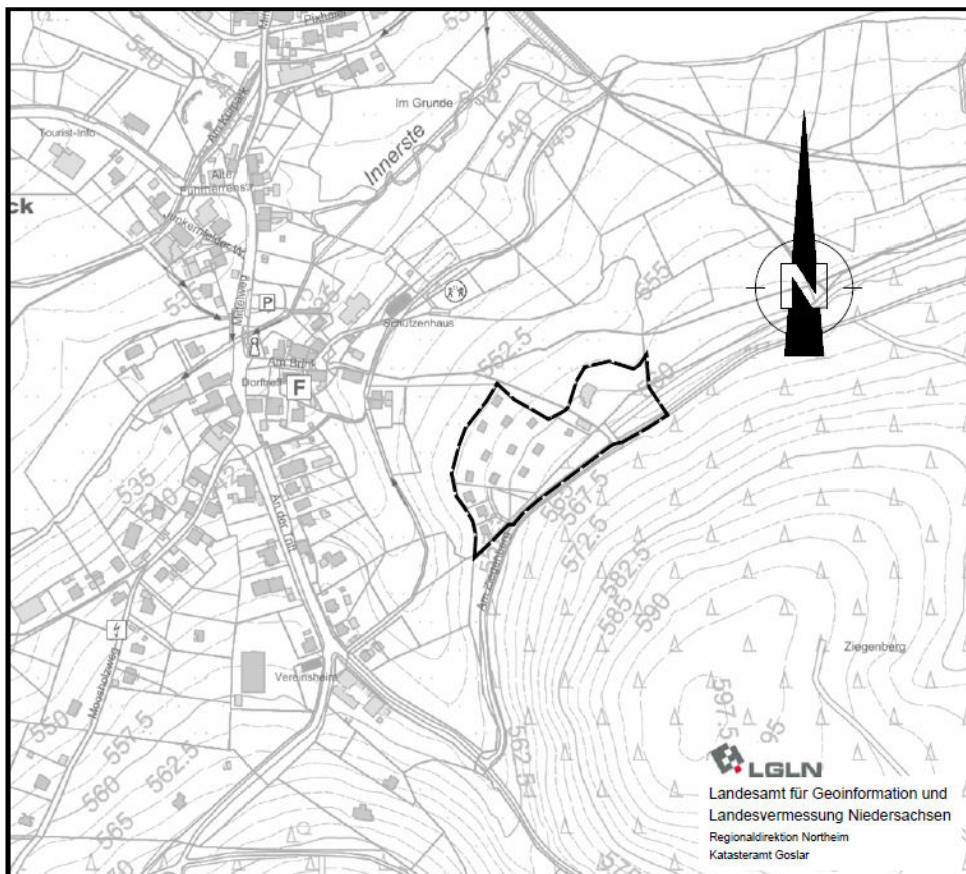


BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld



Verfasser:

Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: info@conterra-goslar.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Stand 27.02.2026

Ziel und Zweck der Planung

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

Zur Absicherung des befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 102 „Ferienresort Am Ziegenberge“, werden im F-Plan dargestellte Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ benötigt. In den Sonderbauflächen ist die Erweiterung der Ferienhausanlage geplant.

Die „Harzer Ferienhäuser“ und die geplante Erweiterung kann zu den Einrichtungen gezählt werden, die für Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“, 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.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB haben eine Gruppe von 17 Bürger aus Clausthal-Zellerfeld und Osterode gemeldet und ihre Bedenken hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes, der Überlastung der Badeteiche, der Schädigung des Naturschutzgebiets Natura 2000, Einschränkung der Lebensraumfunktion für schutzwürdige Tierarten und irreversibler Verlust geäußert.

Generell ist zu festzustellen, dass durch die Erweiterung des Ferienresorts keinerlei negative Auswirkungen auf die Gemeinde Buntenbock und auf die umliegende Natur (Flora und Fauna) gegeben sind. Die entsprechenden Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Von den 17 Bürgern wurde zu dem die steige Verkehrsbelastung, die Verkehrsprobleme und Sicherheitsbedenken sowie die Parkplatzsituation und Lärmschutz angesprochen.

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

Mit der Erweiterung des Ferienresort wird von den 17 Bürgern ein Verlust des traditionellen Dorfcharakters und der Dorfgemeinschaft gesehen.

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.

Zusätzlich wurde eine Petition mit 1455 Stimmen eingereicht. Die Petition betrifft nicht den Geltungsbereich des B-Planes, da keine Bergwiesen bzw. Teiche von der Planung bebaut und somit beeinträchtigt werden.

Neben den 17 Bürger aus Buntenbock hat sich ein Bürger aus Clausthal-Zellerfeld gemeldet, der seine Bedenken gegen die Erweiterung des bestehenden Feriendorfes ausspricht.

„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.“

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.

Ein Bürger aus Clausthal-Zellerfeld stellt entsprechend fest, dass sich in der Erweiterungsfläche Mesophiles Grünland befindet und im Schutzgebiet Flora Fauna Habitat (Natura 2000).

Der Antrag zur erforderlichen Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG (Mesophiles Grünland) wurde durch die Gemeinde gestellt. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Forstort Wintertal in der Gemarkung Goslar, Flur 1, Flurstück 136/69.

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.

Zusammenfassende Erklärung
zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ein weiterer Bürger aus Buntenbock weist darauf hin, dass 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. 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.

Die NABU Goslar lehnt 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.

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 getreten.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich keine Bürger geäußert.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

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

Die LGLN Regionaldirektion Northeim weist auf eine aktualisierte Liegenschaftskarte hin. Die Planunterlage wurde hinsichtlich der Aktualisierung überarbeitet.

Die Harzwasserwerke GmbH weisen darauf hin, dass das Vorhabengebiet im Trinkwassergewinnungs-gebiet der Innerstetalsperre befindet. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben in Trinkwasserschutzgebieten am Gewässerschutz zu orientieren.

Zusätzlich ist das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. 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- / Regenwasser über die Regenwasserkanäle und die Vorfluter in den natürlichen Wasserkreislauf eingegliedert wird oder gegebenenfalls auf dem eigenen Grundstück versickert.

Durch die geplante Baumaßnahme ist der Taubefrauer Graben als aktives Denkmal betroffen.

Arbeiten in der Kernzone und der Pufferzone sind nicht geplant, da die Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich erfolgen. Bei Arbeiten in diesem Bereich wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar bzw. den Harzwasserwerke GmbH einbezogen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

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.

Sollte ein zusätzlicher Bedarf erforderlich werden, wird der Investor rechtzeitig die Telekom informieren.

Das LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel hin.

Aufgrund des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel hat der Investor eine Luftbildauswertung beantragt. Die Auswertung vom 17.06.2024 ergab, dass kein Handlungsbedarf vorliegt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf Anlagen der Oberharzer Wasserwirtschaft hin. Diese Anlagen fallen nicht in die Zuständigkeit des LBEG. Es sollten aber die Harzwasserwerke als Betreiber der Wasserwirtschaft beteiligt werden. Diese wurden beteiligt.

Zusammenfassende Erklärung
zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weisen darauf hin, dass von der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen ausgehen können, welche als Immissionen in das Plangebiet einwirken können. Über einen Hinweis auf der Planunterlage wurde auf mögliche Emissionen hingewiesen.

Der Landkreis Goslar (Naturschutz) weist auf daraufhin, dass Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ liegen und ein Antrag auf Herauslösung noch nicht gestellt wurde.

Der Landkreis Goslar verweist auf einen Waldabstand von 100 m entsprechend der Raumordnung bzw. 35 m als Mindestabstand (Waldbehörde). Eine Abstimmung mit der Waldbehörde und dem Beratungsforstamt wird empfohlen. Die Begründung einschl. Umweltbericht wurden zur öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet.

Der Landkreis (Gewässerschutz) kann die angesprochene gesicherte Schmutzwasserentsorgung nicht bestätigen und verweist auf die 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.

Die Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar weist daraufhin, dass neben dem bestehendem Geltungsbereich auch die Erweiterungsflächen mit dem Planzeichen 15.12 der PlanzV (als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) zu umgrenzen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bestandsfläche wird zusätzlich gemäß der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz gekennzeichnet.

Der Landkreis Goslar weist auf das Radonvorsorgegebiet hin, welches im Umweltbericht und der Planunterlage ergänzt wurden.

Der Regionalverband Braunschweig weist darauf hin, die Notwendigkeit der Dokumentation in der Begründung hin, in welcher Art und Weise die genannten raumordnerischen Belange in der planerischen Abwägung Berücksichtigung gefunden haben. Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründungen hinsichtlich des Konfliktbereiches (Vorbehaltsgebiet Wald sowie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) ergänzt.

Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Die deutsche Telekom verweist auf die Ausführungen zur 1. Beteiligungsrunde.

Die LGKN weist auf das Urheberrecht und deren notwendigen Kennzeichnungen sowie geänderten Liegenschaftskataster hin. Die Planunterlagen werden daraufhin aktualisiert.

Die Berg- und Universitätsstadt CLZ, SG Ordnung und Brandschutz weist auf einen Fehler im verkehrsgutachten (ausgewiesener Parkplatz im Bereich „Am Brink 13“) hin, welcher zur erneuten öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet wurde.

Das SG weist ebenfalls darauf hin, dass es für die vorgenommene Beschilderung des Eigentümers keine Anordnung besteht.

Mit der Straßenbehörde erfolgt die Abstimmung zur „Legalisierung“ der aufgestellten Beschilderung.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig und die Harzwasserwerke verweisen auf die Ausführungen zur 1. Beteiligungsrunde.

Die IHK Braunschweig begrüßen aus wirtschaftlicher Sicht die Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Ferienresorts Am Ziegenberge.

Die Untere Denkmalbehörde stellt fest, dass sich das Gebiet derzeit noch auf einer als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Fläche sowie in unmittelbarer Nähe einer Teichakkumulation der UNESCO-Welterbes Oberharzer-Wasserregal (Sumpfteich, Ziegenberger Teich, Bärenbrucher Teich) befindet.

Sie fordert eine *Welterbe-Verträglichkeitsprüfung* hinsichtlich der prognostizierten Nutzung und Auslastung der Teiche in Folge des zu erwartenden Fremdenverkehrs. Im Nachgang zur Stellungnahme des Landkreises

Zusammenfassende Erklärung
zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes

teilt dieser mit, dass nach Rücksprache mit dem NLD auf die Welterbe-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Der Landkreis Goslar (Naturschutz) weist auf daraufhin, dass Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ liegen und das ein entsprechendes Entlassungsverfahren wurde. Vorbehaltlich eines positiven Kreistagsbeschlusses nach Abschluss der TÖB-Beteiligung bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Der Landkreis weist darauf hin, dass für das überplante §30-Biotop im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz erforderlich wird, Von der Berg- und Universitätsstadt wurde der Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz mit der entsprechenden der Kompensationsfläche gestellt.

Der Landkreis Goslar weist darauf hin, dass seitens meiner Waldbehörde weiterhin ein Mindestabstand von 35 m angeraten wird. Eine Abstimmung mit der Waldbehörde und dem Beratungsforstamt ist daher erforderlich. 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.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf gemäß §1a BauGB auf den sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen (LROP 3.1.1, 04) hin. Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,25 bzw. 0,32 wird dem §1a BauGB Rechnung getragen. Aus bodenschutzfachlicher Sicht gibt das Landesamt einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen, die zur Kenntnis genommen werden, aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind.