

# Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“

## 1. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

fand am **4. Dezember 2006** um 19 Uhr in Form einer Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) im Ratssaal des Rathauses in Clausthal statt. Siehe dazu die anliegende **Niederschrift**.

## 2. Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben am 15. November 2006** mit Stellungnahme-Frist bis zum **30. November 2006**.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (siehe Abwägungstabelle):

- **Deutsche Telekom AG**  
Schreiben vom 27. November 2006
- **Harzwasserwerke GmbH**  
Schreiben vom 30. November 2006
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**  
Schreiben vom 27. November 2006
- **Landkreis Goslar**  
Schreiben vom 30. November 2006
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**  
Schreiben vom 29. November 2006
- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar**  
Schreiben vom 21. November 2006
- **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)**  
Schreiben vom 22. November 2006 sowie eMails vom 22. und 27. November 2006

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

- **Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz**  
Schreiben vom 20. November 2006
- **Deutsche Post Bauen**  
Schreiben vom 20. November 2006
- **Harz Energie GmbH**  
Schreiben vom 21. November 2006
- **Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V.**  
Schreiben vom 22. November 2006
- **Samtgemeinde Bad Grund**  
Schreiben vom 21. November 2006
- **Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37 (Brandschutz)**  
Schreiben vom 29. November 2006
- **Stadt Braunlage**  
Schreiben vom 24. November 2006
- **TU Clausthal**  
Schreiben vom 29. November 2006

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

- |   |  |
|---|--|
| ➤ Bergbau Goslar                                    | ➤ GLL Braunschweig                             |
| ➤ Industrie- und Handelskammer                      | ➤ Kabel Deutschland GmbH                       |
| ➤ Kreishandwerkerschaft                             | ➤ Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH |
| ➤ Nds. Forstamt Clausthal                           | ➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege             |
| ➤ Nds. Umweltministerium                            | ➤ Polizeiinspektion Goslar                     |
| ➤ Pro Clausthal-Zellerfeld                          | ➤ RBB Regionalbus GmbH                         |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Gleichstellungsbeauftragte | ➤ Staatliches Gewerbeaufsichtsamt              |
| ➤ Stadtmarketing Clausthal-Zellerfeld               | ➤ Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH         |
| ➤ Zweckverband Großraum Braunschweig                |  |
| ➤ Gemeinde Schierke                                 | ➤ Stadt St. Andreasberg                        |
| ➤ Stadt Bad Harzburg                                | ➤ Stadt Goslar                                 |
| ➤ Stadt Langelsheim                                 | ➤ Stadt Osterode                               |
| ➤ Stadt Seesen                                      |  |

### 3. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

fand vom **22. März 2007 bis einschließlich 23. April 2007** durch öffentlichen Aushang im Flur des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz statt.

Es ist sind mehrere Anregungen eingegangen (siehe Abwägungstabelle):

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| ➤ Nicole und Frank Stümmel   | Niederschrift vom 13. Februar 2007 |
|  | Stellungnahme vom 4. April 2007    |
| ➤ Dr. Burchards (CLW Clausthaler Laser- und Werkstofftechnik GmbH) | Stellungnahme vom 30. März 2007    |
| ➤ IVG Management GmbH  | Stellungnahme vom 23. April 2007   |

### 4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 14. März 2007** mit Stellungnahme-Frist **bis zum 16. April 2007**.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (siehe Abwägungstabelle):

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| ➤ <b>Nds. Forstamt Clausthal</b>                   | Schreiben vom 19. März 2007  |
| ➤ <b>Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz</b> | Schreiben vom 19. März 2007  |
| ➤ <b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>       | Schreiben vom 4. April 2007  |
| ➤ <b>Landkreis Goslar</b>                          | Schreiben vom 13. April 2007 |

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

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| ➤ <b>Stadtmarketing Clausthal-Zellerfeld</b>                      | Schreiben vom 21. März 2007  |
| ➤ <b>Industrie- und Handelskammer</b>                             | Schreiben vom 19. März 2007  |
| ➤ <b>Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen</b>              | Schreiben vom 22. März 2007  |
| ➤ <b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Gb Goslar</b> | Schreiben vom 20. März 2007  |
| ➤ <b>Polizeiinspektion Goslar</b>                                 | Schreiben vom 23. März 2007  |
| ➤ <b>Zweckverband Großraum Braunschweig</b>                       | Schreiben vom 26. März 2007  |
| ➤ <b>Samtgemeinde Bad Grund</b>                                   | Schreiben vom 28. März 2007  |
| ➤ <b>Stadt Langelsheim</b>  | Schreiben vom 18. April 2007 |

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

- GLL Braunschweig
- Bundesvermögensamt Hannover
- Deutsche Telekom AG
- Harz Energie GmbH & Co. KG
- Harzwasserwerke GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Nieders. Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt
- Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH
- TU Clausthal
- Gemeinde Schierke
- Bergstadt St. Andreasberg
- Stadt Bad Harzburg
- Stadt Braunlage
- Stadt Goslar
- Stadt Osterode
- Stadt Seesen

# 1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bürgerversammlung im Rathaus Clausthal am 4. Dezember 2006

Bürgermeister Prof. Dr. Peter Dietz begrüßt die 26 Anwesenden zur Bürgerversammlung im Sitzungssaal des Rathauses in Clausthal. Der Rat der Bergstadt ist vertreten durch Herrn Prof. Dietz, Astrid Maitas als Vorsitzende des Umwelt- und Bauausschusses, Herrn Dr. Leopold von Gerstenbergk-Helldorf als CDU-Fraktionsvorsitzenden sowie die weiteren CDU-Ratsmitglieder Josef Bienert und Wolfgang Mönkemeyer. Die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz ist durch Ersten Samtgemeinderat Helmut Martin, stv. Bauamtsleiter Dieter Spormann, Sachgebietsleiter Bauleit- und Grünplanung Lars Michel und Stadtplanerin Wiebke Bruns (Protokollführerin) vertreten.

Der Bürgermeister erläutert, dass diese Bürgerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB dazu dient, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die „Goslarsche Zeitung“ hat an diesem Tag über die geplante Ansiedlung einer großen Fabrik für Solaranlagen im „Gewerbepark Tanne“ berichtet, so dass das Vorhaben, dass den größten Teil der Gewerbefläche im Baugebiet Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ einnehmen soll, nun der Öffentlichkeit bekannt ist.

Sachgebietsleiter Bauleit- und Grünplanung Lars Michel stellt die Planung vor. Er geht auch auf die bisher eingetroffenen Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange ein. Auf Nachfrage von Bürgermeister Prof. Peter Dietz gibt Lars Michel detaillierte Erläuterungen zu Bodenplanungsgebiet und Altstandorten, für die derzeit eine Teilsanierung statt findet (Ausbau und Entsorgung sogenannter „hotspots“ mit besonders starken Bodenverunreinigungen). Auf Nachfrage des Bürgermeisters bestätigt er, dass das Verfahren angesichts der Terminplanung für die Solaranlagen-Fabrik zeitlich sehr knapp ist.

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p><b>Wolfgang Mönkemeyer (ehem. Samtgemeindedirektor)</b> Die IVG als Eigentümerin des überwiegenden Teiles der Flächen im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes Nr. 68 hatte sich jahrelang Bodenuntersuchungen verweigert, weil sie sich wegen der ungewissen Boden-Sanierungskosten sorgte. Ist die IVG überhaupt zum Verkauf bereit? Wer bezahlt die eventuell erforderli- chen Sanierungsmaßnahmen?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Die Verkaufsbereit- schaft der bisherigen Grundeigentümerin spielt für den Bebauungsplan nur eine nachrangige Rolle. Sie wirkt sich natürlich auf die Umsetz- barkeit dieses verbindlichen Bauleitplanes aus, ist aber kein Hindernis für die Abwägung.</p>
<p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b> Die IVG ist grundsätzlich an einem Verkauf der Flächen interessiert, möchte sich aber vertraglich vor einem Rückgriff auf sie schützen. Der Erwerb der Flächen erfolgt nicht durch die Bergstadt, sondern durch den Investor. Mit dem Investor soll ein Städtebaulicher Vertrag zu den Planungskosten für den Bebauungsplan abgeschlossen werden. Die Werksstraße soll Privatstraße bleiben. Die Zuwe- gungsrechte der Anlieger werden über B-Plan-Festsetzungen in Verbindung mit privater vertraglicher Regelung und ggf. Baulast gesichert.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Dem Investor der Solaranlagen-Fabrik ist klar, dass er Kosten für Bodensanie- rungen einkalkulieren muss.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Herbert Sippel (ehem. stv. Bergstadtbürgermeister)</b> Könnten die Sanierungskosten eventuell den Grundstückswert überschreiten?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Der Wert des Grund- stückes spielt für den Bebauungsplan nur eine sehr nachrangige Rolle. Er ist kein Thema für die Abwägung.</p>
<p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Wie hoch der Kaufpreis ausfallen wird, ist Verhandlungssache zwischen dem Investor und der IVG.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Bürgermeister Prof. Peter Dietz</b> Der Investor hat konkretes Interesse an Clausthal-Zellerfeld, aber auch Angebote aus anderen Orten. Was wir tun müssen, ist bereit sein. Und falls es nicht klappt, eignen sich das Gewerbegebiet für einen anderen Investor. Die Fördermittelpro- gramme sind sehr kompliziert und die Klärung durch das Land ist noch nicht optimal.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p><b>Herbert Sippel</b> Die IVG gehört dem Bund. Der Bund hätte eine moralische Pflicht zur Sanierung des belasteten Bodens; das sollten wir einfordern.</p> <p><b>Wolfgang Mönkemeyer</b> Die IVG ist inzwischen komplett privatisiert. Der Bund hat lediglich eine gewisse Rückstellung für Sanierungskosten gemacht.</p> <p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Die IVG hat aber eine moralische Verpflichtung übernommen.</p> <p><b>Wolfgang Mönkemeyer</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gewerbegebiet neben Wohnbebauung am Teich: So nicht, besser wäre ein Waldstück als Pufferzone.</li> <li>Es ist erheblicher Zu- und Abgangverkehr zu erwarten, deshalb sollte im Osten des Geltungsbereiches bei der Gaststätte „Brockenblick“ eine zweite Zufahrt zum Baugebiet vorgesehen werden.</li> </ol>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Moralische Verpflichtung ist kein Thema des Bebauungsplans.</p> <p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> siehe oben</p> <p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> siehe oben</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es ist nicht erforderlich, das komplette Waldstück als Pufferzone zu erhalten. Die bestehende Außenbereichsbebauung hat lediglich die Schutzansprüche analog eines Mischgebietes. Die Nachbarschaft von Misch- und Gewerbegebiet ist daher zulässig, und der geplante Gehölzstreifen zwischen Misch- und Gewerbegebiet ist ausreichend.</li> <li><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Eine zweite Zufahrt mit dem erforderlichen Ausbau-Standard würde zusätzliche sechsstellige Kosten verursachen. Solche Kosten will die Bergstadt im Moment vermeiden. Eine solche zweite Zufahrt könnte ggf. in einem weiteren Ausbauschnitt eingerichtet werden.</li> </ol>
<p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Anregung zum Waldstück nehmen wir auf.</li> <li>Eine zweite Zufahrt mit dem erforderlichen Ausbau-Standard würde zusätzliche sechsstellige Kosten verursachen. Solche Kosten wollen wir im Moment vermeiden. Eine solche zweite Zufahrt könnte ggf. in einem weiteren Ausbauschnitt eingerichtet werden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Abwägung siehe oben</li> <li><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</li> </ol>
<p><b>Justus Teicke (Harzwasserwerke, Leiter Betriebshof Clausthal)</b> Soll am südlichen Rand des Geltungsbereiches die Zufahrt zu den Häusern am Unteren Pfaunteich geschlossen werden?</p>	<p><b>Abwägung:</b> Aufgrund der Vorgaben der Verkehrsbehörde beim Landkreis sowie des Straßenbaulastträgers wird die kleinere südliche Zufahrt von der K 38 abgehängt / geschlossen. Die Erschließung der Grundstücke an der südlichen Privatstraße erfolgt dann über die auszubauende Haupteinfahrt (Werksstraße).</p>
<p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b> Diese kleinere südliche Zufahrt und die Hauptzufahrt (Werksstraße) folgen dicht aufeinander; das wird vom Straßenbauamt nicht so gern gesehen. Es würde die kleinere Zufahrt gern schließen; derzeit hat sie aber Bestandschutz. Im B-Plan soll eine Schließung der kleineren südlichen Zufahrt festgesetzt werden.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Wolfgang Mönkemeyer</b> Wohin und wie soll der Reitverein verlagert werden?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf</b> siehe folgende Antwort von Herrn Martin.</p>
<p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Der Reitverein als solches soll auf jeden Fall erhalten werden. Die Verwaltung hat bereits Gespräche mit dem Vorstand des Reitvereines geführt und den Bedarf für bauliche Anlagen an einem neuen Standort abgefragt. Der Investor weiß, dass er die Umsiedlung einkalkulieren muss.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p><b>Herr Klaus (Anlieger)</b> Die Wohngrundstücke am Unteren Pfauenteich sind laut Auskunft des Katasteramtes als „gehobene Wohnlage“ ausgewiesen. Müssen wir durch den Bebauungsplan mit einem Wertverlust rechnen?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Die genannten Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68. Sie werden aber natürlich durch die angrenzende Planung beeinflusst. Ein eventueller Wertverlust von Grundstücken braucht im B-Plan-Verfahren nicht betrachtet zu werden, da das höherrangige Recht bereits automatisch für einen Schutzanspruch des Bestandes gegenüber der neuen Planung sorgt. Da die von Herrn Klaus genannten Wohngrundstücke im unbeplanten Außenbereich liegen, entspricht ihr Schutzanspruch jedoch nicht einem „Wohngebiet“ (Vorrang für Wohnen), sondern lediglich einem „Mischgebiet“ (Wohnen und Gewerbe). Der Ausdruck „gehobene Wohnlage“ ist kein fachlicher Begriff. In der Bodenrichtwertkarte sind diese Grundstücke mit MI und 14 €/m<sup>2</sup> dargestellt.</p> <p>Siehe auch folgende Antworten von Herrn Martin, Herrn Michel und Frau Bruns.</p>
<p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Wenn – wie eben angesprochen – der Wald zwischen Gewerbegebiet und Wohngrundstücken erhalten wird, ist die Wahrscheinlichkeit für einen Wertverlust geringer.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b> In der klassischen Staffelung der Gebietstypen liegt zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten das Mischgebiet. Die Wohnhäuser am Unteren Pfauenteich liegen derzeit im Außenbereich und werden auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>stv. Sachgebietsleiterin Wiebke Bruns</b> Wohnen im Außenbereich hat emissionsrechtlich nicht denselben Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet im Innenbereich. Der Schutzanspruch entspricht lediglich einem Mischgebiet, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt zulässig sind.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Herr Klaus (Anlieger)</b> Werden künftig 40-Tonner in die kleinere Straße an den Wohnhäusern fahren? Schon jetzt fahren manchmal große LKW versehentlich hinein.</p>	<p><b>Reine Frage, kein Abwägungsbedarf.</b></p>
<p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b> Durch die Schließung der kleineren Zufahrt würde sich diese Situation ja verbessern.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Anliegerin</b> Die Straße an den Wohnhäusern ist schon schlecht.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Für den B-Plan nicht relevant.</p>
<p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b> Derzeit ist diese Straße privat (IVG). Die Bergstadt könnte die Verkehrsfläche übernehmen, dann müsste sie jedoch gemäß den Standards für öffentliche Straßen ausgebaut werden und die Anlieger müssten zu Anliegerbeiträgen herangezogen werden.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Anliegerin</b> Dann soll es lieber eine Privatstraße bleiben.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Straße bleibt eine private Verkehrsfläche. Die Anlieger unterstützen die Planungsabsicht der Gemeinde, die Erschließung innerhalb des Plangebietes über private Verkehrsflächen sicher zu stellen.</p>
<p><b>Frank Stümmel (Anlieger)</b> Würde der Investor der Solaranlagen-Fabrik die gesamte neue Gewerbefläche des Bebauungsplanes in Anspruch nehmen?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Für den B-Plan nicht relevant. Siehe folgende Antwort.</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p><b>stv. Bauamtsleiter Dieter Spormann</b> Ja, die gesamte neue Gewerbefläche einschließlich der bisher vom Reitverein genutzten Fläche.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Frank Stümmel (Anlieger)</b> Wie viele Anfahrten zur neuen Solaranlagen-Fabrik und welche Art von Schichten wird es geben?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Siehe folgende Antwort.</p>
<p><b>stv. Bauamtsleiter Dieter Spormann</b> Derzeit sind rund 680 Arbeitsplätze in fünf Schichten geplant (Pkw-Verkehr). Für Anlieferung und Auslieferung fahren insgesamt acht LKW am Tag.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Frank Stümmel (Anlieger)</b> Liegt dieser Standort nicht zu weit von Autobahn und Bahn entfernt?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Siehe folgende Antwort.</p>
<p><b>Bürgermeister Prof. Peter Dietz</b> Natürlich hat der Standort ein Problem mit dem ungünstigen Anschluss.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Der Investor hält den Standort dennoch für günstig, weil er zentral in Deutschland liegt. Von Thüringen ist es weiter zu den Seehäfen.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort / Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>
<p><b>Herr Weigert</b> Wie schnell ist das Projekt denn umsetzbar?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Für den B-Plan nicht relevant. Siehe folgende Antwort.</p>
<p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Der Investor hat seine Kalkulation so aufgebaut, dass er ab 1. Juli 2007 produzieren kann. Wir bekommen unsere Bauleitplanung zusammen mit dem Landkreis so weit, dass ab April gebaut werden kann. Zunächst entsteht eine Halle, die dann im Laufe des Jahres 2007 um drei weitere Hallen ergänzt wird.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p>
<p><b>Herbert Sippel</b> Klingt das Ganze nicht wie ein Luftschloss?</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Für den B-Plan nicht relevant. Siehe folgende Antwort.</p>
<p><b>Bürgermeister Prof. Peter Dietz</b> Alles ist noch sehr brisant und zeitlich knapp. Die Produktionsanlagen sind in der Schweiz bereits bestellt; der Investor muss nur noch sagen, wohin sie geliefert werden sollen. Der Investor hat schon ein Werk dieser Art eröffnet. Die Finanzierung steht; jetzt geht es um die Fördermittel – und da ist unser Wirtschaftsministerium bisher nicht so richtig hilfreich. Für den Investor ist die Nähe zur TU Clausthal ausschlaggebend, denn dort gibt es Institute, mit denen er das noch nicht optimale Fertigungsverfahren weiter verbessern kann. „Baustelle“ der Bergstadt ist es, das Gelände baureif zu machen, damit der Investor bauen kann, wenn er sich für Clausthal-Zellerfeld entscheidet.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p>
<p><b>Wolfgang Mönkemeyer</b> Ich habe die Information, dass das Ganze jetzt tatsächlich dem Ministerpräsidenten vorgelegt wird. Aber für eine Bewilligung von Fördermitteln muss der Businessplan gut genug sein.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Für den B-Plan nicht relevant.</p>
<p><b>Erster Samtgemeinderat Helmut Martin</b> Der Investor hat erheblich vorgearbeitet. Der Samtgemeindegemeinderat hat bereits entsprechende Verträge einsehen können. Der Investor kann das also dem Wirtschaftsministerium nachweisen.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p><b>Wolfgang Mönkemeyer</b> Das Gelände im ehemaligen „Werk Tanne“ ist zweifellos ideal. Ich habe aber Bedenken hinsichtlich des Eröffnungstermines wegen der seit Jahren schwierigen Grundstücksverhandlungen mit der IVG und wegen der erheblichen Bodenbelastungen. Warum wird die Fabrik nicht im Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“ gebaut? Dieses gehört der Bergstadt selbst und muss wegen der dort eingesetzten Fördermittel binnen einer bestimmten Frist bebaut werden.</p> <p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bodenbelastungen: Es gibt eine Voreinschätzung zum Umfang der Belastungen. Entsprechend dieser Verdachtsflächen werden nun die Bauabschnitte gebildet.</li> <li>2. Dorotheer Zechenhaus: Hier ist zum einen die Erweiterungsoption des bestehenden Betriebes Sympatec zu berücksichtigen. Zum anderen würde nur ein Teil der vier Hallen der Solaranlagen-Fabrik in dieses Gewerbegebiet passen und der Investor möchte seine Fertigungsstandorte nicht über mehrere Gewerbegebiete verteilen.</li> </ol> <p><b>Bürgermeister Prof. Peter Dietz</b> Die Erweiterungsmöglichkeit von Sympatec soll nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Hartwig Küster (ehem. Ratsmitglied)</b> Gäbe es im Stadtgebiet alternative Standorte für die Fabrik?</p> <p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b> Wir hätten überall Probleme mit Landschaftsschutzgebiet, Naturschutz etc. und daraus resultierend aufwändige Bauleitplanverfahren. In Frage käme allenfalls das ehemalige Gelände der Bleihütte, aber auch dieses müsste erst vom Kreistag aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Wir haben für diese Ansiedlung keine echten Alternativen zum „Werk Tanne“.</p>	<p><b>Abwägung</b> Der Anregung, die geplante Solaranlagen-Fabrik prioritär im Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“ anzusiedeln, kann nicht gefolgt werden. Zum einen kann über die Bauleitplanung nicht festgelegt werden, wo sich ein einzelner Betrieb ansiedeln darf, wenn er in mehreren Gebieten baurechtlich zulässig wäre. Dies ist eine Entscheidung der Firmeninhaber und Grundstückseigentümer.</p> <p>Zum zweiten ist das bestehende Gewerbegebiet Dorotheer Zechenhaus bestenfalls nur als Notfall-Lösung für die erste Halle nutzbar. Hierbei ist zum einen die Erweiterungsoption des bestehenden Betriebes Sympatec zu berücksichtigen. Zum anderen würde nur ein Teil der vier Hallen der Solaranlagen-Fabrik in dieses Gewerbegebiet passen und der Investor möchte aus nachvollziehbaren betriebswirtschaftlichen Gründen seine Fertigungsstandorte nicht über mehrere Gewerbegebiete verteilen. Siehe auch folgende Antwort.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</li> <li>2. <b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</li> </ol> <p><b>Kein Abwägungsbedarf</b> – Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p> <p><b>Reine Frage, kein Abwägungsbedarf.</b> Alternativstandorte wurden untersucht. In der erforderlichen Größenordnung gibt es wenige Alternativen. Z.B. käme auch der Altstandort Bleihütte in Frage, ist jedoch ebenfalls nicht einfach aktivierbar. Die Hürden und die daraus resultierend erforderliche Planungszeit werden hier als noch größer eingeschätzt.</p> <p>Siehe auch folgende Antwort</p> <p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p><b>Frank Stümmel</b> Falls die Solaranlagen-Fabrik nicht kommt, was passiert dann mit dem Gelände?</p> <p><b>Bürgermeister Prof. Peter Dietz</b> Die Bergstadt wird es trotzdem als Gewerbegebiet entwickeln.</p> <p><b>Josef Bienert</b> Die Ansiedlung dieses Betriebes wäre natürlich eine zusätzliche Überlebenschance für Clausthal-Zellerfeld. Aber bei allen neuen Baugebieten in den vergangenen Jahren gab es Schwierigkeiten mit der Kapazität der Abwasserentsorgung. Reicht die Kapazität für einen solchen Betrieb aus? Müssen die Abwasser-Anlagen ausgebaut werden?</p> <p><b>stv. Bauamtsleiter Dieter Spormann</b> Das Vorhaben führt nicht zu einem Ausbaubedarf für die Abwasseranlagen. Die Abwassermenge der Solaranlagen-Fabrik ist nicht groß. Bei der Entsorgung der Abwässer und dem Transport zum Klärwerk in Langelsheim gibt es auch kein Problem mit der Abwassermenge, sondern mit der Fremdwasser-Einleitung aus Niederschlägen. Die Abwasser-Transportleitung im Innerstetal, die für die Einwohnergleichwerte ausreicht, hat zu Spitzenzeiten durch die Fremdwasser-Einleitung Störfälle. Es scheint so, dass der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz für dieses Gewerbegebiet noch einmal die Genehmigung für die Einleitung der zusätzlichen Abwässer erhalten wird. Aber im Gegenzug müsste sich die Samtgemeinde Oberharz noch mehr um die Reduzierung der Fremdwasser-Einleitung bemühen.</p> <p><b>Sachgebietsleiter Lars Michel</b> Die Einleitung von Fremdwasser in die Abwasser-Kanalisation ist ein Problem des gesamten Stadtgebietes. Die Transportleitung im Innerstetal reicht mehr als genug für das Schmutzwasser. Probleme gibt es allein durch das zusätzliche Fremdwasser, das die Transportleitung zu Spitzenzeiten (Regen, Tauwetter) um mehrere 100 Prozent überlastet.</p> <p><b>Wolfgang Mönkemeyer</b> Das kann ich bestätigen. Es handelt sich wirklich nur um ein Fremdwasserproblem - und dieses ist sowohl ökologisch als auch finanziell belastend. Die Kosten für das Fremdwasser, das unnötigerweise im Klärwerk Langelsheim ankommt, werden auf alle Beitragszahler in Clausthal-Zellerfeld umgelegt. Die Solaranlagen-Fabrik als zusätzlicher Beitragszahler hilft insofern bei der Senkung der Kosten für den einzelnen Beitragszahler.</p>	<p><b>Die Bergstadt wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 68 in jedem Fall abschließen.</b> Sie macht dies nicht von dem Vorhaben „Solaranlagen-Fabrik“ abhängig, da sie grundsätzlich Interesse daran hat, hier zur Deckung ihres allgemeinen Bedarfs Gewerbeflächen zu entwickeln (allerdings behält sie sich noch vor, das Gesamt-Plangebiet ggf. abschnittsweise zu überplanen). Unternehmen tragen ihr Interesse an Ansiedlung / Expansion in der Regel relativ kurzfristig an die Gemeinde heran; die Vorhaben entwickeln sich dann deutlich schneller (wenige Monate), als die Aufstellung eines Bebauungsplanes dauert (im Schnitt 1-2 Jahre). Damit die kommunale Wirtschaftspolitik flexibel reagieren kann, bedarf die Bergstadt stets eines gewissen Vorrates an schnell und ausreichend verfügbaren Gewerbeflächen. Aus Sicht eines modernen, nachhaltigen Städtebaus hat dabei das Flächenrecycling (also die Wiedernutzung von Industrie- und Gewerbebrachen) eindeutig Priorität gegenüber der Inanspruchnahme von „grüner Wiese“, darum ist das ehemalige „Werk Tanne“ für die Bergstadt derzeit die erste Wahl für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen.</p> <p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p> <p>Geeignete Formen der Ver- und Entsorgung sind im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen. Die Begründung zum B-Plan wird auf diesen Themenkomplex eingehen.</p> <p>Siehe auch anschließende Antworten</p> <p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p> <p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage(n).</p> <p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Antwort, Erklärung auf vorhergehende Frage.</p>



Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p><b>Bürgermeister Prof. Peter Dietz</b>  Wir sollten das Bebauungsplan-Verfahren voran treiben, damit wir diese oder eine andere Ansiedlung nach Clausthal-Zellerfeld bekommen können. Hoffen wir, dass sich dieser Investor für uns entscheidet. Spätestens im Januar 2007 muss er seine Entscheidung treffen, weil es sonst für seinen Neubau zu spät würde. Weil die Zeit so knapp ist, sind wir nun so hinter dem Ministerpräsidenten her. Das Wirtschaftsministerium hatte geschlafen und die Ernsthaftigkeit / Bedeutung des Vorhabens falsch eingeschätzt. Die neuen Bundesländer können erheblich höher mit Fördermittel unterstützen. Da muss jemand Clausthal schon sehr lieben, um sich dennoch hier anzusiedeln.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b>  (Schlusswort des Bürgermeisters zum Ende der Bürgerversammlung)</p>

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 15. bis 30. November 2006

Die Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen des sog. „Scoping“ nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zu dem erforderlichen Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten worden.

Sie erhielten dazu folgende Unterlagen: den Entwurf zur städtebaulichen Konzeption, die Begründung Teil A (Städtebau) und die Begründung Teil B (Umweltbericht) mit 7 Themenkarten.

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen des „Scoping“ zur Planung geäußert:**

### 1. Deutsche Telekom AG

Stellungnahme vom 27. November 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind Telekommunikationsanlagen der T-Com vorhanden. In der Alternauer Straße befinden sich <b>erdverlegte Telekommunikationskabel</b> und in der dort vorhandenen 4-zügigen Kabelanlage Röhrenkabel der T-Com. Die auf dem Bebauungsgebiet vorhandenen Gebäude sind über in Kanalanlagen geführte Röhrenkabel, Erdkabel und oberirdische Linien an das Telekommunikationsnetz der T-Com angeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Daten werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Die <b>Lage der Telekommunikationslinien</b> ist aus den beiden beigefügten Übersichtsplänen und den drei Lageplänen ersichtlich. Wir weisen darauf hin, dass die Telekommunikationslinien der T-Com nur annähernd lagegerecht dargestellt sind. Die Lage der Kabelkanalanlage ist anhand der sichtbaren Schachtabdeckungen ermittelbar. Die Lage der Erdkabel kann anhand der Maßangabe ermittelt werden. In Teilbereichen fehlen diese Maße. Bei Bedarf können diese Kabellagen von unseren Mitarbeitern durch elektronische Ortung vor Ort ermittelt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Daten werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Wir bitten, die Baumaßnahme so zu planen und auszuführen, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG möglichst nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sofern Telekommunikationslinien der T-Com verändert oder verlegt werden müssen, muss die Kostenträgerschaft einzelfallbezogen ermittelt werden. Dies gilt insbesondere auch für den im Plangebiet vorhandenen Kabelverzweiger der T-Com, der der Versorgung des Plangebietes dient.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>
<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Daten werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>➤ dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechen § 9 (1) Nr. 21 BauGB eingeräumt wird,</li> </ul>	<p>Dies wird im Rahmen des Kaufvertrages zwischen Investor und bisherigem Eigentümer IVG, im städtebaulichen Vertrag zwischen Bergstadt und Investor sowie über Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten sichergestellt.</p> <p>Ergänzend wird eine entsprechende textliche Festsetzung bezogen auf die privaten Verkehrsflächen aufgenommen:          „Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße – Anschluss anderer Flächen“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der hieran angrenzenden Flächen belastet.“</p>

<p>➤ dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>➤ dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Daten werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Deutschen Telekom AG, T-Com TI Niederlassung Nordwest Ressort PTI 23 Friedrich-Seele-Str. 7 38122 Braunschweig</p>	
<p>so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.</p>	

## 2. Harzwasserwerke

Stellungnahme vom 30. November 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>I. Kulturdenkmal Oberharzer Wasserregal</b></p>	
<p>Das Planungsgebiet wird – wie in der Themenkarte „Kulturgüter“ richtig dargestellt – vom <b>Dietrichsberger Wasserlauf</b> und vom <b>Franz-Auguster Wasserlauf</b> unterquert. Beide Wasserläufe sind aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal und werden von der Harzwasserwerke GmbH betrieben. Die Firste der beiden Wasserläufe liegen bei grob 572,5 m ü NN. Bauwerksfundamente sollten einen Abstand von mindestens 6 m zu diesen Wasserläufen einhalten. Sollte dieses nicht möglich sein, so ist die Standfestigkeit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> (er korrespondiert mit dem Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 27.11.2006) <b>und wie folgt berücksichtigt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Daten zu den beiden Wasserläufen werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>Folgende Passage wird als Textliche Festsetzung übernommen: „Das Planungsgebiet wird vom <b>Dietrichsberger Wasserlauf</b> und vom <b>Franz-Auguster Wasserlauf</b> unterquert. Beide Wasserläufe sind aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal. Ein Lichtloch des Franz-Auguster Wasserlaufes liegt ebenfalls im Plangebiet. Das Lichtloch hat folgende Koordinaten: Rechtswert 3594257, Hochwert 5742237. Bauwerksfundamente sollen einen Abstand von mindestens 6 m zu diesen Wasserläufen einhalten. Sollte dieses nicht möglich sein, so ist die Standfestigkeit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen.“</li> <li>Der Verlauf der beiden Wasserläufe wird in der Planzeichnung als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ aufgenommen .</li> </ul>
<p><b>II. Wasserschutzgebiet</b></p>	
<p>Nach der Beteiligungsrunde Anfang des Jahres 2005 wurde der <b>Antrag auf Ausweisung eines Wasserschutzgebietes</b> von der Harzwasserwerke GmbH gründlich überarbeitet. Dabei sind insbesondere die Begründung für die Notwendigkeit der Ausweisung als Bestandteil des Erläuterungsberichtes neu gefasst und der Katalog der Schutzbestimmungen unter dem Blickwinkel der Angemessenheit und des Übermaßverbotes sowie unter der Beachtung regionaler Spezifika angepasst worden. Auch der bisherige <b>Vorschlag zur Abgrenzung des Schutzgebietes für die Innerstalsperre</b> ist unter Berücksichtigung des Prinzips des Übermaßverbotes überarbeitet worden. Danach ergibt sich u. a. auch für das Plangebiet die Notwendigkeit, die Grenze des Schutzgebietes an die Einzugsgebietsgrenze Innerste / Oker zu orientieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Ein Hinweis auf das laufende Verfahren wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Die Vorschläge der Harzwasserwerke GmbH werden zurzeit mit der verfahrensführenden Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) abgestimmt. Wegen der gegenüber dem Ursprungsantrag relevanten Änderungen wird der Antrag nach erfolgter Abstimmung erneut ausgelegt werden. **Mit einer Ausweisung in absehbarer Zeit wird gerechnet.**

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Harzwasserwerke GmbH erforderlich, im Rahmen der Umweltprüfung im Detail darzulegen, dass die geplanten Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umweltkompartiment Wasser haben werden, da dieses für die Trinkwassergewinnung bereitgestellt wird.

### III. Abwasserleitung Innerstetalsperre

Als Eigentümer und Betreiber der **Abwassertransportleitung Innerstetal** weist die Harzwasserwerke GmbH darauf hin, das sowohl dem Landkreis Goslar als auch dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz bekannt ist, **dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der Freispiegelleitung mehrfach im Jahr überschritten wird.** Die hierfür ursächlichen Fremdwasserzutritte im Gebiet der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld führen bereits bei geringen Niederschlagsereignissen (zweimal pro Jahr) zu einer Überlastung des Leitungssystems. Die hydrologische Auswertung der seit Dezember 2003 gesammelten Messwerte aus stationären Durchflussmessungen wurde den verantwortlichen Mitarbeitern, Herrn Simon und Herrn Volprich, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar und den Herren Eisfelder und Böhm des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz am 13.11. diesen Jahres in einem Gespräch erläutert.

Die ermittelte **Abflussganglinie für die Stadt Clausthal-Zellerfeld** (Zeitraum 01.12.2003 bis 01.11.2006) haben wir unserem Schreiben als Anlage beigefügt. In dem Diagramm ist die von einem unabhängigen Institut ermittelte hydraulische Leistungsfähigkeit als Freispiegelkanal gemäß § 6 des Vertrages zwischen der Samtgemeinde Oberharz und den Harzwasserwerken des Landes Niedersachsen vom 03./28.05.1982 gekennzeichnet. Zusätzlich wurde die maximale hydraulische Leistungsfähigkeit (260 l/s) ermittelt. Bei Überschreitung dieser Menge erfolgt ein Austritt aus dem System. In dem in der Anlage dargestellten Zeitfenster ist dies bei circa 20 Ereignissen der Fall. Hierbei sind auch die bei Schneeschmelze zusätzlich auftretenden Situationen, die bisher noch nicht statistisch ausgewertet werden konnten, mit berücksichtigt.

Die zwischen dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz, dem Landkreis Goslar und der Harzwasserwerke GmbH laufenden Gespräche lassen langfristig

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Ein Hinweis auf das laufende Verfahren wird in die Begründung aufgenommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass von bestehenden oder künftigen Betrieben in dem neuen Gewerbegebiet eine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser gegenüber der heutigen der Situation ausgeht. Dies ist im Wesentlichen aufgrund der heutigen allgemeingültigen wasser- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) gewährleistet. Diese generell geltenden Gesetze und Vorschriften sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ein Bedarf für darüber hinausgehende planungsrechtliche Einschränkungen ist nicht zu erkennen.

Vielmehr ist die mit der baulichen Nutzung des Geländes verbundene Klärung der Altlastenproblematik auch hinsichtlich des Schutzgutes Wasser und der Bedeutung für die Trinkwasserversorgung positiv zu beurteilen.

Im Zuge der Altlasten-Untersuchung und der drauf aufbauenden Sanierungsplanung spielt das Schutzgut Wasser in jedem Fall eine wesentliche Rolle.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Ein Baugebiet bedarf nicht der Genehmigung der Harzwasserwerke. Die „Ablehnung“ ist daher formell gegenstandslos. Inhaltlich dagegen ist der von den Harzwasserwerken vorgebrachte Hinweis, für die bauleitplanerische Abwägung durchaus wesentlich.

Diese Fragestellung ist aufgrund ihrer grundsätzlichen Bedeutung und der Zuständigkeit der Samtgemeinde für die Abwasserentsorgung auch Gegenstand der Abwägung auf Ebene des Flächennutzungsplans der SG Oberharz. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird seitens der Samtgemeinde die 39. Änderung ihres Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Gemeindegebietes betrieben.

Die Planung wird aus folgenden Gründen trotz der Bedenken der Harzwasserwerke weiter verfolgt:

1. Die Möglichkeit der Ansiedlungen von großflächigen Gewerbebetrieben ist im strukturschwachen Oberharz von existenzieller Bedeutung (Stichworte: Arbeitsplätze, Einwohner, Kaufkraft, Gewerbesteuer). Technische Probleme z.B. bei der Abwasserbeseitigung müssen im Bedarfsfall auf der technisch-operativen Ebene gelöst werden. Eine Verhinderung von notwendigen städtebaulichen Entwicklungen ist nicht hinnehmbar.
2. Die neuen Bauflächen im Bereich des Plangebietes werden nicht direkt an die Abwassertransportleitung der Harzwasserwerke, sondern an das Kanalnetz des Abwasserbetriebes der SG Oberharz (ASO) angeschlossen. Träger der Abwasserentsorgung vor Ort sind nicht die Harzwasserwerke, sondern der ASO (gem. § 1 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung und der Betriebssatzung des ASO). Der ASO hat mit Schreiben vom 12.12.2006 erklärt, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der im Plangebiet entstehenden Abwässer im Bereich seiner Zuständigkeit sichergestellt werden kann.
3. Der Betrieb der Abwassertransportleitung ist zwischen der Samtgemeinde Oberharz als Trägerin der Abwasserentsorgung und den Harzwasserwerken vertraglich geregelt. Dieser Vertrag wurde 1982 abgeschlossen. Seinerzeit lag die Einwohnerzahl Clausthal-Zellerfeld deutlich höher als heute. Zudem ist der Wasserverbrauch, und damit

auf eine Problemlösung hoffen. Bis zum Frühjahr nächsten Jahres ist jedoch nicht mit einer **Beherrschung des Fremdwasserproblems durch den Abwasserbetrieb** der Samtgemeinde Oberharz zu rechnen.

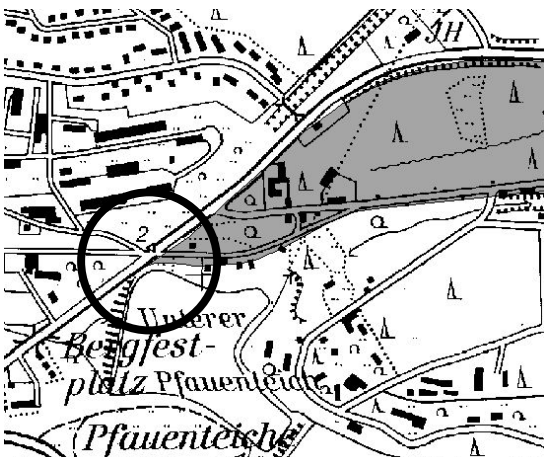
Aufgrund dieser bekannten Situation ist eine rechtskonforme Abwasserbeseitigung über die Transportleitung der Harzwasserwerke GmbH nicht sichergestellt. **Die Harzwasserwerke GmbH lehnt jede weitere Belastung ihrer Abwasserleitung ab und kann somit der oben genannten Planung nicht zustimmen.**

Aufgrund dieser bekannten Situation ist eine rechtskonforme Abwasserbeseitigung über die Transportleitung der Harzwasserwerke GmbH nicht sichergestellt. **Die Harzwasserwerke GmbH lehnt jede weitere Belastung ihrer Abwasserleitung ab und kann somit der oben genannten Planung nicht zustimmen.**

der Abwasseranfall pro Kopf im Bundesdurchschnitt allein zwischen 1990 und heute um ca. 10 Prozent zurück gegangen. Somit wäre selbst die gleiche Einwohnerzahl mit einem geringeren Abwasseranfall verbunden.

4. Auf Ebene des Flächennutzungsplans für die gesamte Mitgliedsgemeinde Clausthal-Zellerfeld betrachtet, kommt es nicht zu einer wesentlichen Vermehrung von Bauflächen. Der Flächennutzungsplan aus 1976 – der den Vertragspartnern 1982 bekannt war – beinhaltet nördlich des Plangebietes und der K38 die Darstellung von Gewerbe und Industrieflächen. Diese Darstellung wird aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen der Gemeinde aufgegeben. Dies ist Gegenstand des parallel laufenden Verfahrens zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans. Es findet daher faktisch lediglich ein „Tausch“ bzw. „Verschiebung“ von bereits 1982 lange bekannten Bauflächen statt. Die Tatsache, dass im Laufe der Jahre neue Bauflächen erschlossen werden sollen war den Harzwasserwerken bereits seinerzeit bekannt und muss Gegenstand der Dimensionierung der Abwassertransportleitung gewesen sein.
5. Die Leistungskapazität der Abwassertransportleitung im Innerstetal ist also keineswegs deswegen erschöpft, weil etwa die für sie ange-setzte Zahl an Einwohnergleichwerten ausgeschöpft wäre. Vielmehr führt das bei extremen Witterungsereignissen in das Kanalnetz eindringende Fremdwasser zur Überschreitung der Leistungsfähigkeit. Es handelt sich also um ein technisches Problem, das die Vertragspartner der Abwassertransportleitung miteinander zu klären haben.
6. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass bei Neubauten im Plangebiet aufgrund der heutigen Regeln der Technik und der Überwachung des ASO im Rahmen von Entwässerungsgenehmigungen die Anschlüsse so ausgeführt werden, dass eine Verschärfung der Fremdwasserproblematik durch Fehlanschlüsse ausgeschlossen ist.
7. Diese Problematik ist nicht kurz- sondern langfristig zu lösen. Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde hat dazu die Auskunft gegeben, dass er an einem Konzept zur Erfassung und Verringerung der Fremdwassereinträge - im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde beim Lk Goslar und den Harzwasserwerken - arbeitet. Das ist ein wesentlicher Hinweis darauf, dass die Problematik auf welche die HWW hinweisen, ernsthaft verfolgt wird. Die Bemühungen des ASO haben bisher bereits dazu geführt, dass die Anzahl der Überstaunungsereignisse bereits von acht im Jahr 2004, über sechs (2005) bis auf drei im Jahr 2006 zurückgegangen sind.

**Zusammenfassend** kann festgehalten werden, dass die HWW hier auf eine Problematik hinweisen, die auch **unabhängig** von der **aktuellen Bauleitplanung** besteht und deren **Klärung** von dem zuständigen Träger der Abwasserentsorgung im Einvernehmen mit der Fachaufsicht **aktiv vorangetrieben** wird. Die bauplanungsrechtliche Abwägung muss sich mit dem Hinweis der HWW insoweit befassen, das die Problematik erkannt ist, eine technische Lösung möglich ist und deren Realisierung bereits von den zuständigen Stellen betrieben wird. **Somit wird dem Hinweis der HWW im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen. Der Ausweisung von Baugebieten im Planbereich steht dies nicht entgegen.**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 29.11.2006 nehmen wir unter Bezugnahme auf die öffentliche Bürgerversammlung vom 4.12.2006 und im Zusammenhang mit der geplanten Schließung der jetzigen Zufahrt von der Altenauer Straße aus (siehe Lageplan) wie folgt Stellung:</p> <p>Die derzeitige Zufahrt grenzt an das äußere nördliche Dammende des Unteren Pfaunteiches, einer Talsperre gemäß § 86 Nds. Wassergesetz und einem wichtigen Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal.</p> <p>Wir weisen Sie in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch nach Schließung dieser Zufahrt für die Harzwasserwerke GmbH gewährleistet sein muss, jederzeit zum Dammbauwerk des Unteren Pfaunteiches – bei Bedarf auch mit schwerem Baufahrzeug – zu gelangen.</p> <p>Des Weiteren findet das Kulturdenkmal Oberharzer Wasserregal weite Beachtung. In wenigen Jahren wird die Anerkennung als UNESCO-Kulturerbe erwartet. Etwa 3.000 bis 5.000 Besucher nehmen jedes Jahr Angebote der Harzwasserwerke GmbH wahr, sich über das Oberharzer Wasserregal vor Ort zu informieren. Dabei ist für uns die besagte Zufahrt zu den Wochenendhäusern ein Start- und Zielpunkt für Exkursionen, weil von dort aus relativ stadtnah mit einer hohen Dichte eine Vielzahl verschiedenster Anlagen des Oberharzer Wasserregals besichtigt werden können. Voraussetzung für eine Nutzung ist jedoch die Möglichkeit, im Bereich dieser Zufahrt einen Reisebus oder mehrere PKW abstellen zu können.</p> <p>Wir regen an, bei der Umgestaltung bzw. dem Rückbau der Zufahrt an dieser Stelle eine Parkbucht einzurichten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bisher ist die Nutzung der Privatstraße der IVG durch die HWW als Zufahrt zum Teichdamm weder über Baulast, noch über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch abgesichert. Eine öffentlich-rechtliche Regelung eines Zufahrtrechtes für die Harzwasserwerke besteht somit nicht.</p> <p>Die Zugänglichkeit ist gleichwohl aufgrund der Bedeutung der technischen Unterhaltung des Teichdammes und des Kulturdenkmals von erheblichen Interesse für das Allgemeinwohl.</p> <p>Daher wird die öffentliche Verkehrsfläche der K38 im Bereich der abgehängten südlichen Zufahrt um eine Bucht erweitert. So bleibt sowohl die Zufahrt für die Harzwasserwerke zur baulichen Unterhaltung des Teichdammes als auch eine Haltemöglichkeit für Besuchergruppen (Bus) gewährleistet. Die nicht gewollte Nutzung dieses Bereiches als Zufahrt zur anschließenden Privatstraße wird planungsrechtlich über die Festsetzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ sowie im Zuge des Knotenausbaues mittels bautechnischer Maßnahmen (z.B. Grünstreifen, Poller o.ä.) ausgeschlossen. Die Details der Ausführung werden im Zuge der Objektplanung zum Knotenausbau im Einvernehmen mit Straßenverkehrsbehörde und Straßenbaulastträger festgelegt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Bergbauliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Das Gelände wird jedoch im westlichen Bereich vom <b>Franz Auguster Wasserlauf</b> unterfahren. Ein Lichtloch des Wasserlaufes liegt ebenfalls im Plangebiet. Das Lichtloch hat folgende Koordinaten: Rechtswert 3594257, Hochwert 5742237.</p> <p>Bezüglich des Wasserlaufes und des Lichtloches bitten wir die Harzwasserwerke am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen (er korrespondiert mit dem Hinweis der Harzwasserwerke vom 30.11.2006 unter Pkt. I) und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Daten zu den beiden Wasserläufen werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>• Folgende Passage wird als Textliche Festsetzung übernommen: „Das Planungsgebiet wird vom <b>Dietrichsberger Wasserlauf</b> und vom <b>Franz-Auguster Wasserlauf</b> unterquert. Beide Wasserläufe sind aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal. Ein Lichtloch des Franz-Auguster Wasserlaufes liegt ebenfalls im Plangebiet. Das Lichtloch hat folgende Koordinaten: Rechtswert 3594257, Hochwert 5742237. Bauwerksfundamente sollen einen Abstand von mindestens 6 m zu diesen Wasserläufen einhalten. Sollte dieses nicht möglich sein, so ist die Standfestigkeit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen.“</li> <li>• Der Verlauf der beiden Wasserläufe wird in der Planzeichnung als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ aufgenommen.</li> </ul> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Harzwasserwerke wurden als Träger öffentlicher Belange beteiligt (siehe oben)</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit Schreiben vom 15.11.2006 beteiligten Sie mich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerkepark Tanne“ mit der Bitte um Stellungnahme zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. <b>Aufgrund der Bedeutung des mit dem Planverfahren verknüpften Vorhabens gebe ich bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung über die Umweltprüfung hinaus auch Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans.</b> Zum o.a. Bebauungsplan äußere ich mich zu den mir bislang vorgelegten Unterlagen wie folgt:</p> <p><b>Planungsrecht</b></p> <p>Der Bebauungsplan soll der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes dienen, der einen Flächenbedarf von ca. 20 ha vorweist. Der Bebauungsplan gliedert den Gewerkepark hälftig in ein <b>Gewerbegebiet</b> und in ein <b>Industriegebiet</b>. Der Begründung nach erfolgt die Gliederung des Plangebietes aus Rücksichtnahme auf die nordwestlich angrenzende schutzwürdige Nutzung der Jugendherberge. Im östlichen Bereich des Bebauungsplan sieht die Planung vor, das Industriegebiet direkt an ein Mischgebiet anzuordnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>

**Da Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen, insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigung, in anderen Gebieten unzulässig sind, wird das Mischgebiet somit schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.** Ich bitte für das Mischgebiet im Osten zu prüfen, wie der Grundsatz des § 50 BImSchG eingehalten werden kann, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädlichen Umwelteinwirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Ich bitte um Beachtung der Verpflichtung einer genügenden Trennung von störfähigen Gebieten und Industriegebieten.

**Aussagen zum Immissionsschutz bitte ich auch hinsichtlich des angrenzenden Wohngebietes Tannenhöhe zu treffen.**

Hinsichtlich der **Erschließung** rege ich an, die beabsichtigte Erschließung über private Verkehrsflächen zu Gunsten einer öffentlichen Erschließung zu ändern. Damit wäre die Anbindung des Mischgebietes im Osten sowie aller Nutzer des Gewerbeparks öffentlich-rechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu den **überbaubaren Grundstückflächen**. Beim Maß der baulichen Nutzung ist lediglich die Grundflächenzahl festgelegt. Nach dem derzeitigen Planungswillen würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richten. Aus Gründen einer Verkürzung der Laufzeiten von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren empfehle ich einen **qualifizierten** Bebauungsplan aufzustellen.

Ich gehe davon aus, dass die Planzeichnung um textliche Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen Nutzungen ergänzt wird. Die Grünfläche ist als **private Grünfläche mit ihrer Zweckbestimmung** festzusetzen.

Der letzte Satz unter Punkt 8 der Begründung auf Seite 16 ist zu streichen. Die Aussage widerspricht den Ausführungen unter Punkt 4.1.2 der Begründung zu der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Den Ausführungen zu Punkt 4.1.2 wird ausnahmslos gefolgt. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs.2 ist der Flächennutzungsplan für den betroffenen Geltungsbereich zu ändern.

### **Kreisstraßenrecht**

Das Plangebiet grenzt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt an die in der Baulast des Landkreises stehende Kreisstraße 38 (K 38). In diesem Bereich ist die Bauverbotszone gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) einzuhalten.

Der Hinweis und die Anregungen zur Prüfung der emissionsrechtlichen Belange werden zur Kenntnis genommen. Die Bergstadt verzichtet auf die Festsetzung eines Industriegebietes und setzt statt dessen auch in diesem Bereich Gewerbegebiet fest.

Eine detaillierte Prüfung hinsichtlich § 50 BImSchG ist somit entbehrlich. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend korrigiert und ergänzt.

Da auf die Festsetzungen eines GI zugunsten eines GE verzichtet wird (s.o.), ist eine **gutachterliche Prüfung** ebenfalls **entbehrlich**. Die **Begründung** wird um entsprechende **Aussagen** ergänzt.

**Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bergstadt hält daran fest, für das Plangebiet keine öffentliche Erschließung vorzusehen.** Die privaten Verkehrsflächen reichen in Verbindung mit vertraglichen Regelungen der Eigentümer und Nutzer untereinander aus, um die gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches zu gewährleisten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei den Unterlagen für die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lediglich um einen Vorentwurf in kleinem Format handelte, waren in der Planskizze noch keine überbaubaren Grundstückflächen dargestellt. **Die Entwurfsunterlagen für die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange enthalten eine Planzeichnung in offizieller Form, die auch die überbaubaren Grundstückflächen festsetzt.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei den Unterlagen für die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lediglich um einen Vorentwurf in kleinem Format handelte, waren in der Planskizze nur allgemeine Nutzungstypen dargestellt. **Die Entwurfsunterlagen für die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange enthalten eine Planzeichnung in offizieller Form, die auch Textliche Festsetzungen verschiedener Art (u. a. zur Zweckbestimmung der Grünflächen) umfasst.**

Der Satz unter Punkt 8 der Begründung:

„...Da keine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz erforderlich ist, deren Genehmigung eventuell abzuwarten gewesen wäre, kann der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ nach dem Satzungsbeschluss unverzüglich bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten. ...“

wird gestrichen. Stattdessen wird folgende Passage eingefügt:

„Der Planentwurf entspricht nicht dem gültigen Flächennutzungsplan der SG Oberharz. Aufgrund geänderter städtebaulicher Planungsziele hat der Samtgemeinderat bereits 1993 beschlossen den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich des Gemeindegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.



Die unter Ziffer 5.5 der Begründung zum o.a. Bebauungsplan beschriebene verkehrliche Erschließung über bestehende Zufahrten unterliegt den Bestimmungen nach §§ 18, 20 NStrG. Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die zwei im südwestlichen Teil des Plangebietes liegenden Zufahrten zur K 38 zu einer ausreichend leistungsfähigen Zufahrt zusammengelegt werden können, die gleichzeitig für die vorhersehbare Zukunft weiteren Zufahrtbedarf entbehrlich macht.

Aufgrund der zukünftigen Änderung der bisherigen Zufahrtnutzung ist nachzuweisen, ob gemäß den **„Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS - K 1)“** bauliche Maßnahmen (Abbiegespuren) in den Anschlussbereichen an der K 38 erforderlich sind. Die Kosten für sämtliche bauliche Maßnahmen nach RAS - K 1 sind vom Verursacher zu tragen. Im Hinblick auf evtl. sich als notwendig erweisende straßenbauliche Maßnahmen auf der K 38 rege ich an, den Plangelungsbereich entsprechend um den Bereich der K 38 zu erweitern, damit Abbiegespuren nicht später gesondert über ein Planfeststellungsverfahren geregelt werden müssen. Dies wird zu Verzögerungen in den einzelnen Genehmigungsverfahren führen.

#### **Straßenverkehrsbehörde**

Ich verweise hinsichtlich verkehrliche Erschließung auf die Ausführungen zum Kreisstraßenrecht. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist der Knotenpunkt zwischen der K 38 und der im Bauleitplanverfahren beschriebenen Werksstraße auszubauen. Der Anschluss muss über den nördlichen Verlauf der Werksstraße erfolgen. Die in der Planzeichnung eingetragene südliche und dann in die Werksstraße einmündende Zuwegung (bezeichnet als „Altenauer Straße“) ist ungeeignet.

Der Knotenpunkt sollte analog zur Anbindung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Pulverhaus“ an die B 241 erfolgen (Fahrbahnleiter auf der Werkstraße, Ausleuchtung durch Peitschenlampen). Davon ausgehend, dass die Masse des Schwerlastverkehrs zu und von der A 7 fährt, müsste die K 38 am Knotenpunkt eine Rechtsabbiegespur erhalten, um durch langsam auf das Werksgelände einführende Lkw nicht den nachfolgenden Verkehr zu behindern und zu gefährden. Sollte ein nicht zu vernachlässigender Anteil an Schwerlastverkehr auch von der A 2 über die A 395, die B 4 und Altenau abzuwickeln sein, müsste die K 38 aus dieser Richtung auch eine Linksabbiegespur erhalten.

#### **Rüstungsaltplast / Altlastenverdachtsflächen / Bodenschutz**

Im Kataster sind die in Anlage 1 dargestellten Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet erfasst. Die überplanten Flächen befinden sich überwiegend auf der im Altlastenkataster des Landkreises erfassten Fläche des ehemaligen Rüstungsbetriebs Werk Tanne. Die Betriebsfläche beträgt insgesamt 110 ha. Hiervon umfasst das Plangebiet ca. 20 ha. Von 1939 bis 1945 wurden in diesem Betrieb 105.365 t Sprengstoff (TNT) für Kriegsmunition produziert und 1.446 t TNT-Rückstände aufgearbeitet.

Der unsachgemäße Umgang mit Schadstoffen während der Kriegsproduktion, die Bombardierung und die Sprengung der Anlagen am Ende des Krieges haben zu erheblichen Bodenbelastungen und Kontaminationen im unterirdischen Kanalsystem sowie der Ruinen mit

Die genannten Zufahrten werden zusammengelegt. Die kleinere, südliche Zufahrt wird unter Wahrung des Zufahrtsbedarfs der Harzwasserwerke zum Teichdamm des Unteren Pfaunteiches abgehängt.

Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der nördliche Zufahrt wird der Knoten mit der K38 ausgebaut. Die Ausbauplanung wird mit der zuständigen Verkehrsbehörde und dem Straßenbaulasträger abgestimmt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaues wird der Geltungsbereich des Plangebietes auf diese Flächen erweitert.

Dem Hinweis wird gefolgt (s.o.)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung des Knoten berücksichtigt. Die Festlegung derartiger technischer Details ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan wird mittels der Festsetzung als Verkehrsfläche lediglich sichergestellt, dass für den Knoten eine ausreichend große Grundfläche planungsrechtlich gesichert wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

sprengstofftypischen Schadstoffen und deren Umwandlungsprodukten geführt. Die Schadstoffe haben eine ökotoxikologische und humantoxikologische Relevanz, die heute noch nicht abschließend bewertet werden können.

Die Altlast wird seit Anfang der 90er Jahre untersucht. Bei der sich zurzeit darstellenden Nutzung der Flächen überwiegend als Brachland wird aus dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr von der Bodenschutzbehörde zurzeit vordringlich der Wirkungspfad Boden / Anlagen -> Gewässer bearbeitet. Bei der jetzt geplanten gewerblichen Nutzung der Fläche nördlich der Werksstraße ist für die planerische Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung der Wirkungspfad Boden/Anlagen -> Mensch in die Gefahrenabschätzung mit einzubeziehen.

Die bisherige Einschätzung der Bodenschutzbehörde aufgrund historischer Recherchen, dass auf der überplanten Teilfläche keine altlastenrelevanten Kanalsysteme sowie Produktions- und Ablagerungsflächen vorhanden sind, muss nach neuesten tatsächlichen Feststellungen verworfen werden. Deshalb kann die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Altlastenbehandlung zur Erfüllung des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung erst nach Vorlage von Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinreichend genau prognostiziert werden.

Als weitere abgrenzbare altlastverdächtige Flächen im Plangebiet sind der „Reitplatz Werk Tanne“ (663204-08/023Rg) und die „Halde östlich der Jugendherberge Clausthal“ (663204-08/057H) erfasst, deren Gefahrenpotential nicht bekannt ist. Der Reitplatz befindet sich im Bereich des ehemaligen Kohlenlagerplatzes. Durch ein Gutachten der IABG wurden in diesem Bereich Schwermetallbelastungen festgestellt, als Ursache wurde die Auffüllung des Platzes mit Pochsanden ermittelt.

Die Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet werden in Abschnitte aufgeteilt. Aus Kosten- und organisatorischen Gründen erfolgt die Untersuchung abschnittsweise. Die Aufteilung der Abschnitte wird im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Diese Gliederung wird bei der Kennzeichnung der Altlastenflächen im Bebauungsplan (A1 bis A16) übernommen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgt eine Gefährdungsabschätzung und ebenfalls abschnittsweise die Festlegung der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die planerische Konfliktbewältigung hat sich mit der Frage zu befassen, ob die geplante Nutzung – auch unter Einbeziehung denkbarer, üblicher Maßnahmen – mit der bestehenden Belastung des Geländes im Grundsatz vereinbar ist. Die Frage wo, welche konkreten Maßnahmen erforderlich sind, kann der Ebene der Objektplanung überlassen werden.

Abschließend untersucht sind zwischenzeitlich die Abschnitte A1 bis A4 und A 6 – A7. Dabei wurden Bereiche ermittelt, bei denen vor einer Nutzung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese Bereiche werden in der Planzeichnung entsprechend separat gekennzeichnet. Ebenfalls werden die noch nicht abschließend untersuchten Teilbereiche in der Planzeichnung speziell hervorgehoben (Ring um Teilflächennummer). Diese besonderen Kennzeichnungen haben eine Informations- und Warnfunktion für Bauherren und Architekten dahingehen, dass auf diesen Flächen mit besonderen Kosten für Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Aufgrund der Ergebnisse bisheriger Untersuchungen und Erfahrungen mit der Thematik sind jedoch derzeit keine begründeten Verdachtsmomente erkennbar, dass bekannte oder mögliche Belastungen einer Nutzung als Gewerbegebiet grundsätzlich entgegenstehen. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen deutlich geringer als z.B. die eines Wohngebietes ist. Vielmehr besteht Grund zu der Annahme, dass die gegebenen Belastungen technisch beherrschbar sind und, unter Einbeziehung entsprechender Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik, die geplante Nutzung somit grundsätzlich möglich ist. So wurde z.B. 2006 ein „Hotspot“ mit rüstungsspezifischen Belastungen im westlichen Teil der bisher unbebauten Flächen von der IVG als Grundeigentümerin in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde saniert.

In den Bebauungsplan wird mit Bezug auf die bisher nicht abschließend untersuchten Abschnitte der Altlastenflächen folgende textliche Festsetzung nach §9 Abs. 2 BauGB aufgenommen:

" Die im Bereich der gekennzeichneten Altlasten-Teilflächen A5 und A8 – A16 festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig bis die Durchführung der jeweils für diese Teilfläche erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sichergestellt ist. Diese Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf Basis von Untersuchungen und darauf aufbauenden Teilsanierungsplänen gemäß § 13 BBodSchG und BBodSchV festzulegen."

Damit wird sichergestellt, dass alle von der Bodenschutzbehörde aufgeworfenen Fragen vor der baulichen Nutzung jedes Abschnittes ausreichend geklärt werden.

Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Untersuchung der entsprechenden Abschnitte berücksichtigt.

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

**Die Mischgebietsflächen sind nicht altlastenverdächtig.** Nur für diese Randbereiche des Plangebietes finden die Regelungen der BPG-VO Anwendung. Im Plangebiet und der Begründung einschließlich Umweltbericht muss daher eindeutig zwischen altlastenspezifischen Belastungen und den flächendeckenden Bodenbelastungen gemäß Bodenplanungsgebietesverordnung unterschieden werden.

Die **Begründung** und der **Umweltbericht** einschließlich der Karten sind entsprechend den folgenden Hinweisen zu überarbeiten. Zu den einzelnen Begründungspunkten:

**Punkt 1.2:**Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist unklar, welche Belastungen im überplanten Nordbereich des Werksgeländes vorliegen. Es ist nicht bekannt, ob überhaupt und wo genau Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Dies kann erst durch Untersuchungen nach der BBodSchV geklärt werden.

**Punkt 4.3. einschließlich Unterpunkte:** Für den Großteil des Plangebietes findet die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) keine Anwendung (§ 6 BPG-VO), da diese als Altlastenfläche in meinem Altlastenkataster erfasst ist und hier die Regelungen des BBodSchG und der BBodSchV für den Umgang mit Altlasten anzuwenden sind. Lediglich für die im Randbereich als Mischgebiet auszuweisenden Flächen sind die Regelungen der BPG-VO anwendbar. Dies muss in diesem Punkt der Begründung deutlich gemacht werden. Insbesondere der vereinfachte Umgang mit Bodenaushub, den die BPG-VO in harztypisch belasteten Regionen ermöglicht, findet für den Großteil des Plangebietes keine Anwendung. Die tatsächlich aus dem Altstandort Werk Tanne resultierende Belastung des Plangebietes muss im Vorfeld durch eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung geklärt werden.

**Punkt 5.3:** Es befindet sich lediglich ein kleiner Teilbereich des Plangebietes im Teilgebiet 3 der BPG-VO. Der Umgang mit Bodenaushub ist im größten Teil des Plangebietes nicht nach der BPG-VO geregelt. Das Hauptaugenmerk des Bodenschutzes muss auf der altstandortspezifischen Belastung liegen.

**Punkt 10.2.3 (Umweltbericht):** Nur die Randbereiche (MI) liegen im Teilgebiet 3 der BPG-VO. Der Hauptteil des Plangebietes liegt im Bereich der Altlastenfläche.

**Punkt 11.1.2 (Umweltbericht):** Hierzu wird auf die obigen Ausführungen hinsichtlich der vorliegenden und fehlenden **Erkenntnisse** zum Plangebiet verwiesen. Eine flächendeckende Bodenbelastung ist lediglich im Randbereich (MI) vorhanden. Diese Abgrenzung muss in den Punkten deutlich hervorgehoben werden. Nur für die als Mischgebiete ausgewiesenen Randbereiche des Plangebietes finden die Regelungen der BPG-VO Anwendung.

**Punkt 11.2.2 (Umweltbericht):** Erst nach Vorlage von **Untersuchungen** zur Gefährdungsabschätzung für das überplante Gebiet kann eine Aussage getroffen werden, ob die aufgezählten Maßnahmen geeignete und ausreichende Sicherungsmaßnahmen sind, um einen möglichen Schadstoffaustrag aus der Fläche zu unterbrechen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnungen in der Planzeichnung sowie die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend aktualisiert.

Die Begründung wird – unter Einbeziehung der vorgenannten Zusammenhänge zur planerischen Konfliktbewältigung - entsprechend überarbeitet.

Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.

Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.

Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.

**Punkt 12.2.3 (Umweltbericht):** Die Regelungen der BPG-VO **treffen** nur auf den Bereich des Mischgebiete des Plangebietes zu. Je nach Ergebnis einer Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet kann sich ein Sanierungsbedürfnis für die übrigen Teilbereiche ergeben.

Im Hinblick auf die **flächendeckende Bodenbelastung in den MI-Gebieten** verweise ich auf die Ausführungen unter dem Punkt 11.1.2b Bodenschutz im Umweltbericht. Für diese MI Gebiete sollten entsprechende Ausführungen im Bebauungsplan beibehalten werden. Es muss jedoch deutlich zwischen flächendeckender und altstandortspezifischer Belastung unterschieden werden, es muss verdeutlicht werden, dass diese Regelungen der BPG-VO nicht für das gesamte Plangebiet Anwendung finden.

Hinsichtlich der Planzeichnung bitte ich folgendes zu beachten: Die **Kennzeichnung „BP“** sollte mit dem Hinweis aufgenommen werden, dass sie nur für die Mischgebiete überhaupt Anwendung findet. Darüber hinaus ist die „Kreuzlinie“ zu verwenden, weil nicht das komplettes Plangebiet innerhalb eines Teilgebietes der BPG-VO liegt. Auch die nachrichtliche Übernahme der BPG-VO sollte mit dem Hinweis aufgenommen werden, dass sie nur für die MI Anwendung findet.

Die **Kennzeichnung der altlastverdächtigen Fläche / Altlast** erfolgt mit „A“, und der „Kreuzlinie“. Die Planzeichen „BP“ und „A“ sind in der Planzeichenerklärung zu erläutern.

### Überwachung der Abfallentsorgung

Ich weise darauf hin, dass aufgrund der Altlasteneigenschaft großer Teile des Planbereichs mit dem **Anfall von besonders überwachungsbedürftigem Bodenaushub** zu rechnen ist. Konkretere Aussagen können jedoch erst getroffen werden, wenn die bodenschutzrechtlich geforderten Untersuchungen durchgeführt werden.

Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis stellt sich die Situation wie folgt dar:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der BPG-VO. Allerdings finden die Regelungen der BPG-VO im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Daher wird in den Bebauungsplan folgendes aufgenommen:

#### **Nachrichtliche Übernahme**

Textlich: „Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, S. 400; Inkrafttreten zum 26.8.2005), Teilgebiet 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol "BP". Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A1 bis A16 gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.“

Zeichnerisch: Verwendung Planzeichen „BP“ im Bereich der Mischgebiete.

#### **Kennzeichnung**

Textlich: „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies umfasst sowohl eine flächendeckende Belastung mit Schwermetallen als auch verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von 400-1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2-10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet. Die Altlastenflächen sind nach fachlichen Parametern gegliedert und in der Zeichnung mit dem Planzeichen A1 – A16 gekennzeichnet.“

Zeichnerisch: Verwendung Planzeichen „A1“- „A16“ sowie die „Kreuzlinie“ für die Abgrenzung der Flächen.

Somit sind automatisch auch die Flächen in denen die Regelungen der BPG-VO Anwendung finden von den Altlastenflächen zeichnerisch abgegrenzt.

Die Planzeichen werden in der Legende erläutert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Begründung und Umweltbericht entsprechend ergänzt.

## Gesundheitsamt

Aus amtsärztlicher Sicht weise ich darauf hin, dass Beeinträchtigungen des vorgesehenen Gewerbegebietes durch luftbürtige Emissionen aus den angrenzenden Rüstungsallasten zu vermeiden sind.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im **Einzugsbereich der Trinkwasserreserveteiche der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld** (Jägersbleekerteich und Fortuner-teich). Ich rege an, die Begründung um hydrogeologische Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Trinkwasseraufkommen zu ergänzen.

## Gewässerschutz

### 1. Niederschlagswasserentwässerung

Im vorliegenden Bebauungsplan konnten noch keine Angaben zur Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer gemacht werden, da dieses noch davon abhängt, wie mit den vorhandenen Bodenbelastungen verfahren werden soll. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Ich weise aber auf folgende Punkte bei der weiteren Planung hin:

Alternativ zur Niederschlagswasserentwässerung in RW-Kanäle wird das Versickern von Regenwasser begrüßt, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dies zulassen. Durch die Versickerung werden die Vorfluter aus ökologischer und hydraulischer Sicht (Hochwasserschutz) entlastet. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 NWG.

Bei Einleitung in ein Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 NWG, bzw. eines Änderungsantrages bei bestehender Erlaubnis. Die Drosselabflussspende darf nicht größer sein als der natürliche Abfluss der unbefestigten Flächen, ggf. sind Rückhalteanlagen vorzusehen.

Für Planungen im Rahmen der **Regenwasserbewirtschaftung** gelten folgende technische Regelwerke, die, die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben:

- ATV M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Februar 02)
- ATV A117 Bemessung von Regenrückhalteanlagen (März 01)
- ATV A118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen (November 99)
- DWA A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 05)

### 2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Umsetzung des ca. 27 ha großen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ zur Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen setzt

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am 14.02.2007 hat auf Einladung des Gesundheitsamtes des Landkreises ein Vor-Ort-Experten-gespräch stattgefunden. Ergebnis ist, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die befürchtete Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Der Anregung wird gefolgt. Die Hydrologische Fragestellung wird im Rahmen der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung berücksichtigt. Zwischenzeitlich hat die Prüfung ergeben, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserenteiche durch das Gewerbegebiet ausgeschlossen werden kann. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Träger der Abwasserentsorgung ist der „Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO)“. Zuständigkeiten und Verfahren beim Umgang mit Niederschlagswasser sind in der „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der SG Oberharz vom 01.01.1999 geregelt.

Ergebnis der bisherigen Untersuchungen und Abstimmungen zu den Bodenbelastungen ist, dass das Niederschlagswasser nicht in Richtung des südlichen Teils des Werksgeländes abgeführt werden darf. Der ASO hat bereits erklärt, dass diese Vorgabe in seinen Planungen berücksichtigt wird. Die Oberflächenentwässerung des Nordteils soll nach Norden, Richtung Mönchstal, Langetal erfolgen.

Für den Bebauungsplan besteht hierzu kein weiterer Regelungsbedarf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.**

Dass diese Regelwerke anzuwenden sind, ist bekannt. Es bedarf keiner Erwähnung in der Begründung oder gar Aufnahme in die Textlichen Festsetzungen.

Träger der Abwasserentsorgung vor Ort ist gem. § 1 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung und der Betriebsatzung der „Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO)“. Der ASO hat mit Schreiben vom

voraus, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

12.12.2006 erklärt, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der im Plangebiet entstehenden Abwässer im Bereich seiner Zuständigkeit sichergestellt werden kann.

Dieser Hinweis korrespondiert mit der Stellungnahme der Harzwasserwerke vom 30.11.2006, Pkt. III.

#### **Untere Naturschutzbehörde**

In der Begründung bitte ich im Kapitel 4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf das Ergebnis der Umweltprüfung einzugehen und darzulegen, wie und in welchem Umfang der Ausgleich erfolgen soll. Ein Grünordnungsplan ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

#### **Untere Waldbehörde**

**Die Aussagen im Umweltbericht zu den Belangen des Waldes sind nicht korrekt.** Von der Planung werden zweifelsfrei Waldflächen im Sinne des Nds. Landeswaldgesetzes in erheblichem Umfang betroffen. Die Eingriffe sind dementsprechend auszugleichen. Nach § 8 Abs. 1 NWaldLG darf Wald nur mit **Genehmigung der Waldbehörde** in Flächen mit anderen Nutzung umgewandelt werden. Einer Genehmigung bedarf es nach Abs. 2 u. a. nicht, wenn die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan ist. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Waldrecht sind im Rahmen des Bebauungsplans mit zu regeln. Ich bitte um Prüfung und Beachtung. Die Stellungnahme des Nds. Forstamtes Clausthal ist als Anlage beigefügt.

Der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert und um Aussagen zu den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nach Waldrecht ergänzt.

#### **Untere Jagdbehörde:**

Der **Eigenjagdbezirk „Werk Tanne“** mit einer Gesamtfläche von 110,5 ha würde nach einem Flächenverlust von 26,9 ha mit der Restgröße von 83,6 ha noch die Voraussetzungen des § 7 BJagdG erfüllen, wenn neben der gesetzlichen Mindestfläche von 75 ha die land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung dieser Mindestgröße gegeben ist. Näheres bitte ich nach Umsetzung der Planung mit mir abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – kein Abwägungsbedarf.

#### **Denkmalrecht**

Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan geht hervor, dass das Plangebiet von dem **Franz-Auguster-Wasserlauf** und dem **Dietrichsberger-Wasserlauf** unterquert wird. Beide Wasserläufe gehören zum Kulturdenkmal „Oberharzer Wasserregal“. Aufgrund der vorhandenen hohen Überdeckung bestehen vermutlich keine Bedenken gegen eine Überbauung. Die Leistungsfähigkeit der Wasserläufe darf durch Baumaßnahmen jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Der Hinweis korrespondiert mit den Stellungnahmen der Harzwasserwerke GmbH vom 30.11.2006 und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 27.11.2006 und wird entsprechend berücksichtigt (siehe auch Abwägung dort).

Ich schlage deshalb vor, die letzten beiden Sätze des 2. Absatzes unter Punkt 4.4 wie folgt zu ändern: *„Das Plangebiet wird von dem Franz-Auguster- und dem Dietrichsberger-Wasserlauf unterquert. Die beiden Wasserläufe gehören zum Kulturdenkmal Oberharzer Wasserregal und unterliegen daher den Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Die Leistungsfähigkeit dieser Wasserläufe darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.“*

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

## Vorbeugender Brandschutz

Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von:

- für den Bereich GI: 192 cbm / h (mittlere / große Gefahr der Brandausbreitung bei Standard-Industriebauten)
- GE: 192 cbm / h (große Gefahr der Brandausbreitung bei Standard-Industriebauten)
- MI: 96 cbm / h (große Gefahr der Brandausbreitung bei Standard-Industriebauten)

gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Oberharz. Diese plant bereits die Errichtung entsprechender technischer Anlagen (z.B. Zisterne) zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung. Die Finanzierung Errichtung dieser Anlagen wird als teil der Erschließungsplanung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Ansiedlungswilligen Großbetrieb geregelt.

## Redaktionelle und sonstige Hinweise:

**Ich bitte im Umweltbericht auf die anderweitige Planungsmöglichkeiten einzugehen.** Die nördlich angrenzenden im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen werden als nicht realisierbar angesehen. Die Begründung hierzu fehlt.

Im Juni 2006 wurde von der Samtgemeindeverwaltung eine Potentialstudie über zukünftige Gewerbe- und Industriestandorte erarbeitet. Aus Sicht eines modernen, nachhaltigen Städtebaus hatte dabei das Flächenrecycling - d.h. die Wiedernutzung von Industrie- und Gewerbebrachen vor der Inanspruchnahme freier „unverbraucher“ Landschaft - höchste Priorität. Dies entspricht auch dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer Eingriffsminimierung gemäß Bauplanungs- und Naturschutzrecht.

Für eine Ansiedlung eines Betriebes dieser Größenordnung (um 20 ha) kommen demnach nur zwei Standorte in Frage. Einerseits das Gelände der ehemaligen Bleihütte an der B 242 im Innerstetal oder der Bereich der ehemaligen Rüstungsfabrik „Werk Tanne“.

Die nördlich der K38 im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen entsprechen nicht den vorgenannten modernen städtebaulichen Zielvorstellungen und befinden sich zudem im Landschaftsschutzgebiet. Eine Entlassung von Flächen der bisher baulich unberührten freien Landschaft aus dem Landschaftsschutz durch den Landkreis ist unrealistisch, solange noch Gewerbe- und Industriebrachen für derartige Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Gegenüber dem gewählten Standort hat der Bereich der ehemaligen Bleihütte die Erschwernis, dass er ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet liegt und sich dort mehrere nach § 28a NNatG geschützte Biotope befinden. Der Standort im ehemaligen Werk Tanne ist also mit geringeren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden und daher – da keine Entlassung aus dem LSG und Befreiungen aus dem besonderen Biotopschutz erforderlich sind – schneller realisierbar.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Ich weise darauf hin, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit auszulegen sind und in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung Aussagen darüber zu machen sind, welche umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen vorliegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der seinerzeit erfolgten **Bombardierung des Geländes** bitte ich, soweit noch nicht geschehen, den **Kampfmittelbeseitigungsdienst** im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan zu beteiligen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung berücksichtigt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird in die TÖB-Liste für die Beteiligung nach § 4 Abs. (2) BauGB aufgenommen.

Im Rahmen der Besprechung am 1. November 2006 möchte ich die in meiner Stellungnahme vorgetragene Anregungen noch einmal ausführen und ggf. weitere Belange einbringen.

Hat stattgefunden.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen und örtlicher Besichtigung nehmen wir zu o.g. Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ liegt östlich der Ortslage von Clausthal-Zellerfeld und hat eine Größe von rund 27 ha. Der Bebauungsplan erstreckt sich über den früheren Rüstungsbetrieb „Werk Tanne“ und ist zurzeit zum Teil Industriebrache bzw. unterliegt einzelnen Nutzungen. Dem Begründungstext ist zu entnehmen, dass der Aufstellungsbeschluss vom 20. April 1993 für den Bebauungsplan im Oktober 93 ergänzt wurde, wobei festgelegt wurde, dass neben Gewerbeflächen auch eine Fläche für Reitsportanlagen (Stallungen, Reithalle, Außenplätze) festgesetzt werden soll, um die bestehende Nutzung durch den Reitverein Clausthal-Zellerfeld planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>U.W. befindet sich im östlichen Teil ein forstwirtschaftliches Unternehmen.</p> <p>Dem Begründungstext ist zu entnehmen, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grundlage der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen entwickelt werden sollen und somit noch nicht Gegenstand dieser Beteiligung sind.</p> <p>Gegen die Planung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Dies entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen der Bergstadt. Der Reitverein soll umgesiedelt werden.</p> <p>Das Forstwirtschaftliche Unternehmen verlagert derzeit seine Betriebsstätte.</p> <p>Dies ist richtig verstanden worden.</p> <p>Die grundsätzlich positive Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 nehme ich aus kreistrassenfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet soll über eine Privatstraße an die K 38 angeschlossen werden. Hier ist zu überprüfen ob gemäß RAS – K 1 bauliche Maßnahmen (Abbiegespuren) in den Anschlussbereichen an die K 38 erforderlich sind.</p> <p>Die Bauverbotszone entlang der K 38 ist zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb der Planaufstellung ist zu überprüfen, ob ein Anschluss der privaten Erschließungsstraße an die K 38 ausreichend ist. Weiterhin sollte überprüft werden, ob die zwei im südwestlichen Teil des Plangebietes liegenden Zufahrten zur K 38 zusammengelegt werden können.</p>	<p>Diese Hinweise korrespondieren mit den Hinweisen des Landkreises Goslar vom 30.11.2006 unter Punkt „Kreisstraßenrecht“ und „Straßenverkehrsbehörde“ (siehe auch dort).</p> <p>Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der nördlichen Zufahrt wird der Knoten mit der K38 ausgebaut. Die Ausbauplanung wird mit der zuständigen Verkehrsbehörde und dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaues wird der Geltungsbereich des Plangebietes auf diese Flächen erweitert.</p> <p>Die Bauverbotszone wird bei Festlegung der überbaubaren Fläche berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Zufahrten werden zusammengelegt. Die kleinere, südliche Zufahrt wird unter Wahrung des Zufahrtsbedarfs der Harzwasserwerke zum Teichdamm des Unteren Pfaunteiches abgehängt.</p>



Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zur Umweltprüfung äußern wir uns grundsätzlich nicht. Die Unterlagen werden bei Beteiligung nach 4.1 jedoch benötigt, falls Hinweise auf landeseigene Anlagen und Messeinrichtungen erforderlich sind. Die vorhandenen bzw. möglichen Bodenbelastungen aus dem Bergbau und der TNT - Produktion sowie erforderliche Maßnahmen bei Bodenbewegungen sind in den Unterlagen angesprochen worden. Eine Stellungnahme meinerseits erfolgt erst bei Beteiligung § 4 (2). Da von mir keine Äußerung bzw. Hinweise in der Beteiligung nach 4.1 erfolgen, ist davon auszugehen, dass auch bei Beteiligung nach 4.2 von mir als TÖB keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>
<p><b>Auf Nachfrage hat der NLWKN seine Stellungnahme am 22. November 2006 per eMail um eine Angabe zu Naturschutz und Wasserwirtschaft ergänzt:</b></p> <p>Selbstverständlich beteilige ich auch meine Naturschutzabteilung, sofern ich erkennen kann, dass diese betroffen ist. Hinsichtlich der Festsetzung von Wasserschutzgebieten teile ich Ihnen mit, dass der NLWKN seit 1.1.2005 keine Wasserschutzgebiete mehr festsetzt. Diese Aufgabe ist an die Landkreise übergegangen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>
<p>Über eine Ausweisung des Wasserschutzgebietes für die Innerste-Überleitung ist mir nichts bekannt.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf.</b> Für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre läuft bereits seit mehreren Jahren das Ausweisungsverfahren für ein neues „Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“. Die Aussage des NLWKN, dass ihm (trotz seiner Zuständigkeit bis 1.1.2005) nichts über die Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes bekannt sei, wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage des NLWKN steht im Widerspruch zur Stellungnahme der Harzwasserwerke GmbH vom 30. 11. 2006, in der diese mitteilte: „Die Vorschläge der Harzwasserwerke GmbH werden zurzeit mit der verfahrensführenden Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) abgestimmt.“</p>
<p><b>Auf erneute Nachfrage hat der NLWKN seine Stellungnahme zur Wasserwirtschaft am 27. November 2006 per eMail ergänzt:</b></p> <p>Frau Thies teilte mir mit, dass der Gewerbepark Tanne in die <b>Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Innerstetalsperre</b> fallen wird. Wann die Ausweisung erfolgt, ist noch nicht abzusehen. Entsprechend dem geplanten Aufgabenkatalog wären Baugebiete genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung müsste dann vom Landkreis erteilt werden. Ich schlage vor, dass Sie sich mit dem Landkreis in Verbindung setzen und abklären, ob aus Sicht des Landkreises Einwände gegen den geplanten Gewerbepark innerhalb einer künftigen Schutzzone III bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>

### 3. Öffentliche Auslegung vom 22. März bis einschließlich 23. April 2007

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein.

#### 1. Nicole und Frank Stümmel

Niederschrift am 13. Februar 2007, Unterschrift am 16. Februar 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>Art der baulichen Nutzung:</b> Das Grundstück Altenauer Straße 48 ist im Entwurf des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet vorgesehen. Dies gibt nicht die derzeitige Nutzung (Betriebsgebäude mit Wohnung) wieder, die einem Mischgebiet entspricht. Außerdem geht aus der Stellungnahme der Bergstadt zu einem 2005 von uns gestellten Bauantrag hervor, dass die Bergstadt unser Grundstück zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB rechnet (und nicht zum Außenbereich). Die Festsetzung als Gewerbegebiet wäre für uns nachteilig, weil sie unseren Schutzanspruch bezüglich Emissionen des angrenzenden Gewerbegebietes reduzieren würde. Wir fordern daher, dass für das Grundstück Altenauer Straße 48 Mischgebiet festgesetzt wird, so wie es auch für das Grundstück Altenauer Straße 50 und die Fläche im Übergang zur Wohnbebauung am Unteren Pfaunteich vorgesehen ist. Alles andere würden wir als Ungleichbehandlung empfinden.</p> <p><b>Lärmschutz:</b> Wir regen an, dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass in den Pflanzstreifen zwischen der mit „A 3“ bezeichneten Fläche (Grundstück Altenauer Straße 48) und den Flächen „A 2“ und „A 4“ ein Lärmschutzwall zu schaffen ist. Für angemessen halten wir eine Höhe von 4 bis 6 m.</p> <p><b>Verkehrssicherheit:</b> Wir regen an, dass an der K 38 in Höhe der Ausfahrt des Grundstückes Altenauer Straße 48 eine Straßenlaterne aufgestellt wird, um den Schulweg unserer Kinder zu sichern. Alternativ könnte die Laterne gegenüber der Ausfahrt des Grundstückes am bestehenden Fußweg aufgestellt werden.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich in einem bisher unbeplanten Bereich. Bisher existiert daher keine planungsrechtlich verbindliche Festlegung einer Nutzungsart, aus der sich eindeutige Rechte zur Ausweisung als Mischgebiet im Bebauungsplan ableiten ließen. Die Nutzungsgeschichte des Grundstücks beinhaltet sowohl gewerbliche Nutzungen als auch, teilweise im Zusammenhang mit dem Gewerbe stehendes Wohnen. Eine intensive Prüfung durch den Landkreis Goslar, Untere Bauaufsicht hat ergeben, dass zusätzlich zur gewerblichen Nutzung lediglich im Dachgeschoß des vorhandenen Hauptgebäudes eine bestandsgeschützte Nutzung mit den Abwehrensprüchen gleich denen eines Mischgebietes besteht (s. Schreiben vom 27.07.2007, Anlage 1 der Abwägungstabelle).</p> <p>Bei einer Ausweisung des Grundstückes als Mischgebiet wären allerdings negative Auswirkungen auf die bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht auszuschließen. Die Befürchtung ist begründet, da in diesem Fall eine zusätzlich Mischgebiets-Bebauung mit entsprechenden Abwehrensprüchen an die angrenzenden Gewerbegrundstücke heranrücken könnte. Einschränkungen der Betriebe wären dann insbesondere bei Mehrschichtbetrieb in der Nacht zu befürchten. Die gewünschte Ausweisung als MI steht daher den Planungszielen der Bergstadt, hier großflächige Gewerbenutzungen ohne besondere Einschränkungen zu ermöglichen, entgegen. Eine Ausweisung als MI würde vielmehr und aufgrund des Grundstückszuschnitts anders als bei den anderen Mischgebieten im Planbereich die Entstehung einer kleinteiligen Gemengelage begünstigen, bei der in der Zukunft bodenrechtliche Spannungen zu befürchten sind.</p> <p>Die Ausweisung als Gewerbegebiet verhindert eine Gewerbebebauung natürlich nicht. Auch eine Wohnbebauung ist als Betriebsleiterwohnung möglich. Derzeit legal bestehende Nutzungen genießen zudem Bestandsschutz. Das übergeordnete Planungsziel der Gemeinde hinsichtlich großflächigem Gewerbebauland wird hier als gewichtiger eingeschätzt, als das private Interesse an einem höheres Maß der Wohnnutzung. Der Anregung das Grundstück als Mischgebiet auszuweisen wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Eine spezielle Lärmschutzregelung zwischen zwei Gewerbegrundstücken ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der vom Landkreis erkannten Schutzansprüche der Nutzungen im Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes hat der TÜV Nord festgestellt, dass hier (Fenster Dachgeschoßwohnung) auch bei gewerblichen Nutzungen auf den Nachbargrundstücken die Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes eingehalten werden.</p> <p>Die Flächen der Pflanzstreifen wären natürlich im begründeten Einzelfall, z.B. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, auch als Standort von Lärmschutzanlagen nutzbar. Entsprechende Systeme welche sowohl den Lärmschutz als auch die Begrünung gewährleisten sind gängige technische Lösungen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeindeverwaltung wird mit der Prüfung der Angelegenheit und Regelung im Rahmen ihrer laufenden Geschäfte beauftragt. Eine Regelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist nicht möglich, da die Festlegung von Laternenstandorten nicht Ge-</p>

**Schreiben vom 4. April 2007:**

Im Rahmen unserer Stellungnahme der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.02.2007 wird unserer Anregung nicht gefolgt. Diesen Beschluss können wir nicht so nicht akzeptieren und bestehen nochmals darauf, dass das Grundstück Altenauer Straße 48 als Mischgebiet festgesetzt wird.

**Begründung:**

In dem Haus befinden sich ca. 300 m² Nutzfläche. Davon werden ca. 100 m² für einen Gewerbebetrieb (Elektro) genutzt, die restlichen 200 m² auf Wohnflächen. Die Wohnnutzung überwiegt mit ca. 66 % die Gewerbenutzung.

Das Haus wird in der Themenkarte Nutzungen des SGO als Wohnhaus geführt, was der augenblicklichen Nutzung entspricht (siehe Anlage 1).

Durch eine Ausweisung als Gewerbegebiet sehen wir keine Möglichkeit einer späteren Wohn- und Gewerbebebauung des Grundstückes. Mit der Ausweisung als Mischgebiet ist die Möglichkeit durchaus gewährleistet. Eine Störung in der Ansiedlung von Betrieben im neu zu schaffenden Gebiet sehen wir dadurch nicht, jedoch die Einschränkungen unserer Möglichkeiten in der Nutzung unseres Grundstückes. Schutzansprüche bezüglich Lärmbelastung bestehen in einem Gewerbegebiet und in einem Mischgebiet. Diese sind zwar laut der TA Lärm (siehe Anlage 2) geringer, aber durch die Schaffung des Grünstreifens, wie im Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorgesehen (siehe Anlage 3), sicherlich zu realisieren. Dadurch würde keine Störung der unterschiedlichen Gebiete nebeneinander auftreten und für alle Beteiligten ist die gewünschte Nutzung möglich. Das Grundstück Altenauer Straße 50 (Brockenblick) wird auch als Mischgebiet geplant und liegt genauso im zukünftigen Gewerbegebiet wie unseres.

genstand des Bebauungsplanes ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren fand in Form einer Bürgerversammlung am 4. Dezember 2006 statt. Die Niederschrift mit Unterzeichnung vom 16.02.2007 ging für eine Berücksichtigung beim Auslegungsverfahren leider zu spät ein, wurde aber als Anregung im Zuge des Auslegungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die Samtgemeindegremien entschieden im Rahmen des Auslegungsbeschlusses für dies Verfahren ebenfalls gegen eine Darstellung als „Gemischte Baufläche“.

Der in der Stellungnahme dargestellte aktuelle Bestand an Nutzung lässt sich aus der Aktenlage anhand von bisher erteilten Baugenehmigungen etc. so nicht vollständig nachvollziehen. Die untere Bauaufsicht beim Landkreis Goslar hat nach intensiver Prüfung festgestellt, dass zusätzlich zur gewerblichen Nutzung lediglich im Dachgeschoß des vorhandenen Hauptgebäudes eine Mischgebietsartige Nutzung Bestandsschutz genießt.

In dem zweiten Schreiben vom 4. April 2007 werden keine neuen Argumente vorgebracht, welche einen rechtlichen Anspruch auf eine Festsetzung als Mischgebiet ausreichend begründen.

Zu den weiteren Argumenten siehe vorstehende Abwägung zum Punkt „Art der baulichen Nutzung“.

**2. Dr. Burchards (CLW GmbH)**

Niederschrift am 30. März 2007, Unterschrift am 30. März 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Hinsichtlich der geplanten Festsetzung von Flächen zur Bepflanzung mit Gehölzen zwischen den Grundstücken 19/4 und 19/8, sowie der von mir kürzlich erworbenen östlich angrenzenden Erweiterungsfläche (ehemals Teil des Flurstücks 19/9) rege ich folgendes an:</p> <p>Der Pflanzstreifen zwischen der Erweiterungsfläche und dem Flurstück 19/4 wird von bisher 20 m Breite (beidseitig der Grundstücksgrenze je 10 m) auf 10 m (d.h. je 5 m beidseitig der Grundstücksgrenze) verkleinert. <b>Begründung:</b> Die Erweiterungsfläche ist bei einer anteiligen Breite des Gehölzstreifens von 10 m baulich nur mit unzumutbar hohen Erschwernissen nutzbar. Die angestrebte Gliederungs- und Schutzfunktion bleibt auch bei einer Gesamtbreite von 10 m gewährleistet. Andere innerhalb des Plangebietes geplante Gehölzstreifen sind auch lediglich in einer Breite von 10 m geplant.</p> <p>Der spitze Winkel, der sich aus beiden nördlich meiner Betriebsflächen gelegenen Gehölzstreifen ergibt, wird abgerundet. <b>Begründung:</b> Ein dort geplantes Gebäude müsste ansonsten nach Süden verschoben werden. Dies würde erfordern, eine dort stehende, große und erhaltenswerte Eiche zu fällen. Diese Eiche will ich im Rahmen der geplanten Festsetzung zur Mindestdurchgrünung der Grundstücke aber gern erhalten.</p> <p>In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks 19/8 kann die Pflanzfläche durch eine Abrundung der dort spitz zulaufenden Grundstücksgrenzen vergrößert werden (dies im Gegenzug zur Anregung Nr. 2). <b>Begründung:</b> Dies dient dem Ausgleich der nach Nr. 2 verringerten Gehölzfläche. Eine bauliche Nutzung dieser Grundstücksspitze ist eher uninteressant, darum will ich diesen Bereich gern bepflanzen.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Eine Beeinträchtigung der Planungsziele ist nicht zu befürchten.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend überarbeitet. Dies schließt auch die Eingriffsbilanzierung in der Begründung (Teil B Umweltbericht) ein.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Grundsätzlich begrüßen wir die Bauleitplanung der Gemeinde und unterstützen diese. Mit diesem weiteren Schritt wird es gelingen, die gewerbliche Nutzung des ehem. Werkgeländes "Tanne" voranzutreiben. Wir müssen jedoch feststellen, dass das Vorhaben "Clausthaler Solar" zwar einerseits die Initialzündung für die Bauleitplanung ist, andererseits in der ausschließlichen Fokussierung darauf aber auch zum Hemmnis werden kann, wenn dieses Vorhaben nicht realisiert wird.</p>	<p>Absicht der Bergstadt ist es im Sinne des „Flächenrecyclings“ und der Revitalisierung von Industriebrachen hier in jedem Fall Gewerbeflächen zu entwickeln. Sollte das Initial-Projekt Clausthaler Solar nicht zum Tragen kommen, ist natürlich eine Umplanung und ggfs. erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich.</p>
<p>Sowohl hinsichtlich der äußeren als auch der inneren verkehrlichen Erschließung wird einseitig auf die Ansiedlung "Clausthaler Solar" (im Folgenden CS genannt)abgehoben. So soll CS die Werksstraße in voller Länge von der K 38 bis an die ostwärtige Grenze des Planungsgebiets privatrechtlich übernehmen. Diese Vorgabe setzt die Einigung zwischen IVG und CS als bereits gesichert voraus! Dem ist nicht so!</p>	<p>Die „äußere“ Erschließung wird durch einen Knotenausbau an der K 38 als öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet. Die „innere“ Erschließung ist im Planentwurf als Privatstraße mit Geh- und Leitungsrechten für alle Anlieger vorgesehen. Wie die IVG und Clausthaler Solar das Eigentum an der Werksstraße unter sich aufteilen (Verkauf/Kauf östlicher Abschnitt oder ganz), bleibt der privatrechtlichen Ebene überlassen. Die entsprechenden Festsetzungen gelten davon unabhängig.</p>
<p>Wie stellt sich die Gemeinde die innere Erschließung vor, wenn sich bei Ausfall von CS eine kleinteilige Nachfolgenutzung ergibt?</p>	<p>Im Planfall ohne Clausthaler Solar ist natürlich eine Überarbeitung der Planung erforderlich. Gegenstand dieser Überlegung wird dann die hier aufgeworfene Frage sein. Derzeit geht die Bergstadt allerdings nach wie vor von einer Ansiedlung aus.</p>
<p>Wie soll die Erschließung des südlichen Werksteils sichergestellt werden?</p>	<p>Der Planentwurf beinhaltet eine textliche Festsetzung zu den privaten Verkehrsflächen, mit der allen angrenzenden Anliegern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden. Die Erschließung des südlichen Werksteils ist somit aus planungsrechtlicher Sicht ausreichend sichergestellt. Es liegt in der Verantwortung der IVG, im Falle des Verkaufes der Werksstraße oder von Teil-Abschnitten entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Käufer zu treffen sowie eine Baulast im Verzeichnis des Landkreises und eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>
<p>Ist eine Privatstraße das geeignete Mittel, um die evtl. kleinteilige Nachnutzung ausreichend, rechtssicher und somit nachhaltig zu gewährleisten?</p>	<p>Eine kleinteilig Nachnutzung ist nicht Gegenstand dieses Planentwurfes und Verfahrens (s.o.).</p>
<p>Wie soll die verkehrliche Anbindung der Wohnhäuser südlich des MI 1 - auch privatrechtlich - sichergestellt werden, wenn die Zufahrt von der K 38 gesperrt wird?</p>	<p>Die Zufahrt zu den Wohnhäuser soll über den auszubauenden Knoten K38/Werksstraße erfolgen. Die Nutzung der Privatstraße der IVG ist planungsrechtlich über die vorgenannten festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet. Die IVG als derzeitige Eigentümerin hat bisher hier entsprechende, privatrechtliche Verpflichtungen (Gestattungsverträge u.ä.); welche sie beim Verkauf entsprechender Straßenabschnitte an den Käufer weitergeben muss.</p>
<p>Ab welchem Nutzungsgrad des Planungsraums wird die Maßnahme "Knoten K 38 - Werksstraße" umgesetzt?</p>	<p>Der Ausbau des Knotens ist nicht optional an das Eintreten bestimmter Bedarfsfälle gebunden. Er ist untrennbarer Bestandteil der Abwägung, des Satzungsbeschlusses und wird umgesetzt sobald die Finanzierung (z.B. Fördermittel) sichergestellt ist. Die Aufnahme neuer baulicher Nutzungen ist auch erst nach Funktionsfähigkeit des Knotens genehmigungsfähig.</p>
<p>Bei dem erforderlichen Ausbaustandard der inneren Erschließung (LKW-Begegnungsverkehr) erscheint die Ausweisung des GE 2 nicht zielführend. Bereits jetzt ist durch das ehem. Pfortnerhaus eine Engstelle der Werksstraße vorhanden, die in Zukunft tunlichst vermieden werden sollte! Die Fläche des GE 2 wollen Sie bitte in die GE 1 übernehmen bzw. als solche nicht ausweisen. Insofern ist auch die Planzeichnung zu korrigieren, die derzeit mit der privaten Verkehrsfläche in das Grundstück von CLW eingreift.</p>	<p>Die Verkehrsfläche ist in diesem Bereich 15 Meter breit; dies wird als ausreichend angesehen.  Die nördliche Begrenzung der Verkehrsfläche ist deckungsgleich mit der Flurstücksgrenze, so dass ein Eingriff in das Grundstück von CLW nicht gegeben ist.</p>
<p>Ist der Bestand des Mietobjekts "Reitverein" gesichert, wenn CS</p>	<p>Die Bergstadt geht derzeit nach wie vor von einer Ansiedlung</p>

<p>nicht realisiert wird und es zu einer kleinteiligen gewerblichen Nachfolgenutzung kommt?</p> <p>Zum Umweltbericht kann derzeit von unserem Fachbereich Umwelt keine Stellung bezogen werden, da das abschließende Gutachten der Firma b.i.g. zwar von der SGO zur Einsichtnahme zugesagt war, bis heute aber hier nicht vorliegt. Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p>Zum Thema des geplanten Wasserschutzgebiets der HWW GmbH nehmen Sie bitte unsere Stellungnahme vom 24.01.2005 an den NLWKN (dieser Mail angehängt) zur Kenntnis.</p> <p>In Kap. A 1.2 wird die Größe des Planungsraums mit 27,19 ha, in Kap. 1.3 mit 26,86 ha angegeben. Wie erklärt sich diese Flächen-differenz?</p> <p>Abschließend bleibt festzustellen, dass der Entwurf des B-Plans Nr. 68 bei insgesamt positiver Perspektive wesentlichen Regulationsbedarf auf den Grundstückseigentümer und evtl. zukünftige Nutzer abwälzt. Damit wird Konfliktpotential planerisch bereits jetzt generiert und festgeschrieben.</p>	<p>der Clausthaler Solar aus.</p> <p>Im Planfall ohne Clausthaler Solar ist natürlich eine Überarbeitung der Planung erforderlich. Städtebauliches Ziel ist dann voraussichtlich die etappen- bzw. bedarfsweise Entwicklung von Gewerbebauland, da dieser Standort die prioritäre Gewerbeentwicklungsfläche in Clausthal-Zellerfeld ist. Erholungs- und Freizeitanlagen wie z.B. für den Reitsport passen aufgrund ihres Schutzanspruches gegen Immissionen dauerhaft nicht zu einer umgebenden Gewerbenutzung. Zudem entsprechen die derzeit vom Reitverein hier genutzten baulichen Anlagen nicht den heutigen sportfachlichen Anforderungen. So sind z.B. die Hallenabmessungen nicht ausreichend für die Abnahme des Reitabzeichens. Daher strebt die Bergstadt auch im Planfall ohne Clausthaler Solar - dann eher mittel- bis langfristig - die Aus-siedlung des Reitvereins an.</p> <p>Die IVG hat zwischenzeitlich, sofort nach Vorlage der kompletten Endfassung des Berichts bei der Bergstadt (24.04.2007), ein Exemplar erhalten.</p> <p>Dieser Bericht ist mit der zuständigen Fachaufsichtsbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Goslar abgestimmt. Eine Stellungnahme des Grundeigentümers ist für eine sachgerechte Abwägung zum Umgang mit den fachgerecht festgestellten Belastungssituationen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zwingend notwendig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zahlen wurden in verschiedenen Planungsständen ermittelt und werden einheitlich aktualisiert.</p> <p>Die Bauleitplanung generiert weder Konflikte noch schreibt sie diese fest. Die Bauleitplanung stellt lediglich Konfliktpotentiale aufgrund der seit Jahrzehnten vorhandenen, nun verlässlich ermittelten Belastungen fest und zeigt Wege zur Lösung auf.</p> <p>Der aufgezeigte Lösungsweg ist kein Abwälzen. Abgewälzt werden könnten nur Aufgaben, die der Gemeinde tatsächlich im eigenen oder übertragenen Wirkungskreis zugeordnet sind. Es ist ein Missverständnis zu glauben, die Allgemeinheit in Person der Gemeinde müsse für die Altlastensanierung und deren Finanzierung sorgen, damit der eigentlich verantwortliche Grundeigentümer beim Verkauf der sanierten Grundstücke eine optimale Wertschöpfung erzielen könne.</p> <p>Die IVG hatte es als Grundeigentümerin seit Jahrzehnten selbst in der Hand, einen zielorientierten Umgang mit den Flächen und den schon länger vermuteten Belastungen voranzutreiben. Dies gilt insbesondere für den Zeitraum von 2004 bis 2006. Im Frühjahr 2004 stellte die IVG als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Rat der Bergstadt folgte diesem Antrag mit einem entsprechendem Aufstellungs-Beschluss. Das Verfahren, in der Hand des seinerzeitigen Vorhabenträgers IVG, ist allerdings in den anschließenden 2,5 Jahren keinen Schritt vorangekommen. So hat die Bergstadt das Verfahren aufgrund der Ansiedlungschance der Solarfabrik im Herbst 2006 wieder an sich gezogen.</p>
--	--

## 4. 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 14. März 2007 bis zum 16. April 2007

Die Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB erneut um Stellungnahme gebeten worden.

Sie erhielten dazu folgende Unterlagen: den Entwurf der Planzeichnung, die Begründung Teil A (Städtebau), die Begründung Teil B (Umweltbericht) mit zehn Themenkarten und der Zusammenfassung zur Altlastensituation.

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der erneuten Beteiligung zur Planung geäußert:**

### 1. Niedersächsisches Forstamt Clausthal

Stellungnahme vom 19. März 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zur Regelung der Herkunftsfragen für Gehölze im Plangebiet muss zu 11.3.1.5 der Begründung Teil B – Umweltbericht, im Absatz „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie bei der Festsetzung im B-Plan eine geänderte Rechtslage berücksichtigt werden. Das erwähnte „Gesetz über forstliches Pflanz- und Saatgut“ ist ersetzt worden durch das „Forstvermehrungsgutgesetz“. Wir bitten daher um folgende Berücksichtigung:</p> <p>„Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) v. 1.1.2003 wird bei betroffenen Arten (lt. Anlage zu §2 Nr. 1) bei der Pflanzenverwendung berücksichtigt.“</p> <p>Zur Verwendung von Straucharten bitten wir ergänzend um Aufnahme:</p> <p>„Darüber hinaus sind insbesondere für Sträucher, die im Harz natürlich vorkommen können, möglichst nur heimische Herkünfte zu verwenden.“</p> <p>Die betroffenen Baumarten sind in der Anlage aufgeführt. Die Anlage ist abweichend vom Gesetzestext um die Baumarten, die in Deutschland keine Rolle spielen, bereinigt.</p> <p><b>Anlage zu § 2 Nummer 1 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) v. 1.1.2003:</b></p> <p>Liste der Baumarten und künstlichen Hybriden, die der Richtlinie 1999/105/EG unterliegen (Baumarten, die für die Forstwirtschaft im Inland keine Bedeutung haben, waren mit * markiert und sind von Dr. Lücke entfernt worden)</p> <p><b>Botanischer Name (Deutscher Name)</b></p> <p>Abies alba Mill. (Weißtanne), Abies grandis Lindl. (Große Küstentanne), Acer platanoides L. (Spitzahorn) Acer pseudoplatanus L. (Bergahorn), Alnus glutinosa (L.) Gaertn. (Schwarzerle (Roterle)), Alnus incana (L.) Moench (Grauerle)</p> <p>Betula pendula Roth (Sandbirke), Betula pubescens Ehrh. (Moorbirke)</p> <p>Carpinus betulus L. (Hainbuche), Castanea sativa Mill. (Esskastanie)</p> <p>Fagus sylvatica L. (Rotbuche), Fraxinus excelsior L. (Esche)</p> <p>Larix decidua Mill. (Europäische Lärche), Larix kaempferi (Lamb.) Carr. (Japanische Lärche), Larix x eurolepis Henry (Hybridlärche)</p> <p>Picea abies (L.) Karst. (Fichte - Gemeine Fichte), Picea sitchensis (Bong.) Carr. (Sitkafichte), Pinus nigra Arnold (Schwarzkiefer), Pinus sylvestris L. (Waldkiefer - Gemeine Kiefer), Populus spp. (Pappeln - alle Arten und künstlichen Hybriden), Prunus avium L. (Vogelkirsche - außer zur Verwendung im Obstbau), Pseudotsuga menziesii (Mirb.) (Franco Douglasie)</p> <p>Quercus petraea (Mattuschka) (Liebliche Traubeneiche), Quercus robur L. (Stieleiche), Quercus rubra L. (Roteiche)</p> <p>Robinia pseudoacacia L. (Robinie)</p> <p>Tilia cordata Mill. (Winterlinde), Tilia platyphyllos Scop. (Sommerlinde)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung und die textliche Festsetzung entsprechend der aktuellen Rechtslage korrigiert.</p> <p>Die bisherige Festsetzung bezieht sich bereits nicht ausschließlich auf Bäume sondern auf Gehölze, so dass die Straucharten in dieser Formulierung bereits enthalten sind. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der besondere Bezug auf die Gehölzarten welche natürlich im Harz vorkommen aufgenommen wird. Begründung (Teil B Umweltbericht) und die textliche Festsetzung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung (Teil B Umweltbericht) entsprechend ergänzt.</p>

## 2. Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz

Stellungnahme vom 19. März 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Zuge Ihrer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB - Benachrichtigung über die Öffentliche Auslegung - zum o. g. Bauvorhaben bestehen seitens des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz (ASO) keine besonderen Einwende.</p> <p>Im Hinblick auf den stetig steigenden Druck zur Fremdwasserproblematik hat der Abwasserbetrieb der SGO detaillierte Strategiegelgespräche mit dem LK Goslar - Umweltamt / Gewässerschutz zur Problemabarbeitung geführt. Aus diesen Gesprächen wurde ein Strategiepapier durch den ASO erstellt, welches derzeitige und zukünftige Maßnahmen zur Reduzierung der Fremdwassersituation beinhaltet. Des Weiteren wurde dem LK Goslar durch den ASO eine Auswertung der ersten Messergebnisse innerhalb der Schmutzwassersammler zwecks Analytik übergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Klärung und Regulierung der Abwasser-/Fremdwasserproblematik auf einem konstruktiven und zielorientierten Weg befindet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dazu nichts weiter zu veranlassen.</p>

## 3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Stellungnahme vom 4. April 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu o.g. Vorhaben aus Sicht von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 29.11.2006 haben wir zu o.g. Vorhaben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Die seinerzeitige Planung sah neben der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen auch die Sicherung einer Fläche für Reitsportanlagen für den Reitverein Clausthal-Zellerfeld vor, welcher im Gebiet ansässig ist. Dieses Planungsziel ist nicht mehr aktuell, so dass eine Umsiedlung des Reitvereines vorgesehen ist. Bezüglich des im östlichen Teil ansässigen forstwirtschaftlichen Unternehmens wurde mitgeteilt, dass dieses derzeit seine Betriebsstätte verlagert.</p> <p>Bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist infolge des Umfangs eine Ablösung der Ausgleichsverpflichtung durch eine Geldzahlung vorgesehen.</p> <p>Gegen die Planung bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Darstellung ist korrekt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 4. Landkreis Goslar

Stellungnahme vom 13. April 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu o. a. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Bodenschutz/Altlasten</u></b></p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Ich bitte jedoch folgende Hinweise für die Planung zu berücksichtigen:</p> <p>Zu Punkt 4.3.1 der Begründung sowie den Ausführungen der Plankarte: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist für sämtliche Tiefbauarbeiten und Bodenbewegungen in den als Altlastenverdachtsflächen in meinem Altlastenkataster erfassten Bereichen, auch in den bereits untersuchten Flächen, die Begleitung durch einen sachverständigen Gutachter notwendig. Der Gutachter sieht dies ebenso für die Sanierung der bereits feststehenden Bereiche als erforderlich an (vgl. Ausführungen der b.i.g. GmbH im Anhang). Die „Empfehlung“ der Einschaltung eines Gutachters ist daher nicht ausreichend bzw. irreführend. Bodeneingriffe sollten so gering wie möglich gehalten werden, eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen immer erforderlich.</p>	<p>Die bisherige Formulierung bezieht sich bereits uneingeschränkt auf alle belasteten Flächen.</p> <p>Zur Vermeidung von Missverständnissen und Klarstellung, dass eine gutachterliche Begleitung auf alle Flächen erforderlich ist, wird die Begründung in Punkt 4.3.1 sowie die textliche Kennzeichnung unter Punkt 2 entsprechend geändert.</p>

Zu Punkt 5.3 sowie Themenkarte Boden/Altlasten: Ein Abschlussbericht gemäß der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegt mir bisher nicht vor. Zu dem Abschnitt „Bisherige Untersuchungen“ kann daher nur vorbehaltlich der Vorlage des Endberichtes Stellung genommen werden. Bereits im ersten Abschnitt dieses Unterpunktes werden die Flächen A 6 und A 7 als „abschließend untersucht“ bezeichnet. Dies ist nach den mir vorliegenden Erkenntnissen nicht zutreffend. Der Gutachter führt in dem der Begründung beigefügten Bericht zur Altlastensituation aus, dass es sich um eine vorläufige Abschätzung handelt. Er empfiehlt gerade Detailuntersuchungen durchzuführen. Für den Fall, dass eine Bebauung und Dekontamination der problematischen Bereiche nicht erfolgt, ist dies der nächste Schritt nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Als „abschließend untersucht“ können diese Flächen daher nicht bewertet werden. Es werden für diese Abschnitte m. W. lediglich orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung angefertigt.

Für den Bereich A 1 bis A 4 liegen ebenfalls nicht umfassende abschließende Untersuchungen vor, vielmehr wurde aufgrund der Vornutzung und der vorliegenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung eines Grundstückes derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Sollten sich im Verlauf von Tiefbauarbeiten oder späteren Untersuchungen jedoch Anhaltspunkte ergeben, die auch für diese Flächen einen Handlungsbedarf begründen, würde die Kennzeichnung als „abschließend untersucht“ irreführen.

Für die betroffenen Bereiche kann sich unter dem Gesichtspunkt der Sanierung oder des Vorliegens neuer Erkenntnisse ein weiterer Untersuchungsbedarf ergeben. Es sollte dargestellt werden, dass auch in den bereits untersuchten Bereichen alle Maßnahmen mit Bodeneingriffen oder Bodenbewegungen einer Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und ggfs. der gutachterlichen Begleitung durch einen Sachverständigen bedürfen.

Im Unterschied zu den noch nicht untersuchten Flächen kann jedoch für die untersuchten Bereiche die Abschätzung des Sanierungserfordernisses und evtl. Mehrkosten bei Bebauung geschätzt werden.

Für die noch nicht untersuchten Flächen sind das Gefährdungspotential und die Sanierungserfordernisse dagegen unbekannt!

Die Bezeichnung als „nicht abschließend untersucht“ für diese Flächen kann auch insofern missverstanden werden, dass Untersuchungen für diese Flächen vorliegen, diese jedoch nicht ausreichend sind. Insofern sollte für diese Flächen lediglich darauf hingewiesen werden, dass noch gar keine Untersuchungen dieser Flächen vorliegen und ein Gefährdungspotential und Sanierungsbedarf noch nicht abgeschätzt werden kann.

Im Hinblick auf die reine „Empfehlung“ der gutachterlichen Begleitung der Tiefbauarbeiten verweise ich auf meine Ausführungen zu Punkt 4.3.

Zu Punkt 11.1.2a: Im Hinblick auf die „abschließend“ untersuchten Flächen verweise ich auf meine Ausführungen zu Punkt 5.3.

In diesem Abschnitt wird darauf hingewiesen, dass auf den als

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abschlußbericht des Gutachters liegt der Kreisverwaltung zwischenzeitlich vor.

Der Text im Kapitel 5.3 und die Themenkarte Boden/Altlasten werden dahingehend geändert, dass die betreffenden Bereiche als „im Rahmen der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung untersucht“ bezeichnet werden.

Für die weiteren Schritte nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist nicht die Gemeinde sondern der jeweilige Grundeigentümer verantwortlich. Der Landkreis hat die Möglichkeit die erforderlichen Schritte im Rahmen des Ordnungsrechtes in Fällen der Gefahrenabwehr bzw. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren direkt durchzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen werden ebenfalls als „im Rahmen der orientierenden Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung untersucht“ bezeichnet. Dies ist sachgerecht, da in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises hier zur Gefährdungsabschätzung – aufgrund vorliegender anderweitiger Erkenntnisse, keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich waren. Es besteht keine Notwendigkeit, und trüge sicher nicht zum besseren Verständnis des Planes bei, hier eine weitere Kategorie einzuführen. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Der Anregung wird gefolgt, Begründung und textliche Kennzeichnung werden entsprechend überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Missverständnisse sollen natürlich so weit sinnvoll möglich vermieden werden. Es ist hier allerdings nicht so, dass über diese Flächen überhaupt nichts bekannt ist. Vielmehr sind zu diesem Flächen mehr oder weniger konkrete Verdachtsmomente bekannt. Diese basieren auf der Voreinschätzung des Gutachters zum Detaillierungsgrad der erforderlichen Untersuchungen aufgrund erkennbarer anthropogener Vorprägung und anderen Erkenntnissen. Allerdings genügen diese Erkenntnisse nicht den Anforderungen einer sachgerechten Gefährdungsabschätzung und daher sind hierzu weitere Untersuchungen erforderlich. Daher wird die Formulierung geändert in „im Rahmen der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung nicht untersucht“.

Im Rahmen einer Kennzeichnung in einem Bebauungsplan können keine verbindlichen Festsetzungen formuliert werden. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die textliche Kennzeichnung wie folgt geändert wird:  
„Auf allen Altlasten-Verdachtsflächen (A1 bis A16) ist nach Maßgabe des Bodenschutzrechtes eine gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich“.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; siehe Abwägung dort.

Die im Arbeitskreis „Umwelt / Gesundheit“ mit der Kreisver-



„nicht abschließend untersucht“ gekennzeichneten Flächen mit Mehrkosten für Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Diese Aussage trifft jedoch ebenso für die bereits untersuchten Flächen zu. Auch in den Teilflächen A 6 und 7 ist mit wesentlichen Mehrkosten durch Sanierung bei einer Bebauung zu rechnen. Auch in den übrigen untersuchten Bereichen wird eine Abstimmung von Tiefbaumaßnahmen und Bodenbewegungen mit der unteren Bodenschutzbehörde und ggfs. eine gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen notwendig. Auch in den derzeit vom Gutachter als unproblematisch eingestuften Bereichen kann sich nach Vorlage neuer Erkenntnisse ein weiterer Handlungsbedarf ergeben. Insofern ist diese Formulierung irreführend und sollte für den gesamten als Altlastenverdächtige Fläche gekennzeichneten Bereich Anwendung finden.

Zu Punkt 11.3.1.3 und 11.3.1.4 : Vgl. obige Ausführungen

Zu Punkt 12.2.2: Neben der Überwachung von Bodenentsorgungen sind auch eventuelle Sanierungsmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren.

Zum Anhang Bericht b.i.g. GmbH zur Altlastensituation: Der Bericht des Büros b.i.g. GmbH der als Anlage beigefügt ist, ist noch unvollständig und entspricht nicht den Vorgaben der BBodSchV. Insofern bleibt für eine abschließende Stellungnahme der Endbericht abzuwarten. Bereits in diesem Zwischenbericht führt der Gutachter jedoch aus, dass die Untersuchungen nur eine vorläufige Abschätzung des Gefährdungspotentials darstellen. In vielen Teilflächen, insbesondere in den Bereichen der angetroffenen Abwasserleitungen, sieht er neben dem Sanierungsbedarf einen weiteren detaillierten Untersuchungsbedarf. Daher kann sich nach seiner Aussage der Aufwand für die Sanierung und Dekontamination nach Vorlage weiterer Untersuchungen noch erhöhen. Weiterhin verweist er darauf, dass zwar ohne weitere Untersuchungen eine Bebauung erfolgen kann, weist jedoch gleichzeitig auf das Risiko hin, dass sich die geschätzten Sanierungskosten im Zuge von Sanierungsmaßnahmen erhöhen können. Eine Aussage über die Höhe der geschätzten Kosten ist nicht zu finden. Weiterhin stellt er ebenfalls dar, dass die Bodenbewegungen und Sanierungsmaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind. Diese wesentlichen Aussagen sollten neben der Aufnahme als Anhang als Information und Warnhinweis für potenzielle Bauherren auch in der Begründung sowie den Umweltbericht eingearbeitet werden.

#### **Abfallrecht**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen grundsätzlich keine Bedenken

Aus den vorläufigen Untersuchungen des Ing.-Büros b.i.g GmbH zur Altlastensituation Werk Tanne ist ersichtlich, dass im Rahmen der geplanten Nutzung des Geländes größere Mengen gefährlicher Abfälle entstehen werden. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung dieser Abfälle empfehle ich die Erstellung eines Entsorgungskonzeptes in Zusammenarbeit mit meinem Umweltamt.

#### **Gewässerschutz**

##### **Allgemeines**

1. In der vorgelegten B-Planung bitte ich um redaktionelle Änderung der nicht zutreffenden Wasserschutzgebietsangabe „WSG „Oker“ (Schutzzone III/C)“ (z. B. in Teil A, Punkt 4.2.3) in „Wasserschutzgebiet Granetalsperre, Schutzzone Oker III C“.
2. Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Wasserläufe,

waltung abgestimmte sinnhafte und sachgerechte Gliederung der Flächen hinsichtlich der Belastungen, des Belastungspotentials würde grundlegend aufgegeben, wenn alle Flächen mit ein und derselben Beschreibung „über einen Kamm geschoren“ würden. Der Anregung für alle Bereiche dieselbe Formulierung anzuwenden wird daher in dieser Form nicht gefolgt.

Zur Klarstellung und Vermeidung von Missverständnissen wird im Kapitel 11.1.2a bei der Beschreibung der Flächen folgendes dargelegt:

- a) der unterschiedliche Erkenntnisgrad einschließlich Abschätzbarkeit bzw. Nicht-Abschätzbarkeit des Sanierungsaufwandes und der damit verbundenen Mehrkosten.
- b) Erfordernis von weiteren Untersuchungen für eine Gefährdungsabschätzung bei den Flächen A8 – A16 und generell erforderlichen Untersuchungen für eine Sanierungsplanung.
- c) generell erforderliche gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten

Die Kapitel werden im Sinne der Abwägungen zu den obigen Ausführungen überarbeitet.

Das Kapitel über das Monitoring wird um diesen Aspekt ergänzt. Zuständige Behörde zur Überwachung von Sanierungsmaßnahmen ist der Landkreis als untere Bodenschutzbehörde.

Der Ergebnisbericht liegt dem Landkreis zwischenzeitlich vor. Das zusammengefasste Ergebnis wird in die Begründung (insbesondere Teil B „Umweltbericht“) eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der vorgehenden Abwägungen wird diesen Umständen im Sinne einer Information und Warnhinweises ausreichend Rechnung getragen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erscheint die Erstellung eines Entsorgungskonzeptes jedoch nicht sinnvoll, da etliche Details zur einzelnen Bauausführung noch nicht bekannt sind und üblicherweise nicht auf Ebene des Bebauungsplanes sondern der Objektplanung, hier also z.B. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine entsprechende Vorgabe wird in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen.

Die Bezeichnung wird korrigiert.

Die Unterstützung der Regelung wird zur Kenntnis genommen.

Gewässer III. Ordnung, (siehe Teil A, Punkt 4.4 „Nds. Denkmalschutzgesetz“). Ich begrüße den zum Schutz der Wasserläufe vorgesehenen beidseitigen Abstand von mind. 6 m von baulicher Anlagen/Anschüttungen zu den unterquerenden Wasserläufen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

Nach der vorgelegten Planung soll ein Gewerbegebiet mit einer großen befestigten Fläche entstehen, die einen großen Oberflächenabfluss erwarten lässt.

Nach Punkt 5.6 der Begründung soll das Niederschlagswasser nach den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen und Abstimmungen zu den Bodenbelastungen nicht in Richtung des stark belasteten Südeils des „Werk Tanne“ abgeführt werden. Die Oberflächenentwässerung soll nun nach Norden (Richtung Mönchstal / Langetal) erfolgen. In Teil A, Punkt 11.1.3, wird ergänzend ausgeführt, dass die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser (sofern die Schadstoffbelastung des Bodens dies zulässt) aufgrund der reichen Niederschläge mit relativ häufigen Starkregeneignissen und der geringen Aufnahmefähigkeit der ortstypischen Böden nur sehr begrenzt möglich ist. In den Fällen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf auf relativ kurzem Wege wieder zugeführt werden.

Ihrer Ausführung der Niederschlagswasserabgabe über die Regenwasserkanalisation auf relativ kurzem Weg in den natürlichen Wasserkreislauf lässt sich entnehmen, dass die Regenwasserabführung zumindest überwiegend ungedrosselt und damit ohne dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erfolgen soll. Ich weise darauf hin, dass eine Regenwasserabführung ohne dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen grundsätzlich nicht den anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) entspricht.

Grundsätzlich bestehen für die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser dann keine Bedenken, wenn die Oberflächenentwässerung ordnungsgemäß nach den a. a. R. d. T. erfolgt. Ich weise hierzu auf folgende Punkte für Ihre weitere Planung hin:

- Alternativ zur Niederschlagswasserentwässerung in Regenwasser-Kanäle wird das Versickern von Regenwasser begrüßt, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur schadlosen Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dies zulassen. Durch die Versickerung werden die Vorfluter aus hydraulischer Sicht (Hochwasserschutz) entlastet. Auf die Erlaubnispflicht nach § 10 NWG weise ich hin.
- Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unterliegt ebenfalls der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht nach § 10 NWG. Die Drosselabflussspende darf dabei nicht größer sein als der natürliche Abfluss der unbefestigten Flächen, ggf. sind Rückhalteanlagen vorzusehen.
- Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung gelten folgende technische Regelwerke, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben:
  - ATV M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Februar 02)
  - ATV A117 Bemessung von Regenrückhalteräumen (März 01)
  - ATV A118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen (November 99)
  - DWA A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 05)

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Darstellung ist zutreffend.

Eine Regenwasserrückhaltung entsprechend der weiter unten zitierten technischen Regelwerke ist zwischenzeitlich in der Erschließungsplanung in Form eines Beckens / Feuerlöschteiches und RW-Kanalstrecken vorgesehen. Die Festsetzung einer bestimmten Fläche für diesen Zweck ist dagegen nicht beabsichtigt. Bereitstellung der Flächen sowie Bau und Betrieb der Anlagen werden stattdessen in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festlegung detaillierter bautechnischer Lösungen ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlasten wird aus sicher nachvollziehbaren Gründen als Lösungsweg hier nicht weiter verfolgt.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht wird zur Kenntnis genommen. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Der Hinweis auf die bekannten Regelwerke wird zur Kenntnis genommen.

Im Teil A unter Ziffer 5.6 wird ausgeführt, dass die Abwasserbeseitigung durch den Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) erfolgt. Nach Aussage des ASO seien neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben.

Die Samtgemeinde betreibt ein Trennsystem mit nachgeschalteter Kläranlage im Innerstetal. Dem Grunde nach ermöglicht eine derartige Technik die Beseitigung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers.

Bedingt durch die starke Beeinträchtigung des Schmutzwasserkanalnetzbetriebes durch Fremdwasser infolge schon durchschnittlicher Niederschläge treten allerdings derzeit hydraulische Überlastungen des Schmutzwasserkanalnetzes mit Austritten (Abwassertransportleitung) auf. Dies ist aus abwassertechnischer Sicht ein Zustand, dem konsequent begegnet werden muss. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbegebiet Tanne“ Ende letzten Jahres hat die Samtgemeinde dies als Problem erkannt, das „auf der technischer Ebene gelöst werden“ muss. Auf die diesbezügliche Stellungnahme der Harzwasserwerke GmbH in vorgenanntem Anhörverfahren wird hingewiesen.

Gespräche über die schrittweise Vorgehensweise zur Sanierung des Schmutzwasserkanalnetzes sind seit Übergang der Zuständigkeit auf die UWB ab 2005 geführt worden. Z. Zt. ist von hier aus nicht absehbar, in welchem zeitlichem Horizont das Problemfeld verantwortlich gelöst wird. Insbesondere sind von der Samtgemeinde noch nicht alle vorliegenden Daten ausgewertet. Die Problematik hat der Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO) dringlich zu lösen. Von der Samtgemeinde ist hierzu ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, das eine fundierte fachliche Strategie zur Fremdwasserbekämpfung mit damit verbundenem finanziellen Aufwand enthält. Als erster Schritt ist die Niederschlags-Abflussbeziehung im Schmutzwasserkanalnetz zu betrachten, um der Problematik konsequent nach Prioritäten zu begegnen.

Grundsätzlich kommt folglich aus abwassertechnischer und – rechtlicher Sicht eine (zusätzliche) Erschließung der Gewerbefläche in Betracht, sobald der Schmutzwasserkanalnetzbetrieb insgesamt geordnet ist.

Da die Abwasserbeseitigungspflicht eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich der Samtgemeinde Oberharz (§ 149 NWG) ist, ist es ihre Aufgabe, dieses vorgenannte fundierte Konzept zu erstellen. Der ASO wird organisatorisch in Form eines Eigenbetriebes ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt. Die Verantwortlichkeiten liegen damit in jeder Hinsicht bei der Samtgemeinde Oberharz. Insofern verweise ich auch auf das zu dieser Thematik geführte Gespräch am 28.03.07 mit Herrn Samtgemeindebürgermeister Lampe, dem Leiter der ASO, Herrn Eichsfelder, und mir.

#### Planungsrecht

Die Darstellung ist zutreffend.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreis die grundsätzliche technische Machbarkeit anerkennt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme der Harzwasserwerke vom 30.11.2006 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird auf die entsprechende Abwägung hierzu verwiesen.

Ihrer Abwasserbeseitigungspflicht, insbesondere hinsichtlich der seit längerem bestehenden Fremdwasserproblematik, kommt die Samtgemeinde wie folgt nach.

Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz hat in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein mehrstufiges Angebot des Ing. Büros Damer + Partner zur Erarbeitung einer fachtechnischen Konzeption eingeholt. Dieses beinhaltet:

- Eine Analyse des Istzustandes,
- Maßnahmen zur Fremdwassererfassung und -eingrenzung umfasst sowie
- Maßnahmen zur Fremdwasserbeseitigung und -reduzierung.

Der Werkausschuss wurde über das Konzept unterrichtet und der Beauftragung wurde zugestimmt. Der Landkreis / Untere Wasserbehörde (UWB) die hat die Inhalte des Angebotes geprüft, die Auftragsinhalte wurden zwischen UWB und ASO abgestimmt. Der ASO hat daraufhin den Auftrag erteilt. Die Beteiligten haben vereinbart, dass der nächste Schritt die Vorlage eines Konzeptentwurfes durch den Gutachter zum 30. Juni 2007 ist. Aus diesem Entwurf soll in gemeinsamer Abstimmung ein Konsens-Konzept mit Benennung von stufenweise Maßnahmen sowie Zeit- und Finanzschiene entwickelt werden.

Es kann somit festgestellt werden, dass:

1. Das Problem erkannt ist
2. Das Problem unabhängig von dieser konkreten Bauleitplanung einer Lösung zugeführt werden muss.
3. Die technischen Möglichkeiten hierzu nach Einschätzung aller Beteiligten gegeben sind.
4. Eine Konsenslösung von ASO und UWB aktiv vorangetrieben wird und auf einem guten Weg ist.

Dies alles führt zu der geforderten Ordnung des Schmutzwasserbetriebs. Eine Festsetzung und Erschließung zusätzlicher Bauflächen ist somit vertretbar. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Bergstadt fordert die Samtgemeinde Oberharz auf, diesen Weg im Rahmen ihrer Pflichtaufgabe „Abwasserbeseitigung“ zielorientiert und konsequent weiter zu verfolgen. Eine Erschwernis von städtebaulichen Entwicklungen und einzelnen Bauvorhaben aufgrund von Problemen mit der Abwasserbeseitigung ist nicht zuletzt aus wirtschaftsstruktureller Sicht dauerhaft nicht hinnehmbar.

- Die Schlussfolgerungen im Punkt 3. der Begründung (Städtebauliche Bestandsaufnahme) hinsichtlich der zusätzlichen Immissionsbelastung des Wohngebietes Tannenhöhe sind so nicht zutreffend. Die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes in der vorgesehenen Größe stellt eine erhebliche Mehrbelastung der Wohngrundstücke dar. Die Ermittlung der zusätzlichen Belastung sowie die daraus ggf. resultierenden Einschränkungen der dem Wohngebiet nahe gelegenen Gewerbeflächen ist Aufgabe der Konfliktbewältigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Belastung durch Straßenverkehrslärm bleibt bei der Ermittlung der Emissionen außer Betracht, da diese jeweils getrennt ermittelt werden. Dies kann auch für die Flächen der ehemaligen Kaserne gelten, sollte aber in einer gutachterlichen Stellungnahme von einem Fachingenieur untersucht werden.

- Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Sinne von Nr. 6.3 PlanzV und dem Zusatz "Privat" stellt einen Widerspruch in sich dar. Falls die Fläche nicht öffentliche gewidmet werden soll, empfehle ich die Ausweisung der Verkehrsfläche als GE-Gebiet mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

#### Kreisstraßenrecht

Ich weise darauf hin, dass die umzugestaltende Zufahrt zur K 38 als Privatstraße einer Sondernutzungserlaubnis gem. § 18 NStrG bedarf.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde zu dieser Fragestellung ein Gutachten eingeholt. Der „TÜV NORD Umweltschutz“ kommt in seinem schalltechnischen Gutachten vom 1. Mai 2007 zu dem Ergebnis, dass die Planung mit der Festsetzung von Misch- und Gewerbebauflächen nicht zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an der Wohnbebauung „Tannenhöhe“ oder der Jugendherberge kommt.

Vielmehr bestünde sogar der Spielraum, im östlichen Teil des Gewerbebereichs höhere Schalleistungspegel zuzulassen, als in einem Gewerbegebiet üblich. Hierzu wären eine Teilung der Gewerbefläche sowie eine hierauf bezogene textliche Festsetzung notwendig. Aufgrund derartiger Änderungen des Planentwurfs wäre allerdings eine erneute Auslegung notwendig.

Die mit dem Investor vereinbarte enge Zeitschiene erfordert eine stringente Verfahrensabwicklung. Eine erneute Auslegung würde diese Zeitschiene gefährden. Aus dem Projekt „Clausthaller Solar“ ist zudem nicht die Notwendigkeit höherer Grenzwerte erkennbar. Daher nimmt die Bergstadt in diesem Verfahren diese Regelungsmöglichkeit nicht wahr. Im Bedarfsfall besteht immer die Möglichkeit, dies über eine Planänderung nachzuholen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Mit dem Landkreis Goslar wurde telefonisch vereinbart, dass statt dem Planzeichen 6.3 „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ das Planzeichen 6.1 „Straßenverkehrsflächen“ mit einem P für Privat genutzt wird. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird das Zeichen 15.14. „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ benutzt. In der Begründung erfolgt eine kurze Darlegung der Gründe.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

**1. IVG**

Stellungnahme vom 22. Mai 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Gemäß unten genannten Ziffer 3 erhalten Sie hiermit unsere Stellungnahme zum Umweltbericht als Anlage nachgereicht:</p>	<p>Diese Stellungnahme der IVG bezieht sich im Wesentlichen auf fachtechnische Fragen zur Gutachtenerstellung. Zudem können die aufgeworfenen Fragen aufgrund einer nachfolgenden Klärung zwischen IVG, Gutachter und Umweltamt des Landkreises als erledigt betrachtet werden. Dies ergibt sich aus dem folgenden Anschreiben der IVG vom 26.06.2007 (s. Pkt. 3).</p> <p>Zu den folgenden einzelnen Punkten besteht daher kein Abwägungsbedarf.</p>
<p><b>Anmerkungen zu „Orientierende Erkundung ehem. Sprengstofffabrik „Werk Tanne“ Clausthal-Zellerfeld, Ergebnisbericht (Abschnitte A6, A7, A8) Von b.i.g., Clausthal-Zellerfeld vom April 2007</b></p> <p><b>Allgemeine Bemerkungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die untersuchten Abschnitte A 4 und A 5 sind nicht im Bericht enthalten.</li> <li>• Literaturquellen werden nicht eindeutig zitiert, z. B. Leitfaden UBA Schwellenwerte (Gemeint ist hier wahrscheinlich der Praxisleitfaden Rüstungsaltslasten UBA (1998)).</li> <li>• Es findet ein Abgleich der Analysedaten mit den dort aufgeführten Schwellenwerten statt.</li> <li>• Es existieren mittlerweile wesentlich aktuellere Publikation der LABO Stand Sept. 2004 (Prüfwerte für nichtflüchtige Stoffe) als Bewertungsgrundlage, die sich von den im Ergebnisbericht zitierten unterscheiden.</li> <li>• Die aufgeführten Gutachten zum Standort sind unvollständig.</li> </ul> <p><b>Veranlassung</b></p> <p>Es wird hier richtigerweise beschrieben, dass das B-Planverfahren der Samtgemeinde der Anlass dieser Untersuchung ist. Der Landkreis legte dann fest, dass für das Planungsgebiet eine orientierende Untersuchung im Sinne des BBodSchG durchzuführen ist.</p> <p>Die IABG hat im Rahmen der Erstbewertung und Orientierenden Untersuchungen von 1988 bis 1992 keinen aktuellen Handlungsbedarf für diese Teilflächen festgestellt. Diese Feststellung wurde von den Behörden nicht widersprochen. Bei einer eventuellen Nutzungsänderung muss jedoch überprüft werden, inwieweit Risiken für den Investor bezüglich Nutzungseinschränkungen und abfallrechtlichen Belangen zu besorgen sind.</p> <p><b>Konzeption der Felduntersuchungen</b></p> <p>Es wird nochmals auf die Zielstellung verwiesen, kontaminierte Flächen auszugrenzen, damit diese im Rahmen des B-Planverfahrens bewertet werden können.</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen wurde eine Aufteilung nach Flächen mit geringem und hohem Gefährdungspotential vorgenommen. Diese wurden nach einem Raster sondiert sowie Misch- und Einzelproben entnommen. Dies erfolgte in Anlehnung aktueller DIN Normen. Die verwendete Kleinrammsonde mit einem Durchmesser von 50 mm ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (ALA LABO 2002). Bei einem grobkörnigen (steinige, kiesige) Materialien sind Probenmengen bis 4 kg erforderlich. Es ist unklar, inwieweit dies bei der Probennahme berücksichtigt wurde. Es ist auch nicht klar, ob der Anteil der Grobfraction bei den Analyseergebnissen zurückgerechnet wurde.</p> <p><b>Erkundungen und Ergebnisse</b></p> <p>Es werden die Bodenhorizonte in den einzelnen Untersuchungsabschnitten beschrieben. Auserwählte Proben werden tabellarisch mit Analyseergebnissen dargestellt und bewertet. Als Bewertungsmaßstab dient der „Leitfaden UBA Schwellenwerte“. Es ist unklar warum nicht die wesentlich neueren Maßstäbe des ALA der LABO 2004 /1/ herangezogen wurden.</p> <p>An ausgesuchten Proben mit erhöhten Schadstoffgehalten wurden Eluatuntersuchungen gemäß DEV S4 für PAK, STV und PCB durchgeführt. Dieses Verfahren ist grundsätzlich umstritten und wird in der Praxis zur abfallrechtlichen Bewertung von Schwermetall-Gehalten verwendet.</p> <p>Dieses Verfahren für organische Parameter nach der BBodSchV nicht vorgesehen. In der einschlägigen Literatur z. B. Arbeitshilfen Sickerwasserprognose vom ALA der LABO (2003 und 2006) werden sie sogar explizit als ungeeignet dargestellt. Ein Abgleich mit der so gewonnen Daten mit den Prüfwerten der BBodSchV ist daher nur unzulässig und nicht fachgerecht.</p>	

In den o. g. Arbeitshilfen bzw. Vorschriften sind für Eluate aus Säulenversuche zur Bestimmung der Eluierbarkeit von PAK –Gehalten festgelegt. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem UBA Forschungsbericht (Prof. Gratewohl, Uni Tübingen) von 2004 zu o. g. Thema dargestellt. Dort wird bestätigt, dass die Konzentrationen im Schütteltest (S-4 Eluat) deutlich über den Konzentrationen im Säuleneluat liegen.

### Vergleichbarkeit verschiedener Elutionsverfahren

Im Prinzip können Ergebnisse aus verschiedenen Elutionsverfahren ineinander überführt werden, vorausgesetzt, dass die für die Schadstoff-Freisetzung verantwortlichen Prozesse bekannt sind und die entsprechenden Parameter quantitativ berücksichtigt werden können. Während eine Verdünnung noch relativ einfach berücksichtigt werden kann (Abb. 2.3, Gleichung 2-2), sind Artefakte, die auf mangelnde Gleichgewichtseinstellung (= Minderbefunde im Wasser) oder suspendierte Partikel/Kolloide (= Höherbefunde im Wasser) zurückgehen, nur schwer den einzelnen Prozessen zuzuordnen und die zur Quantifizierung notwendigen Parameter sind meist nicht bekannt. Abb. 2.7 zeigt einen Vergleich zwischen PAK-Konzentrationen im Wasser aus Säulenversuchen (DIN V 19736) und Schütteltests (DEV S-4) mit zentrifugiertem Eluat. Bei sehr hohen Konzentrationen (Teeröl in Phase) stimmen zumindest einige Messwerte noch relativ gut miteinander überein, während bei Proben mit niedrigen Schadstoffgehalten die Konzentrationen im Schütteltest deutlich über den Konzentrationen im Säuleneluat liegen.

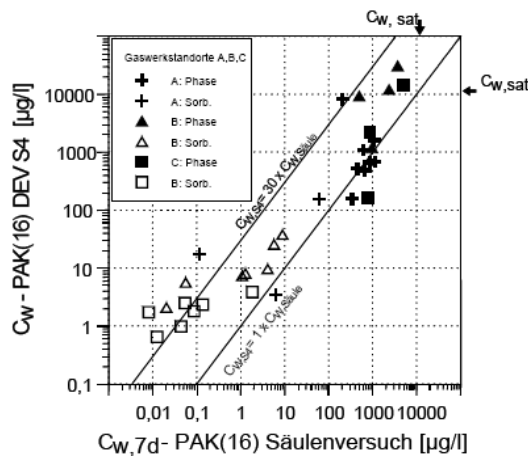


Abb. 2.7: Vergleich von Konzentrationen in Eluaten aus Säulenversuchen und Schütteltests (DEV-S4); PAK(16)-Konzentrationen im Eluat von DEV S4- und Säulenversuch (Fließgeschwindigkeit 1 m d<sup>-1</sup>, ca. 0,5 kg Probe). Proben von drei Gaswerkstandorten; ausgefüllte und offene Symbole kennzeichnen Bodenmaterial mit residualer Phase und sorbierten PAK (Weiß et al., 1997).

Besonders kritisch ist die Übertragung der S4-Eluatwerte auf den Ort der Beurteilung (Übergang gesättigter-ungesättigter Zone) zu beurteilen. Dazu schreibt die BBodSchV eine Sickerwasserprognose vor. Diese Prognose könnte auch rein verbal-argumentativ auf Basis der PAK-Gehalte im Boden und der Wasserlöslichkeit der Komponenten erstellt werden. Dazu müssen Filter- Pufferleistungen bzw. Sorption von organischen Stoffen; Transportgeschwindigkeiten, kf-Werte, Tonminerale und Corg-Gehalte der im Liegenden befindlichen Bodenhorizonte bestimmt oder abgeschätzt werden. Zum Festgestein, dem Tonschiefer, müssten dann die gleichen Überlegungen zum Schadstofftransport, Sorption usw. angestellt werden. Der Abstand zum eigentlichen Ort der Beurteilung bleibt aber immer noch unklar. Dazu müsste man verschiedene Szenarien diskutieren.

### Zusammenfassende Bewertung

Für einige Teilflächen werden abfallrechtliche Maßnahmen gefordert, deren Ursache vermutlich durch die aktuelle Nutzung (Mieter) zu begründen ist (Teilfläche A6-5, A6-6, A6-9, A7-3, A8-1 usw.). Daneben wird der Rückbau von Gebäuden gefordert mit Abriss-, Verwertungs- und Entsorgungskonzepten, ohne dass eine konkrete Gefährdung belegt teilweise nicht einmal diskutiert wurde (Teilfläche A6-4, A6-8, A7-4, A7-6, A8-5). Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Bombentrichter, wie man sie auch außerhalb der Liegenschaft im Wald findet und um Gräben, Kanäle oder sonstige Leitungen, die lokal schadstoffbelastet sind. Ein Handlungsbedarf bezüglich Gefahrenabwehr wurde dagegen nicht aufgezeigt.

**Bewertung des Ergebnisberichtes b.i.g. GmbH vom April 2007**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich **nicht** um eine Orientierende Untersuchung nach dem BBodSchG. Die Vorgehensweise in dem vorliegenden Gutachten entspricht nicht den Vorgaben der BBodSchV. Dort ist bei einer Prüf-wertüberschreitung, eine im Einzelfall zu ermittelnde Schadstoffkonzentration im Sickerwasser, am Ort der Beurteilung, vorgeschrieben. Dazu ist eine Prognose zu erstellen, die kann auch verbal argumentativ durchgeführt werden kann (ALA Arbeitshilfen Sickerwasserprognose bei Orientierenden Untersuchungen, LABO, Juli 2003). In dem in Rede stehenden Gutachten wurde zu diesem Sachverhalt keine Prognose erstellt.

Die durchgeführten Eluatuntersuchungen gemäß DEV S4 für PAK und STV sind ungeeignet. Aus den so erzielten Ergeb-nissen kann keine Sickerwasserprognose erstellt werden. Damit ist auch keine Voraussetzung zur Durchführung einer Orientierenden Untersuchung nach dem BBodSchG vorhanden.

Zur Beurteilung der Schadstoffgehalte wurde der überaltete Leitfaden UBA Schwellenwerte im Boden von 1998 herange-zogen. Aktuell sind die Prüfwerte der Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten - Informationsblatt für den Vollzug (2004). Diese Prüfwerte liegen für die auf der Liegenschaft relevanten Parameter Trinitrotoluol, 4A Dinitrotoluol und 2A Dinitrotoluol um eine 10er Potenz über den UBA Schwellenwerte.

Die im Gutachten durchgeführte Bewertung bezieht sich immer auf eine Folgenutzung bzw. auf die Aufstellung eines B-Planes. Eine konkrete Gefährdung von Schutzgütern wurde nicht nachgewiesen. Es werden lediglich lokale Prüfwert-überschreitende Bodenbelastungen durch STV und PAK festgestellt. Aufgrund dieses Befundes wird der Aufwand zur Altlastenbeseitigung bzw. Altlastensanierung abgeschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist als Risikobewertung für Investitionsrisiken (Environmental Due Diligence) zu bewerten. Es werden die Flächen mit erhöhten Belastungen dargestellt, die im Rahmen einer Folgenutzung für einen potentiellen Inves-tor zu erhöhten Kosten in Form von abfallrechtlichen Belangen führen könne.

**2. Nicole und Frank Stümmel**

Stellungnahme vom 18. Juni 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir bitten den Rat und die Verwaltung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, das von uns bewohnte Grundstück Altenauer Straße 48 aus dem Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ herauszunehmen.</p> <p>Wir möchten, dass auch weiterhin eine Beurteilung nach § 34 BauGB für evtl. geplante genehmigungspflichtige Baumaßnahmen auf unserem Grundstück erfolgen kann.</p> <p>Im Moment befindet sich unser Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es unterscheidet sich in der Nutzung von dem umliegenden Gewerbegebiet, da es sich bei der Nutzung unseres Grundstückes ausschließlich um ein nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzung handelt. Es sollte aus unserer Sicht daher auch anders bewertet werden.</p> <p>Unser Grundstück liegt direkt der Einmündung „Tannenhöhe“ gegenüber und damit auch den dort befindlichen Wohnhäusern. Eine Herausnahme unseres Grundstückes aus dem B-Plan bedeutet auch, dass hier kein störendes Gewerbe an die gegenüber vorhandene Wohnbebauung heranrücken kann, wäre also auch in Interesse der Anwohner an der Einmündung „Tannenhöhe“ zur Altenauer Straße. Ansonsten könnte es für die gegenüberliegende Wohnbebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, wenn in der Perspektive – in dem Fall, dass wir unser Grundstück als Gewerbegebiet verkaufen – sämtliche Rechte aus der Einordnung „Gewerbegebiet“ ausgenutzt werden.</p> <p>Wir bitten den Rat dringend, sich nochmals mit diesem Thema auseinander zu setzen. Es ist auch für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aus den o.g. Gründen durchaus sinnvoll, unser Grundstück aus dem Geltungsbereich heraus zu nehmen.</p>	<p>Das Grundstück wird nicht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.</p> <p>Gemäß Baugesetzbuch hat die Gemeinde im Rahmen der Abwägung die Pflicht zur Konfliktbewältigung. Die Vermeidung der Auseinandersetzung mit einer Konfliktsituation (Heraus-mogeln) durch Veränderung des Geltungsbereiches wäre als Abwägungsmangel oder sogar –ausfall anzusehen; was die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes mehr als in Frage stellen würde. Grade bei Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich sind bodenrechtliche Spannungen zwischen den bestehenden und ggfs. zukünftigen nicht überplanten Nutzungen und den Gewerbebetrieben (sowohl Clausthaler Solar als auch bestehenden Betrieb CLW) z.B. aufgrund von Emissionen insbesondere aus einem Mehrschichtbetrieb zu befürchten.</p> <p>Die Untersuchungen des TÜV-Nord belegen eindeutig, das auch bei Festsetzung des Grundstückes Stümmel als GE die Grenzwerte für die Wohnbebauung Tannenhöhe und die DJH eingehalten werden. Die hier vorgeschlagene Gebietsgliederung ist zum Schutz der Wohnnutzung Tannenhöhe nicht erforderlich.</p> <p>Mit der Thematik wurde sich u.a. auch im Meinungs-austausch mit dem Landkreis intensiv befasst. Die Entscheidung zur Überplanung als GE wird in Abwägung aller Belange unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wie folgt begründet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich ist wie vorstehend dargelegt nicht zielführend und rechtlich mehr als bedenklich.</li> </ol>

<p>Bitte lassen Sie diese Schreiben auch den Ratsmitgliedern der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als Vorlage zu kommen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Es ist zu erwarten dass eine Festsetzung als Mischgebiet – wie in früheren Stellungnahmen angeregt - aufgrund der engen räumlichen Verflechtung mit geplanten und vorhandenen Gewerbebetrieben zu Abwehrensprüchen und somit nicht verantwortbaren Beeinträchtigungen der geplanten und bereits vorhandenen Betriebe führen könnte.</li> <li>3. Der Bebauungsplan wird ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Feststellungsbeschluss bereits gefasst, Genehmigung beantragt), der hier Gewerbeflächen darstellt.</li> <li>4. Legal vorhandene Nutzungen genießen unabhängig von der Festsetzung als GE natürlich Bestandsschutz.</li> </ol> <p>Insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen Strukturschwäche des Oberharzes wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung relativ großflächig zusammenhängender und uneingeschränkt nutzbarer Gewerbeflächen hier als gewichtiger angesehen, als das individuell durchaus verständliche Privat-Interesse des Eigentümers zur optimierten Nutzung, Verwertung des Grundstückes. Dies ist auch vor dem Hintergrund zusehen, dass gleichwertige Flächen für die hier angestrebte Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind.</p> <p>Der Bitte würde entsprochen. Das Schreiben wurde bereits zum UBAC am 4. Juli per Stempelvorlage 2/65/2007 in der Ratspost versandt.</p>
--	---

### 3. IVG

Stellungnahme vom 26. Juni 2007

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die späte Übersendung unserer Stellungnahme zum Gutachten b.i.g. im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 68 der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bitten wir zu entschuldigen. Die wesentlichen Inhalte sind ja bereits zwischen Ihrem Haus, der IABG und unserem Bereich PUB abgestimmt.</p> <p><b>Anmerkungen zum Ergebnisbericht (Abschnitt A6, A7,A8) der Orientierenden Erkundung der b.i.g. GmbH vom Juni 2007</b></p> <p><b>Allgemeine Bemerkungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die untersuchten Abschnitte A4 und A5 sind nicht im Bericht enthalten.</li> <li>• Die aufgeführten Gutachten zum Standort sind unvollständig</li> </ul> <p>Es wird hier richtigerweise beschrieben, dass das B-Planverfahren der Samtgemeinde der Anlass dieser Untersuchung ist. Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme zum Verfahren dargestellt, dass für die planerische Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung der Wirkungspfad Boden/Anlagen Mensch in die Gefahrenabschätzung nach Maßstäben des BBodSchG einzubeziehen ist.</p> <p>Die IABG hat im Rahmen der Erstbewertung und Orientierenden Untersuchungen von 1988 bis 1992, dass nach dem damaligen Kenntnisstand kein aktueller Handlungsbedarf für diese Teilflächen besteht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zur vollständigen Information wird im Folgenden auszugsweise die Antwort des Umweltamtes des Landkreises zum Schreiben der IVG wiedergegeben:</p> <p>„... anbei die Ihnen bereits telefonisch zugesagten Änderungen des b.i.g. Gutachtens als auch die Änderung der Stellungnahme der IVG/IABG. Da die Änderungen im Gutachten von b.i.g. und die Korrekturen in der Stellungnahme der IVG (Frau Theis) und IABG (Herr Zils) intensiv mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt wurden, bedarf es nur einiger kurzer Bemerkungen zur vorliegenden Stellungnahme der IVG/IABG:</p> <p>Für das Ziel der Untersuchungen von b.i.g. war es ausreichend, die im Bericht genannten Gutachten in die Bewertung einzubeziehen. Insofern müssen nicht alle Gutachten zum Standort herangezogen werden.</p>



Bei einer eventuellen Nutzungsänderung muss jedoch überprüft werden, inwieweit Risiken für den Investor bezüglich Nutzungseinschränkungen und abfallrechtlichen Belangen zu besorgen sind.

### **Konzeption der Felduntersuchungen**

Es wird nochmals auf die Zielstellung verwiesen, kontaminierte Flächen auszugrenzen, damit diese im Rahmen des B-Planverfahrens bewertet werden können.

Aus den vorliegenden Unterlagen wurde eine Aufteilung nach Flächen mit geringem und hohem Gefährdungspotential vorgenommen. Diese wurden nach einem Raster sondiert sowie Misch- und Einzelproben entnommen. Dies erfolgte in Anlehnung aktueller DIN Normen.

Die verwendete Kleinrammsonde mit einem Durchmesser von 50 mm ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (ALA LABO 2002, Unterausschuss „Arbeitshilfe für Qualitätsfrage bei der Altlastenbearbeitung“ Kapitel 2: Gewinnung von Bodenproben). Die o. g. Zitate sind technische Richtlinien mit empfehlendem Charakter. Bei einem grobkörnigen (steinige, kiesige) Materialien sind Probenmengen bis 4 kg erforderlich. Es ist unklar, inwieweit dies bei der Probenahme berücksichtigt wurde.

### **Erkundungen und Ergebnisse**

Es werden die Bodenhorizonte in den einzelnen Untersuchungsabschnitten beschrieben. Auserwählte Proben werden tabellarisch mit Analysenergebnissen dargestellt und bewertet.

An ausgesuchten Proben mit erhöhten Schadstoffgehalten wurden Eluatuntersuchungen gemäß DEV S4 für PAK, STV und PCB durchgeführt. Diese Untersuchung diente lediglich der Einschätzung des Löslichkeitsverhaltens mit Wasser und ist nicht als Sickerwasserprognose gemäß BBodSchV zu bewerten.

Diese Prognose könnte auch rein verbal-argumentativ auf Basis der PAK-Gehalte im Boden und der Wasserlöslichkeit der Komponenten erstellt werden. Dazu müssen Filter- Pufferleistungen bzw. Sorption von organischen Stoffen; Transportgeschwindigkeiten, kf-Werte, Tonmineral und Corg-Gehalte der im Liegenden befindlichen Bodenhorizonte bestimmt oder abgeschätzt werden. Zum Festgestein, dem Tonschiefer, müssten dann die gleichen Überlegungen zum Schadstofftransport, Sorption usw. angestellt werden. Der Abstand zum eigentlichen Ort der Beurteilung bleibt aber immer noch unklar. Dazu müsste man verschiedene Szenarien diskutieren.

Da der vorliegende Untersuchungsbericht sich im Wesentlichen auf die Folgenutzung im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung zielt und dabei die Risiken und Mängel beschreibt bzw. quantifiziert, insbesondere bezüglich des Wirkungspfades Boden / Mensch wurde auf eine Sickerwasserprognose gemäß BBodSchV verzichtet.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die im Gutachten durchgeführte Bewertung bezieht sich immer auf eine Folgenutzung bzw. auf die Aufstellung eines B-Planes.

Bei einer Nutzungsänderung sind auf Teilflächen für den Wirkungspfad Boden / Mensch lokale Überschreitungen von Prüfwerten nachgewiesen. Aufgrund dieses Befundes wird der Aufwand zur Beseitigung, Sicherung, Versiegelung, Rückbau und / oder Überbauung der genannten Flächen abgeschätzt.

Die von b.i.g. verwendeten Kleinrammsondierungen (DN 50) entsprechen den Maßgaben der BBodSchV. Gleichwohl es neuere Empfehlungen der LABO gibt, sind diese Probenahmemethoden "noch" gesetzeskonform und ermöglichen bei der hier angesprochenen Oberbodenstruktur (Feinkornanteil) eine repräsentative Probenahme.

Die Untersuchung von b.i.g. beinhaltet die Machbarkeit gewerblicher Ansiedlungen mit der Zielstellung eines hohen Versiegelungsgrades (Bau mehrerer großer Fertigungshallen etc.). Die Ergebnisse belegen i.d.R. lediglich eine oberflächennahe Belastung lokal bei STV und weiträumiger bei PAK. Mit der Versiegelung wird erreicht, dass der Wirkungspfad Boden - Grundwasser weitgehend unterbrochen wird, so dass hierfür eine Sickerwasserprognose entbehrlich ist.

Jedoch ist das Thema Sickerwasserprognose wegen der weiträumigen Belastung durch PAK mit in die analogen Betrachtungen zu den STV einzubeziehen, wenn mittel- bis langfristig nicht damit zurechnen ist, dass das Gelände großflächig versiegelt wird.

Die IABG hat in ihrer Stellungnahme das Thema bereits mit Hinweis auf die theoretisch mögliche Sorptionsleistung des Humus- und Kohlenstoffreichen Oberbodens aufgegriffen und auf eine weiter zu führende Diskussion verwiesen.

## **Bewertung des Gutachtens der b.i.g. GmbH vom Juni 2007**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um eine Orientierende Untersuchung sondern um eine eingeschränkte Detailuntersuchung zur Einschätzung von Investitionsrisiken.

Auf eine Sickerwasserprognose nach Vorgaben der BBodSchV wurde verzichtet.

Das vorliegende Gutachten ist als Risikobewertung für Investitionsrisiken (Environmental Due Diligence) zu bewerten. Es werden die Flächen mit erhöhten Belastungen dargestellt, die im Rahmen einer Folgenutzung, für einen potentiellen Investor zu erhöhten Kosten in Form von abfallrechtlichen Belangen führen können. Es werden auch Vorschläge unterbreitet, diese Risiken, durch Versiegelungen z. B. Kfz-Parkplätze anzulegen, zu minimieren. Das vorliegende Gutachten ist bezüglich der Investitionsrisikobewertung vom Untersuchungsgrad ausreichend. Weitere Untersuchungen sind ggf. bei konkreten Bauvorhaben erforderlich.

### **Literatur:**

1. Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten - Informationsblatt für den Vollzug, Ständiger Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), Stand September 2004
2. ALA LABO 2002, Unterausschuss „Arbeitshilfe für Qualitätsfrage bei der Altlastenbearbeitung“ Kapitel 2: Gewinnung von Bodenproben ALA Arbeitshilfen Sickerwasserprognose bei Orientierenden Untersuchungen, LABO, Juli 2003
3. Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesgesetzblatt I Nr. 16 vom 24.03.1998
4. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Bundesgesetzblatt
5. Nr. 36 vom 16.07.1999
6. UBA Forschungsbericht 363 01 047 UBA FB 000721 (Prof. Gratewohl, Uni Tübingen) von 2004
7. Praxisleitfaden Rüstungsaltlasten UBA (1998).