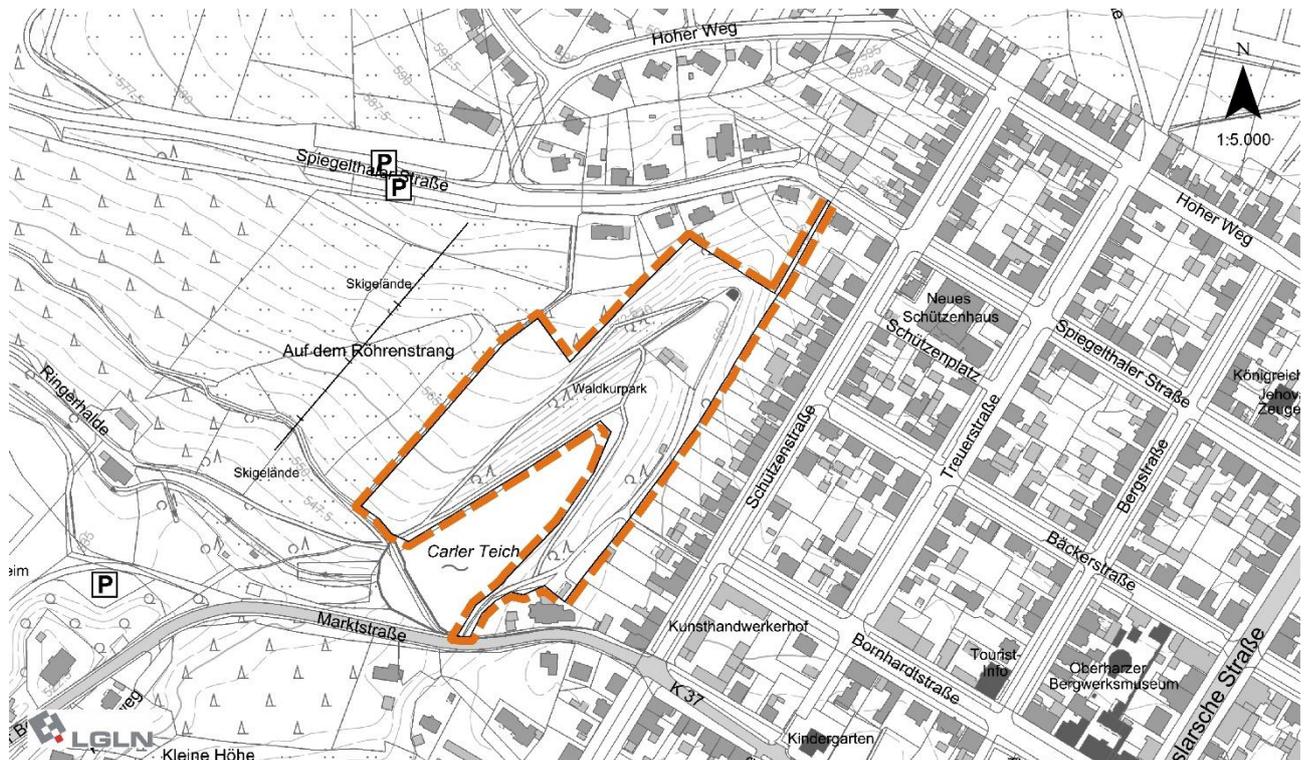


# Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und 97. Änderung des Flächennutzungsplanes



### Vorstudie

Stand: 25.10.2024

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)

 planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

556 FNP BP Vorstudie 1-b.docx

## IMPRESSUM:

### Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und 97. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Projektnummer:

556 FNP BP Vorstudie 1-b.docx

### Kommune:

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld  
An der Marktkirche 8  
38678 Clausthal-Zellerfeld

### Auftragnehmer:



planungsgruppe  
**puche**  
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

### Mitarbeitende:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Mathias Flörke, M.Sc.  
Jeremia Gessner, M.Sc.  
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Vorstudie	1
1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
<b>2</b>	<b>Hintergrund der Planung</b>	<b>2</b>
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Vorhabenbeschreibung	6
2.4	Bestehende und angrenzende Bebauungspläne	6
2.5	Plangrundlagen	7
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>9</b>
4.1	Räumliche Alternativen	9
4.2	Inhaltliche Alternativen	10
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Pläne und Fachplanungen</b>	<b>10</b>
5.1	Raumordnung	10
5.2	Flächennutzungsplan	11
5.3	Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft	13
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche Umweltauswirkungen - Vorstudie zum Umweltbericht</b>	<b>15</b>
6.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	15
6.2	Bemerkungen zur Checkliste	17
6.2.1	Schutzgüter	17
6.2.2	Schutzgebiete	19
6.3	Fazit zu den Umweltbelangen	20
<b>7</b>	<b>Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen</b>	<b>21</b>
7.1	Lage	21
7.2	Siedlungsentwicklung	21
7.3	Nutzungskonflikte	21
7.4	Verkehr und Mobilität	22
7.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	22
<b>8</b>	<b>Angedachte Darstellungen und Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Werte, Kosten</b>	<b>23</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Makrolage des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der TK25)	4
Abbildung 2	Mikrolage des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der AK5)	4
Abbildung 3	Luftbild der Lage des Plangebietes, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)	13
Abbildung 5	Abgrenzung Kulturerbe, ohne Maßstab, Quelle: Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld	14

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	15
-----------	---	----

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Vorstudie

In dieser Vorstudie werden die planungsrelevanten Grundlagen in Bezug auf den Planungsanlass- und das Planungserfordernis, Ziele der Raumordnung, auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Belange von Natur und Landschaft zusammengestellt.

Die Vorstudie informiert über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Des Weiteren wird eine erste Überprüfung der Umweltbelange durchgeführt und dokumentiert.

Darüber hinaus macht es das Vorhaben nötig den Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern. Aus diesem Grund wird auch auf die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.

Es wurde für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit noch kein Bebauungsplan explizit ausgearbeitet, sondern es soll mit dieser Vorstudie und dem darin beschriebenen städtebaulichen Konzept und seinen Varianten ins Beteiligungsverfahren gestartet werden.

Mit dieser Vorstudie wird eine möglichst frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wird außerdem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben im Hinblick auf die Planung und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Überprüfung.

Im Stadium des Entwurfes des Bebauungsplans werden dann die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in die formelle Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit konkreten Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan überführt und die Änderung des Flächennutzungsplanes als eigenständiges Verfahren weitergeführt.

## 1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bauleitverfahren für den Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Vorhabenträger unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bauungsvorschlag für sein Grundstück, den sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP). Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan



unterscheidet sich vom angebotsorientierten Bebauungsplan in verschiedenen Punkten. Dies liegt hauptsächlich in der Tatsache begründet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens eines einzelnen Investors ermöglicht und demgegenüber der angebotsorientierte Bebauungsplan für jedermann gilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hierbei nicht auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) beschränkt und auch § 9a BauGB braucht nicht zur Anwendung kommen. Es besteht daher keine Bindung an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Im vorliegenden Fall soll aber von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, den Bebauungsplan nach den Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB aufzustellen. Die Festsetzungen sollen sich daher vorwiegend auch an der Planzeichenverordnung orientieren. Diese werden jedoch erst im weiteren Verfahrensverlauf definiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ wird bestehen aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht (wird im weiteren Verfahrensverlauf ausgearbeitet)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und den Unterlagen beigelegt)

## **2 Hintergrund der Planung**

### **2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Ein privater Investor beabsichtigt, den Waldkurpark in Zellerfeld mit Ausnahme des Carler Teichs von der Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH (KBG) zu übernehmen und im nördlichen Teil ein Baumhaushotel auf einem Areal von ca. 8.000 m<sup>2</sup> zu errichten.

Da der Kurortstatus „Luftkurort“ für Zellerfeld aufgegeben wurde, ist die Kulturbetriebsgesellschaft nicht mehr verpflichtet, den Waldkurpark Zellerfeld weiter zu betreiben. Bei der Kurbetriebsgesellschaft gibt es keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr für das Gelände.

Es sind derzeit Baumhäuser in unterschiedlichen Größen geplant. Im Gebäude südlich des Platzes soll ein gastronomisches Angebot entstehen, z. B. ein Frühstücksraum oder alternativ ein Ersatzbau.

Der Hauptweg von der Marktstraße am südöstlichen Rand des Waldkurparks soll als Zufahrt auf das Gelände dienen. Im südöstlichen Bereich hinter dem ehemaligen Hotel Marktstraße 8 sollen Stellplätze angelegt werden. Im nördlichen Bereich mit Anbindung an die Spiegelthaler Straße soll eine neue Zugangsmöglichkeit geschaffen werden.

Das Areal befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist durchgängig eine Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung aus. Dies steht der beabsichtigten Entwicklung teilweise entgegen.

Kommunen haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das beabsichtigte Bauvorhaben ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht möglich, da die Fläche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen ist. Im Außenbereich sind nur bestimmte privilegierte und sonstige Vorhaben zulässig, zu denen ein Baumhaushotel nicht zählt. Zur Baurechtssetzung wird daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Marktstraße und der Spiegelthalerstraße am westlichen Rand der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Es umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Zellerfeld:

- 121/3
- 123/8
- 123/9
- 123/10

Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich des Plangebiets über ca. 2,5 ha. Er liegt im westlichen Bereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, nördlich des Carler Teiches, der als Weltkulturerbe der Oberharzer Wasserwirtschaft anerkannt ist. Im Westen grenzt das Plangebiet an freie Landschaft, während im Norden, Süden und Osten die bestehende Bebauung des Ortes anschließt.

Das Gebiet ist geprägt von großzügigen Grünflächen und einem dichten Baumbestand, der den Kurpark charakterisiert. Dieser Kurpark erstreckt sich entlang des nördlichen und östlichen Ufers des Carler Teiches und umrahmt das historische Gewässer weitläufig. Aufgrund seiner Lage inmitten des Baumbestandes wird die Anlage häufig als Waldkurpark bezeichnet.

Der Kurpark wurde 1957 angelegt und bietet seitdem eine Vielzahl von Attraktionen. Zu den Besonderheiten des Parks zählen eine kleine Konzertbühne mit einer angrenzenden Freifläche sowie ein Netz von Wegen, die sich malerisch durch die Grünflächen und unter den Bäumen schlängeln. Entlang dieser Wege sind markante Holzskulpturen und Bänke platziert, die zum Verweilen und Genießen des Ausblicks auf den Teich einladen.

Ein besonderes Highlight des Parks ist das Wassertretbecken, das aus ehemaligen Wasserzuführungen der Bergstadt Zellerfeld gespeist wird und zur Förderung der Kreislauf- und Stoffwechselfunktion nach Kneipp dient. Es befindet sich im Plangebiet eine Konzertbühne, die gelegentlich für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird und das Parkerlebnis bereichert.

Westlich der Konzertbühne verläuft ein Kanal, vermutlich ein Regenwassersammler. Am östlichen Weg gibt es ein kleines Gebäude mit getrennten Sanitäreinrichtungen und eine Bude. Neben diesem Gebäude befinden sich zwei gepflasterte Stellplätze. Vor den Sanitäreinrichtungen gibt es einen geschlossenen Schacht, vermutlich für Abwasser, sowie eine sichtbare Wasserleitung.



## BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und 97. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Hauptweg von der Marktstraße am östlichen Rand des Waldkurparks ist etwa drei Meter breit und mit Splittdecke befestigt. Die restlichen Wege sind gemulcht und mit Baumstammstufen versehen, Geländer sichern die steilen Stellen.



Abbildung 1 Makrolage des Plangebiets  
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der TK25)



Abbildung 2 Mikrolage des Plangebiets  
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Ausschnitt aus der AK5)

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Topographie aus. Es erstreckt sich über eine Länge von etwa 370 m, von Südwesten nach Nordosten, und weist in dieser Richtung ein deutliches Gefälle auf. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Nordosten auf einer Höhe von etwa 580 m über Normalhöhennull (NHN), während der niedrigste Punkt im Südwesten bei etwa 547 m ü. NHN liegt. Damit ergibt sich ein Höhenunterschied von rund 33 m zwischen den beiden Endpunkten des Gebiets. Der Bereich in denen das Baumhaushotel geplant ist bewegt sich im Mittel auf einer Höhe von ca. 565 – 570 m ü. NHN.



Abbildung 3 Luftbild der Lage des Plangebietes, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (ohne Maßstab)

## 2.3 Vorhabenbeschreibung

Im nördlichen Teil des Geländes, auf etwa 8.000 m<sup>2</sup>, soll ein Baumhaushotel entstehen, das unter dem Namen "Bertels Oberharzer Baumhaushotel" im ehemaligen Kurpark von Clausthal-Zellerfeld betrieben wird. Das Projekt legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und Ökologie. Für den Bau werden regionale Rohstoffe wie Harzer Holz verwendet, und die Stromversorgung wird durch Photovoltaik sichergestellt. Kooperationen mit lokalen Unternehmen sollen das nachhaltige Konzept ergänzen.

Das Hotel wird zunächst aus unterschiedlich großen Baumhäusern bestehen, die auf Stelzen stehen oder an Bäumen verankert sind. Jedes Baumhaus ist mit Dusche, WC, Stromanschluss, Ofen und Wärmedämmung ausgestattet und bietet Platz für zwei bis acht Personen. In den Sommermonaten sollen zusätzlich Baumzelte für ein besonders naturnahes Erlebnis angeboten werden.

Im südlichen Gebäude des Geländes ist ein gastronomisches Angebot geplant, beispielsweise ein Frühstücksraum oder Konferenzraum, der von ortsansässigen Bäckern beliefert wird. Zudem wird es gemeinsame Grill- und Feuerstellen sowie eine Fassauna geben. Eine zentrale Grünfläche wird Platz für Veranstaltungen wie Hochzeiten, Betriebsfeiern und Seminare bieten, unterstützt durch einen geplanten Konferenzraum.

Der westlich der Konzertbühne verlaufende Kanal, vermutlich ein Regenwassersammler, soll weiterhin genutzt werden. Ein kleines Gebäude mit getrennten Sanitäreinrichtungen sowie eine Bude am östlichen Weg könnten ebenfalls weiter genutzt werden. Der 3 m breite Hauptweg mit Splittdecke, der von der Marktstraße am östlichen Rand des Waldkurparks verläuft, soll als Zufahrt und Rettungsgasse dienen. Im südöstlichen Bereich, hinter dem ehemaligen Hotel Marktstraße 8, könnten zusätzliche Stellplätze angelegt werden.

Im westlichen Teil des Waldkurparks gibt es eine große gemähte Wiese und ein Wassertretbecken, die weiterhin genutzt werden können. Auf dem übrigen Gelände sind keine baulichen Veränderungen geplant.

Das Baumhaushotel richtet sich an Familien und Personen, die außergewöhnliche und nachhaltige Übernachtungsmöglichkeiten suchen. Es spricht alle Altersgruppen an, insbesondere Menschen aus städtischen Gebieten, die eine Auszeit in der Natur wünschen.

Der Standort im ehemaligen Kurpark von Clausthal-Zellerfeld ist ideal gelegen, gut erreichbar und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Nähe zu Restaurants, Cafés und touristischen Attraktionen wie dem Oberharzer Bergwerksmuseum und verschiedenen Badeteichen macht den Standort besonders attraktiv. Das bereits erschlossene Grundstück mit vorhandenen Strom- und Wasserleitungen reduziert die Baukosten und bietet Potenzial für zukünftige Erweiterungen.

## 2.4 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Teilbereiche des Plangebietes im Süden (Teilflächen Flurstück 123/9) und Norden (Flurstück 121/3) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“. Die Bereiche werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. An den



Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes schließen sich keine weiteren Planbereiche direkt an.

## 2.5 Plangrundlagen

Zur Erstellung des Bebauungsplanes werden verschiedene Unterlagen zusammengeführt. Diese dienen sowohl der Darstellung der Planungsabsicht als auch der Erfassung des Bestandes und der Analyse der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen. Aufgrund der bestehenden Situation wird zunächst die Erstellung eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Weitere Gutachten werden je nach Bedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und in die Abwägung einbezogen.

### Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde ein Fachgutachter beauftragt. Die erste Potenzialanalyse des Gutachters hat ergeben, dass im Eingriffsbereich, abgesehen von Bilchen, Fledermäusen und Brutvögeln, keine weiteren eingriffsrelevanten geschützten Artengruppen zu erwarten sind.

Der Fachgutachter wird das Plangebiet daher durch Begehungen gezielt auf das Vorkommen von Vögeln, Bilchen und Fledermäusen untersuchen. Die Ergebnisse dieser Revierkartierung zur Erfassung der Arten werden in einer faunistischen Kartierung sowie in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert. Dieses Gutachten wird eine wichtige Informationsgrundlage für die Bauleitplanung bieten und ermöglicht es, auf etwaige artenschutzrechtliche Probleme angemessen zu reagieren (siehe auch Kapitel 7.2.1). Die Ergebnisse werden nach Vorlage zu gegebener Zeit in die Unterlagen eingearbeitet.

### Planunterlage

Im weiteren Verfahrensverlauf, bei Erstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) eine Planunterlage für den Bebauungsplan erstellt. Es wird eine Aufnahme der topographischen Situation und die lagegenaue Einmessung der Baumstandorte durchgeführt.

## 3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld unterstützt das Vorhaben des privaten Investors, neue Nutzungen im Gelände des Waldkurparks zu etablieren. Die folgenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden definiert:

### Planungsrechtliche Sicherung

- Aufstellung eines Bebauungsplans zur rechtlichen Absicherung des Projekts und zur Festlegung der Nutzungsbedingungen.
- Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Anpassung der aktuellen Nutzungsbestimmungen an die geplanten Vorhaben.

### **Errichtung eines Baumhaus-Hotels**

- Bau eines Baumhaus-Hotels auf etwa 8.000 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich des Geländes unter Verwendung regionaler Rohstoffe wie Harzer Holz.
- Schaffung von unterschiedlich großen Baumhäusern und Baumzelten, um außergewöhnliche und naturnahe Übernachtungserlebnisse zu ermöglichen.

### **Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung**

- Sicherstellung der Stromversorgung durch Photovoltaikanlagen, um den ökologischen Fußabdruck des Projekts zu minimieren.
- Integration umweltfreundlicher Baupraktiken und Materialien in den gesamten Bau- und Betriebskonzept des Hotels.

### **Gastronomisches Angebot**

- Einrichtung eines Frühstücksraums im südlichen Gebäude des Geländes.
- Bereitstellung von lokalen Spezialitäten durch ortsansässige Bäcker, um die regionale Wirtschaft zu fördern.

### **Integration in die Landschaft**

- Schaffung und Pflege von privaten Grünstrukturen am Rand des Plangebiets sowie innerhalb des Areals, um eine harmonische Einbettung in die bestehende Landschaft zu gewährleisten.
- Nutzung der bestehenden Großgehölze zur Etablierung des Baumhaushotels
- Beibehaltung der großen gemähten Wiese und des Wassertretbeckens im westlichen Teil des Kurparks, um den Erholungswert des Parks zu erhalten.

### **Infrastruktur und Zugänglichkeit**

- Nutzung des Hauptweges von der Marktstraße als Zufahrt und Rettungsgasse.
- Anlegung zusätzlicher Stellplätze im südöstlichen Bereich und Schaffung eines neuen Zugangs im nördlichen Bereich des Geländes.

### **Pflege und Nutzung bestehender Strukturen**

- Sorgfältige Auswahl und Pflege der Bäume, die für die Baumhäuser verwendet werden, um die langfristige Gesundheit und Stabilität der Bäume zu gewährleisten.
- Beibehaltung und Integration vorhandener Gebäude wie des kleinen Gebäudes mit Sanitäranlagen und der Bude.

### **Zusammenarbeit mit der Region**

- Kooperation mit lokalen Firmen zur Unterstützung des Hotelbetriebs und zur Integration des Projekts in die regionale Wirtschaft.
- Einbindung ortsansässiger Unternehmen in die touristische Infrastruktur, z.B. durch das Angebot von Frühstück durch lokale Bäcker.



### Optimierung der Baukosten

- Nutzung des bereits teilweise erschlossenen Grundstücks mit vorhandenen Strom- und Wasserleitungen zur Reduzierung der Baukosten und zur Erleichterung der Projektumsetzung.

### Umwelt- und Artenschutz

- Durchführung einer umfassenden Umweltprüfung, um die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft zu bewerten und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.
- Durchführung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zur Sicherstellung eines Ausgleichs für die Eingriffe in die Natur und Landschaft.
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Würdigung der Belange des Artenschutzes.

## 4 Planungsalternativen

### 4.1 Räumliche Alternativen

Die geplante Errichtung des Baumhaushotels im Waldkurpark von Clausthal-Zellerfeld auf einem Areal von ca. 8.000 m<sup>2</sup> bietet aufgrund seiner spezifischen Gegebenheiten optimale Voraussetzungen für das Vorhaben. Das Areal liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, was prinzipiell gegen eine solche Bebauung spricht. Jedoch ist der Standort besonders geeignet, da er nicht nur eine gute Lage innerhalb der Stadt bietet, sondern auch eine hohe landschaftliche Attraktivität und eine bereits vorhandene Infrastruktur aufweist. Zudem ist ein passender Baumbestand, der für die Baumhäuser von entscheidender Bedeutung ist, gegeben, was die Planungen erheblich erleichtert.

Eine Verlagerung des Projekts auf ein anderes Gelände würde erhebliche Nachteile mit sich bringen. Erstens müsste ein neuer, geeigneter Standort gefunden werden, der ebenfalls über eine ausreichende Anzahl geeigneter Bäume verfügt und gleichzeitig die landschaftliche Schönheit und die Nähe zu touristischen Attraktionen bietet. Zweitens sind bereits Teile der Infrastruktur, wie Zufahrtswege und Kanäle, am aktuellen Standort vorhanden, was die Baukosten erheblich reduziert. An einem alternativen Standort müssten diese Einrichtungen neu errichtet werden, was das Projekt finanziell und logistisch erschweren würde.

Zudem bietet das Gelände des ehemaligen Kurparks durch seine Nähe zu bestehenden touristischen Einrichtungen und gastronomischen Angeboten eine einmalige Möglichkeit zur Synergie, die an einem alternativen Standort kaum in gleichem Maße gegeben wäre. Daher ist eine Verlagerung des Projekts nicht nur unpraktisch, sondern auch unwirtschaftlich und würde die Nachhaltigkeitsziele des Projekts gefährden.

## 4.2 Inhaltliche Alternativen

Hintergrund der Planung ist ein Vorhaben des Privatinvestors, mit dem Ziel den Waldkurpark zu neuem Leben zu erwecken und mit neuen Nutzungen wie Baumhaushotels und gastronomischen Angeboten aufzuwerten.

Inhaltlich wurde das Projekt so konzipiert, dass es die speziellen Anforderungen und Besonderheiten des Standortes optimal berücksichtigt. Das Baumhaushotel in Clausthal-Zellerfeld setzt auf Nachhaltigkeit, regionale Wertschöpfung und ein besonderes Naturerlebnis. Diese Aspekte sind nicht zufällig gewählt, sondern resultieren aus den spezifischen Gegebenheiten des Standorts und den Erwartungen der Zielgruppe.

Eine inhaltliche Umgestaltung des Projekts, beispielsweise durch den Verzicht auf Baumhäuser und stattdessen den Bau konventioneller Hotelgebäude, würde die einzigartige Positionierung des Hotels gefährden. Das Baumhaushotel unterscheidet sich durch seine naturnahe Bauweise und die besondere Lage in den Bäumen von anderen touristischen Angeboten in der Region. Eine Abkehr von diesem Konzept würde das Alleinstellungsmerkmal des Hotels schwächen und könnte das Interesse der anvisierten Zielgruppen, die eine außergewöhnliche und nachhaltige Übernachtungsmöglichkeit suchen, erheblich mindern.

Darüber hinaus würden alternative Konzepte, wie etwa ein Hotel auf dem Boden mit herkömmlicher Bauweise, den ökologischen Fußabdruck des Projekts vergrößern und die Nachhaltigkeitsziele untergraben. Die Nutzung regionaler Rohstoffe, die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs durch Photovoltaik und die minimale Beeinträchtigung der Natur durch die Baumhäuser sind zentrale Aspekte des Projekts, die bei einer inhaltlichen Neuausrichtung verloren gehen könnten.

Insgesamt ist das derzeitige Konzept sowohl räumlich als auch inhaltlich optimal auf den Standort im Waldkurpark von Clausthal-Zellerfeld abgestimmt. Jede räumliche oder inhaltliche Alternative würde die besonderen Vorteile des jetzigen Projekts schmälern und ist daher nicht sinnvoll. Planungsalternativen sind derzeit daher nicht vorgesehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die betreffenden Flächen weiter dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet und Vorhaben gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Auf den Flächen, die mit vorliegender Bauleitplanung aufbereitet werden sollen, wären die geplanten Nutzungen zur Etablierung eines Baumhaushotels somit nicht genehmigungsfähig.

## 5 Übergeordnete Pläne und Fachplanungen

### 5.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 2017, mit Fortschreibung im Jahr 2022, maßgeblich. Dieses Programm ordnet die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zusammen mit den Städten Goslar, Bad Harzburg und Seesen einem „mittelzentralen Verbund mit ober-

zentralen Teilfunktionen“ zu. Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund zusätzliche oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Insbesondere betrifft dies die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft, Forschung sowie das Gesundheitswesen.

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt zudem im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig, dessen Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 ebenfalls relevant ist. Das RROP stellt Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum und wichtigen Bestandteil des mittelzentralen Verbundes mit speziellen oberzentralen Funktionen dar, die insbesondere die Bereiche Bildung und Gesundheit umfassen. Der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sind im Rahmen des RROP 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 im Bereich Erholung und Tourismus

Das Plangebiet für das geplante Baumhaushotel liegt im Siedlungsraum des Mittelzentrums der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und wird von keiner weiteren zeichnerischen Festlegung überlagert. Direkt nördlich des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Radweg, der weiter vernetzend zu überregional bedeutsamen Radwegen führt und von dem das Projekt zusätzlich profitieren kann.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans zur Etablierung des Baumhaushotels tragen in hohem Maße zur Stärkung der Erholungs- und Tourismusfunktion der Stadt bei. Diese Planungen stehen im Einklang mit den Vorgaben des rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig und unterstützen nachhaltig die besondere Entwicklungsaufgabe im Bereich Erholung und Tourismus.

Es sind keine Zielkonflikte erkennbar, und die Bauleitplanungen führen zu keinen Widersprüchen mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Großraum Braunschweig derzeit sein Regionales Raumordnungsprogramm unter dem Arbeitstitel RROP 3.0 neu aufstellt. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes hat am 03.05.2018 die Neuaufstellung des RROP beschlossen und damit das formelle Verfahren eingeleitet. Dieses Verfahren ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss auf den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplans (FNP) basieren, da dieser die langfristige städtebauliche Entwicklung steuert.

Der Flächennutzungsplan ist ein zentrales Instrument der Bauleitplanung und bietet einen umfassenden Überblick über die beabsichtigte Nutzung der Flächen im gesamten Stadtgebiet. Er legt die grobe Struktur der verschiedenen Nutzungen fest und bildet somit die Grundlage für alle weiteren Planungen der Gemeinde. Dadurch werden die Entwicklungsabsichten und -ziele der Gemeinde festgelegt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt wird das Plangebiet derzeit als Grünfläche ohne spezifische Zweckbestimmung ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Fläche momentan keiner speziellen Nutzung, etwa als Park oder Erholungsgebiet, zugeordnet ist, sondern allgemein als Grünfläche gilt. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ebenfalls Grünflächen ausgewiesen, während sich im Osten und Norden Wohnbauflächen und im Osten zusätzlich gemischte Bauflächen befinden, die eine Kombination von Wohnen und Gewerbe zulassen. Der Carler Teich im Süden ist als Wasserfläche dargestellt. Die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung und der Carler Teich wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht negativ beeinflusst.

Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Umnutzung des Gebiets zu Einschränkungen der Siedlungsentwicklung der Berg- und Universitätsstadt führen wird. Ebenso sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen durch die geplante Maßnahme zu befürchten.

Die Berg- und Universitätsstadt beabsichtigt, die derzeitige Nutzung des Gebiets von einer allgemeinen Grünfläche in ein "Sonstiges Sondergebiet" zu ändern. Die genaue Zweckbestimmung dieses neuen Sondergebiets ist jedoch noch offen und wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens festgelegt. Die genaue Abgrenzung und Definition des neuen Gebietstyps erfolgt in den kommenden Planungsschritten.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das bedeutet, dass die Inhalte des Bebauungsplans mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen müssen. Falls dies nicht der Fall ist, muss der Flächennutzungsplan vorab entsprechend angepasst werden, um die gewünschte Nutzung im Bebauungsplan umsetzen zu können.

Da das beabsichtigte Vorhaben nicht mit den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens angepasst werden. Diese Anpassung ist notwendig, um die Grundlage für die spätere Entwicklung des Bebauungsplans zu schaffen. Erst nach erfolgreichem Abschluss dieses Verfahrens kann der Bebauungsplan auf Grundlage des geänderten Flächennutzungsplans entwickelt werden.

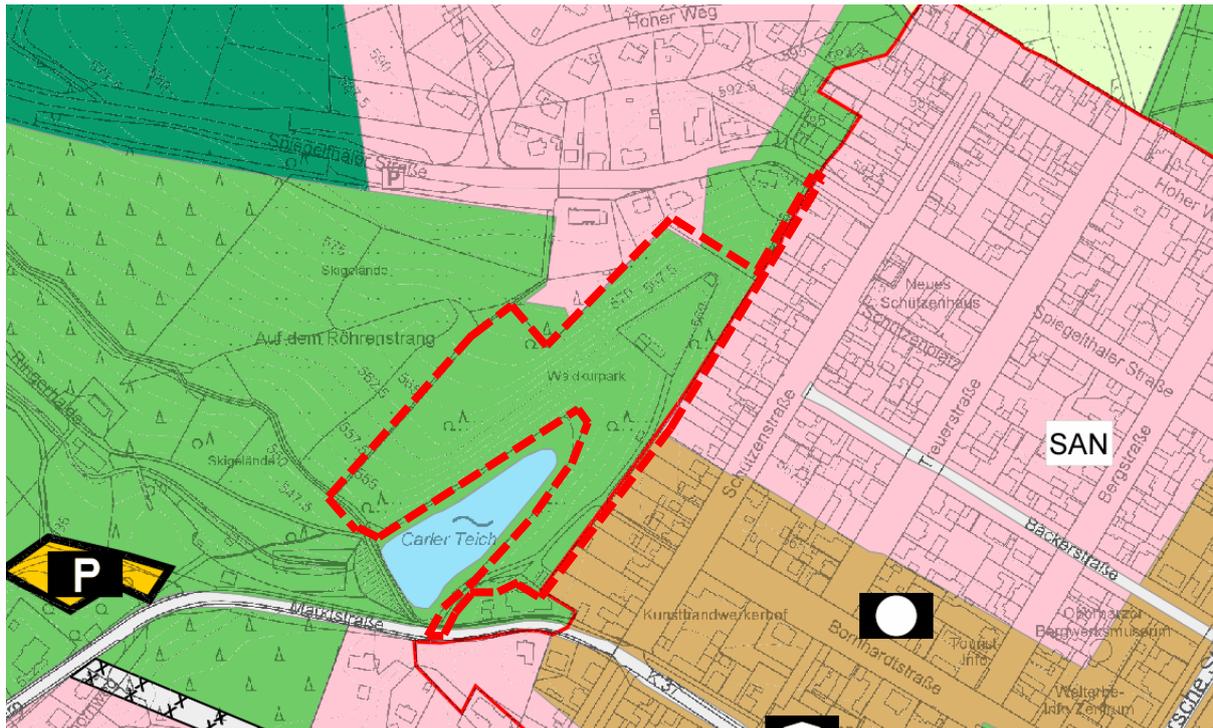


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

### 5.3 Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft (kleiner Bergbauteich „Carler Teich“ mit einer Größe von ca. 0,9 ha) und dessen Pufferzone bzw. grenzt an dessen Pufferzone an.

Unter besonderen Schutz gestellt wurde der Carler Teich seit 1978. Seitdem ist er ein aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals "Oberharzer Wasserregal". Im Juli 2010 fand er gemeinsam mit den anderen Bauwerken des historischen Wasserverbundsystems der Oberharzer Wasserwirtschaft Aufnahme in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO.

Als Teil des Weltkulturerbes unterliegt der Carler Teich den Schutzbestimmungen des UNESCO-Welterbes. Dies bedeutet, dass er in seinem historischen Zustand erhalten und vor negativen Auswirkungen durch moderne Entwicklungen geschützt werden muss.

Der Carler Teich trägt somit zur historischen und kulturellen Bedeutung des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft bei, auch wenn er nicht als Einzeldenkmal, sondern als integraler Bestandteil des gesamten Systems geschützt ist.

Der nördliche Bereich, in dem die geplanten Baumhäuser errichtet werden sollen, befindet sich weder innerhalb des Weltkulturerbes noch in der Pufferzone. Im Gegensatz dazu erstreckt sich der südliche Teil des Plangebietes in die Pufferzone des Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft. Die Weltkulturerbegrenze verläuft um das Ufer des Carler Teiches, wodurch dieser Bereich besonderen Schutz genießt, um das historische und kulturelle Erbe der Oberharzer Wasserwirtschaft zu bewahren. Die Pufferzone dient als Schutzgebiet rund



um das eigentliche Weltkulturerbe, um sicherzustellen, dass moderne Entwicklungen die historischen Elemente und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.

Für das Projekt bedeutet dies, dass besondere Vorsichtsmaßnahmen und Anforderungen eingehalten werden müssen. Jede geplante Veränderung oder Neubau im südlichen Bereich des Plangebietes muss mit den Richtlinien zum Schutz des Weltkulturerbes übereinstimmen. Negative Auswirkungen auf das Welterbe müssen vermieden werden. Daher ist eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich, um sicherzustellen, dass das kulturelle Erbe in der Pufferzone erhalten bleibt und nicht durch die neuen Entwicklungen beeinträchtigt wird. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch eine sorgfältige und verträgliche Planung keine negativen Auswirkungen auf das Weltkulturerbe oder den Pufferbereich entstehen werden.

Im zu erstellenden Umweltbericht wird eine Auseinandersetzung mit dem Weltkulturerbe inklusive der Pufferzone stattfinden, um ggf. indirekte negative Auswirkungen der künftigen Nutzung beurteilen zu können.

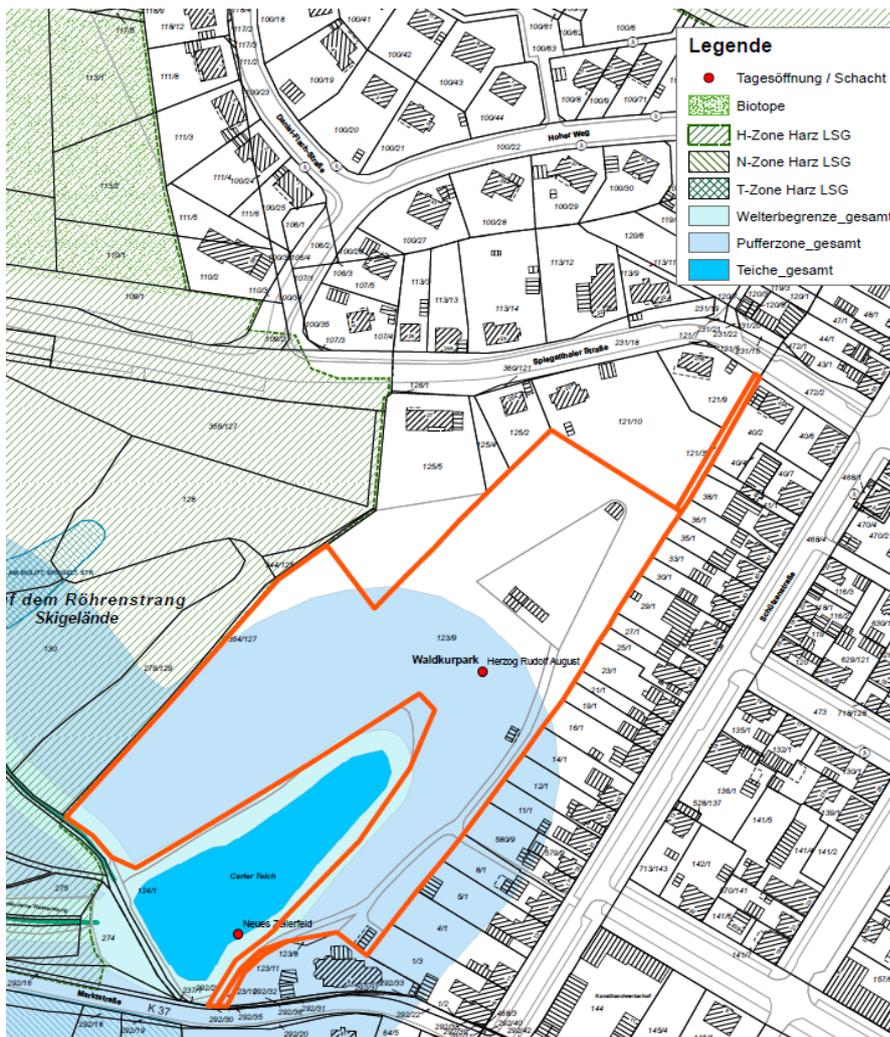


Abbildung 5 Abgrenzung Kulturerbe, ohne Maßstab, Quelle: Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

## 6 Voraussichtliche Umweltauswirkungen - Vorstudie zum Umweltbericht

Ziel der vorliegenden Vorstudie zum Umweltbericht ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Anschließend wird der Umweltbericht erstellt und der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigelegt.

### Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan sowie weitere Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder vom NIBIS® Kartenserver der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes sowie eine Bestandsaufnahme vor Ort der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

### 6.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
<b>Schutzgüter</b>			
Arten / Lebensgemeinschaften			X
Biotoptypen	X		
Biologische Vielfalt			X
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	X		
Fläche	X		

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Oberflächengewässer / Hochwasserschutz		x	
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x		
Wechselwirkungen		x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>			
Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)			x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	x		
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG	x		
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
<b>Sonstige</b>			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten)		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)			
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	

## 6.2 Bemerkungen zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

### 6.2.1 Schutzgüter

#### Arten / Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt

Die Lebensraumstruktur ist aufgrund der parkähnlichen Strukturen mit einem Wechsel aus Gehölzstrukturen, Wasserfläche und Grünlandbereichen trotz der Nutzung als Kurpark mittel bis hoch einzustufen.

Es handelt sich um ein für den Harz typisches Biotoptypenmosaik.

Aus diesem Grund wurden eine faunistische Kartierung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet beim Büro CORAX aus Göttingen in Auftrag gegeben. In erster Linie sollte das mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht werden.

Zur ersten Einschätzung der faunistischen Situation wurde im Vorfeld von Büro CORAX zunächst eine Potenzialermittlung Artenschutz mit Stand vom 27.07.2023 erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Es ist nicht unwahrscheinlich, dass sich Quartiere von Fledermäusen sowohl im Eingriffs- als auch im großräumigen Einzugsgebiet befinden. Daher sollte eine Untersuchung der Fledermausfauna mittels Artenspürhund (Quartiersuche) sowie Detektorbegehungen mit Ein- und/oder Ausflugskontrollen durchgeführt werden.“*

*Weitere Untersuchungen sollten für Brutvögel (Revierkartierung, drei Begehungen) und Haselmäuse *Muscardinus avellanarius* durchgeführt werden. Aufgrund der Lage zum Wald sowie des Unterwuchses ist nicht auszuschließen, dass Haselmäuse im Untersuchungsgebiet vorkommen. Nestsuche mittels Artenspürhund sowie das Ausbringen von Spurentunneln und gegebenenfalls Nisthilfen sollten durchgeführt werden.“*

Bei Vorlage der Ergebnisse werden diese in den Umweltbericht mit einfließen.

### **Biotoptypen**

Das Plangebiet wird als Kurpark genutzt. Es herrschen Strukturen eines Landschaftsparks mit älterem Gehölzbestand, bzw. Mischwaldstrukturen und Grünlandbereichen vor. Besonders geschützte Biotope, z.B. Bergwiesen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächste Vorkommen liegt weiter nordwestlich außerhalb des Einwirkungsbereiches.

Es wird auch davon ausgegangen, dass aufgrund der momentanen Nutzung im Zusammenhang mit der Projektplanung keine Grünflächen mit Bergwiesencharakter beeinträchtigt werden

An das Plangebiet grenzt der Carler Teich an. Es handelt sich um einen nährstoffarmen, bzw. bzw. mäßig nährstoffreichen Teich in der typischen Ausprägung des Harzer Wasserregals an. Er ist Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ und UNESCO Weltkulturerbe.

Eine Würdigung der Biotoptypen muss im nachfolgenden Umweltbericht und im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Das städtebauliche Konzept würdigt die Belange der Biotoptypen mit ihren Potenzialübergreifenden Funktionen bereits, indem große Flächen für die Belange von Natur und Landschaft reserviert werden, bzw. durch bauliche Maßnahmen nicht in Anspruch genommen werden.

### **Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche**

Im Plangebiet dominiert aufgrund der geologischen Ausgangssituation (Unterkarbon) Mittlere Braunerde.

Das Plangebiet wird traditionell als Kurpark genutzt. Eine intensive Bodennutzung oder ertragsorientierte Bodennutzung findet allerdings nicht statt, so dass eine natürliche Bodenentwicklung stattfinden kann.

Vorbelastungen sind durch die Nutzung als Kurpark in bestimmten Bereichen gegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodenplanungsgebietes des Landkreises Goslar und ist hier dem Teilgebiet 1 zugeordnet, also einer Zone des Bodenplanungsgebietes mit Bleigehalten von mehr als 1.000 mg/kg bzw. Cadmiumgehalten von mehr als 10 mg/kg. Es handelt sich dabei um Bodenbelastungen, die aus dem historischen Erzabbau im Harz resultieren.

Eine Nutzung der betroffenen Flächen erfordert eine besondere Würdigung, damit die Schadstoffe nicht zu Risiken für die menschliche Gesundheit führen oder eine Beeinträchtigung weiterer Böden führen.<sup>1</sup>

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens, dessen Funktionen und den daran angekoppelten Potenzialen auch unter Betrachtung der Flächen-

<sup>1</sup> Fachgruppe Bodenschutz / Abfallüberwachung / Landkreis Goslar (landkreis-goslar.de)  
NIBIS Kartenserver : powered by cardo.Map (lbg.de)



inanspruchnahme stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können. Gleichzeitig muss die Lage im Bodenplanungsgebiet ausreichend gewürdigt werden.

Das städtebauliche Konzept würdigt die Belange der Biotoptypen mit ihren Potenzialübergreifenden Funktionen bereits, indem große Flächen für die Belange von Natur und Landschaft reserviert werden, bzw. durch bauliche Maßnahmen nicht in Anspruch genommen werden.

### **Landschafts- / Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Zellerfeld. Die Landschaft ist durch eine typische Siedlungsrandlage im Übergangsbereich in die offene Landschaft gekennzeichnet. Landschaftsbildprägend ist das Plangebiet selbst als Kurpark mit alten Gehölzstrukturen, Grünlandbereichen und dem Carler Teich. Entsprechend der Nutzung als Kurpark sind Wege, Freiflächen, Konzertbühne, Freiraummöblierungen etc. ebenfalls prägend. Der gesamte Bereich präsentiert sich in typischer Ausprägung des Oberharzer Wasserregals.

Das Projekt wird das Orts- und Landschaftsbild von Clausthal-Zellerfeld nicht erheblich beeinflussen. Die Baumhäuser werden so in den bestehenden Baumbestand integriert, dass sie sich harmonisch einfügen. Besondere Rücksicht wird auf den Erhalt des natürlichen Charakters des Parks gelegt, indem beispielsweise regionale Materialien und nachhaltige Bauweisen verwendet werden. Das geplante Baumhaushotel wird das Landschaftsbild bereichern, indem es eine Symbiose zwischen moderner Architektur und der Natur des Harzes schafft. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie ggf. örtliche Bauvorschriften soll ein harmonisches Einfügen des Plangebiets in die Landschaft sichergestellt werden.

Im Umweltbericht wird eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation und Festsetzungen formulieren zu können.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

An das Plangebiet grenzt der Carler Teich an. Es handelt sich um einen nährstoffarmen, bzw. bzw. mäßig nährstoffreichen Teich in der typischen Ausprägung des Harzer Wasserregals an. Die Stauanlage steht unter Denkmalschutz. Er ist Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ und UNESCO Weltkulturerbe. Im Umweltbericht wird eine Auseinandersetzung mit dem Weltkulturerbe inklusive der Pufferzone stattfinden, um ggf. indirekte negative Auswirkungen der künftigen Nutzung beurteilen zu können.

## **6.2.2 Schutzgebiete**

### **Naturpark**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Harz. Es handelt sich um ein großflächiges Schutzgebiet, das sich flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus erstreckt. Ziel des Naturparks ist nicht nur die Bewahrung von Natur und Landschaft, sondern auch die Unterstützung einer naturverträglichen Erholung und Tourismus.

Im Umweltbericht sollte eine Auseinandersetzung mit Zielen und wesentlichen Inhalten des Naturparks Harz erfolgen.



### Landschaftsschutzgebiet

Westlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ an.

Eine direkte Betroffenheit des Schutzgebietes ist nicht gegeben, da die Ziele und Schutzzwecke nicht berührt werden.

Im Umweltbericht sollte aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schutzgebiet und der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes dennoch eine Auseinandersetzung mit dem LSG stattfinden.

### Natura 200 Gebiete

In einer Entfernung von rund 450 m in nördlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet Nr. 171 „Bergwiesen und Teiche bei Zellerfeld“.

Beim NLWKN ist das FFH-Gebiet wie folgt beschrieben

*„Das FFH-Gebiet „Bergwiesen und Teiche bei Zellerfeld“ umfasst einige Stauteiche und angrenzende Lebensräume im Norden der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Oberharz. Neben der kulturhistorischen Bedeutung – als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserregal“ sind die vor allem im 17. Jahrhundert angelegten Stauteiche Zeugnisse des über Jahrhunderte bestehenden Erzbergbaus im Harz – haben die Teiche auch eine wichtige Funktion als Habitat für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Auch die Bergwiesen gehen auf eine historische Bewirtschaftung zurück und werden heute durch extensive landwirtschaftliche Nutzung erhalten.“*

*In Teilen sind die Stauteiche im Gebiet als nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer geeigneter Standort für zum Teil kurzlebige Pflanzenarten der Strandlings- und Zwergbinsengesellschaften. Auf den zeitweilig trockenfallenden oder flach überstauten Teichböden wachsen einige konkurrenzschwache Arten wie der stark gefährdete Strandling. In feuchten Senken sind artenreiche Hochstaudenfluren zu finden. Die sanft gewellte Hochebene um Clausthal-Zellerfeld ist siedlungsnah von weitläufigen Berg-Mähwiesen bedeckt, deren Blütenreichtum im Frühsommer unter anderem verschiedenen Insektenarten eine reiche Nahrungsquelle bietet. Die Berg-Mähwiesen kommen im Komplex mit kleineren artenreichen Borstgrasrasen vor.“*

Obwohl das Plangebiet nicht unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzt und eine Gefährdung der Erhaltungsziele Lebensraumtypen und der vorkommenden Arten nicht zu erwarten ist, wird aufgrund der räumlichen Nähe in einem Wirkradius von unter 1.000 m im weiteren Verfahren eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit empfohlen.

## 6.3 Fazit zu den Umweltbelangen

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotoptypen und Landschaftsbild/Ortsbild verbunden sind.

Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Erheblichkeiten auch Maßnahmen zur Konfliktlösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

Ob es zu Konflikten mit dem Artenschutz kommt, kann erst nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geklärt werden. Die Erkenntnisse daraus werden in den Umweltbericht aufgenommen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen formuliert.

## 7 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen

### 7.1 Lage

Das Plangebiet des „Waldkurpark Zellerfeld“ liegt am westlichen Rand der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Es handelt sich um ein Areal von etwa 2,5 ha, in der direkten Nähe des historischen „Carler Teiches“ gelegen ist. Die Lage des Plangebiets ist durch eine Mischung aus natürlicher Umgebung und städtischer Nähe geprägt, was es zu einem potenziell attraktiven Standort für touristische und freizeitbezogene Entwicklungen macht.

### 7.2 Siedlungsentwicklung

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs von Clausthal-Zellerfeld darstellen. Durch die Schaffung des Baumhaushotels im Waldkurpark wird das Gebiet eine neue Nutzung erfahren. Dies trägt zur Diversifizierung der städtischen Struktur bei, indem es neue touristische Attraktionen und Aufenthaltsmöglichkeiten in die Stadt und die Region einführt. Die Siedlungsentwicklung wird somit um ein Element ergänzt, das sowohl die touristische Attraktivität als auch das wirtschaftliche Potenzial der Stadt steigern kann. Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung werden durch die Planung nicht erkannt.

### 7.3 Nutzungskonflikte

Die Hauptnutzung des Plangebiets wird durch das Baumhaushotel und die dazugehörigen Einrichtungen bestimmt. Potenzielle Nutzungskonflikte könnten sich durch die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und den Betrieb des Baumhaushotels ergeben, insbesondere in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und den Schutz des Naturerbes. Mögliche Konflikte sollen durch gezielte Maßnahmen minimiert werden, die im weiteren Verfahrensverlauf definiert werden.

## 7.4 Verkehr und Mobilität

Der Verkehr zum Baumhaushotel wird überwiegend über die Marktstraße und die Spiegelthaler Straße erfolgen. Im Rahmen der Planung werden ausreichende Stellplätze im südöstlichen Bereich des Plangebiets geschaffen, um eine geordnete Verkehrsführung und Parkmöglichkeit zu gewährleisten. Zudem wird die fußläufige Erreichbarkeit durch die bestehenden Wege des Kurparks gefördert. Eine verkehrliche Erschließung mit möglichst geringer Umweltbelastung ist ein zentrales Ziel der Planung, wobei auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt wird. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400m Entfernung in östliche Richtung. Nördlich angrenzend in der Spiegelthaler Straße verläuft eine wichtige Radwegeverbindung, die die umliegenden Ortschaften vernetzt und von der das Plangebiet bzw. seine Nutzer profitieren können.

## 7.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im Einklang mit den bestehenden städtischen Infrastrukturen erfolgen. Die Wasserversorgung wird durch die städtischen Netze sichergestellt, während die Abwasserentsorgung über ein modernes Kanalsystem erfolgen soll. Geplant ist zudem eine ökologische Energieversorgung der Baumhäuser durch Photovoltaikanlagen, um den nachhaltigen Anspruch des Projekts zu unterstreichen. Die Entsorgung von Abfällen wird auf die spezifischen Bedürfnisse des Baumhaushotels abgestimmt. Genauere Erfordernisse für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden im Verlauf des Verfahrens mit den städtischen Versorgungsträgern geklärt und bei Bedarf ein Fachbüro miteinbezogen.

# 8 Angedachte Darstellungen und Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, weshalb für dieses Gebiet bisher keine verbindlichen Festsetzungen bestehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans werden im Verlauf des Verfahrens Darstellungen und Festsetzungen erarbeitet, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regeln werden.

Die Planungen orientieren sich sowohl an den örtlichen Gegebenheiten als auch an den städtebaulichen Zielen und Zwecken, die das Vorhaben verfolgt. Der Flächennutzungsplan wird Darstellungen enthalten, die als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans dienen, der die Voraussetzungen für die Etablierung des Baumhaushotels schafft. Der Bebauungsplan wird die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgreifen und in einem detaillierteren Rahmen in verbindliche Festsetzungen überführen.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan wie auch im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erholung" sowie Grünflächen mit spezifischen Zweckbestimmungen auszuweisen. Diese Festsetzungen werden an das städtebauliche Konzept des Baumhaushotels angepasst und bei der Erstellung der Entwürfe für die Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch präzise definiert.

Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Wasser, Boden, Natur und Landschaft erarbeitet, um die ökologischen Eingriffe des Projekts zu minimieren bzw. auszugleichen. Hierzu



gehören Vorgaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der betroffenen Umweltbereiche, einschließlich der Eingrünung der Plangebietsränder und der Durchführung weiterer Pflanzmaßnahmen. Auch die Gestaltung der Erschließungs- und Betriebsflächen soll versickerungsfähig sein, um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten.

Die genauen Maßnahmen und Festsetzungen werden nach der Ausarbeitung des Umweltberichts im Verlauf des Bauleitplanverfahrens weiter konkretisiert und festgelegt. Dieser Bericht wird eine wichtige Grundlage für die Feinabstimmung der Planungen sein, um sowohl den städtebaulichen als auch den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

## 9 Städtebauliche Werte, Kosten

Der vorläufige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ wird eine Größe von rund 2,5 ha umfassen. Die Größe der damit zusammenhängenden 97. Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst im weiteren Verfahrensverlauf final definiert.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld“ und der damit zusammenhängenden 97. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nur die üblichen Personal- und Verwaltungskosten.

Der Vorhabenträger erklärt sich gegenüber der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bereit, die Planung und Durchführung des Bauvorhabens sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten zu übernehmen. Er verpflichtet sich, diese Aufgaben innerhalb einer noch festzulegenden Frist abzuschließen und die entsprechenden Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen eines Durchführungsvertrags zu tragen.

Clausthal-Zellerfeld, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld  
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

---

(Unterschrift)