



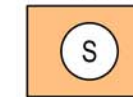
# Flächennutzungsplan der Berg und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld 92. Änderung für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" OT Buntenbock

erstellt durch:  
Conterra Planungsgesellschaft mbH, Karsten-Balder-Steig 9, 38640 Goslar  
August 2025

## Planzeichenerklärung

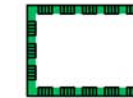
### A. Darstellung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



- 1.4. Sonderbaufläche Zweckbestimmung **Fremdenverkehr**

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



- 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
(§ 5 Abs. 4 BauGB und § 22 BNatSchG)

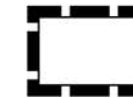


- Landschaftsschutzgebiet

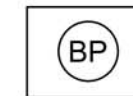
15. Sonstige Planzeichen



- 15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 92. Änderung



- Bodenplanungsgebiet

### B. Kennzeichnungen

Das Gebiet der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von 400 – 1000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2 – 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. (Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 3).

### C. Nachrichtliche Übernahme

#### Denkmalschutz

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.

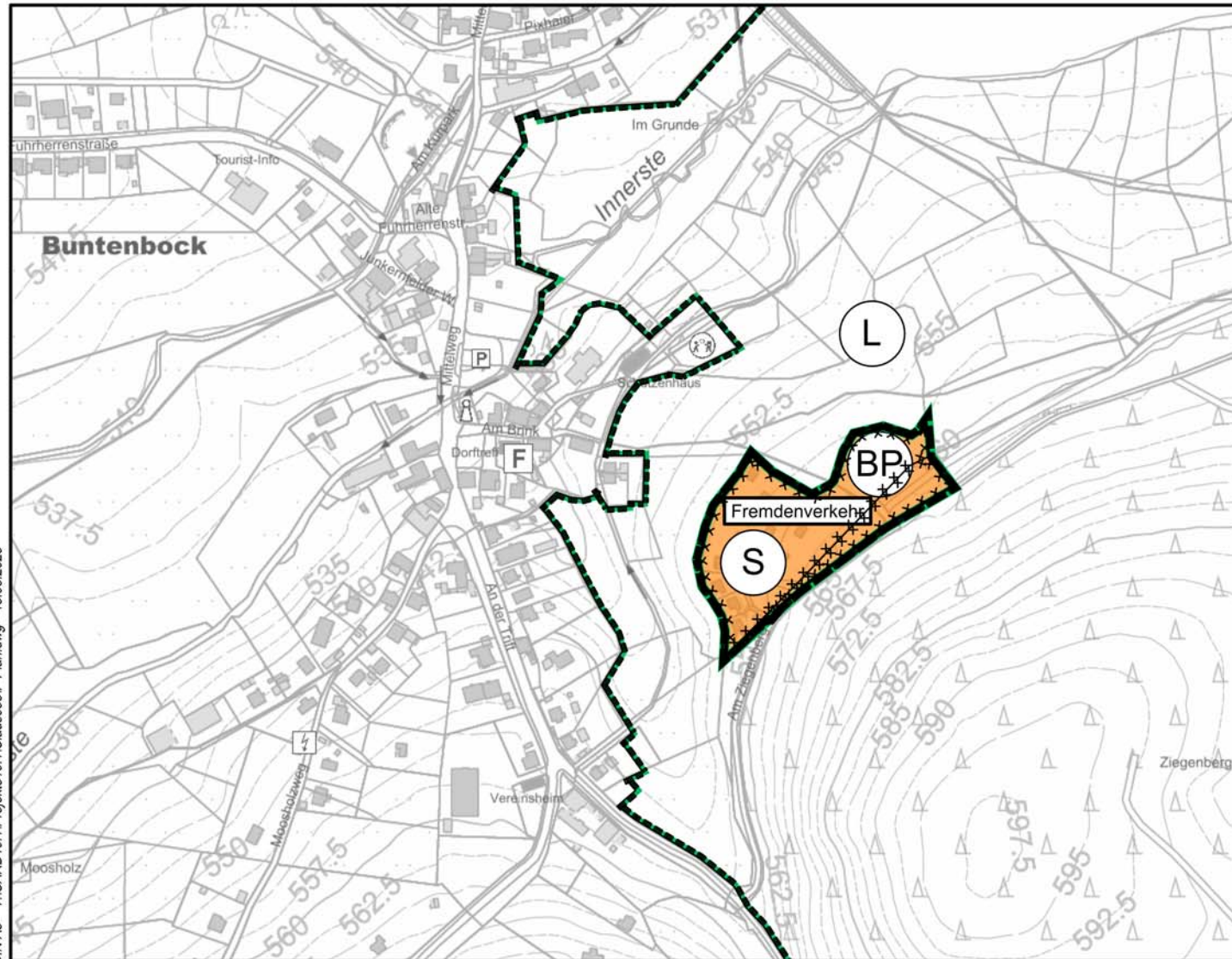
Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden.

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.

#### Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020).

In diesen Gebieten gilt gemäß §123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
(c) 2022 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



#### Bodenplanungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Teilgebiet 3 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPO-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010.



#### Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"

### D. Vermerk

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

#### Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen für diese Flächennutzungsplanänderung und die Begründung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6), sowie die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diese 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 08.12.2025

L.S.

gez. Emmerich-Kopatsch  
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss/Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 beschlossen, die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Clausthal-Zellerfeld, den 08.12.2025

L.S.

gez. Emmerich-Kopatsch  
Bürgermeisterin

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK5)  
Herausgebervermerk: Herausgegeben von der LGLN  
Ausgabejahr: 2022



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim  
Katasteramt Goslar <http://www.lgln.de>

Planverfasser

Der Entwurf der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Conterra Planungsgesellschaft mbH  
Karsten-Balder-Stieg 9  
38640 Goslar

Goslar, den 02.12.2025

gez. S. Teuber  
Planverfasser

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss/Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 dem Entwurf der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 10.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 15.04.2024 bis 15.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den 08.12.2025

L.S.

gez. Emmerich-Kopatsch  
Bürgermeisterin

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 17.09.2025 beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 08.12.2025

L.S.

gez. Emmerich-Kopatsch  
Bürgermeisterin

Genehmigung

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 6.0-2120-10.8-92-02/26 ) unter Auflagen/mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch \_\_\_\_\_ kenntlich gemachten Teile<sup>1)</sup> gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Goslar, den 10.02.2026

gez. St. Behrens  
Unterschrift

L.S.

Beitrittsbeschluss

~~Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist den in der Genehmigungsverfügung des Landkreises Goslar vom \_\_\_\_\_ (Az. \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten.~~

Clausthal-Zellerfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 02.04.2026 in der Goslarschen Zeitung\* bekannt gemacht worden.  
Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 02.04.2026 wirksam geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den 02.04.2026

\* im Amtsblatt des LK GS

L.S.

gez. Emmerich-Kopatsch  
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes oder Mängel in der Abwägung nicht<sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen