

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 Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

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 |
| 5. NABU Goslar | Schreiben vom 30.10.2023 |

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. 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, SG Ordnung u. Brandschutz | 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

Kreiswirtschaftsbetriebe 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 Wasser-
wirtschaft
Stadt Braunlage
Stadt Langelsheim
Stadt Osterode

C. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom **15.04.2024 bis 15.05.2024** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

1. **Bürger und Bürgerinnen aus Buntenbock** **Schreiben vom 16.05.2024**

D. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 12.04.2024** mit Stellungnahme-Frist bis zum **15.05.2024**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

1. **Deutsche Telekom Technik GmbH** **E-Mail vom 18.04.2024**
2. **LGLN Regionaldirektion Hildesheim** **Schreiben vom 22.04.2024**
3. **Berg- und Universitätsstadt CLZ,
SG Ordnung und Brandschutz** **E-Mail vom 22.04.2024**
4. **Regionalverband Großraum Braunschweig** **E-Mail vom 29.04.2024**
5. **Harzwasserwerke GmbH** **Schreiben vom 30.04.2024**
6. **IHK Braunschweig** **Schreiben vom 06.05.2024**
7. **Landkreis Goslar** **Schreiben vom 14.05.2024**
- 7a. **Landkreis Goslar (Ergänzung zur Stellungnahme)** **E-Mail vom 06.06.2024**
8. **LBEG** **Schreiben vom 15.05.2024**
9. **Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt** **E-Mail vom 15.05.2024**

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

1. **NLStBV GB Goslar** **E-Mail vom 02.05.2024**
2. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig** **E-Mail vom 15.05.2024**

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:

Berg- und Universitätsstadt CLZ, Gleichstellungsbeauftragte
Kabel Deutschland
Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Nds. Landesamt für Denkmalpflege
Stadtwerke CLZ

E. Die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom **07.01.2025 bis 21.01.2025** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- 1. Bürger und Bürgerinnen aus Buntenbock** **Schreiben vom 13.01.2025**

F. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 06.01.2025** mit Stellungnahme-Frist bis zum **21.01.2025**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- 1. Landkreis Goslar** **Schreiben vom 21.01.2025**

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

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:

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 Vorhabenbezogenen 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>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 Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet umschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 90/8, 90/9 und 23/2 im LSG mit einer Fläche von 2.534 m² der Schutzzone H.</p> <p>Durch die Entlassung dieser Fläche und der Erweiterung des Resort kommt es zu keiner touristischen Belastung der Schutzzone N, wie im Umweltbericht (mit FFH-Verträglichkeitsprüfung) beschrieben ist.</p> <p>Der Antrag auf Entlassung der Flurstücke im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt beim Landkreis vor. Das Verfahren wurde gestartet. Ergebnisse werden Ende Oktober / Anfang November erwartet.</p> <p>Das LSG beinhaltet Waldflächen nordwestlich der Erschließungsstraße. In einem dem B-Plan zugeordneten Fachgutachten (ALNUS 2023) wird der Waldverlust fachgerecht bilanziert. Der B-Plan setzt die im Gutachten empfohlen Ausgleichsmaßnahmen (waldverbessernde Maßnahmen im Stadforst Clausthal) sachgerecht fest, so dass insgesamt ein planungsbedingter Mehrwert für die Nutz-, Schutz-, und Erholungsfunktion des Waldes und insbesondere den Wald im Eigentum der Stadt Clausthal entsteht.</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 eine Herauslösung aus dem LSG rechtfertigen.</p> <p>Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Überlastung der vorhandenen Badeteiche und dem Ferienresort besteht nicht, da nur ein sehr geringer Anteil der Gäste am Badeteich Feriengäste des Resorts sind. Der weit überwiegende Teil der Nutzer der Badeteiche sind Tagestouristen bzw. Anwohner aus der Region, die diese Teiche kennen und dementsprechend nutzen.</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> |

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). 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.

Auf den geschützten Buntenbocker Bergwiesen ist ein Netz aus vorhandenen Wegeverbindungen vorhanden. Eine Wegebeziehung ist auch die Verbindung zur Straße „Am Brink“.

Dieser Trampelpfad, der im Übrigen bereits seit vielen Jahren eine feste Wegebeziehung darstellt, wird durch den Betreiber der Alm gemäht, um die übrige Natur zu schützen. Das Mähen ist mit der Eigentümerin abgesprochen.

Die umweltverträgliche Nutzung ist insbesondere hinsichtlich der gebietsspezifischen Schutzgegenstände der FFH-RL in 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 dagegen überwiegend im südlichen Bereich des SO 1.

Dem Hinweis wurde 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

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 geschleift. 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 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.

Ausgleich an anderer Stelle im Stadtforst Clausthal-Zellerfeld geschaffen.

Mit dem Abschluss des Nutzungsvertrages wurde die öffentliche Nutzung der Straße für Pkw und die Möglichkeit der Nutzung für die Öffentlichkeit 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 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 Lärmbelastigungen 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 ebenfalls 1 x pro Woche kommt das Müllfahrzeug.

Mit der Erweiterung des Ferienresort und dem dann weitestgehend digitalen 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 den 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 Verkehrsprog-

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.

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 Parkplatzzkonzepts.

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, Som-

nose 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.

Buntenbock hatte in den 70er und 80er Jahren eine Vielzahl mehr an Übernachtungen als aktuell. 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“ für Pkw 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.

Die Anzahl der Parkplätze am Haupthaus/Hotel sind nicht Inhalt der Aufstellung dieses 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 Vorgaben.

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 aktuell 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 äußerten 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.

merfest, sportliche Ereignisse, den Vieh- und Weidetag, ein monatliches gemeinschaftliche Frühstück im Gemeindefestsaal 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 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 Lärmbelastung 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 Lärmbelastung 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 Lärmbelastung 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 Waldumwandelungsgenehmigung 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

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

Auf den traditionellen Dorfcharakter und auf die Dorfgemeinschaft hatten die früheren 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).

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

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

Mit dem Abschluss des Nutzungsvertrages wurde die öffentliche Nutzung der Straße für Pkw 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 gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert stellt im Rahmen 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. So lassen die räumliche Enge und die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Ortslage Buntenbock weder ein schnelles noch ein lautes Fahren zu.

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 Waldumwandelungsverfahren rechtfertigen.

Zusätzlich erhält die Berg- und Universitätsstadt durch das Resort Gewerbesteuer und die Tourismusabgabe und es werden darüber hinaus neue Arbeitsplätze geschaffen. Indem im Rahmen der walddrechtlichen Kompensation (ALNUS 2023) nach dem NWaldLG hinsichtlich seines Funktionserfüllungsgrads eher minderwertiger Wald durch hochwertige, gleichermaßen der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion dienende walddverbessernde Maßnahmen im Stadforst Clausthal kompensiert wird, entsteht ein öffentliches Interesse an der Wertsteigerung des öffentlichen Waldes.

dieses Interesse das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes?

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.

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.

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

Diese wunderbare Umgebung wird von vielen Menschen auch aus der näheren Umgebung genutzt, sie sollte nicht weiter zerstört und zugepflastert werden. Wir brauchen diese Natur so sehr.

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.

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.

Es ist nicht zu erkennen, dass mit der Planung eine quantitative oder qualitative Verschlechterung der Leistungs-, Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Natur verbunden ist und insbesondere die für den Naturschutz besonders wertvollen Bergwiesen und Teiche beeinträchtigt werden.

Die Planung und damit das Vorhaben an sich zielen darauf ab, das Verhältnis von nicht nachhaltigem Tagestourismus zu nachhaltigerem Übernachtungstourismus zu Gunsten mehrtägiger Aufenthalte zu verschieben.

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.</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 wird. 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 einzig und allein 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> |

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

Im Gegenteil: die Berg- und Universitätsstadt erhält durch das Resort Gewerbesteuer und die Tourismusabgabe und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

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 angeschnittenen 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 (Gefährungskategorie 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 in der Bestandsaufnahme festgestellt, befindet sich Mesophiles Grünland auf dem Flurstück 23/2 in einer Größe von 1332 m². Wie in der Begründung beschrieben, kann auf Antrag eine Ausnahme vom Biotopschutz erfolgen, wenn diese Fläche an anderer Stelle ausgeglichen wird. Der Antrag wird von der Berg- und Universitätsstadt gestellt.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen die Flurstücke 90/8, 90/9 und 23/2 im LSG mit einer Fläche von 2534 m² der Schutzzone H. Durch die Entlassung dieser Fläche und der Erweiterung des Resort kommt es zu keiner touristischen Überlastung der Schutzzone N, wie im Umweltbericht (FFH-Verträglichkeitsprüfung) beschrieben ist. Der Antrag auf Entlassung der Flurstücke im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt beim Landkreis vor und ist in den entsprechenden Gremien des Kreistages bereits behandelt worden. Darauf erfolgte die öffentliche Auslegung mit dem Ergebnis, dass keinerlei Bedenken gegen die Entlassung erhoben worden sind. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 10/25 des Landkreises Goslar vom 13.03.2025 ist die Herauslösung aus dem LSG in Kraft. Nach Prüfung 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 sichergestellt. 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>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 wird. Mit der Erweiterung des Resorts wird weitestgehend auf digitales Einchecken umgestellt. Dadurch wird sichergestellt, dass ca. 85 % des Verkehrs direkt zum Resort (28 Häuser, Hotel mit 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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. Weiter 120 Gästebetten kämen nach der Erweiterung der Alm hinzu. Das ist nicht tragbar. Tagesausflügler aus dem Harzvorland parken schon am Wochenende die „Trift“ zu. Bei Schnee bricht regelmäßig das Chaos aus. Nichts geht mehr.</p> <p>Deshalb bin ich gegen weitere Gästebetten in diesem Ortsteil von Buntenbock.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|

5. 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. 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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berg- und Universitätsstadt hat das Verfahren zur LSG-Herauslösung beantragt. Die Entlassung einer Teilfläche des Geltungsbereichs aus dem LSG „Harz (Landkreis Goslar)“ wurde vom Kreistag am 09.12.2024 verbindlich beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 10/25 des Landkreises Goslar vom 13.03.2025 ist die Herauslösung in Kraft.</p> |

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. 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 ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.</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.

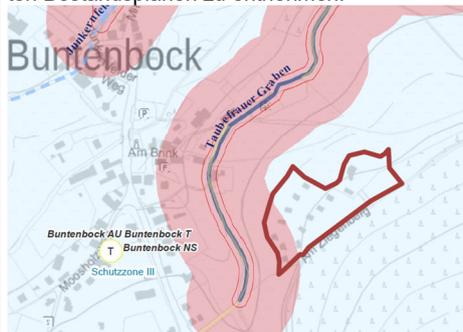
Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

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 Innerstetalsperre. Es muss geklärt werden, ob die Kapazitäten der abwassertechnischen Anlagen bei Spitzenauslastungen ausreichen.

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 Buntenbock – 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.



[komplette Darstellung, siehe Anhang 1]

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

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.

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.

Eine Betroffenheit liegt nicht vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung ist eine entsprechende Überarbeitung erfolgt.

Arbeiten in der Kernzone und der Pufferzone sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich erfolgen.

Bei Arbeiten in diesem Bereich wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar bzw. den Harzwasserwerke GmbH einbezogen.

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.

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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.</p> <p>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.</p> <p>Per Mail an T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de oder schriftlich an die in meiner Signatur genannte Adresse.</p> <p>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.</p> <p>Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.</p> <p>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 Ausführun-gen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellung-nahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrener-forschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnah-men der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Er-kundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luft-bildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Nieder-sächsisches 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 erfahrungsgem-äß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzei-tige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingun-gen die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgl.n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informatio-nen/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 Kampf-mittel.</p> <p>Fläche B <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchge-führt. <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 Kampf-mittel.</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 allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel hat der Investor eine Luftbildauswertung beantragt. Die Auswertung vom 17.06.2024 ergab, dass kein Hand-lungsbedarf vorliegt.</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 Deutsch-land GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Ein-wände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommu-nikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Te-lekommunikationsanlagen 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, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS@Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</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 waldrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Stadtforst Clausthal-Zellerfeld eine Umsetzung erfolgen. Der waldrechtliche Ausgleich bzw. die waldbauliche Kompensation erfolgt nach waldrechtlichem 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 der Flurstücke 90/8, 90/9 und 23/2 mit einer Fläche von 2534 im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt beim Landkreis vor.</p> <p>Die Entlassung einer Teilfläche des Geltungsbereichs aus dem LSG „Harz (Landkreis Goslar)“ wurde vom Kreistag am 09.12.2024 verbindlich beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 10/25 des Landkreises Goslar vom 13.03.2025 ist die Herauslösung in Kraft.</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 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 Waldumbau 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 Beratungsforamst wird empfohlen.

Dem Hinweis wurde 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 wurde gestellt.

Hinsichtlich der Kompensation ist eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgt.

Eingriffsregelung, Umweltbericht und Begründung wurden nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde überarbeitet.

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Forstort Wintertal in der Gemarkung Goslar, Flur 1, Flurstück 136/69.

Der Sachverhalt ist richtig

Die Verfügbarkeit von Ersatzaufforstungsflächen wurde zum Zeitpunkt des Planungsauftrags geprüft und im Winter 2022/2023 sowohl mit der unteren Waldbehörde im Landkreis Goslar, insbesondere mit dem Beratungsforamst 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 des Stadforstes verankert. Der überwiegende Teil der Maßnahme umfasst nicht die Wiederaufforstung einer Blöße, sondern den frühzeitigen Voranbau eines im Winter 2022/2023 noch vorhandener Fichtenforstes zu der die Stadt Clausthal gemäß § 15 Abs. 2 NWaldLG nicht verpflichtet ist. 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) werden ergänzt.

Dem Hinweis auf einen Mindestabstand von 35 m wird nicht gefolgt, da der Abstand zwischen dem Wald und

anderen Nutzungen in Niedersachsen nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Eine pauschale angeregte Baumlänge von 35 m zur Gefahrenabwehr kann für das Plangebiet nicht erreicht werden, da dann keine sinnvollen Restflächen zur Entwicklung zur Verfügung stehen würden und die touristischen Entwicklungsziele am Standort gefährdet wären. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld misst den touristischen Entwicklungszielen das größere Gewicht bei.

Es ist noch einmal klarzustellen, dass nicht jede als Wald klassifizierte Fläche zwingend vollständig bestockt sein muss. Der LÖWE-Erlass erlaubt eine flexible Handhabung von Waldrändern, und die Landesforsten sind verpflichtet, unter Beachtung dieses Erlasses abgestufte Waldränder zu schaffen und zu pflegen.

Anmerkung: Der LÖWE-Erlass vom 20. März 2007 ist ein behördlicher Leitfaden in Niedersachsen, der Richtlinien und Maßnahmen für die nachhaltige Waldbewirtschaftung und -pflege festlegt, um den Erhalt und Schutz der Wälder zu gewährleisten. Der LÖWE-Erlass wurde vom Niedersächsischen Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz eingeführt.

Daran gebunden sind die Forstbehörden, Waldbesitzer und Forstbetriebe in Niedersachsen, die die darin enthaltenen Richtlinien und Maßnahmen zur nachhaltigen Waldbewirtschaftung und -pflege umsetzen müssen.

Die Aufstellung des B-Plans „Ferienresort Am Ziegenberge“ verfolgt nicht das Ziel, das Plangebiet über die Grenzen des aktuellen B-Plans hinaus zu erweitern und die freie Landschaft durch eine Neuerschließung zu verbrauchen, sondern beinhaltet nur die Umnutzung eines bebauten, nur kleinflächig bewaldeten Areals (bestehende Wochenend- und Ferienausiedlung mit ihren umliegenden Grünanlagen) unter Verdichtung der Bebauung. Die besonderen ökologischen Funktionen der Waldränder, welche den Grundsatz im RROP tragen, sind daher vor Ort nicht gegeben und werden durch ein weiteres Heranrücken der Bebauung um ca. 10,0 m auf im Mittel ca. 10,0 m an den verbleibenden Wald nicht zusätzlich belastet. Unabhängig vom künftigen Abstand der Bebauung zum Waldrand wird der ökologische Funktionserfüllungsgrad des künftigen Waldrands deutlich höher als bis dato sein, sofern die NLF ihren Verpflichtungen aus dem LÖWE+-Programm zur vorrangigen Berücksichtigung der ökologischen Funktion stufung aufgebauter Mosaikwaldränder für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Zuge der Wiederaufforstung an das Plangebiet angrenzender Waldflächen angemessen nachkommt (Kap. 4.2.2).

Die Alternativenprüfung in der Begründung zur Aufstellung des B-Plans „Ferienresort Am Ziegenberge“, hat zudem aufgezeigt, dass:

1. eine städtebaulich angestrebte Intensivierung des Ferienwohnens an anderer Stelle (Neuerschließung) im Umfeld der Ortslage von Buntenbock zu deutlich gravierenderen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen würde als die vor Ort geplante Verdichtung der Bebauung.
2. eine weitere Verdichtung der Bebauung in Kontakt zu im Süden, Norden und Westen liegenden, überwiegend nach § 24 NAGBNatSchG geschützten (Berg)-wiesen ebenfalls eher nachteilige Folgen für den Naturhaushalt an dieser Stelle hätte als ein Heranführen der Bebauung an ein nach Befall durch Borkenkäfer großflächig devastiertes, weitestgehend unbestocktes Waldareal mit aktuell nur geringem Wert für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds.

Der waldrechtliche Fachbeitrag setzt sich mit der notwendigen Gefahrenabwehr hinsichtlich mit der Verkehrssicherheit des Waldes, dem Niedersächsischen Nachbarrechtegesetz und der Waldbrandgefahr ausreichend auseinander.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Schluss: „Nach den Maßgaben des LÖWE+ Programms setzt sich ein vor Ort zunächst neu zu begründender und anschließend gut gepflegter Waldrand überwiegend aus niederwüchsigeren heimischen Baum- und Straucharten zusammen, so dass ein Abstand zwischen den Gebäuden und dem Wald von 4,0 m (Kap. 4.4.2) zum Ausschluss erheblicher Gefahren durch das Umstürzen oder

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 Abwasserraustritte 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 Tiemann-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.

Brechen ganzer Großbäume oder größerer Baumteile dauerhaft als ausreichend anzusehen ist.“

Der waldrechtliche Fachbetrag stellt fest, dass durch ein weiteres Heranrücken der Bebauung um ca. 10,0 m auf im Mittel ca. 10,0 m an den verbleibenden Wald nicht zusätzlich belastet.

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 Mengenmessstation im Einzugsgebiet Buntenbock, auch hier in Zusammenarbeit und unter der Aufsicht des Landkreises Goslar, geführt.

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 Mengenmessstation im Einzugsgebiet Buntenbock, auch hier in Zusammenarbeit und unter der Aufsicht des Landkreises Goslar, geführt.

Das Oberflächenwasser im „Ferienresort Am Ziegenberge“ wird bereits heute über Rigolen versickert. Aufgrund der zusätzlichen versiegelten Fläche durch die Erweiterung des Resort muss eine entsprechende Anpassung der Anzahl der Rigolen erfolgen und damit die Niederschlagsbeseitigung gesichert. Die notwendigen technische Regelwerk DWA-A 138 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. Beides geschieht im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens.

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 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.

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

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

Dem Hinweis wurde gefolgt und die BPG-VO auf den aktiven Geltungsbereich des BP 43 reduziert.

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

In der Begründung erfolgte 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.

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

| | |
|--|--|
| <p>Planzeichnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ ist sowohl in die Nutzungsschablone der Planzeichnung als auch in die Planzeichenerklärung unter Ziffer 1 aufzunehmen. - Die Darstellung und Vermassung 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. - Ein Bereitstellungsplatz für die Müllgroßbehälter ist mindestens im VEP zu berücksichtigen. <p>Textliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. In dem ersten Satz zu den Sondergebieten 1 und 2 sind die Wörter „werden“ durch „sind“ zu ersetzen. Die Festsetzung muss eindeutig sein. <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 Fahrwegen 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>Dem Hinweis wurde gefolgt und die Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ sowohl in die Nutzungsschablone der Planzeichnung als auch in die Planzeichenerklärung aufgenommen. Die Darstellung der Baufenster wurde angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt und die Baugrenze umlaufend festgesetzt. Die genaue Lage sowie das Maß der neugeplanten Häuser wurde im VEP festgesetzt. Dem Hinweis wurde gefolgt und der Bereitstellungsplatz im VEP dargestellt.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt und die textliche Festsetzung geändert.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt und der Bereitstellungsplatz im VEP dargestellt. Der Bereitstellungsplatz ist über die private Straße zu erreichen.</p> <p>Es erfolgte ein Abgleich zwischen Planzeichnung und Planzeichenerklärung. Dem Hinweis wurde gefolgt und die Nutzungsschablone überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt und die Strichstärke angepasst. Dem Hinweis wurde gefolgt.</p> <p>Die Flurstückangaben wurden geprüft. Die Flurstückszeichnungen haben sich in Zwischenzeit geändert: 101/1 und 90/7. In der Begründung erfolgte eine Aktualisierung.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung im Punkt 2.8 Radonvorsorgegebiet überarbeitet.</p> |
|--|--|

11. 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,</p> | |

soll im Parallelverfahren die 92. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

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.

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.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Antrag auf Entlassung aus dem LSG wurde am 09.12.2024 durch den Landkreis beschlossen.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 10/25 des Landkreises Goslar vom 13.03.2025 ist die Herauslösung in Kraft.

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.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründungen hinsichtlich des Konfliktbereiches (Vorbehaltsgebiet Wald sowie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) ergänzt und abgewogen.

C. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Folgende Bürger haben sich zur Planung geäußert:

1. Bürger und Bürgerinnen aus Buntenbock

Schreiben vom 13.03.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|---|---|
| <p>im Namen von 28 Bürgerinnen und Bürgern von Buntenbock übersende ich Ihnen anbei unsere Einwände gegen den „Vorhabenbezogenen B-Plan Nr.102 „Ferienresort am Ziegenberge“ sowie die Aufhebung des B-Plans Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“.</p> <p>Des Weiteren fügen wir die Unterschriften unserer Petition gegen den weiteren Ausbau der Harz Urlaubsalme bei, die bei der bevorstehenden Entscheidungsfindung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Zusätzlich erhalten Sie unseren Offenen Brief als Information, in dem wir die Entscheidungsträger und Investoren dazu aufrufen, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern einen Kompromiss zu erarbeiten. Dieser soll im Einklang mit der Natur und Umwelt stehen sowie die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner von Buntenbock gewährleisten und nicht nur profitorientierte Aspekte berücksichtigen.</p> <p>Schreiben vom 13.05.2024 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum „Vorhabenbezogenen B-Plan Nr.102 ‚Ferienresort am Ziegenberge‘ und der Aufhebung des B-Plans Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“ möchten wir nochmals mit Nachdruck unsere Bedenken und Vorschläge für einen Kompromiss vortragen.</p> <p>Wir möchten hiermit auch noch einmal auf unsere Petition hinweisen, die bereits am 04.03.2024 beim Landkreis Goslar während der Kreis tagssitzung eingereicht wurde. Die Unterschriften aus unserer Petition senden wir digital auch noch einmal an Frau Dorn, so dass diese Unterschriften in dieses Verfahren mit einfließen können.</p> <p>Des Weiteren möchten wir auf unseren offenen Brief hinweisen, den wir bereits am 13.03.2024 an alle Parteien und die Investoren gesendet haben und den wir hier erneut beifügen. Wir sind dankbar für die Reaktionen seitens der Grünen und der Linken aus Goslar, die unser Engagement unterstützten. Leider haben wir keine Rückmeldung von anderen Parteien oder den Investoren erhalten. Besonders bedauerlich ist die mangelnde Bereitschaft seitens der Investoren, mit uns in einen direkten Dialog zu treten.</p> <p>Nachfolgend möchten wir weitere dringende Punkte hervorheben: 1. Wir appellieren erneut und mit Nachdruck an Sie, gegen die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stimmen. Die Gründe hierfür wurden bereits ausführlich in unserem offenen Brief und unserer Stellungnahme vom letzten Jahr erläutert.</p> <p>2. Sollten Sie dennoch für eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet plädieren, bitten wir dringend darum, die Anzahl der geplanten Häuser zu halbieren. Das gegenwärtige Ausmaß ist schlichtweg zu groß und stellt eine Überforderung für Mensch und Natur dar.</p> <p>3. Tiny Häuser wurden im ersten Bauabschnitt zunächst vorübergehend und kurz im Anschluss als dauerhaft genehmigt. Wir hatten hierzu in unserem Einwand vom 27.10.2023 bereits unsere Bedenken geäußert. In der Stellungnahme bzw. „Abwägung und Beschluss“, steht nun: „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.“ Uns ist es wichtig, dass sie diese Entscheidung zu keinem Zeitpunkt widerrufen. Eine zusätzliche Verdichtung durch weitere, heute im Plan nicht eingezeichnete Tiny Häuser, wären eine Katastrophe. Auch möchten wir sie bitten, die Tiny Häuser auf keiner anderen Fläche, wie</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Öffentlichkeitsbeteiligung zählen nur die 28 Einwohner, die sich namentlich an der öffentlichen Beteiligung geführt sind. Die Petition betrifft nicht den Geltungsbereich des B-Planes, da keine Bergwiesen bzw. Teiche von der Planung bebaut und somit beeinträchtigt werden.</p> <p>Mit der Erweiterung sollen ca. 1300 m² aus dem LSG herausgelöst werden, welches ca. 10 % der Gesamtfläche des Resorts umfasst. Um das Vorhaben umsetzen zu können, muss die Entlassungsfläche als Teilfläche des Plangebietes daher aus dem LSG entlassen werden. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung sowie der vorhandenen Schutzgebiete, liegen für die Entlassungsfläche keine Schlüsselfunktionen für die Gesamtcharakteristik des Landschaftsschutzgebietes vor. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch den Bebauungsplan rechtlich abgesichert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird nach Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102 vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Bei einer Entlassung der relevanten Flurstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Charaktereigenschaften und den Schutzzweck der verbleibenden Landschaftsschutzgebietsflächen zu erwarten. Bei der Herauslösung von ca. 1300 m² kommt es zu keiner Überforderung für Mensch und Natur im unmittelbaren Bereich. Der vorhandene Wirtschaftsweg dient als Puffer zwischen Bebauung und LSG. Durch den Vorhabenbezogenen B-Plan ist die Anzahl der Ferienhäuser durch die Lage der Baufelder max. auf 26 Stück begrenzt, so dass entweder ein Ferienhaus oder Tiny Haus auf der festgesetzten Baufläche gebaut wird bzw. steht.</p> |

zum Beispiel im Garten des Seminarhauses zu genehmigen, um die Wohnqualität der dortigen Nachbarschaft nicht noch stärker einzuschränken.

4. Parkplätze: Die Parkplatzsituation auf dem Gelände der Harz Urlaubsalme stellt sich vor allem an den Wochenenden als katastrophal dar. Es zeigt sich schon heute, dass zwei Parkplätze pro Haus nicht reichen. Die Gäste der Harz Urlaubsalme haben keine Alternative und müssen notgedrungen ihre Fahrzeuge im LSG abstellen, um zu ihren Ferienhäusern zu gelangen.

Auf diesem Hintergrund müssen die bisher geplanten Parkplätze erhöht werden, oder, so wie unter Punkt 2 erwähnt, die Anzahl der geplanten Häuser reduziert werden (weitere Fotos anbei).

5. Um den zusätzlich aufkommenden Verkehr zu drosseln, die Geschwindigkeit der anreisenden Gäste zu reduzieren, als auch die Tagsgäste, die versehentlich oder auch in bewusster Absicht die Privatstraße nutzen, sollte eine Schranke auf Höhe des Übergangs vom öffentlichen Bereich in die Privatstraße aufgestellt werden. Dies würde den Verkehr in erheblichem Maße reduzieren und einen Beitrag dazu leisten, dass die Fahrer nicht mit völlig überzogener Geschwindigkeit die Privatstraße hochheizen.

Das Thema mit der Schranke und den „Falschfahren“ wurde bereits zu Zeiten des Ferienresorts als Problem erkannt und damals gab es bereits eine Schranke, die auf Höhe der Linkskurve stand.

Wir hoffen, dass Sie unsere Anliegen ernsthaft in Betracht ziehen und entsprechend handeln. Unsere Gemeinschaft steht geschlossen hinter diesen Forderungen und wird weiterhin wachsam sein.

Der Hinweis wird stattgegeben. Deshalb entstehen mit der Erweiterung pro Haus 2 Parkplätze (Gesamtzahl 54 Stück), derzeit pro Haus nur 1 Stellplatz.

Somit kann der Bedarf abgedeckt werden.

Bei einer Auslastung zwischen 70 – 80 % stehen zusätzlich 25 % der Stellplätze aus nicht belegten Ferienhäusern zur Verfügung.

Eine Schranke kann nicht umgesetzt werden, da sonst die öffentliche Erreichbarkeit (Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Rettungsdienste) nicht abgesichert werden kann.

D. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

E-Mail vom: 18.04.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|--|--|
| da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 12.10.2023 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung Punkt 4 der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB. |

2. LGLN Regionaldirektion Northeim

Schreiben vom 22.04.2024

| 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. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p> <p>Hinweise: Im Bebauungsplanentwurf sind die beiden Flurbezeichnungen „Gemarkung Buntenbock Flur 1“ und „Gemarkung Buntenbock Flur 2“ vertauscht.</p> <p>Die beiden im Bebauungsplanentwurf weiß dargestellten Gebäude westlich der Hausnr. 11 existieren im Liegenschaftskataster nicht. Das im Bebauungsplanentwurf weiß dargestellte Gebäude nordöstlich der Hausnr. 1A existiert im Liegenschaftskataster nicht.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis hinsichtlich der abschließenden Bescheinigung wird zur Kenntnis genommen und die mehrwöchigen Bearbeitungszeit wird beachtet.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt und die Flurbezeichnungen richtig gestellt.</p> <p>Die weiß dargestellten Gebäude westlich der Hausnr. 11 wurden aus der Planunterlage entfernt. Das weiß dargestellte Gebäude nord-östlich der Hausnr. 1A wurde aus der aus der Planunterlage entfernt.</p> |

3. Berg- und Universitätsstadt CLZ, SG Ordnung und Brandschutz

E-Mail vom: 22.04.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|--|---|
| <p>- Aus löschwasserbezogener Sicht gibt es keine weiteren Hinweise oder Erfordernisse.</p> <p>- Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht sind folgende Punkte hervorzuheben:</p> <ul style="list-style-type: none">o In Bild 3 – vorhandenes Straßennetz und Parkplätze des Verkehrskonzeptes wird im Bereich „Am Brink 13“ ein Parkplatz ausgewiesen. Hierbei handelt es sich indes um ein Privatgelände, das nach hiesigen Erkenntnissen eben nicht als Parkfläche genutzt werden soll. So hat der Eigentümer einen Hinweis auf Abschleppmaßnahmen bei widerrechtlicher Nutzung aufgestellt. Insofern dürfte diese Fläche nach hiesiger Auffassung nicht in die Beurteilung des zur Verfügung stehenden Parkraumes einbezogen werden.o Unter Ihrem Punkt 4. des Verkehrskonzeptes führen Sie u.a. aus, dass an der Privatstraße Am Ziegenberg bereits Tempo 20 angeordnet sei. Dies ist so nichtzutreffend. Eine Anordnung seitens des Bau- und Ordnungsamtes der Berg- und Universitätsstadt CLZ als zuständiger Straßenverkehrsbehörde ist nicht erfolgt. Auch ist die Beschilderung an dem Schnittpunkt „An der Trift“ / „Am Ziegenberg“ nicht mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Zudem handelt es sich bei dem vorhandenen Schild nicht um ein im offiziellen Verkehrszeichenkatalog | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich des nicht ausgewiesenen Parkplatz redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Straßenbehörde erfolgt die Abstimmung zur „Legalisierung“ der aufgestellten Beschilderung.</p> |

aufgeführten Zeichen. Insofern geht die Schlussfolgerung einer Überwachung und ggfs. Ahnung durch die Verkehrsbehörde in's Leere. Eine Ahndung ist unter den vorgenannten Voraussetzungen rechtlich nicht zulässig.
Obige Ausführungen bitte ich im Rahmen Ihrer weiteren Planungen und Bewertungen zu berücksichtigen. Gern steht das Sachgebiet Ordnung und Brandschutz für etwaige Rückfragen zur Verfügung.

4. Regionalverband Großraum Braunschweig

E-Mail vom 29.04.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|---|---|
| zur 92. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ wird der Regionalverband Großraum Braunschweig keine weitere Stellungnahme abgeben. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 12 der Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung). |

5. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 30.04.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|--|--|
| mit Ihrer Anfrage vom 12.04.2024 haben Sie uns erneut an dem geplanten Bauvorhaben „Erweiterung der bestehenden Ferienhausanlage „Harz-Urlaubs-Alm“ im Ortsteil Buntenbock“ beteiligt. Wir danken Ihnen für die Übersendung der neuen Unterlagen und verweisen auf unsere Stellungnahme HWW 1017/2023 vom 11.10.2023. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 3 der Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung). |

6. IHK Braunschweig

Schreiben vom 06.05.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|---|---|
| die o.g. Bebauungsplanung ermöglicht 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. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

7. Landkreis Goslar

Schreiben vom 14.05.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|--|--|
| Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen bestehen weiterhin erhebliche Bedenken. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung Naturschutz Gegen die Planung bestehen nach wie vor <u>erhebliche</u> Bedenken, da der Umgang mit dem gesetzlich geschützten Biotop noch ungeklärt ist. <u>LSG:</u> Ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ in der Hauptzone. Zur Umsetzung der Planung ist die Entlassung aus dem LSG Harz erforderlich, ein entsprechendes Entlassungsverfahren wurde Anfang März durch den Kreistag eingeleitet. Die Unterlagen für die TÖB-Beteiligung stehen aktuell noch aus. Nach erfolgter Entlassung sind die Planunterlagen anzupassen. <u>§30-Biotop:</u> Im Bereich des SO2 befindet sich mit sonstigem mesophilem Grünland ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von 1.632m ² . Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu entscheiden. Bislang liegt der unteren Naturschutzbehörde kein Antrag vor. Die Abstimmung des erforderlichen Biotopausgleichs ist zudem nach wie vor nicht abgeschlossen. Die aktuellste Idee des Planers, das überplante mesophile Grünland zwischen den Ferienhäusern neu zu etablieren durch Einsatz und entsprechende Pflege kann nicht als Ausgleich für den Verlust des gesetzlich geschützten Biotops anerkannt werden. Zum einen sind die einzelnen „Gartenparzellen“ durch Zuwegungen voneinander getrennt, so dass keine zusammenhängende Wiesenfläche geschaffen werden kann. Mesophiles Grünland ist jedoch erst ab einer Mindestgröße von 500-2500m ² als solches anzusprechen, wobei der untere Wert für sehr | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden nach der erfolgten Entlassung aus dem LSG angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag zur erforderlichen Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG wurde durch die Gemeinde gestellt. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Forstort Wintertal in der Gemarkung Goslar, Flur 1, Flurstück 136/69. |

artenreiche Ausprägungen gilt (DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021), wovon bei einer Neuansaat zwischen Häusern nicht ausgegangen werden kann. Weiterhin ist fraglich, ob das angedachte Pflegeregime einer zweiseitigen Mahd (Ende Juni und im Herbst) mit den Ansprüchen der Feriengäste vereinbar ist und auf Dauer so durchgeführt werden wird. Außerdem sind zwischen den Ferienhäusern Strauchpflanzungen vorgesehen (mindestens drei Sträucher pro Haus), um dem Artenschutz Rechnung zu tragen – insbesondere Gartenschläfern und Vögeln, so dass die Flächen für die Anlage eines mesophilen Grünlandes ungeachtet der oben genannten Bedenken gar nicht zur Verfügung stehen. **Ohne einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz inkl. passender Kompensation kann dem Bebauungsplan aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.**

Maßnahmenblätter und textliche Festsetzungen:

- Die Maßnahmenblätter für die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen mit der Kurzbezeichnung und Maßnahmennummer aufzulisten, um einen Überblick über die erforderliche Kompensation im Planentwurf zu haben.
- Die Maßnahmenblätter tragen in den Überschriften den alten Bebauungsplan Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“, dieser wird im Zuge der vorliegend geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ aufgehoben, die Überschriften der Maßnahmenblätter sind dahingehend zu korrigieren.
- Die Festlegung der Baufeldfreimachung in Maßnahmenblatt Nr. 3 „Artenschutzmaßnahmen für Gartenschläfer, Ringelnatter und Vögel“ auf den Zeitraum vom 1.11. bis 28./29.2. ist grundsätzlich zu begrüßen. Dies ist aus Artenschutzgründen wie folgt zu ergänzen: **„Rodungsarbeiten (Wurzelstubben) sind zum Schutz winterschlafender Bilche nur vom 1.5. bis 31.10. zulässig.“**

Das Fällen von Gehölzen im Sinne von „Abschneiden“ ist dagegen nur im genannten Zeitraum 1.11.-28./29.2. zulässig.

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 b), 3.1 und 3.2 sind bzgl. der Gehölzpflanzungen jeweils um den Begriff „heimische Arten“ zu ergänzen (zusätzlich zu den vorhandenen Artenlisten, die bereits aus heimischen Arten bestehen).
- Die textliche Festsetzung 3.1, Satz 1 ist analog zu den Ausführungen in der Begründung (S. 9) wie folgt zu formulieren: „Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind je 2 m² ein Strauch **und je 10 lfdm ein Baum** der Artenliste I und II zu pflanzen.“

Waldrecht

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes „Harzer Ferienhäuser“ in Richtung Osten werden Flächen in Anspruch genommen, die als Wald i.S.d. Waldgesetzes anzusehen sind. Diese werden als Sondergebiet für den Fremdenverkehr überplant. Um die Waldbelange zu berücksichtigen, wurde der walddrechtliche Fachbeitrag der Fa. Alnus GbR vom 21.02.2023 erstellt. In der waldbehördlichen Stellungnahme vom 27.10.2023 wurde bereits darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die geplante Umsetzung der Kompensation erhebliche Bedenken bestehen. Hinsichtlich der Verfügbarkeit von Ersatzaufforstungsflächen sollte eine aktuelle niedersachsenweite Marktanalyse durchgeführt werden. Nach Einschätzung der Waldbehörde dürften Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen. Daher wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung gefordert. Ein Nachweis über die Ersatzaufforstungsfläche liegt bisher nicht vor.

In der Stellungnahme vom 27.10.2023 wurde auch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Waldabstandes, insbesondere der Grundsatz der Raumordnung (Abstand von 100m zu Waldrändern) zu beachten ist, um die Waldränder zu schützen und dieser bei Unterschreitung mit in die planerische Abwägung einzubeziehen ist. Seitens der Waldbehörde wurde ein Mindestabstand von 35 empfohlen.

Von der Berg- und Universitätsstadt wurde der Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz mit der entsprechenden der Kompensationsfläche gestellt. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Forstort Wintertal in der Gemarkung Goslar, Flur 1, Flurstück 136/69.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Maßnahmennummer in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Überschriften wurden redaktionell angepasst.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Ergänzung unter M 3 vorgenommen.

Dem Hinweis wurde gefolgt und der Begriff „heimische Arten“ ergänzt.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Formulierung entsprechend der Begründung ergänzt.

Der Sachverhalt ist richtig

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 walddrechtlichen Ausgleichsmaßnahme beteiligt waren, sowie weiteren Anbietern geeigneter Ausgleichsprodukte abgestimmt. Zum damaligen Zeitpunkt standen Ersatzaufforstungsflächen nicht zur Verfügung. Zwar wird seitens des beteiligten Fachplaners die Rechtsauffassung der Waldbehörde nicht geteilt, da dieser der Wortlaut des NWaldLG, einschlägige Kommentare zum NWaldLG und diverse Gerichtsurteile entgegenstehen, im Sinne eines Interessenausgleichs werden jedoch die ursprünglich im Stadforst Clausthal geplanten walddrechtlichen „waldverbessernden Maßnahmen“ durch eine walddrechtliche „Ersatzaufforstung“ ersetzt.

Dem Hinweis auf einen Mindestabstand von 35 m wird nicht gefolgt, da der Abstand zwischen dem Wald und anderen

Laut dem waldrechtlichen Fachbeitrag wird ein Abstand von 4 m zwischen Gebäuden und dem Wald zum Ausschluss erheblicher Gefahren durch das Umstürzen oder Brechen ganzer Großbäume oder größerer Baumteile dauerhaft als ausreichend angesehen. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass der Mindestabstand von 35 m aufgrund der Gefahrenabwehr eingehalten werden sollte. Sofern dieser unterschritten wird, wäre in der Folge der zusätzlich zu den 3595 m² berücksichtigende Flächenanteil zu ermitteln und flächengleich zu kompensieren.



[komplette Darstellung, siehe Anhang 2]

In Bezug auf die angedachten waldverbessernden Maßnahmen im Bereich der Stadforst der Berg – und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wird erneut auf die Stellungnahme vom 27.10.2023 verwiesen. 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 Waldumbau zur Verfügung stehen, kann nicht dazu führen, dass diese zu einer fachkundigen Bewirtschaftung gehörenden Maßnahmen als Kompensationsfläche anerkannt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass

Nutzungen in Niedersachsen nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Eine pauschale angeregte Baumlänge von 35 m zur Gefahrenabwehr kann für das Plangebiet nicht erreicht werden, da dann keine sinnvollen Restflächen zur Entwicklung zur Verfügung stehen würden und die touristischen Entwicklungsziele am Standort gefährdet wären. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld misst den touristischen Entwicklungszielen das größere Gewicht bei.

Es ist noch einmal klarzustellen, dass nicht jede als Wald klassifizierte Fläche zwingend vollständig bestockt sein muss. Der LÖWE-Erlass erlaubt eine flexible Handhabung von Waldrändern, und die Landesforsten sind verpflichtet, unter Beachtung dieses Erlasses abgestufte Waldränder zu schaffen und zu pflegen.

Anmerkung: Der LÖWE-Erlass vom 20. März 2007 ist ein behördlicher Leitfaden in Niedersachsen, der Richtlinien und Maßnahmen für die nachhaltige Waldbewirtschaftung und -pflege festlegt, um den Erhalt und Schutz der Wälder zu gewährleisten. Der LÖWE-Erlass wurde vom Niedersächsischen Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz eingeführt. Daran gebunden sind die Forstbehörden, Waldbesitzer und Forstbetriebe in Niedersachsen, die die darin enthaltenen Richtlinien und Maßnahmen zur nachhaltigen Waldbewirtschaftung und -pflege umsetzen müssen.

Der Text wird falsch zitiert. Der Fachbeitrag führt in Kap. 4.4.2 aus, dass ein Mindestwaldabstand von 4,0 m nach dem NNachbG zulässig ist. Tatsächlich ist der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald deutlich höher und beträgt ca. 10,0 m.

Dementsprechend kann seitens der Waldbehörde nicht gefordert werden, dass zur Herstellung eines größeren Waldzustandes in eine andere Nutzung umzuwandeln ist. Dieser Ansatz widerspricht dem Ansatz des NWaldLG Wald wegen vielfältigen Funktionen zu schützen und zu erhalten.

Vor Ort wird die Einschätzung des Fachgutachtens durch den Umstand getragen, dass der von der Planung unmittelbar betroffene angrenzende Waldbesitzer, das Land Niedersachsen – vertreten durch das Niedersächsische Forstamt Riefensbeek – die Auffassung des Fachgutachtens teilt und keine anderslautende Stellungnahme in das öffentliche Verfahren eingebracht hat.

Der Hinweis bleibt sachlich falsch: Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgeführt, sind die geplanten Maßnahmen nicht in der Forsteinrichtung des Stadforstes verankert. Der überwiegende Teil der Maßnahme umfasst nicht die Wiederaufforstung einer Blöße, sondern den frühzeitigen Vorkauf eines im Winter 2022/2023 noch vorhandener Fichtenforstes zu der die Stadt Clausthal gemäß § 15 Abs. 2 NWaldLG nicht verpflichtet ist.

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. Die Landesforsten Niedersachsen, welche ihren Wald entsprechend dem gesetzlichen Auftrag vorbildlich und zum Wohle der Allgemeinheit bewirtschaften, verzichten aktuell großflächig auf Neuaufforstungen und räumen der Naturverjüngung einen besonderen Stellenwert ein.

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.

- die Flächengröße der Kompensationsfläche aufgrund der Nichtberücksichtigung der Mindest-Waldabstandsgrenze neu ermittelt werden muss,
- der Nachweis einer Ersatzaufforstungsfläche fehlt,
- eine ausschließliche Kompensation durch waldverbessernde Maßnahmen gem. den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG, Punkt 2.2.1 unzulässig ist.

Denkmalrecht

Die genannte Fläche befindet sich südöstlich der Ortschaft Buntenbock im Pufferbereich des UNESCO-Welterbes Oberharzer Wasserregal. Die Fläche ist unmittelbar von einem aktiven wasserführenden Graben (Taubefrauer Graben) als Kern- und Pufferzone umfasst, wie auch von archäologischen Denkmälern (Bodendenkmälern). Das Gebiet befindet sich derzeit noch auf einer als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Fläche sowie in unmittelbarer Nähe einer Teichakkumulation der UNESCO-Welterbes Oberharzer-Wasserregal (Sumpfteich, Ziegenberger Teich, Bärenbrucher Teich).

Die für den Harz typische Fauna und Flora, die einen wesentlichen Aspekt der Landschaftsstruktur und Silhouette des Welterbes darstellt, äußert sich im Kernbereich und den Pufferzonen des Welterbes zu meist als eingetragenes Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet und steht mit den baulichen Anlagen oder Kunstteichen Welterbe in Symbiose.

Um dieses Landschaftsbild bzw. die Silhouette des Welterbes in dieser recht prominenten Lage zu bewahren, die zugleich an einer der Haupterschließungsachsen vom Dorf Buntenbock liegt, ist nach § 8 NDSchG das Bauvorhaben mit einer genügenden und adäquaten Randbepflanzung zu versehen. Hierbei sind ortstypische Baum- und Straucharten zu wählen, die genügend Sichtschutz bieten und vor allem das Ferienresort passend in das Gesamtgefüge einbringen lässt.

Zudem ist durch die touristische Intensivierung von einem verstärkten Nutzungsdruck auf die umliegenden Teichanlagen auszugehen, die auch als Badeseen ausgewiesen sind. Dementsprechend ist eine Welterbe-Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der prognostizierten Nutzung und Auslastung der Teiche in Folge des zu erwartenden Fremdenverkehrs einzuholen und der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen, um die tatsächlichen Auswirkungen und die Verträglichkeit auf die dortigen Anlagen abschätzen zu können und somit ggf. weitere Auflagen oder Einschränkungen abzuwägen. Ergänzende Aussagen und das Ergebnis der Prüfung sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Von weiteren baulichen Erweiterungen nach Osten hin -in Richtung der Teichakkumulation- sollte in Zukunft abgesehen werden. Von weiteren baulichen Erweiterungen nach Osten hin -in Richtung der Teichakkumulation- sollte in Zukunft abgesehen werden.

Ein Mindestwaldabstand von 35,0 m mag ebenso wie ein Mindestabstand von 100 m (RROG) sinnvoll sein, ist jedoch nicht gesetzlich verankert und unterliegt der hier erfolgten Abwägung in der Begründung und im Fachgutachten (Waldrechtlicher Fachbeitrag)

Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist insbesondere abwägungsrelevant, ob es sich um eine Neuerschließung (z. B. Neubaugebiet auf Acker) oder eine Konversionsfläche (hier Freizeitgelände) handelt. Wird die Bebauung auf Konversionsflächen verdichtet und rückt Bebauung dichter an den Wald, hat dieses nur selten Auswirkungen auf die ökologische Funktion des angrenzenden Waldrands, die Verkehrssicherungspflicht, die Gefahrenabwehr oder die Bewirtschaftung des Waldes. Eine gesetzlich nicht vorgeschriebene und fachlich nicht notwendige Erhöhung des Waldabstands verstößt daher gegen das Gebot des Walderhalts nach dem NWaldLG.

Eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche stand zu Beginn der Planung nicht zur Verfügung.

Die Ersatzaufforstung erfolgt in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vertreten durch das Forstamt Südostniedersachsen, der Waldbehörde des Landkreises Gifhorn und dem Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Landkreis Gifhorn, Gemarkung Ehra-Lessin, Flurstück 24, Flur 23.

Zwar wird seitens des beteiligten Fachplaners die Rechtsauffassung der Waldbehörde nicht geteilt, da dieser der Wortlaut des NWaldLG, einschlägige Kommentare zum NWaldLG und diverse Gerichtsurteile entgegenstehen, im Sinne eines Interessenausgleichs werden jedoch die ursprünglich im Stadtforst Clausthal geplanten waldrechtlichen „waldverbessernden Maßnahmen“ durch eine waldrechtliche „Ersatzaufforstung“ ersetzt.

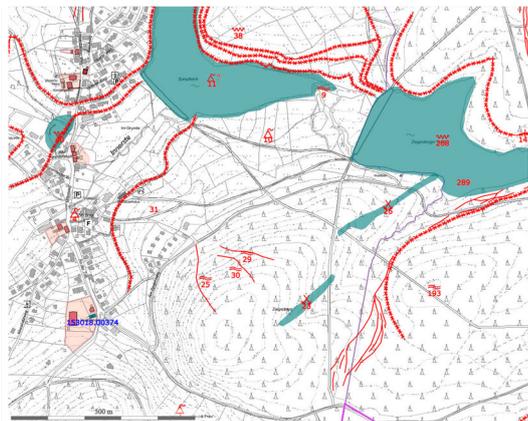
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Landschaftsbild bzw. die Silhouette des Welterbes wird durch die geplante Bepflanzung und deren abgestimmten Arten sowie den textlichen Festsetzungen sichergestellt.

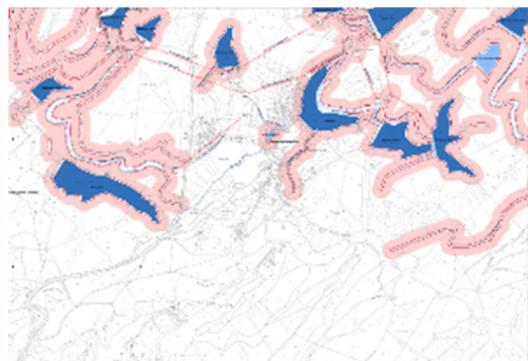
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der ergänzenden Stellungnahme des LK Goslar vom 06.06.2024 wird auf die Welterbe-Verträglichkeitsprüfung verzichtet.

Eine weitere bauliche Erweiterung nach Osten hin ist nicht geplant.



Kartierte Denkmäler/ archäologische Funde im Vorhabengebiet gemäß des Fachinformationssystems der Denkmalpflege
[komplette Darstellung, siehe Anhang 3]



Kartierung Welterbe Oberharzer Wasserregal im Vorhabengebiet
[komplette Darstellung, siehe Anhang 4]

Wasserrecht

Bezüglich der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist Folgendes zu beachten:

Niederschlagswasserbeseitigung

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes wurde bezüglich der Oberflächenentwässerung der Ferienhausanlagen über Versickerungsanlagen schon mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.02.2022 beschieden. Jedoch sollen weitere Ferienhäuser dort erstellt werden. Ebenso sollen bei dem nördlichen- und östlichen Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls Versickerungsanlagen vorgesehen werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss im Geltungsbereich 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 das v. g. Arbeitsblatt überarbeitet wurde und zurzeit seit November 2020 als Entwurf als Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vorliegt.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass es bei einer gezielten Einleitung/Versickerung in den Untergrund einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf und diese beim Landkreis Goslar zu beantragen ist. Ggf. wird hier auch ein wasserrechtlicher Erlaubnis-Änderungsantrag zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.02.2022 erforderlich. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Grundlagen einer anforderungs- und ordnungsgemäßen Entwässerung zu prüfen und festzulegen. Für die vorgesehene Versickerung auf

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bauantrag wird der Entwässerungsantrag beim Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld gestellt, der die Versickerung entsprechend der DWA-A 138 prüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom Bauherren beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom Bauherren beachtet.

den in Anspruch genommenen Grundstücksflächen ist dies mit ausreichend belastbaren Daten zu belegen.

Ich weise darauf hin, dass im Bauantragsverfahren den Vorhaben erst zugestimmt werden kann, wenn eine neue oder geänderte wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Goslar vorliegt.

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:

Fahr- und Stellflächen sind baulich so herzustellen (DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Entwurf Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Nov. 2020, DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“), 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.

Abwasserbeseitigung

Gegenüber dem 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 Abwasserkanal des OT Buntenbock war in der Vergangenheit bezüglich Abwasserraustritte auffällig. Die Abwasserbeseitigung ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicherzustellen. Im Rahmen des bereits bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Landkreis Goslar vom 22.08.2023 zum Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ werden unter § 2 Abs. 3 des Vertrages Messungen zum Sanierungserfolg, die auch den OT Buntenbock beinhalten, festgelegt. Jedoch fehlt ein für den Bebauungsplan Nr. 102 relevantes Sanierungsziel wie unter § 3 des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Zuletzt wurde nach Aussage des Abwasserbetriebes Clausthal-Zellerfeld die Sanierung der Abwasserleitungen im OT Buntenbock fertiggestellt. Aktuell erfolgen noch die Sanierungen der Grundstücksanschlüsse, welche voraussichtlich im Juli 2024 abgeschlossen sein werden. Nach Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahmen ist von einem zukünftig problemlosen Betrieb der Abwasserbeseitigung im OT Buntenbock auszugehen.

Zur endgültigen Bestätigung ist aber die Beendigung der Sanierungsmaßnahmen und die Auswertung der Messstellen zur Bestätigung des Sanierungserfolges abzuwarten.

Bodenschutz

In der nachrichtlichen Übernahme wird auf die Anwendung der BPG-VO für den gesamten Geltungsbereich hingewiesen. Tatsächlich ist die östliche Erweiterungsfläche nicht Teil des Bodenplanungsgebiets, weshalb für diesen Bereich die BPG-VO keine Anwendung findet. Die Nachrichtliche Übernahme ist zu korrigieren.



[komplette Darstellung, siehe Anhang 5]

Zudem ist der gesamte Geltungsbereich, einschließlich der Erweiterungsfläche, mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV (Kreuzlinie) zu

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Über die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde der Hinweis bereits berücksichtigt.

Seit der letzten Stellungnahme des AWB, die am 16.02.2024 verfasst worden ist, ist die Sanierung der Schmutzwasserkanalisation im Bereich Buntenbock planmäßig vorangeschritten. Aufgrund der günstigen Witterungsumstände werden die Arbeiten an den Hausanschlüssen der SW-Kanalisation im Bereich des Straßenzuges „An der Trift“ voraussichtlich in KW 32/2024 abgeschlossen sein. Im Anschluss werden alle restlichen Hausanschlüsse im Bereich „Moosholzweg“ verschweißt und damit abgedichtet.

Die Vorbereitungen dafür sind bereits angelaufen.

Aufgrund der Länge der Haltungen und der Vielzahl der zu sanierende Schächte, werden die Bauarbeiten voraussichtlich erst im Frühjahr 2025 vollständig beendet sein. Ein Austritt von Schmutzwasser, wie es in den vorherigen Jahren zu beobachten war, wird dadurch unterbunden.

Die entsprechenden Unterlagen und Befragungen werden dem Landkreis Goslar im Anschluss zur Verfügung gestellt, so wie es das Fremdwasserbeseitigungskonzept, welches die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit dem Landkreis Goslar in einem öffentlichen Vertrag niedergelegt hat, festlegt.

Mit der Erfüllung des öffentlichen rechtlichen Vertrages ist dann die Erschließung gesichert.

Dem Hinweis wird gefolgt und die östliche Erweiterungsfläche nur als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Kennzeichnung wurde angepasst.

umgrenzen und der letzte Satz der bodenschutzrechtlichen Kennzeichnung zu streichen.

Abfallwirtschaft

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll ein zentraler Entsorgungsplatz eingerichtet und die Anfahrt zu dem Sammelplatz wie üblich eingerichtet sein. Die beigefügten Anlagen sind zu beachten.

Vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken. Für die Feuerwehren und Rettungskräfte ist eine ausreichend große Bewegungsfläche / Zufahrt innerhalb der geplanten Bebauung vorzuhalten (§4 NBauO in Verbindung mit §1 DVO-NBauO).

Sonstiges

In den textlichen Festsetzungen ist unter 1. Art der baulichen Nutzung der Satz „Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO festgesetzt“ so zu übernehmen.

In der Planzeichnung ist das Planzeichen 13.2.1 zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nahezu deckungsgleich mit der Baugrenze. Dies ist widersprüchlich. Ich empfehle daher, das Planzeichen 13.2.1 aus der Planzeichnung zu entfernen und eine Regelung über die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Nach erfolgter Entlassung aus dem LSG muss dies spätestens zum Satzungsbeschluss auch aus den Planunterlagen deutlich hervorgehen.

Hinweis

Nach Überarbeitung der Planunterlagen hat gem. §4a Abs. 3 BauGB eine erneute Veröffentlichung zu erfolgen.

[komplette Darstellung, siehe Anhang 6]

3.3 Abfallbereitstellung

Stolper- und Sturzunfälle auf unebenem Gelände, Treppen und Kanten, hohe körperliche Belastung: Der Abfalltransport vom Sammel- bzw. Behälterstandplatz zum Sammelfahrzeug kann bei Ihren Beschäftigten zu schweren oder sogar bleibenden Verletzungen und Erkrankungen führen. Nehmen Sie bei der Vertragsgestaltung Einfluss auf die sichere Gestaltung von Abfallsammelplätzen!



Abb. 4 Geeignete Bereitstellungsplätze für Abfallsammelbehälter



Rechtliche Grundlagen

- §§ 2 - 4 der Lastenhandhabungsverordnung (LasthandhabV)
- § 16 der DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseltingungen“ (Disher BGV C 27 und GUV-V C 27)



Weitere Informationen

- VDI 2160:2008-10 Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken - Anforderungen an Behälter, Standplätze und Transportwege



Gefährdungen

- Für Ihre Beschäftigten bestehen insbesondere die folgenden Gesundheitsrisiken:
- Belastung des Muskel-Skelett-Systems durch Heben, Tragen, Ziehen und Schieben von schweren Lasten, zum Teil in Verbindung mit ungeeigneten Transportwegen,
 - Stolpern und Stürzen auf nicht trittsicheren Transportwegen und Standplätzen,
 - Quetschen und Stoßen auf schmalen Transportwegen oder Treppen und Rampen,
 - Belastungen durch zu hohe Behältergewichte.

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und vom Bauherrn bei der weiteren Planung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom Bauherrn bei der weiteren Planung beachtet.

Dem Hinweis wurde gefolgt und der Begriff „wird“ ergänzt.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Umgrenzung für die Fläche „B“ entfernt. Die textliche Festsetzung lautet: Ferienhausgebiet

In der Fläche „B“ innerhalb des Baufensters sind je Ferienhaus mindestens 3 verschiedene Sträucher der Artenliste I (Qualität Heister 2 x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zugunsten der Lesbarkeit wird auf die Umgrenzung der Fläche mit dem Planzeichen 13.2.1 verzichtet.

Die Planunterlagen wurden nach der erfolgter Entlassung aus dem LSG angepasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Maßnahmen

Sorgen Sie, im Rahmen Ihrer Möglichkeiten, gemeinsam mit der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber, der zuständigen Kommune und der Grundstückseigentümerin oder dem Eigentümer für eine geeignete Gestaltung der Sammelplätze. Stellen Sie dazu geeignete Informationen bereit.

Anforderungen an Standplätze von Abfallsammelbehältern

- Achten Sie darauf, dass Standplätze stufenfrei, befestigt und trittsicher sind.
- Behälter sollen so stehen, dass sie für den Abtransport nicht angefahren werden müssen.
- Für das Positionieren der Abfallbehälter muss ausreichend Platz vorhanden sein.

Streben Sie bevorzugt direkt anfahrbare und maschinell ladbare Ladestellen an. Dies kann z. B. durch eine Bereitstellung der Behälter am Straßenrand oder Unterflur-Sammel-systeme erfolgen.

Grundsätzliche Anforderungen an Transportwege von zweirädrigen Abfallsammelbehältern

- Transportwege müssen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren der Abfallsammelbehälter standhält. Ebene Verkehrswege verhindern, dass sich Regenwasser in Pfützen sammelt und bei Frost gefriert.
- Der Transportweg muss so befestigt sein (berollbarer Belag), dass der Transport der Abfallbehälter nicht erschwert wird.
- Standplätze und Transportwege müssen in einer Breite von mindestens 0,8 m schnee-, eis- und glättefrei sowie frei von Laub, Grasbüscheln oder Moos gehalten werden.

Rasengittersteine, Splitt und Schotter sind ungeeignet, da sie den Kraftaufwand für den Behältertransport massiv erhöhen. Ebenso stellen unbefestigte und verschmutzte Transportwege eine Gefahr für Ihre Beschäftigten dar. Es besteht akute Rutsch- und Sturzgefahr.

- Zugangswege, Gebäudedurchgänge und Türen zu den Abstellplätzen für zweirädrige Abfallbehälter sollen eine lichte Weite von mindestens 0,8 m in der Breite und 2 m in der Höhe aufweisen.
- Die Verkehrswege müssen ausreichend bemessen sein, damit das Transportieren und Rangieren der Abfallsammelbehälter möglich ist.

KWB

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen:

I. STRASSEN

Straßen müssen

1. für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt 26 Mg).
2. als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
3. als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.
4. so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schlepplagen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt werden.
5. eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßentlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.
6. an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
7. so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schlepplagen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.
8. so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

II. SACKGASSEN

Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden (§ 17 der Satzung über die Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Goslar).

III. WENDEANLAGEN

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie

- Transportwege wie Hauseingänge und -flure dürfen am Abfuhrtag nicht durch Gegenstände (z. B. Fahrräder, Kinderwagen) blockiert werden.
- Türen in Transportwegen müssen leicht zu betätigende und sichere Feststellvorrichtungen haben. Dies gilt nicht für notwendige Brandschutztüren.
- Die Beleuchtungsstärke auf Transportwegen muss mindestens 50 lx betragen. Lichtschalter müssen leicht und gefahrlos erreichbar sein; Ihre Betätigung darf nicht mit Gefahren für Ihre Beschäftigten verbunden sein.
- Der Transportweg soll kein Gefälle haben. Nur in Ausnahmefällen ist bei zweirädrigen Müllgroßbehältern bis 240 l eine baulich hergestellte Steigung oder ein Gefälle bis zu maximal 12,5% (entspricht 7°) zulässig. Sorgen Sie dafür, dass dann eine maximale Behältermasse von 50 kg nicht überschritten wird.
- Der Transportweg soll nicht über Treppen erfolgen. Ist dies bei der Entsorgung von Haushaltsabfällen nicht zu vermeiden, so muss der einwandfreie Zustand der Treppe sichergestellt sein: Die Treppenstufen müssen trittsicher und ausreichend tief sein. Es müssen griffsicher befestigte Geländer vorhanden sein. In diesem Fall soll eine maximale Behältermasse von 50 kg nicht überschritten werden.

Grundsätzliche Anforderungen an Transportwege von vierrädrigen Abfallsammelbehältern

Bei Transportwegen für vierrädrige Abfallsammelbehälter gelten die grundsätzlichen Anforderungen für zweirädrige Abfallsammelbehälter mit folgenden Abweichungen:

- Gebäudedurchgänge und Türen zu den Abstellplätzen für vierrädrige Abfallbehälter müssen mindestens 2 m hoch und so breit sein, dass ein gefahrloser Transport der Behälter möglich ist. Sie können sicher davon ausgehen, dass eine auf dem Verkehrsweg durchgehend freigehaltene Breite von 1,50 m einen gefahrlosen Transport gewährleistet.
- Transportwege für vierrädrige Behälter sollen kein baulich hergestelltes Gefälle aufweisen. Lässt sich ein baulich hergestelltes Gefälle im Transportweg nicht vermeiden, so darf es ein Gefälle von höchstens 3% aufweisen. Kurze Strecken (z. B. im Bereich von Grundstückszufahrten) dürfen auf Gehwegbreite ein Gefälle von höchstens 6% aufweisen.
- Vierrädrige Behälter dürfen nicht über Treppen transportiert werden.

- a) einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
- b) mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigen.
- c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.
- d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind. Ein Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser darf auch nicht mit Fahrzeugen zugestellt sein.

Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

Wendehämmer

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei sind die Anforderungen an die Abmessungen von Wendehämmern der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

7a. Landkreis Goslar (Ergänzung zur Stellungnahme vom 14.05.2024)

E-Mail vom: 06.06.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|---|---|
| im Nachgang zu meiner Stellungnahme teile ich Ihnen mit, dass nach Rücksprache mit dem NLD auf die Weiterbe-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Schreiben vom 14.05.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|---|---|
| <p>Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.</p> <p>Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. Die Veränderungen sind den Abwägungstabellen zu entnehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,25 bzw. 0,32 wird dem §1a BauGB Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Durch die zuständige Bodenplanungsbehörde sind diese Belange bereits abschließend geprüft und behandelt.</p> |

schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Gefakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS @ Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt CLZ

E-Mail vom 15.05.2024

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|--|--|
| <p>Seit der letzten Stellungnahme des AWB, die am 16.02.2024 verfasst worden ist, ist die Sanierung der Schmutzwasserkanalisation im Bereich Buntenbock planmäßig vorangeschritten. Aufgrund der günstigen Witterungsumstände werden die Arbeiten an den Hausanschlüssen der SW-Kanalisation im Bereich des Straßenzuges „An der Trift“ voraussichtlich in KW 32/2024 abgeschlossen sein. Im Anschluss werden alle restlichen Hausanschlüsse im Bereich „Moosholzweg“ verschweißt und damit abgedichtet.</p> <p>Die Vorbereitungen dafür sind bereits angelaufen.</p> <p>Aufgrund der Länge der Haltungen und der Vielzahl der zu sanierende Schächte, werden die Bauarbeiten voraussichtlich erst im Frühjahr 2025 vollständig beendet sein. Ein Austritt von Schmutzwasser, wie es in den vorherigen Jahren zu beobachten war, wird dadurch unterbunden.</p> <p>Die entsprechenden Unterlagen und Befahrungen werden dem Landkreis Goslar im Anschluss zur Verfügung gestellt, so wie es das Fremdwasserbeseitigungskonzept, welches die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit dem Landkreis Goslar in einem öffentlichen Vertrag niedergelegt hat, festlegt.</p> <p>Die Erfolgskontrolle der Sanierung wird durch die installierte Abwassermengenmessung im Bereich Buntenbock dokumentiert und die Daten werden unter Federführung des Landkreises Goslar periodisch ausgewertet. Hier sind aufgrund der schnell voranschreitenden Arbeiten positive Messergebnisse im 3. Quartal 2024 zu erwarten. Die Auswertung und Übermittlung dieser Daten obliegt aber dem beauftragten Ingenieurbüro Damer + Partner. Positive Messergebnisse würden dann die im öffentlichen Vertrag niedergelegten Zielvorgaben erfüllen und als Beleg für den Sanierungserfolg dienen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Frühjahr 2025 werden dem Landkreis Goslar, wie es das Fremdwasserbeseitigungskonzept vorsieht, die notwendigen Unterlagen übergeben, welche die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit dem Landkreis Goslar in einem öffentlichen Vertrag niedergelegt hat.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Das würde bedeuten, dass der Zustand der Schmutzwasserkanalisation im Bereich Buntenbock den Anforderungen des Landkreises genügt und die Zielvorgaben erfüllt wären.

Im Bereich der Niederschlagswasserkanalisation wären aus Sicht des AWB folgend Punkte beachtenswert.

Aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung Paragraf § 3a, Absatz (1) der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Daher sind bei einer Planung ausreichende Flächen oder entsprechende Versickerungssysteme vorzusehen, die diesem Zweck dienlich sind und die zu erwartenden Niederschlagsmengen aufnehmen können.

Weiterhin müssen bei dieser Prüfung die Bestimmungen des Fremdwasserbeseitigungskonzeptes, welches die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit dem Landkreis Goslar in einem öffentlichen Vertrag niedergelegt hat, Beachtung finden.

Diese Anmerkungen sind durch das Schreiben des LK Goslar vom 27.10.2023 bereits in die Planungsunterlagen eingeflossen und werden daher an dieser Stelle nicht noch einmal vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Oberflächenwasser im „Ferienresort Am Ziegenberge“ wird bereits heute über Rigolen versickert. Aufgrund der zusätzlichen versiegelten Fläche durch den Ausbau muss eine entsprechende Anpassung der Anzahl der Rigolen erfolgen. Die notwendigen technischen Regelwerke 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. Dies geschieht im Rahmen des Bauantrages-Verfahrens.

E. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Folgende Bürger haben sich zur Planung geäußert:

1. Bürger und Bürgerinnen aus Buntenbock

Schreiben vom 13.01.2025

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|--|---|
| <p>im Folgenden möchten wir erneut Argumente und Forderungen detailliert darlegen und Sie eindringlich bitten, diese im weiteren Verfahren mit der gebotenen Sorgfalt zu prüfen.</p> <p>Thema: Landschaftsschutzgebiet erhalten Wir, die Bürgerinnen und Bürger von Buntenbock, möchten erneut betonen, dass wir nicht generell gegen den Tourismus sind. Im Gegenteil: Wir erkennen die Bedeutung des Tourismus für unsere Region an und sind an einem nachhaltigen Tourismus interessiert, der sowohl die Bedürfnisse der Besucherinnen und Besucher als auch die unserer Gemeinde und unserer Natur in Einklang bringt. Jedoch stellt die geplante Erweiterung des Resorts in ihrem aktuellen Umfang ein großes Ärgernis für uns dar. Insbesondere der geplante Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist für uns nicht hinnehmbar. Wir setzen uns dafür ein, dass unsere Natur geschützt bleibt, und sind ausdrücklich bereit, über einen Kompromiss zu sprechen – beispielsweise in Form einer Reduzierung der geplanten Häuserzahl. Auf diese Weise könnte das Landschaftsschutzgebiet erhalten werden und dennoch eine maßvolle Erweiterung des Resorts stattfinden. Leider haben wir bisher den Eindruck, dass weder die Politik noch der Investor zu einem solchen Kompromiss aufgeschlossen sind. Dies empfinden wir als enttäuschend und nicht vereinbar mit den Grundsätzen eines nachhaltigen und ausgewogenen Tourismus.</p> <p>Thema: Berücksichtigung der Anliegen der Einwohner im Kontext nachhaltigen Tourismus und SDG-Verpflichtungen Wir möchten erneut auf die Sorgen und Bedenken der Buntenbocker Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich des geplanten Ausbaus der Harz-Urlaubs-Alm hinweisen. Diese betreffen insbesondere die Überlastung von Natur und Umwelt sowie das Gleichgewicht zwischen Tourismus und dem Leben der Einheimischen. Leider wurden unsere bisherigen Einwände oft als „nicht relevant“ oder „falsch“ abgetan, ohne auf die tatsächlichen Sorgen einzugehen. Fakt ist: Die hier lebenden Menschen machen sich ernsthafte Sorgen um die Zukunft ihrer Heimat und fühlen sich durch die geplanten Maßnahmen zunehmend unwohl. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur Idee eines nachhaltigen Tourismus. Wie Prof. Dr. Natalie Stors von der Hochschule Harz kürzlich betonte, besteht nachhaltiger Tourismus nicht nur darin, Touristen eine attraktive Umgebung zu bieten. Vielmehr muss ein Gleichgewicht geschaffen werden, bei dem auch die Einheimischen, die den Tourismus mittragen, sich wohlfühlen. Nur so kann langfristig ein Tourismusmodell erfolgreich sein, das von Akzeptanz und Harmonie geprägt ist.</p> <p>Unsere Fragen: 1. Berücksichtigung der Perspektive der Einheimischen: Haben Sie diesen wesentlichen Aspekt des nachhaltigen Tourismus – dass sich auch die Einheimischen mit den Maßnahmen wohlfühlen – in Ihren Planungen berücksichtigt und wo können wir diese erkennen? 2. Dialog mit der Bevölkerung: Wurde im Entscheidungsprozess in Betracht gezogen, mit den Bewohnerinnen und Bewohnern von Buntenbock einen offenen Dialog zu führen, um deren Sorgen ernst zu nehmen und einen Kompromiss zu erarbeiten? Bezug zu den Nachhaltigkeitszielen (SDGs): Die Parteien im Landkreis Goslar haben sich aktiv zu den SDGs bekannt und dies in ihren politischen Programmen verankert. Die geplante Umwandlung von Landschaftsschutzgebieten in Bauland steht im Widerspruch zu mehreren dieser Ziele, insbesondere: SDG 15: Leben an Land Ziel: Schutz, Wiederherstellung und Förderung der nachhaltigen Nutzung von Landökosystemen. Konflikt: Die Bebauung von Landschaftsschutzgebieten gefährdet die Biodiversität und zerstört natürliche Lebensräume. SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden Ziel: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.</p> | <p>Gemäß der Bekanntmachung vom 10.04.2025 können Stellungnahmen nur zu geänderten Teilen abgegeben werden. Das Thema Landschaftsschutzgebiet erhalten gehört nicht dazu, so dass die Stellungnahme keine Berücksichtigung findet.</p> <p>Es können Stellungnahmen nur zu geänderten Teilen abgegeben werden. Das Thema Berücksichtigung der Anliegen der Einwohner im Kontext nachhaltigen Tourismus und SDG-Verpflichtungen gehört nicht dazu, so dass die Stellungnahme keine Berücksichtigung findet.</p> |

Konflikt: Ungesteuerte Expansion kann zu Umweltbelastungen und zur Verschlechterung der Lebensqualität der Einwohner führen.

SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

Ziel: Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

Konflikt: Die Versiegelung von Böden und der Verlust von Grünflächen tragen zur Erderwärmung bei und reduzieren die Fähigkeit der Natur, CO₂ zu binden.

Die geplante Erweiterung des Resorts steht somit im Widerspruch zu diesen Zielen und dem erklärten Bekenntnis der Parteien zu den SDGs.

Wir bitten Sie, die Bedeutung dieses Aspekts für die langfristige Akzeptanz und den Erfolg des Tourismusprojekts zu bedenken und uns mitzuteilen, wie Sie gedenken, die Balance zwischen den Bedürfnissen der Einheimischen und den Interessen des Tourismus zu fördern.

Thema: Petition gegen die Erweiterung des Ferienresorts – Kritische Nachfrage

wir möchten erneut auf die eingereichte Petition hinweisen, die von 190 Einwohnerinnen und Einwohnern Buntenbocks unterzeichnet wurde. Diese Unterschriften repräsentieren eine deutliche Ablehnung der geplanten Maßnahmen und stellen einen wichtigen Ausdruck des demokratischen Willens unserer Gemeinschaft dar.

Widerspruch zur Aussage des Investors

Die Aussage des Investors, dass die Petition „nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans“ betreffe, da keine Bergwiesen oder Teiche von der Planung beeinträchtigt würden, ist sachlich nicht korrekt. Die Unterzeichnenden der Petition haben sich nicht allein gegen die Beeinträchtigung von Bergwiesen und Teichen ausgesprochen, sondern klar und eindeutig gegen die gesamte Erweiterung des Ferienresorts. Diese Botschaft darf nicht ignoriert oder auf einzelne technische Aspekte reduziert werden.

Bedeutung der Petition in Zahlen

Buntenbock hat rund 750 Einwohner (basierend auf öffentlichen Daten). Die 190 Unterzeichner der Petition stellen damit einen Anteil von über 25 % der Bevölkerung dar, die sich klar gegen die geplante Erweiterung ausgesprochen haben. Dieser Anteil ist erheblich und zeigt, dass ein großer Teil der Bevölkerung die Pläne ablehnt.

Kritische Fragen zur Berücksichtigung demokratischer Stimmen

Wie kann es sein, dass in einer Demokratie die berechtigten Einwände und Sorgen von über einem Viertel der Bürgerinnen und Bürger eines Ortes so abgetan werden? Wie gedenken die politischen Parteien sowie der Investor, diese klar artikulierten Stimmen der Bevölkerung zu berücksichtigen?

In einer Demokratie sind Dialog und Kompromissfindung zentrale Prinzipien. Eine Ablehnung der Petition mit pauschalen und ausweichenden Begründungen wirkt wie eine Missachtung des Bürgerwillens und untergräbt das Vertrauen der Bevölkerung in politische und wirtschaftliche Entscheidungsprozesse.

Unser Appell:

Wir fordern die Verantwortlichen – sowohl die politischen Parteien als auch den Investor – dazu auf, die Bedenken und Forderungen der Bürgerinnen und Bürger ernst zu nehmen. Es bedarf eines offenen und transparenten Dialogs, der eine Lösung anstrebt, die sowohl den Bedürfnissen der Einheimischen als auch den Interessen des Tourismus gerecht wird. Wir erwarten eine klare Stellungnahme dazu, wie die Stimmen der Petition Berücksichtigung finden werden.

Thema Verkehrssicherheit:

Wir möchten uns zu dem Thema der Schranke an der Zufahrt zum Resort nochmals an Sie wenden und unsere Argumente und Forderungen konkretisieren. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, weshalb die Installation einer Schranke, die nachweislich bereits in der Vergangenheit existierte und funktionierte, heute als unlösbares Problem dargestellt wird.

Hintergrund:

Bereits zu Zeiten des ehemaligen Feriendorfs gab es an der Zufahrt eine Schranke, die offensichtlich notwendig war, um den Missbrauch der Straße durch Falschfahrer zu verhindern. Gleichzeitig muss damals eine praktikable Lösung für die Nutzung durch Feuerwehr, Rettungsdienste und Abfallwirtschaft existiert haben, da der Betrieb der Ferienanlage anderweitig nicht möglich gewesen wäre. Dies zeigt, dass es bereits erprobte Ansätze gab, die reibungslos funktioniert haben.

Unsere Stellungnahme zur aktuellen Abwägung des Investors:

In der Abwägung des Investors wird argumentiert, eine Schranke könne nicht umgesetzt werden, da die öffentliche Erreichbarkeit von Rettungsdiensten, Feuerwehr und Müllentsorgung nicht gewährleistet werden könne. Diese Begründung halten wir für unzureichend und

Es können Stellungnahmen nur zu geänderten Teilen abgegeben werden. Das Thema Petition gegen die Erweiterung des Ferienresorts – Kritische Nachfrage gehört nicht dazu, so dass die Stellungnahme keine Berücksichtigung findet.

Es können Stellungnahmen nur zu geänderten Teilen abgegeben werden. Das Thema Verkehrssicherheit gehört nicht dazu, so dass die Stellungnahme keine Berücksichtigung findet.

nicht überzeugend. Sie wirkt wie eine einfache Ausrede, die einer tiefergehenden Prüfung nicht standhält.

Unsere Forderung:

Wir fordern, dass die Möglichkeit der Installation einer Schranke unter Berücksichtigung moderner technischer Standards erneut geprüft wird. Im Vergleich zu früheren Zeiten stehen heute deutlich fortschrittlichere Lösungen zur Verfügung. Elektronische Schranken lassen sich problemlos in bestehende Systeme integrieren und an die Bedürfnisse von befugten Nutzern anpassen. Es gibt zahlreiche Beispiele, die belegen, dass Schranken auch unter Berücksichtigung öffentlicher Anforderungen und Sicherheitsbedürfnisse problemlos realisierbar sind:

Nationalpark Harz – Brockenstraße:

Hier gibt es Schranken, die den Zugang regeln und dennoch Feuerwehr, Rettung, Polizei sowie Müllfahrzeuge passieren lassen. Dies geschieht durch technische Lösungen wie elektronische Codierungen, spezielle Schlüssel oder Zugangskarten.

Wernigerode – Modernes Verkehrskonzept mit Pollern:

Die Stadt Wernigerode hat ein Verkehrskonzept umgesetzt, bei dem hydraulische Polleranlagen den Zugang zu sensiblen Bereichen der Innenstadt regeln. Elektrische Poller beschränken die Zufahrt für die Allgemeinheit, wobei berechnete Fahrzeuge wie Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienste und Müllentsorgung jederzeit passieren können. Dieses Konzept zeigt, dass es möglich ist, den Schutz vor ungewolltem Verkehr zu gewährleisten, ohne die öffentliche Erreichbarkeit zu beeinträchtigen.

Offensichtlich wurde das Problem der Falschfahrer schon zu früheren Zeiten erkannt und auch gelöst. Damals war es möglich, eine Schranke zu installieren und dennoch die erforderliche Erreichbarkeit für Feuerwehr, Rettung und Abfallwirtschaft zu gewährleisten. Warum sollte es heute, mit den erheblich besseren technischen Möglichkeiten, nicht mehr umsetzbar sein?

Wir erwarten, dass unser Anliegen ernsthaft geprüft und nicht vor-schnell mit pauschalen Begründungen zurückgewiesen wird. Es ist im Interesse aller Beteiligten, praktikable Lösungen zu finden, die sowohl den Schutz vor ungewolltem Durchgangsverkehr gewährleisten als auch die Anforderungen öffentlicher Dienste berücksichtigen. Wir bitten Sie daher nachdrücklich, das Thema Schranke mit der gebotenen Sorgfalt zu bearbeiten und die Installation zu ermöglichen.

Thema: Beschilderung und Geschwindigkeitskontrolle:

Mit Bezug auf Ihre Stellungnahme zur Verkehrsüberwachung und Geschwindigkeitskontrolle möchten wir uns erkundigen, ob die angekündigte Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde inzwischen stattgefunden hat und wie der aktuelle Stand in dieser Angelegenheit ist. Insbesondere interessiert uns:

Legalisierung der Beschilderung:

Wurde die aufgestellte Beschilderung am Schnittpunkt „An der Trift“ / „Am Ziegenberg“ in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde legalisiert? Falls ja, bitten wir um eine kurze Beschreibung der vorgenommenen Änderungen oder Anpassungen.

Anordnung von Tempo 20:

Wurde die verkehrsrechtliche Anordnung zur Einführung von Tempo 20 durch die Straßenverkehrsbehörde zwischenzeitlich geprüft oder beschlossen?

Zukünftige Verkehrsüberwachung:

Besteht nunmehr eine rechtliche Grundlage für eine Überwachung und ggf. Ahndung von Verstößen durch die zuständigen Behörden?

Thema: Baufeldfreimachung, Rodungsarbeiten und Baubeginn:

Mit Bezug auf die Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 14.04.2024 möchten wir einige wichtige Fragen zur Baufeldfreimachung, den geplanten Rodungsarbeiten sowie zum Baubeginn stellen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist für uns von hoher Bedeutung, und wir bitten um eine Klärung der folgenden Punkte:
Zeitplanung der Arbeiten:

Rodungsarbeiten (Wurzelstubben) sind gemäß der Stellungnahme des Landkreises nur im Zeitraum vom 1.5. bis 31.10. zulässig. Das Fällen von Gehölzen („Abschneiden“) darf ausschließlich im Zeitraum vom 1.11. bis 28./29.2. erfolgen.

Frage: Wie ist der genaue Zeitplan der einzelnen Arbeiten (Fällung, Rodung, weitere Baufeldfreimachung) angesichts dieser Vorgaben?

Abstimmung mit Artenschutzzeiten:

- Von März bis einschließlich Oktober ist die Brutzeit der Vögel.
- Von November bis einschließlich April befinden sich die Bilche im Winterschlaf.

Frage: Wie wird sichergestellt, dass die Arbeiten sowohl außerhalb der Brutzeit von Vögeln als auch außerhalb des Winterschlafzeitraums der Bilche stattfinden?

Baubeginn und Kontrolle:

Es können Stellungnahmen nur zu geänderten Teilen abgegeben werden. Das Thema Beschilderung und Geschwindigkeitskontrolle gehört nicht dazu, so dass die Stellungnahme keine Berücksichtigung findet.

Es können Stellungnahmen nur zu geänderten Teilen abgegeben werden. Das Thema Baufeldfreimachung, Rodungsarbeiten und Baubeginn gehört nicht dazu, so dass die Stellungnahme keine Berücksichtigung findet.

Wann genau ist der Baubeginn für das Projekt geplant?
Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zeiträume sicherzustellen?

Wer ist für die Kontrolle und Überwachung dieser Vorgaben zuständig, und wie wird dies dokumentiert?

Wir bitten um Transparenz, damit wir die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nachvollziehen zu können.

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.

F. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. Landkreis Goslar

Schreiben vom 21.01.2025

| Stellungnahme / Anregungen | Abwägung und Beschluss |
|---|---|
| <p>Die vorgelegten Planunterlagen lassen nach wie vor eine ausreichende Berücksichtigung der Waldbelange vermissen. Daher bestehen gegen die Planung weiterhin erhebliche Bedenken. Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen nehme ich im Rahmen der erneuten Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu den Planunterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach der Überarbeitung der Planunterlagen keine Bedenken mehr. Die Entlassung einer Teilfläche des Geltungsbereichs aus dem LSG „Harz (Landkreis Goslar)“ wurde vom Kreistag am 09.12.2024 verbindlich beschlossen, die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt folgt. Vor Satzungsbeschluss sind die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten. In der Planzeichnung ist die LSG Grenze anzupassen und die Begründung mit Umweltbericht ist um entsprechende Aussagen an mehreren Stellen hinsichtlich der erfolgten Entlassung zu ändern, bzw. zu ergänzen. Für die Beanspruchung des gesetzlich geschützten mesophilen Grünlands wurde seitens der Berg- und Universitätsstadt ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz samt Nennung einer Ausgleichsfläche im Wintertal gestellt. Die naturschutzrechtliche Befreiung erfolgt als separater Bescheid, welcher in Aussicht gestellt werden kann. Die Bedenken hinsichtlich des gesetzlich geschützten Biotops konnten somit ausgeräumt werden. Die Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden wie in der vorangegangenen Beteiligung gefordert in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Auch wenn die Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 BauGB im Rahmen der Beteiligung nur zu den Änderungen oder Ergänzungen Stellung nehmen sollen, halte ich es für notwendig, nochmals auf die bestehende walddrechtliche Problematik einzugehen. Um einen rechtssicheren Bebauungsplan aufzustellen, ist eine Überarbeitung der Planunterlagen zwingend erforderlich.</p> <p>Waldrecht: In Bezug auf die betroffenen Waldbelange habe ich bereits mit Stellungnahme vom 27.10.23 sowie 14.05.24 erhebliche Bedenken geäußert, insbesondere bezüglich der Umsetzung der Kompensation, aber auch zur Einhaltung des Waldabstandes. Leider wurden die Planunterlagen bezüglich der Waldbelange nicht ausreichend überarbeitet, so dass ich erneut auf die Problematik eingehen muss, um mögliche Abwägungsmängel im Bauleitplanverfahren zu vermeiden. Daher nehme ich zu der Abwägung meiner Stellungnahmen, die ich der beigefügten Abwägungstabelle entnehmen kann, erneut wie folgt Stellung:</p> <p><u>Waldumwandlung</u> Ersatzaufforstungsflächen: In der Abwägungstabelle wird angemerkt: <i>Die Verfügbarkeit von Ersatzaufforstungsflächen wurde zum Zeitpunkt des Planungsauftrages geprüft und im Winter 2022/2023 sowohl mit der Waldbehörde im LK Goslar, insbesondere mit dem Beratungsförstamt des LK, dessen Mitarbeitende an der Planung der walddrechtlichen Ausgleichsmaßnahme beteiligt waren, sowie weiteren Anbietern geeigneter Ausgleichsprodukte abgestimmt. Zum damaligen Zeitpunkt standen Ersatzaufforstungsflächen nicht zur Verfügung. ...</i> Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Das Beratungsförstamt verwies sowohl im Telefonat als auch in der Stellungnahme auf die Einhaltung des NWaldLG sowie der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen. Dazu gehört zwingend der Nachweis der Suche nach einer Ersatzaufforstungsfläche. So wurden vom Beratungsförstamt Grundbesitzer benannt, die Ersatzaufforstungsflächen – übrigens auch im Jahr 2024/2025 – auf Nachfrage anbieten. Das LWK-Förstamt Südniedersachsen könnte z.B. Ersatzaufforstungsflächen anbieten, wie auch die NLF im <i>Fachbereich Naturdienstleistungen</i>. Auch ein kompletter Ausgleich (Waldflächenverlust zuzüglich Verlust der Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in einem Kompensationsflächenpool ist möglich.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung und Planzeichnung auf die Entlassung angepasst. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 10/25 des Landkreises Goslar vom 13.03.2025 ist die Herauslösung in Kraft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird die Ausgleichsfläche zusätzlich im Maßnahmenplan M 4 verankert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die ursprünglich im Stadtforst Clausthal geplanten walddrechtlichen „waldverbessernden Maßnahmen“ wird durch eine walddrechtliche „Ersatzaufforstung“ ersetzt.</p> <p>Die Ersatzaufforstung erfolgt in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vertreten durch das Förstamt Südostniedersachsen im Landkreis Gifhorn, Gemarkung Ehra-Lessien, Flurstück 24, Flur 23.</p> |

Entscheidend ist nicht die Verfügbarkeit von Ersatzaufforstungsflächen bei Aufstellung des Bauleitplanes im Jahr 2022/23. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, diese Belange auch unter Berücksichtigung der TÖB Stellungnahmen im Laufe des Verfahrens zu erarbeiten und in die Planung zu integrieren. Mit Stellungnahme vom 17.04.2024 wurde nochmals darauf hingewiesen, dass bei entsprechender Recherche Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen dürften.

Aus den Planunterlagen sind keine Bemühungen erkennbar, zur Einhaltung des § 8 Abs.4 NWaldG (flächengleiche Erstaufforstung), die Verfügbarkeit von Ersatzaufforstungsflächen vor Abschluss des Verfahrens geprüft und entsprechende Maßnahmen in die Planunterlagen ergänzt zu haben.

Eine ausschließliche Kompensation durch waldverbessernde Maßnahmen ist gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG, Punkt 2.2.1 unzulässig. Durch die Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften besteht ein Abwägungsmangel, der bei einer gerichtlichen Überprüfung von Bedeutung sein könnte. Ich rege dringend an, Kontakt mit der Waldbehörde aufzunehmen und eine Einigung bezüglich der Kompensation der Waldumwandlung zu erzielen.

Waldabstand:

Nach den Vorgaben des RROP ist ein Waldabstand von 100 Metern vom Wald zur Baugrenze einzuhalten, nur „in begründeten Einzelfällen“ ist eine Reduzierung des Waldabstandes auf 35 Meter zulässig. Diese Entfernung stellt nach dem RROP (Ziffer III 2.2) aus Gründen der Gefahrenabwehr (Brandschutzstreifen, Sturmschutzstreifen, Waldrand aus Naturschutzgründen) und aus Gründen des Waldschutzes die Mindestwaldabstandsgrenze dar. So dient dieser Mindestabstand u.a. auch dem Schutz der geplanten Ferienhausanlage.

Der Argumentation zur Unterschreitung der 100 m kann gefolgt werden.

Jedoch wird weiterhin aus den oben genannten Gründen die Einhaltung des Mindestabstandes von 35 m gefordert. Die Grenze zur Festlegung des Mindestabstandes beginnt ab der Baugrenze (Parkplatzfläche). Zum Schutz der Ferienhaussiedlung auch für die kommenden Jahre ist ein Abstand von 35 m vorzusehen. Um diesen ausreichenden Abstand zu erreichen, müsste die Waldumwandlungsfläche entsprechend erweitert werden. Die Kompensation dieser Fläche ist in die Berechnung und Festlegung der Maßnahmen einzubeziehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des Mindestwaldabstandes neben den Gründen der Gefahrenabwehr in gleicher Weise unter ökologischem Aspekt dem Aufbau eines arten- und strukturreichen Waldrandes dient. Zudem hängt die Einhaltung des Waldabstandes nicht von der Bestockung der Fläche ab, so würde sich auch auf einer Freifläche durch natürliche Ansamung wieder ein Waldzustand entwickeln.

Darüber hinaus kann dem Flächenbesitzer der angrenzenden Waldfläche zudem nicht vorgeschrieben werden, in welcher Form die Waldfläche zu bewirtschaften ist. Eine Vereinbarung mit dem Forstamt Riefensbeek als Waldbesitzer ist mir nicht bekannt. Ihr Hinweis, dass vor Ort die Einschätzung des Fachgutachtens durch den Umstand getragen wird, dass der von der Planung unmittelbar betroffene angrenzende Waldbesitzer – vertreten durch das Forstamt Riefensbeek – die Auffassung des Fachgutachtens teilt und keine anderslautende Stellungnahme in das öffentliche Verfahren eingebracht hat, ist nicht nachvollziehbar. Meine bisher abgegebenen Stellungnahmen sind im internen Einvernehmen des Beratungsforstamtes für den LK Goslar mit dem Forstamt Riefensbeek erfolgt. Insofern gibt es auch hier Klärungsbedarf!

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine derartige Unterschreitung des Waldabstandes von 35 m nur in Absprache mit der Waldbehörde zulässig ist.

Wasserrecht:

Den Abwägungen des Antragsstellers zum Punkt „Abwasserbeseitigung“ (S. 33) wird so weit gefolgt. Sobald alle Nachweise vorliegen und der Sanierungserfolg des öffentlich-rechtlichen Vertrages durch die untere Wasserbehörde bestätigt ist, wird die Erschließung als gesichert angesehen. Dies sollte dann in die Begründung oder mindestens

Siehe oben.

Die Waldumwandlungsmaßnahmen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Im Waldgutachten und in dieser Abwägung zur Beteiligung im Frühjahr 2024 wird umfassend dargelegt und abgewogen, dass die im RROP dargelegten Waldabstände vorrangig für Neuerschließungen in ausgeräumten Kulturlandschaften (z. B. Börde) nicht aber für Konversionsflächen im dicht bewaldeten Naturraum Harz gelten. Es wird aufgezeigt, dass von dem Vorhaben keine signifikanten Gefahren für den Wald ausgehen..

Die Forderung wird nicht gefolgt, da in Prüfung des Einzelfalls unter Abwägung des öffentlichen Interesses am Schutz des Waldes und der touristischen Entwicklung Buntensbocks mit den privaten Interessen des Feriendorfbetreibers und dem Waldbesitzer in Prüfung des Einzelfalls nachhaltigen Entwicklung der Konversionsflächen Vorrang vor dem Waldschutz und den Interessen des Waldbesitzers eingeräumt wird, zumal dessen Anforderungen an die Verkehrssicherung vor Ort nicht signifikant steigen.

Mit Beschluss der Waldumwandlung liegt die Waldaußen-grenze östlich der Erschließungsstraße des Feriendorfs. Der ehemalige Forstweg ist aufgrund seiner aktuellen und künftigen Nutzung bis zum „Waldeingang“ nördlich der Zufahrt zum Feriendorf als Straße i. S. v. Q § 2 NStrG einzustufen. Straßen zählen nach § 2 NWaldLG nicht zum Wald, sondern im Außenbereich zur „übrigen freien Landschaft“.

Der östlich an die Straße angrenzende Waldrand erfüllt schon jetzt die ökologischen Anforderungen an einen naturnahen jungen Waldrand und wird vom Waldbesitzer nach Maßgabe des NWaldLG bzw. seines eigenen LÖWE+-Programms weiter gepflegt und entwickelt, so dass die Planung unter den Verhältnissen vor Ort keine nachteilige Effekte auf die ökologische Funktion des Waldrands entfaltet.

Im B-Plan sind keine Festsetzungen getroffen, die dem angrenzenden Waldbesitzer vorschreiben, wie er seinen Wald zu bewirtschaften hat. Die Abwägung geht jedoch davon aus, dass der Waldbesitzer:

1. den Vorgaben des NWaldLG folgt
2. Bei seiner Bewirtschaftung das LÖWE+-Programm berücksichtigt
3. Die Planung für den Waldbesitzer keine unzumutbaren Belastungen (Verkehrssicherheit, Waldbewirtschaftung zur Folge hat.

Die Planunterlagen werden daher nicht geändert, . Festsetzung zur Unterstützung des Waldbesitzers bei seiner Waldbewirtschaftung werden nicht getroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Waldbehörde wurde am 05.02.2025 vorgenommen.

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung hinsichtlich der gesicherten Erschließung zum Satzungsabschluss ergänzt.

in die Abwägung einfließen, bevor der Bebauungsplan rechtswirksam beschlossen wird.

Redaktionelles:

Die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung mit dem Planzeichen 15.12 PlanzV wurde in der Planzeichnung für den gesamten Geltungsbereich ergänzt. Ich bitte die Aussagen in der Begründung auf Seite 17 ebenfalls anzupassen.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung auf Seite 17 angepasst.