Häuser wird im VEP festgesetzt. Dem Hinweis wird gefolgt und im VEP dargestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung geändert.</p> <p>Eine Befahrung der Ferienanlage mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Der Investor wird den Bereitstellungsplatz mit den Kreiswirtschaftsbetrieben als Träger der Abfallbeseitigung sowie um Berücksichtigung des Platzes im Vorhaben- und Erschließungsplan kennzeichnen.</p> <p>Es erfolgt ein Abgleich zwischen Planzeichnung und Planzeichenerklärung. Dem Hinweis wird gefolgt und die Nutzungsschablone überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Strichstärke angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Flurstückangaben wurden geprüft. Die Flurstücksbezeichnungen haben sich in Zwischenzeit geändert: 101/1 und 90/7. In der Begründung erfolgt eine Aktualisierung.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung im Punkte 2.8 Radonvorsorgegebiet überarbeitet.</p>
---	---

11. NABU Goslar

Schreiben vom 30.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>fristgemäß nehmen wir gern in o.a. Sache Stellung, nachdem wir die Örtlichkeit gemeinsam mit dem Investor besichtigt und uns auch mit der Bürgerinitiative, die das Projekt kritisch begleitet, ausgetauscht haben.</p> <p>Der Wunsch des Investors, im Süden des Planungsgebiets Flächen aus dem LSG zu entlassen, ist aus seiner Sicht verständlich. LSG dienen der Freihaltung von Bebauung. In den letzten Jahren haben aber zahlreiche Wünsche von interessierter Seite dazu geführt, dass das LSG Harz permanent Verkleinerungen hinnehmen musste und das ist für den Natur- und Landschaftsschutz, der ja auch die Grundlage der naturnahen Erholung im Mittelgebirge Harz ist, keine gute Entwicklung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Entlassen werden sollen im Süden eine kleinere Fläche mit einem Laubwald-Jungbestand und eine größere mit einem Laubforst aus einheimischen Arten – beides schutzwürdig und im LSG gut aufgehoben. Wir lehnen den Ausbau des Ferienresorts nicht grundsätzlich ab, wenn es sich gut in die Landschaft einpasst. Dazu gehört in diesem Fall die Belassung der beiden genannten Flächen im LSG. Der Investor betont, dass er einen Urlaub in und mit der Natur anbieten wolle. Das begrüßen wir und bitten daher, die beiden Flächen im LSG zu belassen und das o.a. Motto auch konsequent in der Praxis zu leben, d.h. kein Investment auf Kosten von Natursubstanz zu planen und damit die sonderbauliche Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ um die beiden Schutzgebietsflächen zu verkleinern. Auch das Vorkommen des Gartenschlänglers und die Nähe des FFH-Gebiets „Oberharzer Teichgebiet“ sprechen dafür, die LSG-Kulisse so zu belassen wie sie jetzt ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berg- und Universitätsstadt hat das Verfahren zur LSG-Herauslösung beantragt. Das Ergebnis ist abzuwarten.</p>
---	---

12. Regionalverband BS

Schreiben vom 01.11.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld plant mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" die Festsetzung von Sondergebieten im Stadtteil Buntenbock, um damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Ferienhausanlage um weitere 15 Ferienhäuser zu schaffen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll im Parallelverfahren die 92. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.</p> <p>Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Die geplante Nutzung entspricht dieser raumordnerischen Festlegung.</p> <p>Kleinere Teile im Südosten des Plangebiets sind darüber hinaus im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt. Ferner verläuft hier ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg. Diese Festlegungen sind grundsätzlich nicht mit der geplanten baulichen Nutzung vereinbar. Angesichts der geringen Ausdehnung des Konfliktbereiches und vor dem Hintergrund des laut Begründung zum Bebauungsplan separat durchgeführten Waldumwandlungsverfahrens sowie der beantragten Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“, bestehen aus raumordnerischer Sicht aber keine Bedenken gegenüber der Planung, sofern die Entlassung aus dem LSG erfolgt und die Durchlässigkeit des Wanderweges sichergestellt wird.</p> <p>Unabhängig von dieser Beurteilung ist in den Begründungen zu den Bauleitplänen zu dokumentieren, in welcher Art und Weise die genannten raumordnerischen Belange in der planerischen Abwägung Berücksichtigung gefunden haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag auf Entlassung liegt beim Landkreis vor und die Vorlage zur Einleitung des Verfahrens zur Entlassung aus dem LSG wird am 08.02.2024 im Ausschuss für Bauen und Umwelt und am 26.02.2024 im Kreis-Ausschuss und dann im Kreistag behandelt.</p> <p>Die Durchlässigkeit des Wanderweges ist über den Nutzungsvertrag über die bestehende Zufahrtsstraße zum Ferienresort (Straßengrundstücke) zwischen dem Investor und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld geregelt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründungen hinsichtlich des Konfliktbereiches (Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) dokumentiert und abgewogen.</p>