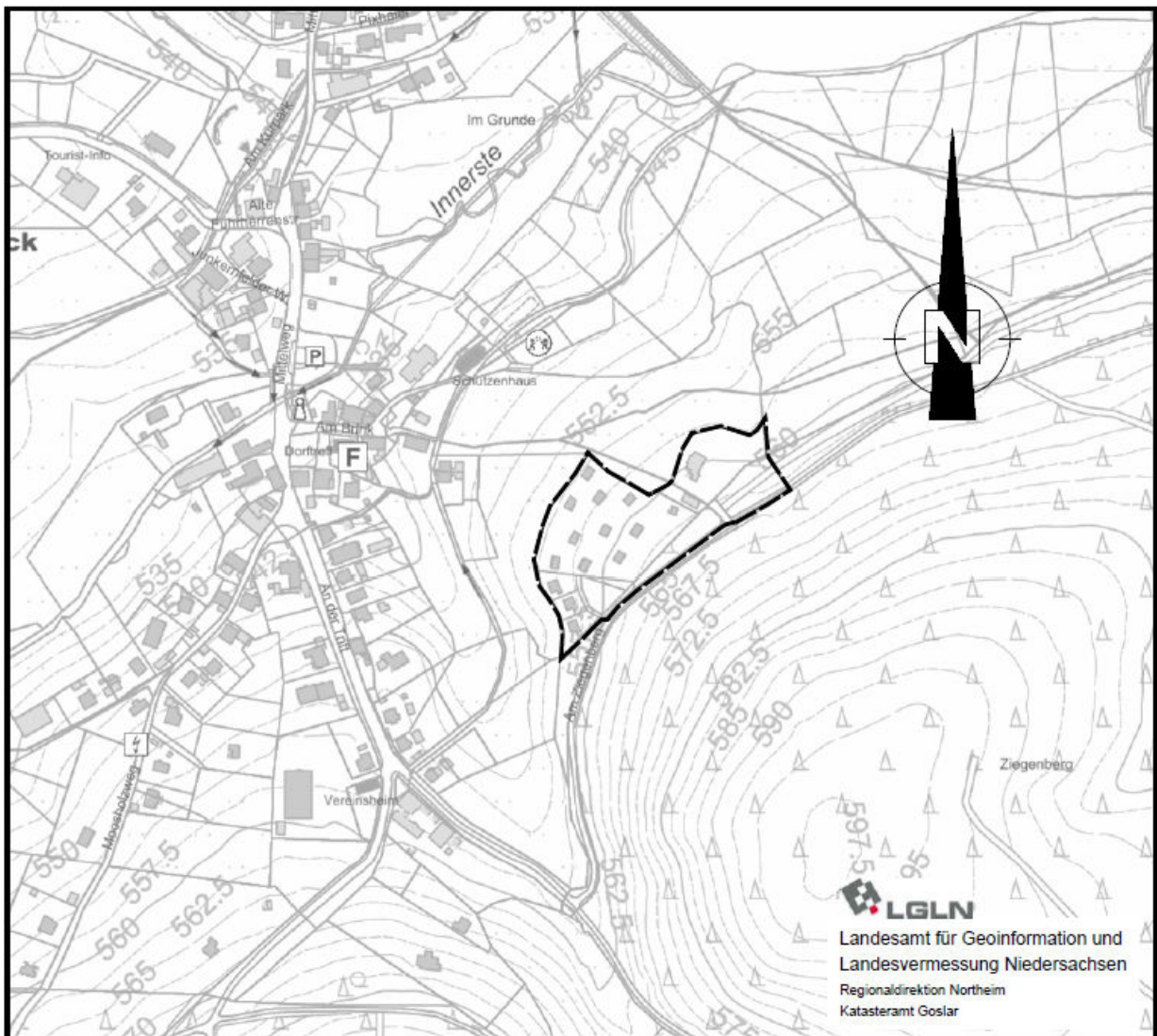


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

92. Änderung für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: Conterra@t-online.de
Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg
039452/84193
039452/84194

Stand Beschluss

Flächennutzungsplan

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

- 92. ÄNDERUNG -

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Verfahren	3
2.	Ausgangslage	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	6
4.3	Erschließung	6
4.4	Natur und Landschaft	7
4.5	Denkmalschutz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft	9
4.6	Nachrichtliche Übernahmen	10
4.7	Städtebauliche Werte	12
5.	Umweltbericht	12
5.1	Anlass und Ziel der Planung	12
5.2	Gesetzliche Grundlagen	13
5.3	Das Plangebiet	13
5.3.1	Lage	13
5.3.2	Naturraum	13
5.3.3	Schutzgebiete Natur und Landschaft	14
5.4.	Vorgaben aus übergeordneten Planwerken	14
5.4.1	Landschaftsplanung	14
5.4.2	Regionalplanung	15
5.4.3	Biotopverbund	15
5.5	Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
5.5.1	Schutzgut Mensch	16
5.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
5.5.3	Schutzgut Boden	19
5.5.4	Schutzgut Wasser	19
5.5.5	Schutzgut Klima und Luft	20
5.5.6	Schutzgut Landschaftsbild	20
5.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
5.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
5.5.9	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	21
5.5.10	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	23
5.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	24
5.6.1	Planungsalternativen	24
5.7.	Zusätzliche Angaben	24
5.7.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
5.6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	25
5.7.	Zusammenfassung	25

Begründung
zur
92. Änderung des Flächennutzungsplanes
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102
„Ferienresort Am Ziegenberge“
im OT Buntenbock

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.2 Verfahren

Die Berg- und Universitätsstadt beabsichtigt eine Änderung ihres Flächennutzungsplanes für den OT Buntenbock durchzuführen. Es handelt sich um die 92. Änderung. Die Änderung schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung vom 16.03.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“ und die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Ausgangslage

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) bestand seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Sie wurde zum Jahreswechsel 1.1.2015 in die Einheitsgemeinde „Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld“ umgewandelt. Der Ortsteil Clausthal-Zellerfeld, der Ortsteil Buntenbock, die Ortschaft Altenau-Schulenberg im Oberharz und die Ortschaft Wildemann haben derzeit insgesamt 15.060² Einwohner. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Per 31.12.2021 hatte die Berg- und Universitätsstadt noch 14.804¹ Einwohner.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppel-Stadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Ortsteil hinzu. In der Systematik der Raumordnung ist der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die zentrale Funktion

eines Mittelzentrums zugeordnet.

Die vorliegende 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung entwickelt.

Für den Bereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die rechtswirksame Fassung eine Darstellung als SO FW1 0,2 Sondergebiete / Fremdenverkehr (Familienerholung, Ferienhäuser, Ferienwohnung, Jugendheime, Erholungsheime) und einen geringen Teil als Waldfläche.

Anlass für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock, der sich in Aufstellung befindet.

Da die derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ nicht mit den Darstellungen des F-Planes konform gehen, wird seitens der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die 92. Änderung des F-Planes parallel durchgeführt.

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen per 31.12.2021

² Landesamt für Statistik Niedersachsen per 30.06.2022

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 14.735 m², wobei der westliche Teilbereich bereits als Ferienhaussiedlung genutzt wurde. Aktuell wurde dieser Teil bereits neu bebaut und die Außenanlagen neugestaltet. Im östlichen Teil befindet sich aktuell noch ein Wohnhaus und eine Wiesenfläche, die am Rand von Altfichten umgeben ist. Die Teilflächen, welche im Rahmen der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen werden, erstrecken sich zwischen der Alt-Bebauung und dem Weg „Am Ziegenberg“, über den das Plangebiet des B-Planes erschlossen wird. Sie stellen weitestgehend Waldflächen dar, die durch gemischte Laubbaumbestände geprägt sind.

4. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

4.1 Ziele der Raumordnung

Für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017, mit Fortschreibung im Jahr 2022, zu beachten. Clausthal-Zellerfeld bildet zusammen mit der Stadt Goslar und den Städten Bad Harzburg und Seesen darin einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“. Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Das RROP stellt die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum und Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen dar. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind folgende Schwerpunktaufgaben zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus

Mit der 92. Änderung für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock wird in einem hohen Maße zur Stärkung der Erholung und des Tourismus im Ortsteil Buntenbock beigetragen. Dadurch wird der Standort der Erholung und des Tourismus gestärkt. Negative Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf andere Standorte mit besonderen Entwicklungsaufgaben für Erholung und Tourismus sind nicht zu erkennen.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich kleine Teile im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt. Ferner verläuft hier ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg. Diese Festlegungen des RROP sind grundsätzlich nicht mit der geplanten baulichen Nutzung vereinbar, wenn kein entsprechende Beachtung, Abwägung bzw. Ausgleich des Konfliktbereiches erfolgt.

Über den bestehenden Nutzungsvertrag zwischen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Eigentümer des Privatweges wird sichergestellt, dass der regional bedeutsame Wanderweg künftig weiter benutzt werden kann und es mit der Erweiterung des Bebauungsplanes zu keinen Einschränkungen kommt.

Die Durchlässigkeit des Wanderweges bleibt bestehen.

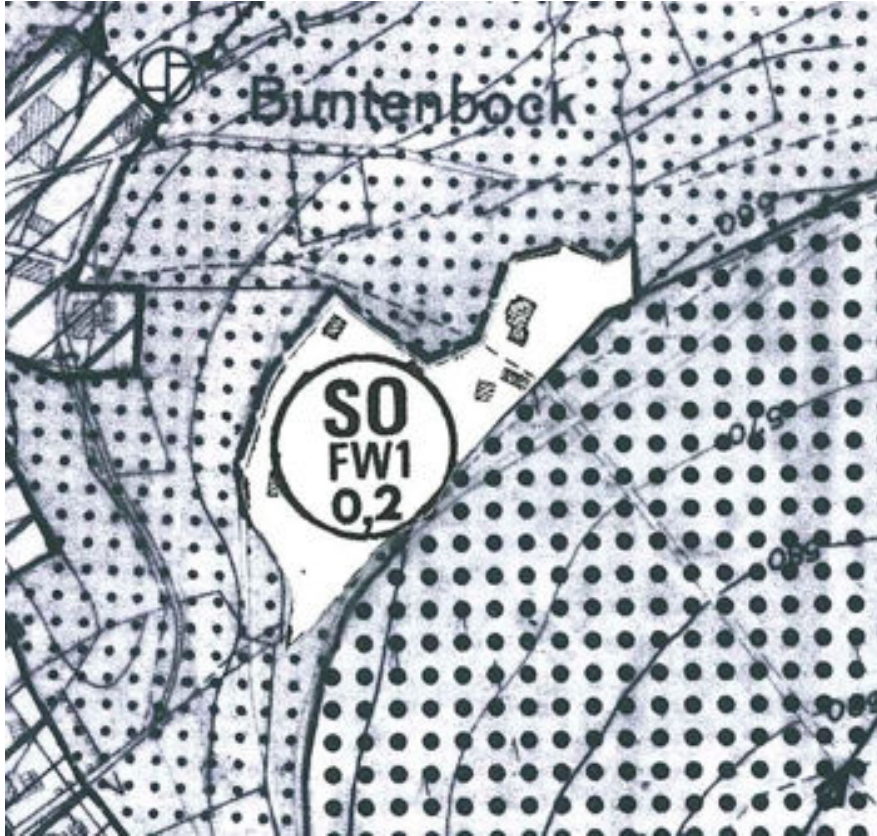
Über das geplante Waldumwandlungsverfahren (Fläche Vorbehaltsgebiet Wald) bzw. der Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz Landkreis Goslar“ (Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) wird abgesichert, dass der erforderliche Ausgleich der Waldfläche vorgenommen wird bzw. über das Herauslösen des Landschaftsschutzgebietes das festgelegte Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft beachtet wird.

Der Bebauungsplan Nr. 102 hat keinen Zielkonflikt mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm, wenn das Waldumwandlungsverfahren und die Herauslösung aus dem LSG erfolgt ist.

4.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Anpassung für die Durchführung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock.

Der F-Plan soll im Parallelverfahren geändert werden, so dass das Entwicklungsgebot von B-Plänen aus F-Plänen gem. § 8 (2) BauGB befolgt werden kann.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Änderungsfläche als Sondergebietsfläche FW 1 mit einer mittleren GRZ 0,2 und ein geringer Teil als Waldfläche dargestellt. Zur Absicherung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, werden im F-Plan dargestellte Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ und private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken benötigt. In den Sonderbauflächen ist die Erweiterung der Ferienhausanlage geplant.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrswege

Die Erschließung des Ferienresort ist über die bestehende Privatstraße an das Straßennetz über die Ortsstraße „Am Ziegenberg“ gesichert. Mit der 92. Änderung sind keine Veränderungen erforderlich.

Über einen bestehenden Nutzungsvertrag zwischen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Investor, dass die in der Gemarkung Buntenbock Flur 2 gelegenen Straßengrundstücke Flurstücke 101/1 sowie 90/7, als Zuwegung zum Ferienhausgebiet „Am Ziegenberg“ (Harzer Ferienhäuser) genutzt werden kann, wird die verkehrliche Erschließung des Ferienhausgebietes gesichert.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Für die zukünftige Erweiterung des Ferienhausgebietes können Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und

Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück hergestellt werden. So sind die erforderlichen Trinkwasser-, Wärme- und Stromversorgungen bzw. die Schmutzwasserentsorgung über die vorhandenen Leitungsnetze gesichert. Für die Ver- und Entsorgung stehen ausreichende Leistungsreserven zur Verfügung.

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

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt über einen neugesetzten Überflurhydrant aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und eines Löschwasserbehälters mit 50 m³ in Form einer Zisterne.

4.4 Natur und Landschaft

Mit der Planung der Sonderbaufläche bringt die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der z.Z. wirksamen Fassung (der bisherigen teilweisen Darstellung als Waldfläche) zumindest in der Gegenüberstellung von wirksamer Fassung und geplanter 92. Änderung negative Auswirkung für Natur und Landschaft.

Mit der Erweiterung der „Harzer Ferienhäuser“ werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie wenige erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden erwartet. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete werden durch die Erhaltung und Verbesserung der randlichen Gehölzstrukturen sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, indem durch eine angepasste und zurückhaltende Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft Potenziale für eine ruhige touristische Nutzung erschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren) wird über die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich der Bestandssituation zur Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Teile des Plangebietes (Waldflächen an der Erschließungsstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Das erforderliche Herauslöseverfahren wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt.

Waldabstand:

In der Begründung erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Abwägung zum Waldabstand. Eine ausführliche Auseinandersetzung erfolgt im Waldrechtlichen Fachbeitrag vom 21.02.2023 der ALNUS GbR.

Im Gutachten ist ausgeführt:

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) formuliert als Ziel und Grundsatz zur Freiraumstruktur und Freiraumnutzung, dass die Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauungen freigehalten werden sollen. Hinsichtlich der Bebauung soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Dieser raumordnerische Grundsatz ist der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich. Der Begründung zum RROP können die tragenden Aspekte des Grundsatzes entnommen werden:

- „Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen.
- Darüber hinaus haben Waldränder eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.
- Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen.
- Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten

werden.“

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg betont in der Abwägung zu seinem Urteil „Waldabstand“ vom 15.06.2017 (1MN 3/17) die besondere raumplanerische Bedeutung des Waldabstands und stellt hohe Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung bei Unterschreitung der im RROP vorgegebenen Waldabstände. Das OVG führt aus: „Die Formulierung des regionalplanerischen Grundsatzes Mindestabstand von 100 m zu den Waldrändern im RROP 2008 begründet sich auf den unbestrittenen naturschutzfachlichen Funktionen, die mit Waldrändern verbunden sind.“

„Der regionalplanerische Grundsatz [...] soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und Vorranggebieten für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft zur Anwendung kommen. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden.“

„Aus fachlichen Stellungnahmen „kann [...] sich ergeben, dass konkrete Gefahren für die künftigen Bewohner nicht gegeben sind und andererseits auch keine Gefährdung für die Bestockung des Waldes entsteht und damit eine Verringerung der Mindestabstände möglich wird.“

Im konkreten Fall erfolgt die Planung nicht in einem waldarmen Naturraum. Der Naturraum Harz ist der waldreichste Naturraum Niedersachsens und einer der waldreichsten Naturräume Deutschlands und Mitteleuropas. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, hier insbesondere die Ortslage Buntenbock ist so eng in den „Harzer Dreiklang“, der Verbindung aus Besiedelung, Wiesen und Wäldern, eingebettet, dass heimische, z. T. auch seltene, gefährdete oder nach § 44 BNatSchG besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vielfältige Lebensräume auch abseits von Waldrändern finden. Wandernde Tierarten müssen nicht entlang von Waldrändern ziehen, sondern können auf angrenzende Flächen ausweichen.

So weist das aktuelle Biotopverbundkonzept des Landkreises Goslar für den gesamten Oberharz keine besonderen Korridore für wandernde Tierarten aus und verzichtet auf eine Darstellung des Oberharzes in detaillierten Plänen (LANDKREIS GOSLAR 2022, Biotopverbund, Internet-Abfrage vom 21.06.2022).

Quasi die gesamte Wald- und Agrarlandschaft des Oberharzes ist zudem als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen. Kleinstflächige Belastungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit und des Landschaftsbildes, wie sie mit der des B-Plans“ Ferienresort Am Ziegenberge“ einhergehen können, sind daher im Interesse der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld an einem Ausbau eines zukunftsfähigen, nachhaltigen, Ganzjahrestourismus mit verlängerten Verweildauern der Urlaubenden hinzunehmen und ggf. nach den Vorschriften des BauGB i. V. m. dem BNatSchG zu kompensieren.

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 Umnutzung eines bebauten, nur kleinflächig bewaldeten Areals (bestehende Wochenend- und Ferienaussiedlung 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 (Plan 1).

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 stufig 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 Nachbarrechtgesetz und der Waldbrandgefahr 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 Brechen ganzer Großbäume oder größerer Baumteile dauerhaft als ausreichend anzusehen ist.“

Der Waldrechtliche Fachbeitrag 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.

Waldumwandlungsverfahren:

Durch die Inanspruchnahme durch das Vorhaben geht ein Waldbestand aus überwiegend Ebereschen, Buchen und Berg-Ahorn auf den Flurstücken 90/8 und 90/9 der Flur 2 sowie dem Flurstück 23/2 der Flur 2 verloren, der über ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren ausgeglichen wird, siehe auch waldrechtlicher Fachbeitrag im Anhang (Anlage 1).

- Waldumwandlung (textliche Festsetzung 3.7)

Die Waldumwandlung für die Flurstücke Flur 2, Flurstück 90/8 und 90/9 sowie Flur 4, Flurstück 23/2 erfolgt in der Stadt Clausthal-Zellerfeld in der Gemarkung Clausthal, in der Flur 12, auf dem Flurstücken 267, 268/1, 278/2, 281/2 und 600, im forstlichen Wuchsgebiet Nr. 36 „Harz“, im forstlichen Wuchsbezirk Nr. 36.2 „Montaner Mittel- und Oberharz“ als Waldverbessernde Maßnahme.

4.5 Denkmalschutz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich bzw. in der direkten Umgebung befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen aufgenommen sind.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich in nordwestlicher und westlicher Richtung der „Taubefrauer Graben“

als aktives Denkmal. Er ist Teil des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR) als denkmalgeschützter Graben, welches durch die Harzwasserwerke GmbH betrieben werden.

Teile der Ferienhausanlage liegen im Bereich der Pufferzone des OHWR. 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.

Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden.

In unmittelbarer Umgebung sind mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hohlwege als archäologische Fundstellen bekannt, 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.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

Radonvorsorgegebiet

Das gesamte Gemeindegebiet der Berg- und Universitätsstadt Clausthal - Zellerfeld ist gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) auf Grundlage des § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Die Verpflichtungen zu Ergreifung geeigneter Maßnahmen ergibt sich aus § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV).

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

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

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude,
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,
3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender

Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile,

4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen,

5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Aufgrund der höherrangigen Regelung im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung verbleibt im Sinne des **Subsidiaritätsprinzips** kein Raum für planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere steht es der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu, mit planungsrechtlichen Festsetzungen in das Strahlenschutzrecht einzugreifen.

Bodenplanungsgebiet

Der Landkreis Goslar ist geprägt von den Folgen des historischen Bergbaus und Hüttenwesens. Im Umgang mit den schwermetallhaltigen Erzen (Blei, Zink, Kupfer, Silber, Arsen, Cadmium, Quecksilber) wurden große Flächen mit Schadstoffen verunreinigt.

Um einen einheitlichen, wirtschaftlichen und sicheren Umgang mit der Bodenbelastung zu erreichen, hat der Landkreis Goslar ein Bodenplanungsgebiet festgelegt (Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ - BodPIGebVO). Innerhalb des Gebietes sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG grundsätzlich nicht mehr erforderlich, weil der Landkreis Bodenuntersuchungen durchgeführt und Teilgebiete des Bodenplanungsgebietes abgegrenzt hat.

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) im Teilgebiet 3. Hier beträgt die vermutete Belastung für Blei 400 bis 1.000 mg / kg, für Cadmium 2,0 bis 10,0 mg / kg sowie für Arsen 50 bis 150 mg / kg. Für die Flächen im Plangebiet mit vorhandener bzw. geplanter gewerblicher Nutzung einschließlich Überbauung und Versiegelung sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu treffen. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen im Plangebiet einschließlich des geplanten Begleitgrüns auf der Verkehrsfläche um den neuen Fuß- und Radweg.

Die BPG-VO wird gem. § 9 Abs.6 BauGB nur für den betroffenen Teilbereich nachrichtlich übernommen.

Da davon auszugehen ist, dass in dem neu hinzukommenden Geltungsbereich ähnliche Bodenbelastungen vorliegen, wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung des Randsignatur (Planzeichen 15.12 der PlanzV) für die Erweiterungsfläche verzichtet. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen: 400 bis 1.000 mg Blei je kg und 2,0 bis 10,0 mg Cadmium je kg Boden. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsverordnung (BPG-VO) zu beachten.

Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

In der BPG-VO sind für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO).

Wasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich der 92. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III, für die derzeit das Ausweisungsverfahren läuft. Auf Umsetzungsebene ist dies zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherren / Bauträger informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen weiter auf die unter diesen Umständen bestehende Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes (Waldflächen an der Erschließungsstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Das erforderliche Herauslöseverfahren wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt.

4.7 Städtebauliche Werte

Mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ändert sich die Darstellung wie folgt:

<i>Art der Darstellung</i>	<i>F-Plan z. Z.</i>	<i>92. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Waldfläche	0,2455 ha	0,0000 ha	- 0,2455 ha
SO FW1 0,2	1,2280 ha	0,0000 ha	- 1,2280 ha
Sonderbaufläche Fremdenverkehr	<u>0,0000 ha</u>	<u>1,4735 ha</u>	<u>+ 1,4735 ha</u>
Summe der Flächenwerte	1,4735 ha	1,4735 ha	+ - 0,0000 ha

5. Umweltbericht

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes auf einer Fläche von 1,47 ha ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock, der sich in Aufstellung befindet. Für den Bereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die rechtswirksame Fassung im Bereich der Änderungsfläche eine Darstellung als SO FW1 0,2 Sondergebiete / Fremdenverkehr (Familienerholung, Ferienhäuser, Ferienwohnung, Jugendheime, Erholungsheime) und einen geringen Teil als Waldfläche. Da die derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen der Änderungsflächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ nicht mit den Ausweisungen des F-Planes konformgehen, wird seitens Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die 92. Änderung des F-Planes parallel durchgeführt.

Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Teile des Plangebietes (Waldflächen an der Erschließungsstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Das erforderliche Herauslöseverfahren wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt. Nördlich des Plangebietes und im Nordwesten teilweise unmittelbar am Rand des Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 146 „Oberharzer Teichgebiet“.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen fest, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung

gewährleistet werden kann.

Die Anlage zum BauGB ist bei der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden.

Eine detaillierte Betrachtung der von der Planung betroffenen Schutzgüter erfolgt in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock. Die folgende Betrachtung enthält daher eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

5.2 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts:

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNatSchG) vom 19. Februar 2010: Überschrift und mehrfach geändert, § 32a eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

EU-FFH-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. EG 1992, L 206: 7-50) einschließlich Anhänge, zuletzt geändert in der Fassung vom 13. Mai 2013.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315)

5.3 Das Plangebiet

5.3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Buntenbock. Die Ferienhaussiedlung hat keinen unmittelbaren Anschluss an vorhandene Bebauung, sie erstreckt sich entlang der Straße „Am Ziegenberg“, welche am Rand der die Siedlung umgebenden Bergwiesen verläuft. Südöstlich erstreckten sich ausgedehnte Fichtenforsten, die überwiegend vom Borkenkäfer vernichtet wurden. Westlich und nördlich schließen sich Bergwiesen an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 14.735 m², wobei der westliche Teilbereich bereits als Ferienhaussiedlung genutzt wird. Aktuell wurde dieser Teil bereits neu bebaut und die Außenanlagen neugestaltet. Im östlichen Teil befindet sich aktuell noch ein Wohnhaus und eine Wiesenfläche, die am Rand von Altfeichten umgeben ist. Die Teilflächen, welche im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock in den Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 43 neu einbezogen werden, erstrecken sich zwischen ursprünglichem Geltungsbereich und dem Weg „Am Ziegenberg“, über den das Plangebiet erschlossen wird. Sie stellen weitestgehend Waldflächen dar.

5.3.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberharz“ und hier im Naturraum „Clausthaler Hochfläche“.

Der Naturraum ist geprägt durch eine Höhenlage zwischen 500 und 600m mit einem ebenen bis welligen Relief, das sich von den stark zerschnittenen Randbereichen des Oberharzes abhebt (MÜLLER 1962).

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 1320 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 6°C.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation in weiten Bereichen des Oberharzes stellen überwiegend Hainsimsen- und Flattergras-Buchenwälder montaner Ausbildung dar. Sie bilden sich auf trockenen bis feuchten, basenarmen, deutlich anlehmigen Sanden sowie basenarmen Silikaten des Berg- und Hügellandes.

Potenzielle natürliche Biotoptyp ist bodensaurer Buchenwald des Berg- und Hügellandes (DIETMAR & ZACHARIAS 2003).

5.3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ umschließt das Plangebiet von allen Seiten. Es umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil des Landkreises Goslar außerhalb des Nationalparks.

Teilflächen (bisherige Waldflächen) befinden sich aktuell noch im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Für die Umsetzung der Planung ist ein Herauslöseverfahren aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Nördlich des Plangebietes und im Nordwesten teilweise unmittelbar am Rand des Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 146 „Oberharzer Teichgebiet“. Das Gebiet erstreckt sich großräumig und mit mehreren Teilflächen südlich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und umfasst den größten Komplex oligo- bis mesotropher Stillgewässer einschließlich der typischen, die Siedlungen umrahmenden Bergwiesenkomplexe. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind im Änderungsbereich vorhanden. Um die Fläche für eine Bebauung vorzubereiten, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gem. §24 NNatSchG, bzw. § 30 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zu stellen. Der Eingriff in den besonders geschützten Biotop ist entsprechend extern auszugleichen.

5.4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

5.4.1 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Goslar liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1994 vor. Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sind aufgrund der ihm eigenen übergeordneten Planungsebene relativ grob und nicht flächenkonkret. Zudem ist seit der Erstellung des Planwerkes keine Fortschreibung erfolgt, in welcher die Planaussagen aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst wurden. Daher können aus dem Landschaftsrahmenplan lediglich grundlegende Leitaussagen abgeleitet werden. Konkretere Aussagen würden im Landschaftsplan auf Gemeindeebene getroffen.

Wichtige Entwicklungsziele für Wälder des Harzes, die insbesondere Teile des Untersuchungsgebietes betreffen, sind unter anderem:

- der Anteil der Waldfläche im Harz soll nicht weiter vergrößert werden
- die großflächigen Fichtenforsten des Harzes sind vorrangig zu verbessern, der Laubholzanteil ist wesentlich zu erhöhen, es ist eine Anreicherung mit Kleinstrukturen und Altholz anzustreben
- große, zusammenhängende Waldflächen sind durch einzelne Lichtungen als Lebensraum vielfältiger zu gestalten, geeignet sind hierfür insbesondere Lebensräume wie Sümpfe, Moore, Bachtäler und Feuchtwiesen
- besonderes Gewicht liegt auf der Anreicherung dieser Gebiete mit Kleinstrukturen, z.B. verbuschte Lichtungen, naturnahe Waldränder, Laubbaumgruppen oder –reihen
- Sicherung typisch ausgeprägter Laubwälder feuchter bis nasser Standorte: Bachauenwälder des Harzes

In Bezug auf Grünland ist der Bestand an Bergwiesen in der Umgebung der Ortschaften vorrangig zu

sichern.

- Nutzung soll sich an der traditionellen Bergwiesennutzung orientieren
- Lebensraumansprüche vorhandener gefährdeter Tierarten wie bspw. Schmetterlinge sind zu berücksichtigen
- Gefährdung der Bergwiesen durch Erholungsnutzung ist zu minimieren

Hinsichtlich der Fauna ist die Sicherung aktueller Vorkommen und die Förderung der Wiederausbreitung folgender Arten(gruppen) im Planungsraum relevant:

- Fledermäuse (Chiroptera)
- Wildkatze (Felis sylvestris)

5.4.2 Regionalplanung

Das RROP stuft die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum und Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen ein. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind folgende Schwerpunktaufgaben zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus

Die Belange der Regional- und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, die Planung trägt zu einer Stärkung der Erholung und des Tourismus im Ortsteil Buntenbock bei. Negative Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf andere Standorte mit besonderen Entwicklungsaufgaben für Erholung und Tourismus sind nicht zu erkennen.

5.4.3 Biotopverbund

Der Biotopverbund ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, §§20 und 21 geregelt. Er dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen und soll länderübergreifend erfolgen. Ein Biotopverbundssystem soll auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden.

Die im LROP zeichnerisch dargestellten Vorranggebiete Biotopverbund sind als Vorranggebiete in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich zu konkretisieren.

Ein wichtiges Leitziel der Niedersächsischen Naturschutzstrategie ist zudem die Erhaltung, Wiederherstellung und Förderung eines umfassend wirksamen Biotopverbundes. In diesem Zusammenhang sollte bis 2021 ein Fachkonzept „Biotopverbund“ mit Arbeitshilfen erstellt werden.

Der Landkreis Goslar erarbeitet derzeit ein kreisweites Biotopverbundkonzept. Eine konkrete Planung liegt aktuell aus dem Jahr 2020 lediglich für das nördliche Harzvorland vor (LaReG 2020). Für das Plangebiet selbst gibt es bislang noch keine konkretere Planung, wodurch die grundlegende Voraussetzung für die Umsetzung eines solchen Konzeptes in konkreten Planungen wie dem vorliegenden Umweltbericht nicht gegeben ist.

5.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB. Im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung der Planungsebene entsprechend dem Umfang angemessen und sachgerecht gemacht.

Checkliste zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)	x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG	x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften	x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

5.5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf dem größtenteils bereits als Sondergebiet mit der Nutzung

Ferienhausbebauung genutzten Grundstücks eine Verdichtung und Neuordnung der Bebauung sowie eine Erweiterung vorbereitet. Der östliche Teil der Sonderbaufläche (SO FW1) war bereits mit Ferienhäusern bebaut, die westliche Teil ist derzeit eine von Altfichten umgebende Wiesenfläche mit einem Wohnhaus. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ soll die vorhandene Bebauung mit Ferienhäusern weiter verdichtet werden. Drei Flurstücke am südlichen Rand des Plangebietes (90/9, 90/8 und 90/9) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in das Plangebiet einbezogen. Die Flächen stellen Waldflächen im Sinne des NWaldLG dar.

Durch die geplante Neuordnung und Verdichtung der Ferienhaussiedlung kommt es zu einer Intensivierung der Nutzung im Plangebiet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Privatstraße „Am Ziegenberg“, auf welcher bereits aktuell Erschließungsverkehr zur Ferienhaussiedlung auftritt.

Erforderliche Stellflächen für PKW sind entlang der Erschließungsstraße und zwischen den beiden Sondergebietsflächen vorgesehen.

Es bleiben große Teile der bestehenden Grünflächen als Rasen oder Staudenpflanzungen erhalten, zudem wird die vorhandene randliche Begrünung durch entsprechende Festsetzungen gesichert, bzw. ergänzt und somit ein positives, den angrenzenden Schutzgebieten angepasstes Umfeld geschaffen.

Radonvorsorgegebiet (nachrichtliche Übernahme)

Das geruchs- und geschmackneutrale Radon kommt als Edelgas natürlicherweise im Boden vor und gelangt durch undichte Stellen in Gebäuden nach innen. In hohen Konzentrationen kann es die Lunge schädigen und ist hinter Rauchen der zweitstärkste Auslöser für Lungenkrebs.

Das gesamte Gemeindegebiet der Berg- und Universitätsstadt Clausthal - Zellerfeld ist gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) auf Grundlage des § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Die Verpflichtungen zu Ergreifung geeigneter Maßnahmen ergibt sich aus § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV).

Im niedersächsischen Teil des Harzes wurden die Gemeinden Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar-Stadt als **Vorsorgegebiete für das gesundheitsschädigende Edelgas Radon** festgelegt (vgl. 4.6).

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Es werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Straße „An der Trift“, die den OT Buntenbock in südlicher Richtung verlässt und von der die Erschließungsstraße in Richtung Plangebiet abzweigt, ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Hier kann sich der Störgrad durch die neue Nutzung erhöhen. Durch den Ausbau der Ferienhaussiedlung wird gleichzeitig eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Ortsteil Buntenbock vorbereitet, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Radonvorsorgegebiet

Neben regelmäßigem Lüften senken **bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung** das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gemäß §123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Aufgrund der höherrangigen Regelung im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung verbleibt im Sinne des **Subsidiaritätsprinzips** kein Raum für planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere steht es der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu, mit planungsrechtlichen Festsetzungen in das Strahlenschutzrecht einzugreifen (vgl. 4.6).

5.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich an einer vorhandenen Privatstraße etwas abseits der Bebauung des Ortsteils Buntenbock. Die Fläche liegt zwischen den ausgedehnten, die Ortslage umgebenden Bergwiesenflächen und den harztypischen, inzwischen großflächig absterbenden Fichtenforsten, welche durch Laubholz- sowie Fichtenjungwuchs geprägt sind.

Durch die bestehende Nutzung und Veränderung der Flächen durch den Menschen in Folge der Nutzung als Ferienhaussiedlung und Wohnhaus mit Wiesenfläche ist deren Funktion für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier aufgrund der Nutzung zunächst nicht zu erwarten.

Für die Bewertung des Eingriffes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Juni 2022 eine Erfassung der Biotopstrukturen vorgenommen. Zudem erfolgte zwischen April und Juli eine Erfassung der Brutvögel und zwischen Juni und Oktober eine Erfassung der Bilche und der Ringelnatter im Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Es wurden ein Nachweis der Ringelnatter sowie ein Nachweis eines Gartenschläfers erbracht. Nähere Ausführungen zu den Ergebnissen der Erfassungen erfolgen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“.

Waldumwandlungsverfahren und Waldabstand

Das Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) formuliert als Ziel und Grundsatz zur Freiraumstruktur und Freiraumnutzung, dass die Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauungen freigehalten werden sollen. Hinsichtlich der Bebauung soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Unter Punkt 4.4 der Begründung erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Abwägung zum Waldabstand.

Eine ausführliche Auseinandersetzung erfolgt im Waldrechtlichen Fachbeitrag vom 21.02.2023 der ALNUS GbR.

Waldumwandlungsverfahren

Durch die Inanspruchnahme durch das Vorhaben geht ein Waldbestand aus überwiegend Ebereschen, Buchen und Berg-Ahorn auf den Flurstücken 90/8 und 90/9 der Flur 2 sowie dem Flurstück 23/2 der Flur 2 verloren, der über ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren ausgeglichen wird, siehe auch waldrechtlicher Fachbeitrag im Anhang (Anlage 1).

Bewertung

Im Bereich der Waldfläche ist es erforderlich, die vorhandenen Gehölzbestände zu beseitigen, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht. Die Bewertung der Waldfunktionen erfolgt im Waldrechtlichen Fachbeitrag zum separat durchgeführten Waldumwandlungsverfahren (ALNUS 2022).

Der überwiegende Teil der randlichen Gehölzflächen zu den Bergwiesen hin einschließlich des Baumbestandes bleibt erhalten, wird durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt und wird einer naturnahen Entwicklung überlassen. Der Gehölzstreifen am nördlichen Grundstücksrand erfüllt neben lokaler

Biotopeverbundfunktion eine wichtige Funktion als Übergangs- und Pufferzone zu den angrenzenden Bergwiesen sowie als Lebensraum für den Gartenschläfer, die im Rahmen der Planung gesichert wird.

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Beseitigung vorhandener Gehölzbestände, der Verdichtung der Bebauung, der Intensivierung der Nutzung von Freiflächen und deren weiterer Versiegelung.

Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

5.5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Clausthaler Kulmfaltenzone, welche den größten Teil des Harzes umfasst. Hier lagern vor allem Grauwacken, die in Wechsellagerung oft mit Tonschiefern auftreten. Auf dem geologischen Untergrund haben sich saure, aber basenhaltige Lehmböden entwickelt, die eine überwiegend forstliche Nutzung, im Umkreis der Orte aber auch Grünlandbewirtschaftung, ermöglichen (BOLLMEIER ET AL. 2004).

Die Böden im Plangebiet stellen mittlere Braunerden dar und sind teilweise bereits durch Umlagerung, Bebauung und Befestigung verändert (NIBIS KARTENSER 2022). Im Bereich der Waldflächen (Änderungsflächen) ist von einer geringen Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Die Inanspruchnahme von Böden durch Siedlungsflächen führt zu starken Beeinträchtigungen bis hin zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch Bebauung und Nutzung beeinträchtigt ist und eine Erschließung aufweist. Die Grundflächenzahl wird erhöht, der Freiflächenanteil innerhalb der Sondergebietsflächen liegt jedoch insgesamt bei über 70 %.

Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird, auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was jedoch aufgrund der geringen Flächengröße eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

Kampfmittel

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung zählt u. a. die Vorsorge, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen, Lageort: Clausthal-Zellerfeld - Buntenbock, Am Ziegenberg 1 ergab, dass kein Handlungsbedarf besteht.

5.5.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Die Ortslage Buntenbock wird von einem quellenahen Oberlaufabschnitt der Innerste durchflossen und ist umgeben von Wiesen, Wäldern und zahlreichen Oberharzer Teichen, darunter der an den Ortsrand grenzende Sumpfteich, der nördlich des Plangebietes liegt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Grundwasser ist wenig eingeschränkt (LANDKREIS GOSLAR 1994).

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellflächen und die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Sonderbauflächen über Rigolensysteme werden diese negativen Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten.

5.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 1320 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 6°C. Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Buntenbock am Rand des Ziegenberges. Das Plangebiet grenzt an ein weitgehend von Wald geprägtes Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die das Plangebiet umgebenden Wiesenflächen besitzen aufgrund des hohen Freiflächenanteils eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Ortslage Buntenbocks ist als Überwärmungsbereich mittlerer bis geringer Intensität einzuschätzen.

Das Plangebiet übernimmt aktuell zusammen mit den angrenzenden Waldflächen Teilfunktionen der Frischluftentstehung. Innerhalb der locker bebauten Flächen erfolgt ein kleinräumiger Klimaaustausch zwischen wärmeren versiegelten Flächen und Freiflächen bzw. Gehölzflächen. Die zahlreichen Teiche im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes wirken klimaausgleichend.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist wenig eingeschränkt (LANDKREIS GOSLAR 1994).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage innerhalb des bereits locker bebauten Plangebietes sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

5.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch die dörfliche Siedlungsstruktur der Ortslage Buntenbock sowie die diese umgebenden Bergwiesenflächen, die großen Teiche und die Fichtenforsten geprägt. Hieraus ergibt sich ein strukturreiches und vielfältiges Landschaftsbild. Der Ausblick in den Talraum von der Straße „Am Ziegenberg“ und vom Plangebiet aus über die Bergwiesen und den Sumpfteich bietet ein besonderes Naturerlebnis. Das Umfeld des Plangebietes ist damit für die ruhige Erholung und den Naturgenuss von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet ist von der Erschließungsstraße und vom Schützenhaus / Am Brink aus gut einsehbar, im Norden und Westen ist es von dichten Gehölzstrukturen umgeben. Innerhalb der randlichen Heckenstrukturen sind zahlreiche größere Bäume vorhanden, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise prägen.

Bewertung

Die geplante Bebauung ist hinsichtlich der Höhengestaltung ähnlich den zuvor vorhandenen Ferienhäusern. Durch die Farbgestaltung in gedeckten Farben (graublau/dunkelrot/schwarz) und die Verwendung von unbehandeltem Lärchenholz für die Terrassen fügt sich die Bebauung farblich gut in die Umgebung ein. Ein großer Teil der vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzflächen sowie der Baumbestand im Randbereich zu den Bergwiesen bleiben erhalten. Das Plangebiet wird harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild integriert.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes werden somit durch das Vorhaben hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt.

5.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich bzw. in der direkten Umgebung befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen aufgenommen sind.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich in nordwestlicher und westlicher Richtung der „Taubefrauer Graben“ als aktives Denkmal und Teil des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR). Teile der Ferienhausanlage liegen im Bereich der Pufferzone des OHWR. Mögliche Beeinträchtigungen des „Taubefrauer Grabens“ sind auszuschließen, Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Grabens sind mit der Harzwasserwerke GmbH und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

Zudem sind in unmittelbarer Umgebung mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hohlwege als archäologische Fundstellen bekannt, die auf das Planungsgebiet zulaufen. Gemäß § 14 NDSchG sind Bodenfunde unmittelbar nach Auffinden bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (vgl. 4.5).

5.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ im OT Buntenbock getroffenen Festsetzungen nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch den überwiegenden Erhalt des randlichen Baum- und Strauchbestandes sowie ergänzende Pflanzungen.

5.5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, wodurch sie nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen. Zudem erfolgt eine wesentliche Nutzungsänderung im Bereich der Änderungsflächen (Waldflächen), indem die vorhandenen Gehölzbestände komplett entfernt werden. Auch die vorhandenen Zuwegungen über die Straße „Am Ziegenberg“ sowie die Zuwegung innerhalb des Plangebietes werden ausgebaut.

Eine Erhaltung vorhandener Teillebensraumfunktionen ist durch Erhaltung der randlichen Gehölzflächen im Norden, Westen und Osten sowie ergänzende Pflanzungen möglich. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die vorhandene Bebauung bliebe erhalten, die Nutzung wäre ähnlich. Negative Umweltauswirkungen durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, wie z.B. auf das Schutzgut Mensch entfallen.

Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter wären im Falle einer Nichtdurchführung der Planung insofern zu erwarten, da die vorhandenen Freiflächen und Waldflächen erhalten würden und der Nutzungsdruck auf die Flächen geringer wäre. Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wäre jedoch als mittel einzuschätzen. Eine Nichtdurchführung der Planung würde nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Angebotes an Habitatstrukturen beitragen.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen §1 (6) 7.a) Bau GB	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.	++
Boden / Fläche §1 (6) 7.a) Bau GB	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion, allerdings auf relativ kleiner Fläche, und damit zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Kampfmittel wurden auf der Fläche nicht festgestellt.	+
Wasser §1 (6) 7.a) Bau GB	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Das Regenwasser wird vor Ort versickert. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.	+
Klima/Luft §1 (6) 7.a) Bau GB	Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer leichten Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern §1 (6) 7.a) Bau GB	Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, weshalb nicht von einer erheblichen Veränderung oder Störung des Wirkungsgefüges zwischen den betrachteten Schutzgütern auszugehen ist.	-
Landschaftsbild §1 (6) 7.a) Bau GB	Die geplante Bebauung passt sich farblich und hinsichtlich der Höhe gut in die Umgebung ein. Durch die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Biologische Vielfalt §1 (6) 7.a) Bau GB	Die Biologische Vielfalt der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Nutzung als mittel einzuschätzen. Aufgrund der geplanten Verdichtung der Bebauung und Erhöhung der Nutzungsintensität wird die biologische Vielfalt im Bereich der Bebauung verringert. Die Heckenstrukturen in den Randbereichen stellen jedoch einen Lebensraum für den Gartenschläfer dar. Ein großer Teil des Gehölzbestandes wird gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt, wodurch mittelfristig mit einer Erhaltung der Artenvielfalt zu rechnen ist.	+
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete §1 (6) 7ba) Bau GB	Teilweise unmittelbar am nordwestlichen Rand Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 146 „Oberharzer Teichgebiet“. Das Gebiet umfasst den größten Komplex oligo- bis mesotropher Stillgewässer einschließlich der typischen, die Siedlungen	-

	umrahmenden Bergwiesenkomplexe. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ und ergab keine zu erwartende Beeinträchtigung des FFH-Gebietes.	
Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung §1 (6) 7.c) Bau GB	Durch das Vorhaben ergibt sich immissionschutzrechtlich eine Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Es ist mit erhöhtem Fahrzeugverkehr zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radonvorsorgegebietes, notwendige Maßnahmen ergeben sich aus dem Strahlenschutzgesetz. Die Schaffung von Möglichkeiten zur Fremdenbeherbergung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Es ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung.	+
Kultur- und Sachgüter §1 (6) 7.d) Bau GB	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten Kultur- und Sachgüter. Der „Taubefrauer Graben“ stellt ein aktives Denkmal außerhalb des Plangebietes dar, Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Zudem sind historische Hohlwege im Umfeld bekannt, Bodenfunde sind daher bei Tiefbauarbeiten möglich. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar ist über Funde zu informieren.	-
Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern §1 (6) 7.e) Bau GB	Emissionen entstehen durch das Vorhaben nicht, Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.	-
Nutzung erneuerbarer Energien §1 (6) 7.f) Bau GB	Im Rahmen des Vorhabens ist keine Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.	-
Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen §1 (6) 7.g) Bau GB	Ziele aus dem Landschaftsplan, der Regionalplanung und der Biotopverbundplanung wurden bei der Planung berücksichtigt, Zielkonflikte bestehen nicht.	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität §1 (6) 7.h) Bau GB	Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Luftqualität.	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes §1 (6) 7.i) Bau GB	Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach §1 (6) 7.a bis d sind nach eingehender Prüfung ihrer Wirkungen durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.	-
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen §1 (6) 7.j) Bau GB	Das Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch das Vorhaben nicht erhöht.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Umweltbericht des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“. Dabei werden die Flächen- und Biotopwerte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 aufgelistet und bilanziert und mit denen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ gegenübergestellt. Da die Eingriffsregelung im Rahmen der Waldumwandlung für die Waldflächen vollständig über den walddrechtlichen Fachbeitrag abgehandelt wird, werden die Waldflächen (2255m²) bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis der Bilanzierung ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das entstehende Kompensationsdefizit kann nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und muss extern ausgeglichen werden.

Als Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Plangebietes dient die ergänzende Pflanzung randlicher

Heckenstrukturen im Osten des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Sträuchern. Die vorhandenen Heckenstrukturen und Bäume am nördlichen Rand sollen erhalten werden.

5.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ eine Fläche im Randbereich des Ortsteils Buntenbock gewählt, die bereits überplant wurde, eine Bebauung aufweist und in ähnlicher wie der geplanten Weise genutzt wird. Die Erschließung der Fläche ist ebenfalls gegeben. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Ortsrandgebiet wird damit vermieden.

Durch die touristische Nutzung der Fläche mit Zielrichtung ruhige Erholung werden andere Nutzungen eingeschränkt und so mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Tiere und Pflanzen“ (unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet) vermieden.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolensysteme sowie durch die weitgehende Erhaltung naturnaher Gehölzstrukturen und Freiflächen vermieden.

Die oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ auszugleichen. Hierbei handelt es sich um zusätzliche Versiegelung von 1488 m² Bodenfläche. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Erhaltung und Entwicklung heimischer, standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, es sind geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

5.6.1 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Ortsteils Buntenbock hinsichtlich der touristischen Übernachtungsangebote. Durch die Entwicklung und Verdichtung der Ferienhausbebauung wird die Erholungsfunktion des Ortes im Landschaftsschutzgebiet Harz gestärkt. Damit wird dem Ziel der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, einer maßvollen touristischen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der ruhigen Erholung in der Natur entsprochen. Die Fläche bietet hierfür optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

5.7. Zusätzliche Angaben

5.7.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an der gesetzlichen Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht soll sich gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann“, beziehen. Untersuchungsumfang und -tiefe des Umweltberichts werden somit durch die erheblichen, abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen bestimmt.

Die Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Umweltzustands wurde durch vom Landkreis Goslar und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bereitgestellte Unterlagen, ergänzt durch den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar, sowie weiterer Gutachten, u.a. waldrechtlicher Fachbeitrag,

verkehrsgutachterliche Stellungnahme und die Durchsicht gängiger Fachliteratur durchgeführt. Die Erfassung des Bestandes der Flora und Fauna wurde im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgenommen. Die Quellenangaben sind dem Text sowie dem Quellenverzeichnis der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei der Zusammenstellung der Informationen ist auf das Alter einiger Untersuchungen (bspw. Landschaftsrahmenplan) hinzuweisen. Die Informationen wurden jedoch durch die aktuellen Erfassungen vor Ort überprüft und aktualisiert. Darüber hinaus sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans zu erwarten. Bei Umsetzung der Maßnahmen kann die Fläche jedoch weiterhin wertvolle ökologische Funktionen, insbesondere als Lebensraum für den Gartenschläfer, erfüllen.

Der Verlust der Waldflächen sowie des mesophilen Grünlandes (§30 BNatSchG) müssen extern ausgeglichen werden. Nach Realisierung des Planvorhabens sollen die Richtigkeit der Annahmen, Prognosen und Bewertungen im Umweltbericht durch geeignete Überwachungsmaßnahmen seitens der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sowie des Landkreises Goslar überprüft werden. Dies sind beispielsweise:

- Prüfung der Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten zwecks Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Prüfung des durch die Bauvorhaben erfolgten Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie negativer Bodenveränderungen im Plangebiet
- Prüfung des Erfüllungsgrads und Pflegezustands der internen und externen Kompensationsmaßnahmen

5.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Weiterhin sind die beteiligten Behörden gesetzlich dazu verpflichtet, die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld über die bei ihnen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten.

5.7. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im Umfeld des Ortsteils Buntenbock innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Harz. Durch die Entwicklung und Verdichtung der Ferienhausbebauung wird eine Verbesserung der touristischen

Infrastruktur angestrebt und die ruhige Erholung gefördert.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ ausgeglichen werden müssen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete werden durch die Erhaltung und Verbesserung der randlichen Gehölzstrukturen sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, indem durch eine angepasste und zurückhaltende Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft Potenziale für eine ruhige touristische Nutzung erschlossen werden.

Beteiligungsverfahren

Zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

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

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

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Bürger aus Clausthal-Zellerfeld und Osterode | Schreiben vom 27.10.2023 |
| 2. Bürger | E-Mail vom 30.10.2023 |
| 3. Bürger | E-Mail vom 30.10.2023 |
| 4. Bürger | 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 | Schreiben vom 26.10. 2023 |
| 9. Landkreis Goslar (F-Plan) | E-Mail vom 27.10.2023 |
| 10. Regionalverband Großraum | Schreiben vom 01.11.2023 |

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

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

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

Amt für regionale Landesentwicklung
Baubetriebshof der Berg- und Universitätsstadt
Agentur für Arbeit
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Harz Energie Netz GmbH
HarzBus GbR
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 Goslar, Oberharzer Wasserwirtschaft
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 Braunlage.
Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

Keine Bürgerbeteiligung

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 Northeim | Schreiben vom 22.04.2024 |
| 3. Regionalverband Großraum Braunschweig | E-Mail vom 29.04.2024 |
| 4. Harzwasserwerke | Schreiben vom 30.04.2024 |
| 5. IHK Braunschweig | Schreiben vom 06.05.2024 |
| 6. Landkreis Goslar | Schreiben vom 14.05.2024 |
| 6a. Landkreis Goslar (Ergänzung zur Stellungnahme) | E-Mail vom 06.06.2024 |
| 7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | Schreiben vom 14.05.2024 |
| 8. Vodafone GmbH | E-Mail vom 14.05.2024 |

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:

Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt CLZ
Berg- und Universitätsstadt CLZ - Ordnungsamt
Berg- und Universitätsstadt CLZ - Gleichstellungsbeauftragte
Landwirtschaftskammer Niedersachsen
NLStBV GB Goslar
Nds. Landesamt für Denkmalpflege
Stadtwerke CLZ

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
Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ einschließlich Aufhebung des B-Plans Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“ und Änderung des Flächennutzungsplans 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. 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. 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. Unser Einspruch gegen die geplante Erweiterung betrifft folgende Aspekte: 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. 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. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Öffentlichkeitsbeteiligung zählen nur die 17 Einwohner, die sich namentlich an der frühzeitigen 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. 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. 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. 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. 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. 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 Stadtforst 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. 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. 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. 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.

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 Bestands Gäste 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 Ausgleich an anderer Stelle im Stadtforst Clausthal-Zellerfeld geschaffen.

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. Diese zusätzlichen Sicherheitsbedenken und Verkehrsprobleme verschärfen die ohnehin prekäre Verkehrssituation in unserer Gemeinde und verdeutlichen die Dringlichkeit eines umfassenden und durchdachten Verkehrskonzepts.

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 Lärmbelastungen 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 Ferienresorts 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 Ferienresorts 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 Resorts noch nicht beobachtet. Dieser Weg ist auch nicht in den Anfahrsbeschreibungen zum Resort und auch nicht zur Rezeption aufgeführt. Buntenbock ist keine Großstadt. Hier sind die Wege eindeutig beschrieben. Jeder Ferienresort-Gast erhält auch eine entsprechende Anfahrt-Skizze, die unmissverständlich ist.

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

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 Parkplatzkonzeptes.

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

Lebensqualität der Einwohner:

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

Verlust des traditionellen Dorfcharakters und der Dorfgemeinschaft:

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

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-Fahrzeugen 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 äußeren Peripherie des Ortes und stört damit weder die aktive Dorfgemeinschaft noch den Erhalt des traditionellen Dorfcharakters. Bereits seit den 70er Jahren hat es Ferienhäuser an dieser Stelle gegeben.

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

Die Ferienhausanlage gibt es seit den 70-iger Jahren. 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.

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 Dorfpmpfinden 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 Lärmbelästigung 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 Lärmbelästigung 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 Lärmbelästigung einzugrenzen. Dies ist sowohl für die Gäste wie für die Anwohner gleichermaßen von Bedeutung.

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

Öffentliches Interesse:

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

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

Daher stellen wir die Frage:

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

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 zu 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 Waldumwandlungsverfahren 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 waldrechtlichen Kompensation (ALNUS 2023) nach dem NWaldLG hinsichtlich seines Funktionserfüllungsgrads eher minderwertiger Wald durch hochwertige, gleichermaßen der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion dienende waldverbessernde Maßnahmen im Stadtforst Clausthal kompensiert wird, entsteht ein öffentliches Interesse an der Wertsteigerung des öffentlichen 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. Diese wunderbare Umgebung wird von vielen Menschen auch aus der näheren Umgebung genutzt, sie sollte nicht weiter zerstört und zugespästert werden. Wir brauchen diese Natur so sehr.

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

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

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
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. 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. Ich bin in Clausthal geboren, bin in der ganzen Welt aufgewachsen, aber zum Masterstudium wieder nach Clausthal gekommen und habe mich entschieden an diesem tollen Fleckchen auf der Erde meine Wurzeln zu schlagen. Ich trage mit meiner Arbeit als Ingenieurin maßgeblich dazu bei, dass die Region mithilfe meiner Steuern unterstützt wird und würde gerne sehen, dass diese Gelder sinnvoll genutzt werden. Natürlich ist das Projekt nicht aus Steuern finanziert. Dennoch beschäftigen sich Entscheidungsträger in Städten und Ämtern, die von meinen Steuern finanziert werden mit diesem Projekt und genehmigen es am Ende auch.	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. 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. Die Entscheidung über die Wirtschaftlichkeit der Anlage und deren Erweiterung ist einzig und allein Sache des Betreibers bzw. des Investors. Durch die Holzrahmenbauweise (Baustoff Holz) ist eine Nachhaltigkeit gegeben, da der Werkstoff Holz als nachwachsender Rohstoff eingesetzt wird. Zudem ist das Resort nahezu autark aufgrund ihrer Luftwärmepumpen- und Fotovoltaikanlagen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Im Gegenteil: die Berg- und Universitätsstadt erhält durch das Resort Gewerbesteuer und die Tourismusabgabe und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

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

3. Bürger, Clausthal-Zellerfeld

E-Mail vom 30.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
hiermit möchte ich meine Bedenken zum Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ und der 92. Änderung des Flächennutzungsplans äußern. • 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 unbekannten Ausmaßes) belegt. Im Land Niedersachsen wird der Gartenschläfer als potenziell gefährdet eingestuft (Gefährdungskategorie 4).“ Der Gartenschläfer ist in Niedersachsen nur noch im Oberharz zu finden. Es wurden mehrfache Sichtungen aus Buntenbock gemeldet und bei der Artenerfassung wurde dieser auch im Bereich des Ferienresorts nachgewiesen. Eine höhere Belastung durch mehr Urlauber würde die Ausbreitung dieser gefährdeten Tierart verhindern. • Die Rezeption zur Schlüsselübergabe weiterhin in der Harz-Urlaubs-Alm „Bunter Bock“ zu platzieren erhöht den Verkehr im Ort. Durch die Sackgassen Situation, der Enge der Straße und der geringen Anzahl an Parkmöglichkeiten dort ist bei der Anreise mit großen Problemen zu rechnen. Der Investor hat nach mehrmaliger Aufforderung die Rezeption auf dem Gelände des Ferienresorts zu platzieren, laut Bebauungsplan, nicht reagiert. Meiner Ansicht nach sollte die Verwaltung die Genehmigung des Bebauungsplan nur mit der Auflage zustimmen, die Rezeption inklusive eines kleinen Supermarktes auf dem Gelände des Ferienresorts einzurichten. Ich stehe gerne für Rückfragen zur Verfügung.	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. 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. 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.

4. Bürger, Clausthal-Zellerfeld

Schreiben vom 01.11.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
ich bin Einwohner von Buntenbock (Siehe oben) und wohne in Sicht- und Hörweite der Harz-Urlaubs-Alm. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Tagesausflügler aus dem Harzvorland parken schon am Wochenende die „Trift“ zu. Bei Schnee bricht regelmäßig das Chaos aus. Nichts geht mehr. Deshalb bin ich gegen weitere Gästebetten in diesem Ortsteil von Buntentrock.	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.
--	--

5. NABU Goslar

Schreiben vom 30.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
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. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

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
Die Kartengrundlage ist nach dem NVermG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil. 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. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis hinsichtlich der abschließenden Bescheinigung wird zur Kenntnis genommen und die mehrwöchigen Bearbeitungszeit wird beachtet. Die Planunterlage wurde hinsichtlich der durchgeführten Liegenschaftsvermessung überarbeitet.

2. IHK Braunschweig

Schreiben vom 06.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 11.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
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. 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. Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sollten folgende Punkte berücksichtigt werden: - Die an dem Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und entsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.). - Sofern bei den Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches, inertes Material zum Einsatz kommt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

- 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. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Dem Hinweis wird nach Rücksprache mit dem Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nicht gefolgt. Im Bereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wird die Kanalisation im Trennverfahren betrieben, d.h. dass Schmutzwasser über die Schmutzwasserkanalisation entsorgt wird, während Oberflächen-(Regen-) wasser über die Regenwasserkanäle und die Vorfluter in den natürlichen Wasserkreislauf eingegliedert wird oder gegebenenfalls auf dem eigenen Grundstück versickert. 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 erfolgt eine entsprechende Überarbeitung. Arbeiten in der Kernzone und der Pufferzone sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich geplant sind. Bei Arbeiten in diesem Bereich wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar bzw. den Harzwasserwerke GmbH einbezogen.
---	---

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

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Aufgrund des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel hat der Investor eine Luftbildauswertung beantragt. Die Auswertung vom 17.06.2024 ergab, dass kein Handlungsbedarf vorliegt.

<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u>	
Fläche A	
<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
Fläche B	
<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu. keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	

6. Vodafone GmbH, Stellungnahme Nr.: S01291166

E-Mail vom 13.10.2023

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

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

E-Mail vom 26.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: 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). 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. 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.	Die Stellungnahme der Harzwasserwerke liegt vor. Durch die geplante Baumaßnahme ist der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal betroffen. In der Begründung erfolgt eine entsprechende Überarbeitung. 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. Bei Arbeiten in diesem Bereich der Kern- bzw. Pufferzone wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einbezogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Baugrunduntersuchung wird rechtzeitig vor Baubeginn erstellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden 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“. 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. 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. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen unsererseits nicht.	Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf mögliche Emissionen hingewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Landkreis Goslar, (F-Plan)

E-Mail vom 27.10.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Mit o.a. Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhausgebietes geschaffen werden. Hierfür müssen geringe Flächen aus dem LSG entlassen sowie bestehende Waldflächen einer Waldumwandlung unterzogen werden. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußere ich mich im Einzelnen wie folgt: Naturschutz: Gegen die 92. Änderung bestehen zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Bedenken. Ein Teilbereich des insgesamt 1,47 ha umfassenden Änderungsbereichs 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 Bauleitplanverfahren laufen. Ein Antrag auf Entlassung aus dem LSG liegt der unteren Naturschutzbehörde jedoch bislang nicht vor. Die Aussage in der Begründung unter Ziffer 5.3.3, letzter Satz ist zu korrigieren. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich mit sonstigem mesophilem Grünland ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Waldrecht: Ein Teil des Geltungsbereiches, der bisher als Fläche für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt war, wird nun als Sonderbaufläche überplant. 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 35 m angeraten wird. Eine Abstimmung mit der Waldbehörde und dem Beratungsforstamt wird empfohlen. Darüber hinaus sind zusammenfassende Aussagen zur geplanten Waldumwandlung in den Umweltbericht zu o.a. Planung aufzunehmen. Gewässerschutz: Der Aussage in der Begründung unter Ziffer 4.3.2, dass die Schmutzwasserentsorgung über die vorhandenen Leitungsnetze gesichert ist,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Dem Hinweis wird gefolgt. In der Begründung und dem Umweltbericht erfolgte eine planerische Auseinandersetzung, warum der Abstand von 100 m zu Waldrändern (Grundsatz der Raumordnung) bzw. 35 m als Mindestabstand als Rat der Waldbehörde nicht eingehalten wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt und Aussagen zur Waldumwandlung stärker im Umweltbericht dargestellt.

kann ich zum jetzigen Zeitpunkt nicht folgen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Ferienresort am Ziegenberge“ ist die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung detailliert zu betrachten. Es könnten sich Probleme bei der Schmutzwasserbeseitigung ergeben. Hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplan. Die Aussagen in der Begründung unter Ziffer 4.3.2 sind daher im weiteren Verfahren entsprechend anzupassen. Bodenschutz: Der Großteil des Geltungsbereiches, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als SO FW 1 dargestellt ist, liegt innerhalb der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Die Ausführungen unter 4.5 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. § 5 Abs.3 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. § 5 Abs. 4 BauGB nur für den betroffenen Teilbereich nachrichtlich übernommen. Ich bitte um Korrektur der nachrichtlichen Übernahme. Denkmalschutz: Die Aussagen im Umweltbericht unter Ziffer 5.5.7 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 berührt wird. Diese Erkenntnisse sollten in die weitere Planung einfließen. Radonvorsorgegebiet: Ich bitte um Ergänzung des Umweltberichtes zu Aussagen über das Radonvorsorgegebiet (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 2.8). Die nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs.4 BauGB wird empfohlen. Redaktionelles: In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen für die Sonderbaufläche farblich an die Planzeichnung anzupassen (orange). Es wird aus Gründen der Klarheit empfohlen, die Strichstärke der Geltungsbereichsgrenze zu minimieren. In der Begründung (Ziffer 4.3.1) 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. Ich bitte um Prüfung der Flurstückangaben (siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan).	Aufgrund der gerade erfolgten Sanierung der Schmutzwasserkanalisation im Einzugsgebiet Buntenbock ist sichergestellt, dass die Anforderungen an Dichtigkeit und Kapazität den Erfordernissen in Gänze entsprechen. Ein entsprechender Nachweis wird über die neuinstallierte Mengensmessstation im Einzugsgebiet Buntenbock, auch hier in Zusammenarbeit und unter der Aufsicht des Landkreises Goslar, geführt. Dem Hinweis wurde gefolgt und der Bereich des Bodenplanungsgebietes und die Erweiterungsfläche mit dem Planzeichen 15.12 der PlanzV („Kreuzlinie“) umgrenzt. Dem Hinweis wird gefolgt und die BPG-VO auf den bestehenden Geltungsbereich reduziert. Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung unter Ziffer 5.5.7 angepasst. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage. Die Stellungnahme der Harzwasserwerke liegt vor. Durch die geplante Baumaßnahme ist der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal betroffen. In der Begründung erfolgt eine entsprechende Überarbeitung. Die Kernzone befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Arbeiten in Pufferzone sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich geplant sind. Bei Arbeiten in diesem Bereich wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einbezogen. Der Umweltbericht wird zu Aussagen über das Radonvorsorgegebiet ergänzt. Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgt ein Abgleich zwischen Planzeichnung und Planzeichenerklärung. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Flurstückangaben wurden geprüft. Die Flurstücksbezeichnungen haben sich in Zwischenzeit wie folgt geändert: 101/1 und 90/7. In der Begründung erfolgt eine Aktualisierung.
--	---

10. Regionalverband BS

Schreiben vom 01.11.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld plant mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" die Festsetzung von Sondergebieten im Stadtteil Buntenbock, um damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Ferienhausanlage um weitere 15 Ferienhäuser zu schaffen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen,	

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

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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

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.

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 wird gefolgt und die Begründungen hinsichtlich des Konfliktbereiches (Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) dokumentiert und abgewogen.

C. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Folgende Bürger haben sich zur Planung geäußert:

keine

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

2. LGLN Regionaldirektion Northeim

Schreiben vom 22.04.2024

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMg und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerM entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.	Dem Hinweis wurde gefolgt und der Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) bei der Internetpräsentation ergänzt. Der Hinweis hinsichtlich der abschließenden Bescheinigung wird zur Kenntnis genommen und die mehrwöchigen Bearbeitungszeit wird beachtet.

3. Regionalverband Großraum Braunschweig

E-Mail: vom 29.04.2024

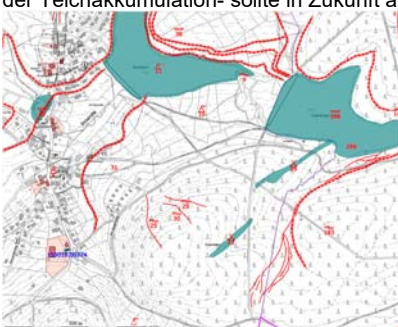
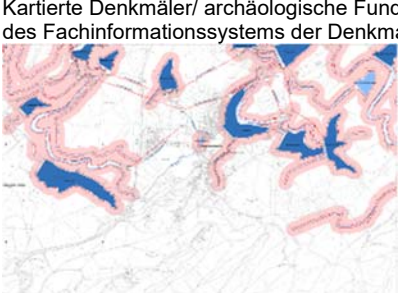
Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
zur 92. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“ wird der Regionalverband Großraum Braunschweig keine weitere Stellungnahme abgeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 11 der Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.

4. 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.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
die o.g. Flächennutzungsplanänderung 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.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Zu o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: 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 Hauptschließungsachsen 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 Flächennutzungsplan aufzunehmen. Von weiteren baulichen Erweiterungen nach Osten hin -in Richtung der Teichakkumulation- sollte in Zukunft abgesehen werden.  Kartierte Denkmäler/ archäologische Funde im Vorhabengebiet gemäß des Fachinformationssystems der Denkmalpflege 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das parallel laufende Bebauungsplanverfahren legt die entsprechende Bepflanzung und deren abgestimmten Arten fest, so dass das Landschaftsbild nicht stärker beeinflusst wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der ergänzenden Stellungnahme vom 06.06.2024 wird auf die Welterbe-Verträglichkeitsprüfung verzichtet. Eine weitere baulichen Erweiterungen nach Osten hin ist nicht geplant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kartierung Welterbe Oberharzer Wasserregal im Vorhabengebiet

Naturschutz

Ein Teilbereich des insgesamt 1,47 ha umfassenden Änderungsreichs 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. Vorbehaltlich eines positiven Kreistagsbeschlusses nach Abschluss der TÖB-Beteiligung bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

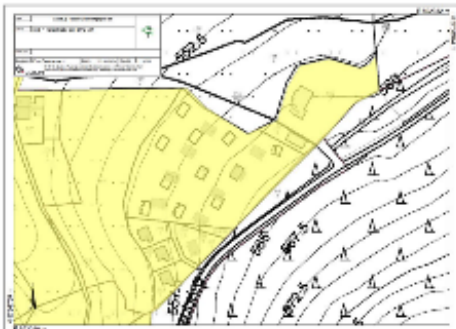
Ich weise jedoch darauf hin, dass für das überplante §30-Biotop im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz erforderlich ist. Der Antrag darauf ist von der Berg- und Universitätsstadt zu stellen und der Verlust des gesetzlich geschützten Biotops ist in angemessener Weise zu kompensieren, die geplante Kompensation ist dem Antrag beizufügen.

Waldrecht

Ein Teil des Geltungsbereiches, der bisher als Fläche für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt war, wird nun als Sonderbaufläche überplant. Sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung wurden Aussagen zum Waldabstand ergänzt. Die waldrechtlichen Belange wurden allerdings unzureichend abgearbeitet. Ich weise darauf hin, dass seitens meiner Waldbehörde weiterhin ein Mindestabstand von 35 m angeraten wird. Eine Abstimmung mit der Waldbehörde und dem Beratungsförstamt ist daher erforderlich.

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 diesbezüglich zu korrigieren.



Zudem ist der gesamte Geltungsbereich, einschließlich der Erweiterungsfläche, mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV (Kreuzlinie) zu umgrenzen, so wie es auch aus der beigefügten Abwägungstabelle hervorgeht und der letzte Satz der bodenschutzrechtlichen Kennzeichnung zu streichen. Weiterhin ist die Rechtsgrundlage für Ziff. 15.12. in der Planzeichenerklärung zu korrigieren, da es sich hier um den Flächennutzungsplan handelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

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.

Dem Hinweis wurde gefolgt und der Bereich des Bodenplanungsgebietes und die Erweiterungsfläche mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV („Kreuzlinie“) umgrenzt.

Wasserrecht Gegen die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher und fachtechnischer Sicht keine Bedenken. Hinweise zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung konzentrieren sich in der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102. Sonstiges Die Verfahrensvermerke sind zu überprüfen und zu überarbeiten. Zudem fehlt das Logo des LGLN. Bei den Rechtsgrundlagen ist das Wort Erläuterungsbericht durch das Wort Begründung zu ersetzen. Die Abarbeitung des Umweltberichts hat vollständig nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB zu erfolgen. Es fehlen Angaben zu Ziff. 3. a) der Anlage sowie Aussagen zu den erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB. Zudem ist gem. § 1 Abs. 7 BauGB eine Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander vorzunehmen und in der Begründung zu ergänzen, ebenso Aussagen zum Kampfmittelverdacht, sofern die Abwägungstabelle nicht Bestandteil der Begründung werden soll. Aus Gründen der Klarheit wird weiterhin empfohlen, die Strichstärke der Geltungsbereichsgrenze zu reduzieren. Nach erfolgter Entlassung aus dem LSG muss dies spätestens zum Satzungsbeschluss auch aus den Planunterlagen deutlich hervorgehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Verfahrensvermerke und das Logo des LGLN wurden geprüft bzw. ergänzt. Dem Hinweis wird gefolgt. Das Wort Erläuterungsbericht wurde durch das Wort Begründung zu ersetzt. Der Umweltbericht wurde in den genannten Punkten redaktionell ergänzt. Die Strichstärke wurde zur Verbesserung der Lesbarkeit verändert. Die Planunterlagen wurde nach der erfolgter Entlassung aus dem LSG angepasst.
---	---

6a. 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 Welterbe-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Schreiben vom 14.05.2024

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Boden 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. In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen 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). 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 Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,25 bzw. 0,32 wird dem §1a BauGB Rechnung getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei weiteren Planung um Umsetzung vom Bauherren berücksichtigt.

Altbergbau <i>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</i> 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. 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 und beachtet. Eine Baugrunduntersuchung wird rechtzeitig vor Baubeginn erstellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

8. Vodafone GmbH

E-Mail vom 14.05.2024

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