

# Samtgemeinde Oberharz

## Flächennutzungsplan für den Bereich der Mitgliedsgemeinde Clausthal-Zellerfeld

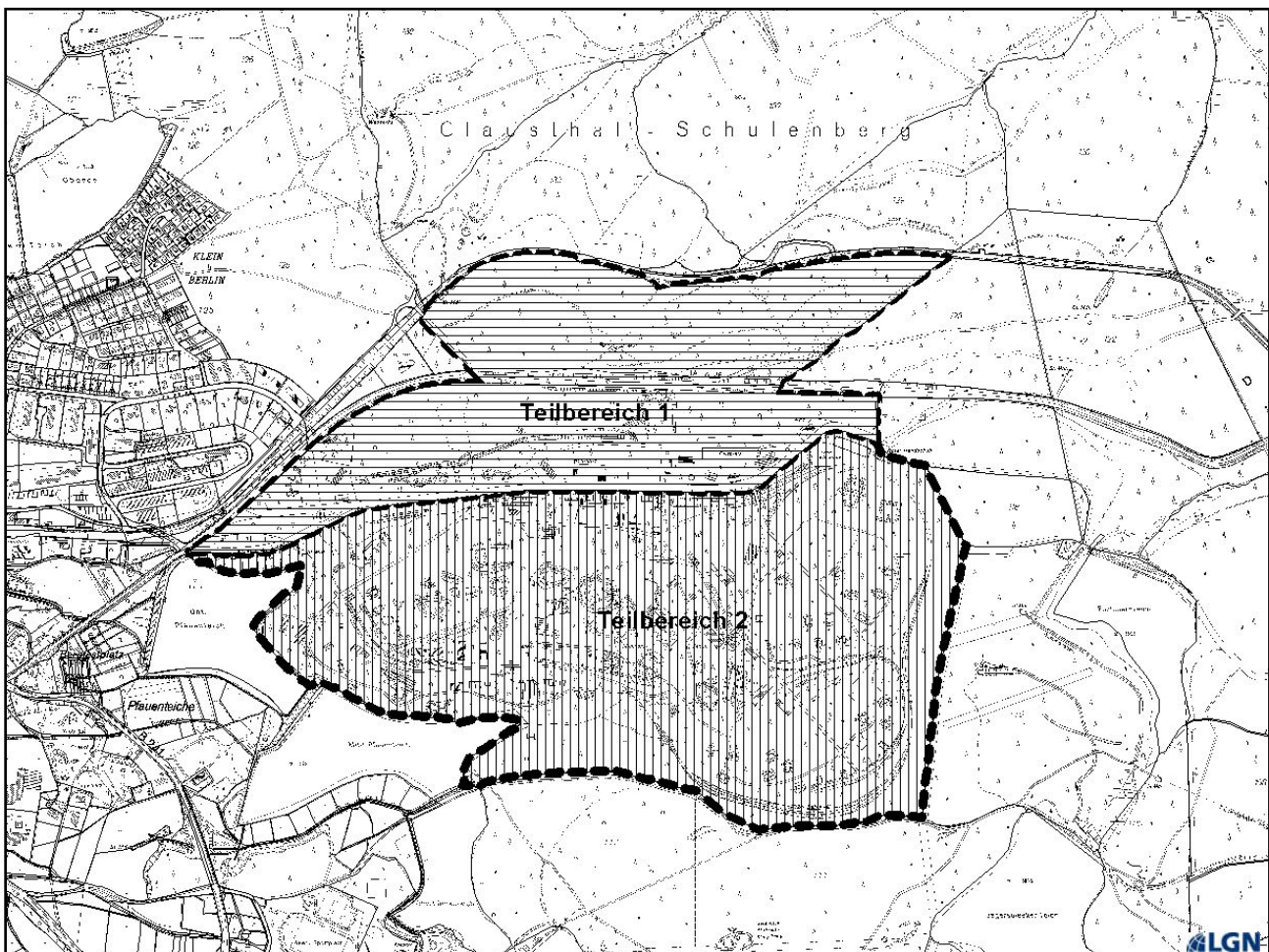


Begründung zur

### 39. Änderung des Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz - Teilbereich 1 -

aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68  
„Gewerbepark Tanne“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich der F-Plan-Änderung Nr. 39 ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)  
Stand: 24. Mai 2007

# Inhaltsangabe

Seite

## **A Ziele, Grundlagen und Inhalte der F-Plan-Änderung** **3**

---

<b>1. Planungsanlass und Entwicklungsziele</b> .....	<b>3</b>
1.1 Angaben zur Gemeinde	
1.2 Anlass der Planung	
1.3 Ziele der Planung	
<b>2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Beschreibung des Gebietes	
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung	
4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz	
4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein	
4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz	
4.5 Waldrecht / Waldumwandlung	
<b>5. Planung</b> .....	<b>14</b>
5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes	
5.2 Eigentumsstruktur	
5.3 Geländeverhältnisse	
5.4 Vorhandene Leitungstrassen	
5.5 Verkehrliche Erschließung	
5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes	
5.7 Städtebauliches Konzept	
<b>6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>19</b>
6.1 Bisherige Darstellungen	
6.2 Künftige Darstellungen	
6.2.1 Gewerbliche Bauflächen	
6.2.2 Mischbauflächen	
6.2.3 Flächen für Wald	
6.2.4 Übergeordnete Hauptverkehrsstraße	
6.2.5 Flächen unter denen der Bergbau umgeht	
<b>7. Durchführung der Planung und Kosten</b> .....	<b>20</b>
<b>8. Ablauf des Verfahrens</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)</b> .....	<b>21</b>

## **B Umweltbericht** **22**

---

<b>10. Einleitung</b> .....	<b>22</b>
10.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	
10.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen	
<b>11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung</b> .....	<b>27</b>
11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	
11.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	
11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen	
11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	
<b>12. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>41</b>
12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren	
12.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	
12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	

### **Themenkarten zum Umweltbericht**

- Themenkarte 01 Orthofoto
- Themenkarte 02 Nutzungen (ALK)
- Themenkarte 03 Boden / Altlast
- Themenkarte 04 Naturschutz
- Themenkarte 05 Biotopbestand
- Themenkarte 06 Biotopbestand Werte
- Themenkarte 07 Kulturgüter

# Teil A

## Ziele, Grundlagen und Inhalte der F-Plan-Änderung

### 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

---

#### 1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 18.506 Einwohner <sup>1)</sup>. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig; Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 15.006 Einwohnern <sup>1)</sup> (Ende 2004 noch 15.257) das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppelstadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu. <sup>1)</sup>Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30. Juni 2006

Der Bergbau, der über Jahrhunderte die wirtschaftliche Basis für Clausthal-Zellerfeld war, wurde bis 1930 schrittweise eingestellt. 1967 wurde mit der Bleihütte im Innerstetal der letzte weiterverarbeitende Betrieb aus dem Bereich des Bergbaus still gelegt. Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine **Universitäts- und Behördenstadt** mit einer großen Vielfalt an Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel. Die größten Arbeitgeber sind die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe. Zudem ist die Bergstadt staatlich anerkannter **heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes ansässig ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für Fremdenverkehr und Sport wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang / Rodelhang mit Lift. In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum** eingestuft.

#### 1.2 Anlass der Planung

Der **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz** ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 83. Änderung im Verfahren). Am 15. Juni 1993 hat der Samtgemeinderat die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Geltungsbereich der 39. Änderung umfasst das Gelände der ehemaligen Rüstungsfabrikation „Werk Tanne“ sowie einen Bereich nördlich der K 38. Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt im Gebiet der Mitgliedsgemeinde Clausthal-Zellerfeld.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den **Änderungsbereich** derzeit **folgende Darstellungen:**

- südlich der K 38 „**Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald, Plenterwald)**“; wie unter Punkt 4.1.1 erläutert, hat das Plangebiet keine Funktion als „Erholungswald“, da es sich um eine Industriebrache in privatem Eigentum handelt und die allgemeine Öffentlichkeit schon seit längerem keinen freien Zutritt hat.
- nördlich der K38 im bestehenden Landschaftsschutzgebiet **Gewerbe- bzw. Industrieaufläichen**.

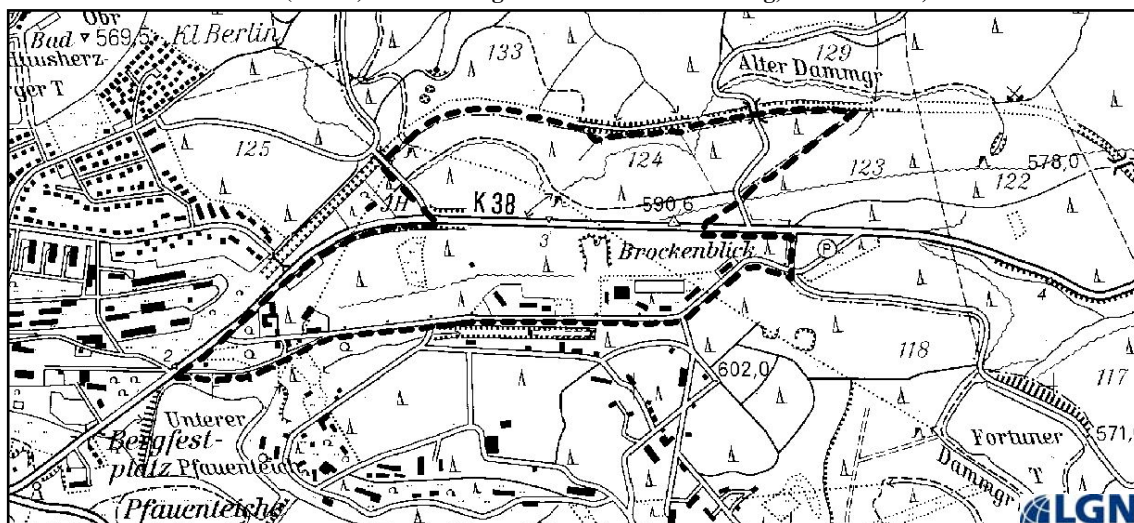
Konkreter **Anlass** des Änderungsverfahrens ist die **Planung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld**, im nördlichen Bereich des „Werk Tanne“ zwischen K 38 und alter Werksstraße bauliche Nutzungen (Gewerbe- und Mischgebiete) zu ermöglichen. Hierzu befindet sich derzeit der **Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“** der Bergstadt im Aufstellungsverfahren. Seit Herbst 2006 besteht für einen Großteil der geplanten Gewerbeflächen ein konkretes Investoren-Interesse zur Errichtung einer großen Solaranlagen - Fabrik.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes passen jedoch nicht zu den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dabei ist festzustellen, dass diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. (3) BauGB geändert werden.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet im Wesentlichen die Flächen nördlich der alten Werksstraße. Diese teilt das Gelände des „Werk Tanne“ in einen größeren südlichen Bereich mit den ehemaligen Produktionsflächen (rund zwei Drittel) und den kleineren nördlichen Bereich, in dem wahrscheinlich keine Produktion stattfand. Die NS-Rüstungsfabrik ist nach dem Zweiten Weltkrieg größtenteils demontiert worden. Die verbleibenden baulichen Anlagen fanden nur zum Teil eine Nachnutzung; vorwiegend betraf dies die Gebäude im nördlichen Bereich. Insgesamt ist das Werksgelände als Industriebrache anzusprechen, deren Verwertung sich wegen der zum Teil komplexen Bodenbelastungen (Schwermetalle und sprengstofftypische Parameter) seit Jahrzehnten als sehr schwierig gestaltete.

Die Samtgemeinde Oberharz teilt das Aufstellungsverfahren für die 39. Änderung auf. Zunächst behandelt sie nur den Teilbereich nördlich der alten Werksstraße. Im Folgenden wird dieser Teilbereich als 39/1 bezeichnet (siehe Übersichtskarte). Grund für diese Aufteilung sind der enge Zeitrahmen für die genannte konkrete Investition / Ansiedlung Solarfabrik und die in diesem Zeitrahmen nicht zu beherrschenden Fragestellungen zum südlichen Teil des Werksgeländes.

Abb. 2: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich der 39. Änderung, Teilbereich 1, ohne Maßstab



Warum will die Bergstadt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 „Südlich der Altenauer Straße“ ein neues Gewerbegebiet ausweisen, wenn ihr 2005 erschlossenes Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“ noch nicht belegt ist?

Seit Beginn dieses Bauleitplanverfahrens 1993 sind die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, die Samtgemeinde Oberharz und die weiteren in das Verfahren involvierten Behörden davon ausgegangen, dass es bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen in Clausthal-Zellerfeld deutlich sinnvoller wäre, das bereits baulich beanspruchte Areal des „Werk Tanne“ nachzunutzen, anstatt Gewerbe neu „auf der grünen Wiese“ anzusiedeln. Da sich die Nachnutzung des „Werk Tanne“ jedoch jahrelang schwierig gestaltete und die Bergstadt dringend neuer Gewerbeflächen bedurfte, sind in der Zwischenzeit die beiden direkt zusammenhängenden Gewerbegebiete „Pulverhaus“ und „Dorotheer Zechenhaus“ eingerichtet worden. Dabei wurden für das „Pulverhaus“ der frühere „Akademische Sportplatz“ der TU Universität Clausthal und eine bergbauliche Halde verwertet.

Der große Flächenbedarf des Investors, der sich nun mit einer Solaranlagen – Fabrik neu in Clausthal ansiedeln möchte, kann durch die freien Flächen im Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“ nicht gedeckt werden. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 hingegen stehen die von ihm benötigten rund 20 ha zur Verfügung. Der Investor möchte bereits im April 2007 mit dem ersten Hallenneubau beginnen. Darum ist es für die Bergstadt sehr wichtig, das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan nun kurzfristig zum Abschluss zu bringen.

In der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bestehen derzeit folgende größere Gewerbeflächen, die als Gewerbegebiete anzusprechen sind (daneben gibt es im Stadtgebiet diverse einzelne Betriebsstandorte):

<b>Bestand an Gewerbegebieten in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld</b>					
Lage	Art der baulichen Nutzung	Fläche (ha)	belegt (%)	frei (%)	bestehende Firmen
„Am oberen Pulverweg“ Zellerfeld	B-Plan Nr. 8 Gewerbegebiet (GE)	7,1	97	3	verschiedene Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Umspannwerk
„Schalker Weg“ Zellerfeld	B-Plan Nr. 60 Gewerbegebiet	1,9	59	41	Forstwirtschaftliches Lohnunternehmen
„Innovationspark Tannenhöhe“ Clausthal	§ 34 BauGB fiktives Gewerbegebiet	16,3	92	8	Technikorientierte und universitätsnahe Betriebe (u. a. Werkstofftechnologie, Bauteil-Prüftechnik)
„Pulverhaus“ Clausthal	B-Plan Nr. 81 Eingeschr. GE	1,3	100	0	SympaTec GmbH (Partikelmesstechnik)
„Dorotheer Zechenhaus“ Clausthal	B-Plan Nr. 82 Gewerbegebiet	4,2	0	100	noch keine
Summe / Gesamt		30,8	69,6	30,4	

Die allgemeine Strukturschwäche der Harzregion ist bekannt. Aus begleitenden Untersuchungen zur Raumordnung (z.B. Analyse des Wirtschaftsstandortes) ist zu entnehmen, dass die Anzahl an Gewerbebetrieben und der Anteil an Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich in der Samtgemeinde deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt. Es ist dringend erforderlich, einerseits die überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit zu bekämpfen und andererseits mittels Erweiterung / Ansiedlung entsprechender Gewerbebetriebe die Wirtschaftskraft zu stärken. Es ist zu erwarten, dass daraufhin die Kaufkraft der Oberharzer Bevölkerung zunehmen wird und die Gewerbesteuereinnahmen sich stabilisieren werden bzw. steigen würden. Dies ist ein unverzichtbarer Beitrag zur dauerhaften Konsolidierung der von Bedarfszuweisungen abhängigen kommunalen Haushalte im Oberharz.

Ansiedlungs- und Expansionsabsichten von Unternehmen werden an die Gemeinde in Relation zu den üblichen Planungszeiträumen (Bauleitplanung 1-2 Jahre) eher kurzfristig herangetragen. Daher ist gerade hinsichtlich des benachteiligten Wirtschaftsstandortes eine vorausschauende Planung und Stadtentwicklung mit flexiblen Bewegungsspielräumen für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik unbedingt erforderlich.

### 1.3 Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes / Teilbereich 1 ist 49,37 ha groß.

Die Samtgemeinde beabsichtigt bei der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, im südlichen Bereich des Teilbereiches 1 passend zum Bebauungsplanentwurf Nr. 68 vor allem gewerbliche Bauflächen und in geringerem Umfang auch Mischgebietsflächen darzustellen.

Diese Planung dient der **Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen** sowie der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung, die sich bisher auf der Grenze zwischen unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) bewegt hat und die ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes an die Grenze ihrer Erweiterbarkeit gestoßen ist. Außerdem sind weitere Arten der baulichen Nutzung in das Gesamtkonzept zu integrieren. So gibt es in den Randbereichen des Plangebietes ein **Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung** (Altenauer Straße 48), ein **leerstehendes Institutsgebäude**, das wahrscheinlich eine Nachnutzung als Verwaltungsgebäude erfahren soll, sowie ein als **Gaststätte** genehmigtes Gebäude (Altenauer Straße 50). In direkter Nachbarschaft des Plangebietes gibt es außerdem Wohnnutzungen, auf die das neue Gewerbegebiet Rücksicht zu nehmen hat. Die bisherige Nutzung einiger früherer Werksgebäude, die derzeit der Reitverein Clausthal-Zellerfeld gepachtet hat, wird in der Neuplanung nicht berücksichtigt, weil diese Flächen durch den Investor als Gewerbeflächen benötigt werden. Der Reitverein wird im Zuge der Erschließung der Gewerbeflächen umgesiedelt.

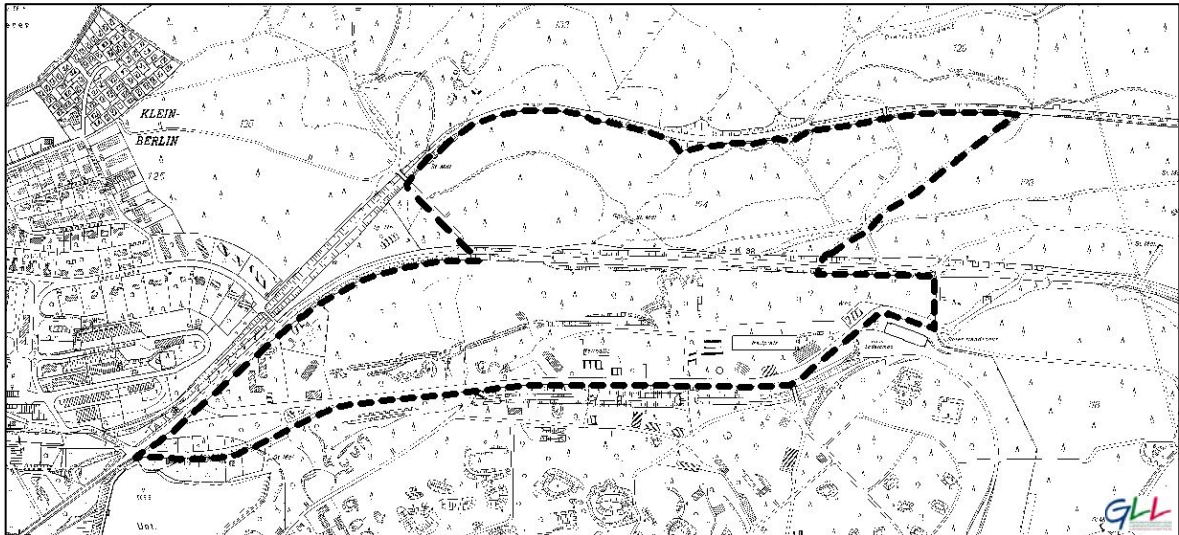
Im Zuge der 39. Änderung / Teilbereich 1 soll zudem die nicht mehr realistische Darstellung von Gewerbe- und Industriebauflächen nördlich der K 38 korrigiert und der heutigen Nutzung entsprechend durch eine Darstellung von „Flächen für Wald“ ersetzt werden. Die Darstellung der gewerblichen Flächen nördlich der K 38 aus dem Jahre 1976 ist als obsolet anzusehen, da aus heutiger Sicht diese Planung undurchführbar ist. Dies ergibt sich insbesondere aus der Lage im Landschaftsschutzgebiet. Es entspräche zudem nicht dem vom Baugesetzbuch vorgegebenen Primat eines nachhaltigen Städtebaues und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, unberührte Landschaft für eine bauliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen, wenn andererseits Industriebrachen zur Verfügung stehen. Ein „Flächenrecycling“ (also die Wiedernutzung von baulichen Brachen) hat hier aus städtebaulicher Sicht eindeutig Vorrang; dies entspricht auch dem planerischen Willen von Samtgemeinde und Bergstadt Clausthal-Zellerfeld.

## 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 39. Änderung / Teilbereich 1 liegt vor dem nordöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Clausthal an der K 38. Westlich des Plangebietes liegen das Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“, das Wohngebiet Tannenhöhe und der Ferienpark Mönchstalweg. Im Norden steht direkt auf der gegenüberliegenden Seite der K 38 das Gebäude der Jugendherberge; ansonsten liegt auf dieser Seite des Plangebietes Wald. Auch im Osten grenzt freie Landschaft an (Wald). Im Süden des Plangebietes liegen der übrige, größere Teil des ehemaligen Rüstungsbetriebes „Werk Tanne“ sowie die Teichkaskade der drei Pfaunteiche (Unterer, Mittlerer und Oberer Pfaunteich), die zum Teil erheblich durch die Rüstungsproduktion der 1930er und 1940er Jahre belastet sind.

Abb. 3: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 (ohne Maßstab)

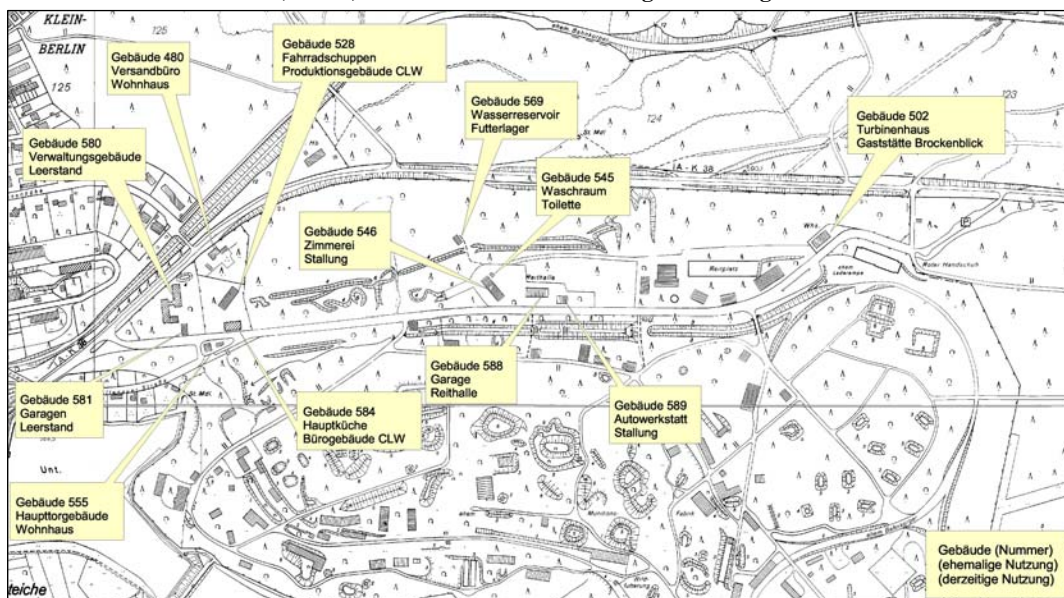


### 2.2 Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 beinhaltet zum einen bestehende Waldflächen nördlich der K 38 sowie einen Abschnitt der Kreisstraße selbst.

Südlich der K 38 liegt der Geltungsbereich auf dem Gelände des früheren Rüstungsbetriebes „Werk Tanne“. Er ist zum Teil Industriebrache und zum Teil nachgenutzt. Der größere Teil des baulichen Bestandes geht auf die TNT-Fabrik „Werk Tanne“ zurück. An der Einmündung der Werksstraße in die K 38 liegt das ehemalige Verwaltungsgebäude, das zwischenzeitlich als Institutsgebäude genutzt wurde und nun seit einigen Jahren leer steht. Nordöstlich davon steht direkt an der K 38 das frühere Versandbüro des Werkes, das mehrere Jahre als Gaststätte diente und nun als Wohnhaus genutzt wird. Südlich davon hat sich der Gewerbebetrieb CLW angesiedelt, der zwei frühere Werksgebäude (Hauptküche und Fahrradschuppen) nachgenutzt und um Neubauten ergänzt hat. Auf der anderen Seite der Werksstraße liegen einige kleine Wohnhäuser sowie das ehemalige Pfortnerhaus des „Werk Tanne“, das derzeit als Wohnhaus genutzt wird.

Abb. 4: Übersichtskarte (DGK5) zur früheren und zur heutigen Nutzung der Gebäude ohne Maßstab



### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

---

Siehe Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Problematik unter 1.3 („Ziele der Planung“).

### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

---

Bei der Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde die Ziele der Raumordnung, andere höherrangige Rechtsvorschriften und verbindlich festgestellte Fachplanungen zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass Darstellungen des Flächennutzungsplan nicht im Widerspruch zu diesen in der Rechtssystematik übergeordneten Vorgaben stehen dürfen.

#### 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist die unterste Stufe der Raumordnung. Diese gliedert sich von der höchsten Ebene (Bundesraumordnungsprogramm) über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) bis hinunter in die gemeindliche Ebene, wo jede Gemeinde in eigener Planungshoheit den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet und die Bebauungspläne für Teile des Gemeindegebietes aufzustellen hat. In der Samtgemeinde Oberharz liegt die Zuständigkeit für den Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) bei der Samtgemeinde, während die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) durch die Mitgliedsgemeinden aufgestellt werden.

##### 4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Der „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem auch der Landkreis Goslar angehört, verfügt aktuell über das „Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar“. Eine Aktualisierung ist in Arbeit. Das RROP 1995 / 99 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum** eingestuft und ihr folgende **Schwerpunktaufgaben** zugeordnet:

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

Die 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 hat keine Zielkonflikte mit dem RROP. Mit der aktuellen Planung, zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen, trägt die Gemeinde zur Erfüllung der o. g. besonderen Schwerpunktaufgaben „Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung“ und „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ bei. Eventuell werden sich hier künftig Unternehmen ansiedeln, die mit der Technischen Universität Clausthal kooperieren und damit auch zur Erfüllung der Schwerpunktaufgabe „Sicherung des Hochschulstandortes“ beitragen. Für die Erfüllung der vierten Schwerpunktaufgabe „Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft“ und zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung und Fremdenverkehr“ würde sich das Plangebiet wegen der bestehenden Bodenbelastungen nicht eignen.

Das RROP enthält für das Plangebiet zwei konkrete Darstellungen zu Forstwirtschaft und Altlasten, deren Bedeutung für dieses Bebauungsplan-Verfahren wie folgt eingeschätzt wird:

- **Vorsorge für die Forstwirtschaft (D 3.3 07):**  
Die bauliche Nutzung des Plangebietes ist keine Beeinträchtigung für die nachhaltige Forstwirtschaft / Holzproduktion im Harz. Dazu ist das Plangebiet im Verhältnis zur Gesamtgröße der Harzer Waldbestände viel zu klein. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Naturraum Harz von einem überdurchschnittlich hohen Waldanteil (78 %) geprägt wird. Das Landesmittel liegt bei 22 %. Die Harzer Waldbestände umfassen 73.400 Hektar. Im Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 werden nicht nur bisher als Wald dargestellte Flächen in Bauflächen (rund 20 ha) umgewandelt; sondern auch umgekehrt bisher als Bauflächen dargestellte Bereiche in Flächen für Wald (ebenfalls rund 20 ha). Wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 nun rund 20 ha Forstwirtschaftsfläche verloren gehen, so entspricht dies lediglich 0,02 % der Harzer Waldbestände. Der Verlust ist somit nur geringfügig und daher nicht geeignet, die vorgenannte Zielsetzung des RROP zu beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass das Plangebiet die mit dem RROP-Vorsorgegebiet verbundenen weiteren Funktionen (wie z. B. Erholung) schon bisher nicht erfüllt hat, da es sich um Privatgelände handelt, zu dem die allgemeine Öffentlichkeit u.a. aufgrund von Haftungsfragen (Industrie-Ruinen, Jagdpacht, Altlasten) seit längerem keinen Zugang hat. (Siehe auch Kap. 10.2.7 zum Thema „Waldrecht“.)
- **Sicherung / Sanierung von Altlasten (D 3.10.2 02):**  
Die Planungsziele der Gemeinde entsprechen dieser Vorgabe des RROP. Im Rahmen der erneuten Nutzung des Geländes als Gewerbefläche ist eine Sanierung bzw. Sicherung von Bodenbelastungen gut möglich (u.a. durch Überbauung und Versiegelung). Ohne die jetzt geplante Neunutzung der Industriebrache würden solche Maßnahmen wahrscheinlich vorerst unterbleiben und es würde sich an dem über Jahrzehnte bestehenden Zustand nichts verändern.

Das RROP 1995 / 99 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und baulicher Nutzung wie z.B. Gewerbebetrieben sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den geplanten Gewerbe-/Mischgebietsflächen.

Der Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 liegt mit den Flächen nördlich der K 38 im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „**Wasserschutzgebiet Granetalsperre, Schutzzone Oker III C**“. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, da hier nur „Fläche für Wald“ dargestellt werden soll.

Der Planbereich südlich der K 38 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre: Das Plangebiet ist im „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“ für die Schutzzone III vorgesehen (siehe dazu Abschnitt 4.2.3).

Mit den Umweltbelangen im einzelnen (u.a. auch dem Wasserschutz und der Trinkwassergewinnung) befasst sich im Detail der Umweltbericht; siehe dazu Kapitel 11.1.3 und 11.2.2.



## 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt die selbe Systematik wie bei den Plänen der Raumordnung: Die Rechtsquellen staffeln sich vom EU-Recht über Bundes- und Landesrecht bis hinunter in die kommunale Ebene.

### 4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

Parallel zu den Bausteinen der Raumordnung gibt es ihnen zugeordnete Fachpläne:

- **Regionales Raumordnungsprogramm** ➤ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar)
- **Flächennutzungsplan** ➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997)
- **Bebauungsplan** ➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht ein)

Die Stadt hat die Vorgaben der höherrangigen Planungen zu beachten. Wie die geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 68 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt.

### 4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten. Wie die geplante 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt; hier in Teil A nur kurze allgemeine Angaben.

- **FFH-Vorschlagsgebiete**  
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen. Rund 600 m südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“.
- **Nationalpark**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 68 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebietes.
- **Besonders geschützte Biotope**  
Land ➤ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 gibt es keine besonders geschützten Biotope.
- **Landschaftsschutzgebiet**  
Landkreis ➤ Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 68 liegt mit den geplanten Bauflächen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001. Lediglich der Bereich nördlich der K38 – für den die Darstellungs als Flächen für Wald“ vorgesehen ist – befindet sich im LSG. Diese geplante neue Darstellung ist als Anpassung an die Ziele des höherrangigen Landschaftsschutzgebietes anzusehen.

### 4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Angesichts der früheren industriellen Nutzung und der bestehenden Bodenbelastungen im Plangebietes erwartet die Gemeinde nicht, dass die auf Basis des neuen B-Planes Nr. 68 möglichen Vorhaben geeignet wären, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich der Trinkwassergewinnung stärker zu beeinträchtigen als die bisherige Situation.

Der Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 liegt mit den Flächen nördlich der K 38 im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Wasserschutzgebiet Granetalsperre, Schutzzone Oker III C“. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, da hier nur „Fläche für Wald“ dargestellt werden soll.

Der Planbereich südlich der K 38 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Allerdings plant das Land auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstalsperre ein neues „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“, das auch den Oberharz betrifft. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes kommen, so läge der südliche Teil des Planbereiches gemäß gegenwärtiger Planung lediglich in **Schutzzone III**. Zur Zeit werden die Vorschläge der Harzwasserwerke GmbH bezüglich Abgrenzung und inhaltliche Regelungen des Verordnungsentwurfes mit der verfahrensführenden Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) abgestimmt. Wegen der gegenüber dem Ursprungsantrag relevanten Änderungen wird der Antrag nach erfolgter Abstimmung erneut ausgelegt werden. Die Harzwasserwerke rechnen mit einer Ausweisung in absehbarer Zeit. Seitens der betroffenen Gemeinden bestanden bei der letzten Auslegung erhebliche Bedenken gegen den damaligen Verordnungsentwurf.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im weiteren Umfeld der **Trinkwasserreserveteiche der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld (Jägersbleekerteich und Fortunerteich)**. Eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Trinkwasserreserveteiche durch das geplante Gewerbegebiet kann nach eingehender Prüfung (s. **Umweltbericht** Kap. 11.2.2) ausgeschlossen werden. Siehe dazu **Umweltbericht** Kapitel 11.2.2)

#### 4.2.4 Umweltprüfung

Am 20. Juli 2004 ist das deutsche „Europarechts-Anpassungsgesetz Bau“ (EAG Bau) in Kraft getreten. Durch seinen Artikel 2 wurde das „Raumordnungsgesetz“ (ROG) des Bundes ergänzt. Damit hat die Bundesrepublik Deutschland die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UVP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Über das ROG als Rahmengesetz wurde u.a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird eine **Umweltprüfung** durchgeführt und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB dokumentiert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan als selbstständiger Teil zu formulieren (hier als **Teil B** Kap. 10 - 12).

#### 4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nicht parzellenscharf und beinhaltet lediglich die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet. Aufgrund dieser Ungenauigkeit kann die Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungsplans in der Regel nicht abschließend abgearbeitet werden. Es ist auf dieser Ebene lediglich möglich, Eingriffspotentiale und Kompensationspotentiale grob zu bewerten und gegenüber zu stellen.

Im Sinne des § 1a Abs. (3) BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich wenn sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Flächennutzungsplan bereitet die konkreten eingriffsrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes nur vor. Wenn z.B. die bisher nördlich der K 38 dargestellten gewerblichen Bauflächen weiterverfolgt werden sollten, wäre die Betrachtung der Eingriffsregelung auf F-Plan-Ebene nicht erforderlich. Die bauliche Entwicklung dieser Flächen war je seit 1976 vorbereitet und eine F-Plan-Änderung gar nicht notwendig. Die Eingriffsregelung wäre in diesem Fall nur auf Ebene des Bebauungsplanes abzuarbeiten. Allein auf Ebene des Flächennutzungsplans betrachtet beinhaltet die 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 nicht nur Flächen mit Eingriffspotential (neue Bauflächen) sondern auch Flächen mit Kompensationspotential (Wald statt bisherige gewerbliche Bauflächen), da auf den bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen Eingriffe aus Perspektive des F-Planes schon vor der Änderung Nr. 39 / Teilbereich 1 vorgesehen waren. Somit findet in jetzigen F-Plan-Änderung lediglich ein „Flächentausch“ ohne negative Eingriffsbilanz auf Ebene des Flächennutzungsplans statt.

Im Fällen wie diesen (Parallelverfahren – d.h. Anpassung F-Plan parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes) ist es allerdings möglich die Erkenntnisse aus dem detailgenaueren Bebauungsplanverfahren in die F-Plan-Änderung einfließen zu lassen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren ist in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** dokumentiert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Kompensationsdefizit im Plangebiet über ein Ersatzgeld nach § 12 NNatG ausgeglichen wird.

### 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine Reihe **natürliche Funktionen und Nutzungsfunktionen**, z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie für das Grundwasser. Zweck des Bodenschutzes ist es, diese natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern bzw. wieder herzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächen-Inanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

Mit Blick auf den Bodenschutz ist es daher angebracht, dass eine Gemeinde zunächst prüft, ob alle vorhandenen Potentiale an noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen, Baulücken und Altstandorten genutzt sind. Parallel sollte sie konsequent verdichtete, flächensparende und damit bodenschonende Bau- und Siedlungsweisen anstreben. Diesen Grundsätzen folgt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 68 konsequent, indem sie eine Industriebrache überplant.

Die Jahrhunderte lange **Bergbau- und Hüttentätigkeit** hat im Gebiet des Landkreises Goslar und damit auch im Oberharz zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetallbelastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg / kg beträgt.

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; Inkrafttreten der Neufassung zum 26.8.2005, Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, Seite 400). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen. Die Regelungen dieser Verordnung finden allerdings im Bereich von Altlastenverdachtsflächen aufgrund der höherrangigen Regelungen des Bodenschutzrechts zum Umgang mit Altlasten keine Anwendung.

### 4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die Gesamtsituation hinsichtlich **Bodenbelastungen** und **Altlasten** stellt sich wie folgt dar:

- a) der Teil des Plangebietes südlich der K 38 befindet sich aufgrund der flächendeckenden Schwermetallbelastung im Geltungsbereich der Verordnung „**Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**“, Teilgebiet 3. Die anzuwendenden Prüfwerte sind nutzungsabhängig in der Verordnung festgelegt. Allerdings finden die Regelungen der BPG-VO im Bereich von Altlasten keine Anwendung.
- b) Für den Teil des Plangebietes nördlich der K 38 liegen keine Erkenntnisse über flächendeckende Bodenbelastungen vor. Es kann angenommen werden, dass die Belastungssituation sich hier nicht deutlich von der in den angrenzenden Siedlungsflächen unterscheidet. Ein Konflikt mit der geplanten Darstellung „Flächen für Wald“ ist aufgrund dessen nicht zu erkennen.

Wie die geplante 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 und die mit ihr verfolgten Planungsziele in diesem Zusammenhang zu beurteilen sind, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt.

In der Planzeichnung wird das Bodenplanungsgebiet wie folgt aufgenommen:

#### Nachrichtliche Übernahme der Verordnung

**Textlich:** „Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 3. Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.“

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

**Zudem wird die Gesamtsituation der Bodenbelastungen wie folgt aufgenommen:**

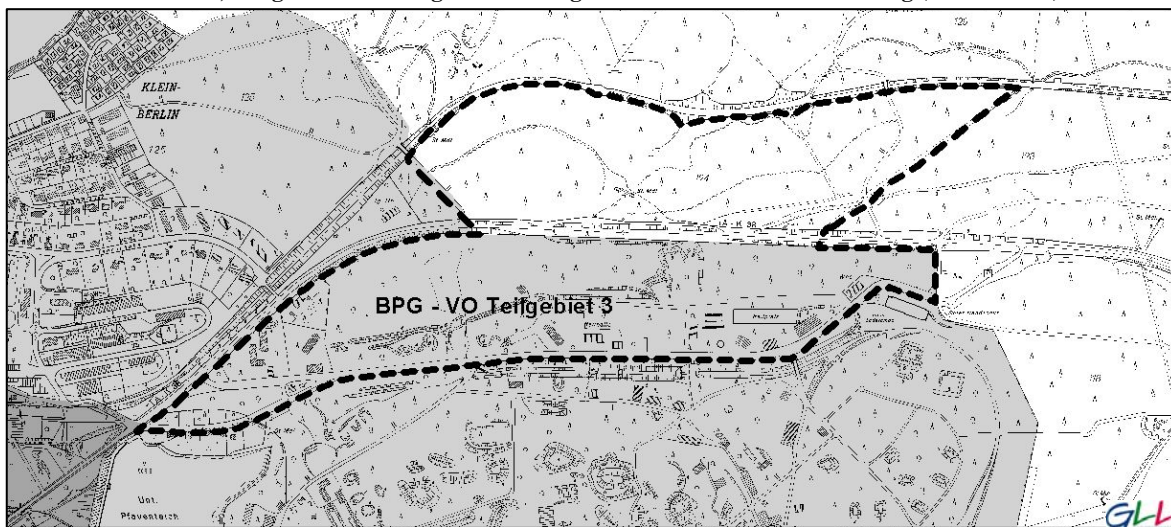
#### Kennzeichnung

**Textlich:** „Der gekennzeichnete Teilbereich 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.“

**Zeichnerisch:** Verwendung Planzeichen „A“ sowie die „Kreuzlinie“ für die Abgrenzung der Altlastenverdachtsflächen.

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

**Abb. 5: BPG-VO, Teilgebiet 3 und Lage des Geltungsbereiches der F-Plan Änderung (DGK 5 o.M.)**



### 4.3.2 Altlasten

Das Plangebiet überlagert folgende, im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsflächen eingestufte Bereiche:

**Südlich der Kreisstraße 38** – im Bereich Bebauungsplan Nr. 68

- Nr. 663204-08/023Ra „Werk Tanne - Werksgelände“
- Nr. 663204-08/023Rg „Werk Tanne - Reitplatz“
- Nr. 663204-08/057H „Halde östlich Jugendherberge Clausthal“

### Nördlich der K 38

- Nr. 663204-08/077H „HALDE K 38/ BROCKENBLICK“, Größe < 100 qm.

Die bisherige Einschätzung der Bodenschutzbehörde Landkreis Goslar aufgrund historischer Recherchen, dass zwischen K38 und alter Werksstraße keine altlastenrelevanten Kanalsysteme sowie Produktions- und Ablagerungsflächen vorhanden sind, muss nach neuesten tatsächlichen Feststellungen verworfen werden. Deshalb wurde mit der Bodenschutzbehörde ein Untersuchungsprogramm mit dem Ziel, (Teil-) Sanierungspläne zu erstellen und geeignete Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festzulegen abgestimmt (Details s. Kap. 11.1.2a)

Aus Kostengründen und organisatorischen Gründen erfolgt die Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen auf denen die bauliche Nutzungen geplant sind abschnittsweise. Die Aufteilung der Abschnitte wurde ebenfalls mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Zwischenzeitlich liegt der Abschlußbericht der orientierenden Untersuchung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung für die Abschnitte A6 bis A8 vor. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgt eine Gefährdungsabschätzung und ebenfalls abschnittsweise die Festlegung der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Bedarf für weitere Untersuchungen besteht:

- zur Gefährdungsabschätzung der in diesem Rahmen noch nicht untersuchten Teilflächen,
- Detailuntersuchungen für die Flächen mit Sanierungsbedarf zur Festlegung der im einzelnen jeweils erforderlichen Maßnahmen,
- Generell ist aufgrund der bodenschutzrechtlichen Vorgaben bei allen Tiefbauarbeiten eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Diese Gliederung wird bei der Kennzeichnung der Altlastenflächen im Bebauungsplan (A1 bis A16) übernommen. Eine gegliederte Darstellung im Flächennutzungsplan wird aufgrund seines Grundzug-Charakters“ einschließlich der damit verbundenen Unschärfe als nicht als sinnvoll erachtet.

### 4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden auf den als belastet gekennzeichneten Flächen ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen.

Im Bereich der Altlastenflächen ist mit dem Anfall von besonders überwachungsbedürftigem Bodenaushub zu rechnen.

Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial außerhalb der Altlastenflächen richtet sich nach §14 der Neufassung der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** (2005).

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt der Landkreis Goslar, weitere konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz . (s. Kapitel 11.1.2b)

## 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 nennt das Verzeichnis der Baudenkmale des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) keine **Baudenkmale**. Allerdings handelt es sich nicht um ein konstitutives, sondern lediglich um ein nachrichtliches Verzeichnis. Dies bedeutet, dass auch Objekte, die nicht im Verzeichnis genannt sind, Baudenkmale sein können. Der Denkmalcharakter eines Objektes ergibt sich dabei nicht aus der Eintragung in das Verzeichnis, sondern allein aus dem öffentlichen Interesse an seiner Erhaltung. Zu den Objekten, die bisher noch nicht im NLD-Verzeichnis stehen, gehören auch die umfangreichen **Anlagen des „Oberharzer Wasserregales“** (vom NLD als „Oberharzer Wasserversorgung“ bezeichnet).

Das Planungsgebiet wird vom **Dietrichsberger Wasserlauf** und vom **Franz-Auguster Wasserlauf** 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. Die Daten zu den beiden Wasserläufen und dem Lichtloch werden in der Planzeichnung als Textliche Festsetzung übernommen; der Verlauf wird als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ aufgenommen. Im nördlichen Teil des Plangebiets verlaufen zudem Teile des „Jägersblecker Flutgraben“ und des „Alten Dammgraben“.

**Bodendenkmale** sind für den Geltungsbereich der F-Plan-Änderung Nr.39/1 bisher nicht mit exakter Lage bekannt. Es hat allerdings nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde bereits Schlackenfunde gegeben. Angesichts der über Jahrhunderte bestehenden baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist bei künftigen Bauarbeiten durchaus mit weiteren Bodenfunden im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu rechnen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass **beabsichtigte Eingriffe in das Erdreich** rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme dem Landesamt für Denkmalpflege – Arbeitsstelle Montanarchäologie – und der unteren Denkmalschutzbehörde **bekannt gemacht** werden. Sollten **Bodenfunde** auftreten, wäre der Landkreis Goslar als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Im Falle von Erdarbeiten sind die Bodenfunde unbedingt fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

## 4.5 Waldrecht / Waldumwandlung

Soweit Wald in eine andere Nutzung umgewandelt wird, bedarf dies gemäß dem „Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung“ einer Genehmigung. Eine separate Genehmigung zur Waldumwandlung ist nicht erforderlich, wenn diese in einem Bebauungsplanes vorbereitet wird. Die entsprechenden Fragen (Waldfunktionen, Ersatzaufforstungen oder andere Ersatzmaßnahmen) sind daher schon im Bauleitplanverfahren zu klären und unterliegen der Abwägung nach §1 BauGB.

Im Plangebiet sind zwar etliche bebaute Grundstücke mit ihren Außenanlagen enthalten. Dennoch ist für einen erheblichen Teil des Gebietes zu attestieren, dass er Wald im Sinne des Landeswaldrechts ist. Die aus walddrechtlicher Sicht zu beachteten Belange sowie die Regelungen zum walddrechtlichen Ausgleich werden daher im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes NR 68 „Gewerbepark Tanne“, speziell im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Verlust von Waldflächen mittels einer Verbesserung bestehender Waldbestände ausgeglichen wird. Hierzu werden keine detaillierten Maßnahmen festgelegt sondern in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und in Anlehnung an § 12 NNatG ein Ersatzgeld gezahlt

## 5. Planung

### 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 ist bisher zum größten Teil dem (unbeplanten) **Außenbereich** im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen. Vorhaben, auf die das städtebauliche Planungsrecht des Baugesetzbuches anzuwenden ist, sind dort im Verhältnis zum Innenbereich Clausthal-Zellerfelds nur mit erheblichen Einschränkungen zulässig. Lediglich ein kleinerer Bereich im westlichen Teil des Plangebietes ist bisher in einem Maße durch Bebauung geprägt, dass er dem unbeplanten **Innenbereich** im Sinne von § 34 BauGB zugerechnet werden kann. Um die geplante gewerbliche Nutzung der bisher vakanten Flächen im Plangebiet zu ermöglichen, sind daher Bauleitplanverfahren unumgänglich.

### 5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen **Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1** haben mehrere verschiedene Eigentümer, wobei der überwiegende Teil der Flächen südlich der K38 der „IVG Management GmbH“ als Rechtsnachfolgerin der früheren Betreiber des „Werk Tanne“ sowie die Waldflächen nördlich den Niedersächsischen Landesforsten gehören.

<b>IVG</b>	48,5 %
<b>Grundstück ehem. Gmelin-Institut</b>	2,1 %
<b>CLW</b>	2,4 %
<b>Landkreis Goslar</b>	3,9 %
<b>Forst</b>	41,6 %
<b>übrige Privateigentümer</b>	1,5 %

### 5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Neigung von Südosten (600 m über NN) nach Westen (571 m über NN). Der höchste Punkt liegt im Bereich des Hauses „Brockenblick“ im Osten des Geltungsbereiches.

Der Untergrund im Plangebiet besteht hauptsächlich aus Grauwacken und Tonschiefer des Unterkarbon. Die natürliche Bodenbildung besteht im Plangebiet aus der oberflächigen Verwitterung der Ausgangsgesteine. Dabei entstehen sandig-schluffige Braunerdetypen. Die Bodenverhältnisse im südlichen Teil des Planungsgebietes sind als stark gestört anzusehen (siehe Kapitel 11.1.2).

Die planerische Konfliktbewältigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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 Bergstadt hat einen Fachgutachter (b.i.g., Clausthal-Zellerfeld) mit der Auswertung aller bisher bekannten Gutachten zu den für das Plangebiet und Planungsziel relevanten Fragestellungen beauftragt. Es wurde festgestellt, dass zur Bodenbelastung für den Teil des Werks Tanne nördlich K 38 keine Untersuchungen vorliegen, die einer orientierenden Untersuchung nach den Vorgaben der BBodSchV genügen. Die Datenlage zur Bodenbelastung beschränkt sich auf Teilflächen und Einzeluntersuchungen. Es muss daher vor einer baulichen Nutzung der Flächen eine orientierende Untersuchung zur Bodenbelastung durchgeführt werden um die Belastungssituation mit ausreichender Sicherheit einschätzen sowie entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festlegen zu können.

Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ein nach verschiedenen Teilflächen gestuftes Untersuchungsprogramm bezüglich der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen zusammengestellt. Aus Kosten- und organisatorischen Gründen erfolgt die Untersuchung abschnittsweise. Zwischenzeitlich liegt der Abschlußbericht der orientierenden Untersuchung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung für die Abschnitte A6 bis A8 vor. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgt eine Gefährdungsabschätzung und ebenfalls abschnittsweise die Festlegung der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. (weitere Details s. Kap. 11.2.2)

Aufgrund der bisherigen Ergebnisse der Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen für diese Teilbereich sowie die allgemeinen Erfahrungen mit der Thematik sind keine begründeten Verdachtsmomente erkennbar, dass bekannte oder mögliche Belastungen einer Nutzung als Gewerbegebiet grundsätzlich entgegenstehen (s. Kapitel 11.2.2). Somit ist eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen nach erfolgter Sanierung gegeben. Die Frage wo welche weiteren konkreten Maßnahmen erforderlich sind, kann den Ebenen des Bebauungsplans und der Objektplanung überlassen werden. Der genaue Umgang, Regelungen zu den Bodenbelastungen im Verhältnis zum Baurecht wird im Bebauungsplan Nr. 68 rechtsverbindlich geregelt.

Bedarf für weitere Untersuchungen auf dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Ebenen besteht hinsichtlich:

- zur Gefährdungsabschätzung der in diesem Rahmen noch nicht untersuchten Teilflächen,
- Detailuntersuchungen für die Flächen mit Sanierungsbedarf zur Festlegung der im einzelnen jeweils erforderlichen Maßnahmen,
- Generell ist aufgrund der bodenschutzrechtlichen Vorgaben bei allen Tiefbauarbeiten eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von flächigen **Bergschadensgebieten**. Lediglich zwei Wasserläufe mit einem Lichtloch unterfahren das Plangebiet (s. Kap. 4.4). Diese werden entsprechend als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ in die Planzeichnung übernommen.

## 5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Auf einem Teil der Grundstücke im Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 gibt es baulichen Bestand, so dass mit entsprechenden örtlichen Leitungstrassen zu rechnen ist. Seitens der Leitungsträger hat sich hierzu im Verfahren lediglich die Telekom AG detailliert mit Angaben zu Leitungen geäußert:

In der Altenauer Straße befinden sich demnach erdverlegte Telekommunikationskabel und in der dort vorhandenen 4-zügigen Kabelanlage Röhrenkabel der T-Com. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind über in Kanalanlagen geführte Röhrenkabel, Erdkabel und oberirdische Linien an das Telekommunikationsnetz der T-Com angeschlossen. Der Versorgung des Plangebietes dient ein im Plangebiet vorhandener Kabelverzweiger der T-Com. Bei Bedarf kann die exakte Lage dieser Kabellagen durch Mitarbeiter der T-Com durch elektronische Ortung vor Ort ermittelt werden.

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der 39. F-Plan-Änderung / Teilbereich 1 liegt direkt am Rand des Stadtteiles Clausthal und ist seiner bisherigen Nutzung entsprechend verkehrlich erschlossen. Die Hauptzufahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt ausgehend von der westlich und nördlich angrenzenden **Kreisstraße K 38** über die Einmündung der sog. Werksstraße, die noch aus der Nutzung des „Werk Tanne“ durch die gleichnamige TNT-Fabrik in den 1930er und 1940er Jahren stammt. Der frühere Bahnanschluss des Werkes ist weitgehend zurückgebaut und nicht mehr nutzbar. Die Werksstraße ist solide gebaut und im Grundsatz auch heute noch geeignet, die Erschließung für die bestehenden und künftigen Bauflächen im Plangebiet sicherzustellen.

Ein **Arbeitskreis** von Landkreis, Gemeinde, zuständiger Verkehrsbehörde Landkreis Goslar und dem Straßenbaulasträger sowie weiteren betroffenen Behörden hat sich mit den rechtlichen und technischen Vorgaben einer **ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung** befasst. Alle relevanten **Ergebnisse** fließen in den Bebauungsplan ein. Der Entwurf zur konkreten Erschließungs-/Objektplanung wurde in diesem Arbeitskreis ebenfalls abgestimmt. Die **Realisierung** der erforderlichen Maßnahmen wird die Gemeinde in einem **städtebaulichen Vertrag** mit dem Investor der geplanten Solaranlagen - Fabrik regeln. Parallel wird die Inanspruchnahme von **Fördermitteln** geprüft.

Auf Ebene des Flächennutzungsplan ist hierzu nichts weiter zu regeln.

## 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes muss das vorhandene Netz des Stadtteiles Clausthal erweitert werden. Dazu werden im Plangebiet und im Übergang zum Bestand Neubauten erforderlich sein.

<b>Wasserversorgung</b>	Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich wird durch die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH durch eine Erweiterung ihres Versorgungsnetzes gewährleistet.
<b>Löschwasserversorgung</b>	<p>Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden als Grundschatz ein Löschwasserbedarf von:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ GE: 192 cbm / h (große Gefahr der Brandausbreitung bei Standard-Industriebauten)</li><li>➤ MI: 96 cbm / h (große Gefahr der Brandausbreitung bei Standard-Industriebauten)</li></ul> <p>zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Träger der Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Oberharz. Diese hat bereits die Planung zur Errichtung entsprechender technischer Anlagen (z.B. Zisterne) zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung begonnen.</p>
<b>Elektrizität und Gas</b>	Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld. Die Strom- und Gasversorgung kann durch entsprechende Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.
<b>Fernmeldenetz</b>	<p>Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. Die Telekom AG weist darauf hin, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist</li><li>• es für einen ggf. erforderlichen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit den geplanten Neubau-Maßnahmen notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden</li><li>• der Erschließungsträger zur Herstellung der Hauszuführungen vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einfordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen muss.</li></ul> <p>Ansprechpartner: Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, bzw. Dörntener Str. 9, 38644 Goslar.</p>
<b>Abfallbeseitigung</b>	Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar bzw. durch von ihm beauftragte Unternehmer. Die Müllfahrzeuge des Landkreises Goslar können den anfallenden Hausmüll ohne Schwierigkeiten abfahren, da die baulich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 in angemessenem Umfang durch sie zu erreichen sind. Der Umgang mit gewerblichem Müll ist im Zuge der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.
<b>Schmutzwasser-Entsorgung</b>	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO).</p> <p>Nach Aussage des ASO sind neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben. (s. Exkurs „Fremdwasserproblematik“)</p>
<b>Oberflächen-Entwässerung</b>	<p>Die Zuständigkeit liegt beim Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO).</p> <p>Der ASO plant die Einrichtung entsprechender Rückhalteanlagen innerhalb des Gewerbegebiets. Diese bestehen voraussichtlich aus Kanalstrecken und einem Rege-rückhaltebecken aus dem das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt über eine Rohrleitung an die Vorflut nördlich der K38 (Einzugsgebiet Oker) abgegeben werden kann.</p> <p>Die Festlegung detaillierter technischer Lösungen sowie Einholung ggfs. erforderlicher wasserrechtlicher Erlaubnisse ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans sondern der Erschließungsplanung</p>



## Exkurs Fremdwasserproblematik

Sowohl örtliches Kanalnetz als auch Klärwerk Innerstetal sind in der Lage, die voraussichtlich entstehenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Allerdings führt ein erhebliches Fremdwasseraufkommen aus den Ortsnetzen in zu Spitzenzeiten (Starkregenereignisse) zu Störfällen in der Abwasser-Transportleitung im Innerstetal.

Diese Problematik besteht seit einigen Jahrzehnten unabhängig von einzelnen Neubaugebieten. In Neubaugebieten ist vielmehr davon auszugehen, dass aufgrund der heutigen Regeln der Technik eine Fremdwasserproblematik bei der Erstellung von neuen Abwasseranlagen von vornherein ausgeschlossen werden kann. Im Fokus der Bemühungen steht daher der Altbestand des Kanalnetzes. Dies erfordert erfahrungsgemäß eine mühsames und zeitintensives Vorgehen.

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

- Eine Analyse des Istzustand,
- 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 für die Ebene des Flächennutzungsplanfestgestellt 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.

Der Darstellung von Bauflächen steht somit aus Planungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung nichts entgegen.

## 5.7 Städtebauliches Konzept

Die Samtgemeinde Oberharz hat das Ziel, das ehemalige Industriegelände „Werk Tanne“ (Munitionsfabrik, im Planbereich eher Verwaltungsteil) wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Bodenbelastungen bietet sich dazu im Wesentlichen Gewerbe an. Hinzu kommt die damit im Zusammenhang stehende Steuerung der im westlichen Teil aktuell bestehenden baulichen Nutzungen.

Damit verbunden ist auch das Bemühen, Gebiete für Betriebe mit relativ hohem Flächenbedarf umweltverträglich auszuweisen. Konkret besteht für rund 20 ha Fläche das Ansiedlungsinteresse der in Gründung befindlichen Firma „Clausthaler Solar“ mit voraussichtlich 500-600 Arbeitsplätzen. Hinzu kommen die Erweiterungsabsicht einer bereits im Plangebiet ansässigen Firma (CLW) mit ca. 5.000 qm sowie das Ansiedlungsinteresse der Firma ABC-Anlagenbau, die aufgrund von Kooperationen in der Nachbarschaft von CLW mit ca. 12.500 qm bauen möchte.

Hiermit wird den Prämissen der modernen Stadtbaues gefolgt, nach denen ein „Flächenrecycling“ der Neuinanspruchnahme von freier Landschaft für städtebauliche Entwicklungen vorzuziehen ist.

Daher wird die bisherige Planung des F-Planes aus dem Jahr 1976, die noch eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen nördlich der K 38 vorsah, nicht weiter verfolgt. So wird der „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. (2) BauGB Rechnung getragen. Die in der Gesetzesbegründung zutreffend als „Umwidmungssperrklausel“ bezeichnete Regelung will übereifrigen städteplanerischen Reformern eine Barriere setzen: bislang landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sollen in aller Regel auch für diese Nutzung erhalten bleiben. Der Gesetzgeber will damit eine nicht unbedingt notwendige Vernichtung von Waldflächen oder hochwertigen landwirtschaftlichen Anbauflächen für immer neue Verkehrsstraßen oder ziellos geplante Wohn- oder Gewerbeflächen unterbinden.

Weiterer Bestandteil der städtebaulichen Konzeption sind eine randliche Eingrünung und eine innere Mindestbegrünung der Bauflächen. Das städtebauliche Ziel ist hierbei:

- das Plangebiet in die umgebende Erholungs-Landschaft einzubinden
- eine Mindestqualität der Außenanlagen der Betriebe hinsichtlich städtebaulicher Gestaltung und gesunder Arbeits- und Wohnverhältnissen zu erreichen

Diese Begrünung soll allerdings eine ansonsten baurechtliche zulässige Ausnutzung der Grundstücke nicht einschränken. Die Regelung dieser Ziele ist nicht Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung sondern Gegenstand des Bebauungsplans.

Die bisherige Nutzung einiger Gebäude des ehemaligen „Werk Tanne“, die derzeit der Reitverein Clausthal-Zellerfeld von der IVG gepachtet hat, wird in der Neuplanung entgegen früherer Planungsabsichten der Gemeinde nicht berücksichtigt. Diese Flächen werden seitens des Investors für die Ansiedlung der Firma „Clausthaler Solar“ benötigt. Zudem wäre eine direkte Nachbarschaft von Sport- und Erholungsanlagen – insbesondere mit Tieren – zu einem Gewerbegebiet hinsichtlich der zu erwartenden Schall-Immissionen sehr problematisch. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Bergstadt und Investor wird im Einvernehmen mit dem Reitverein die Umsiedlung der Reitanlagen geregelt.

## 6. Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplans

### 6.1 Bisherige Darstellungen

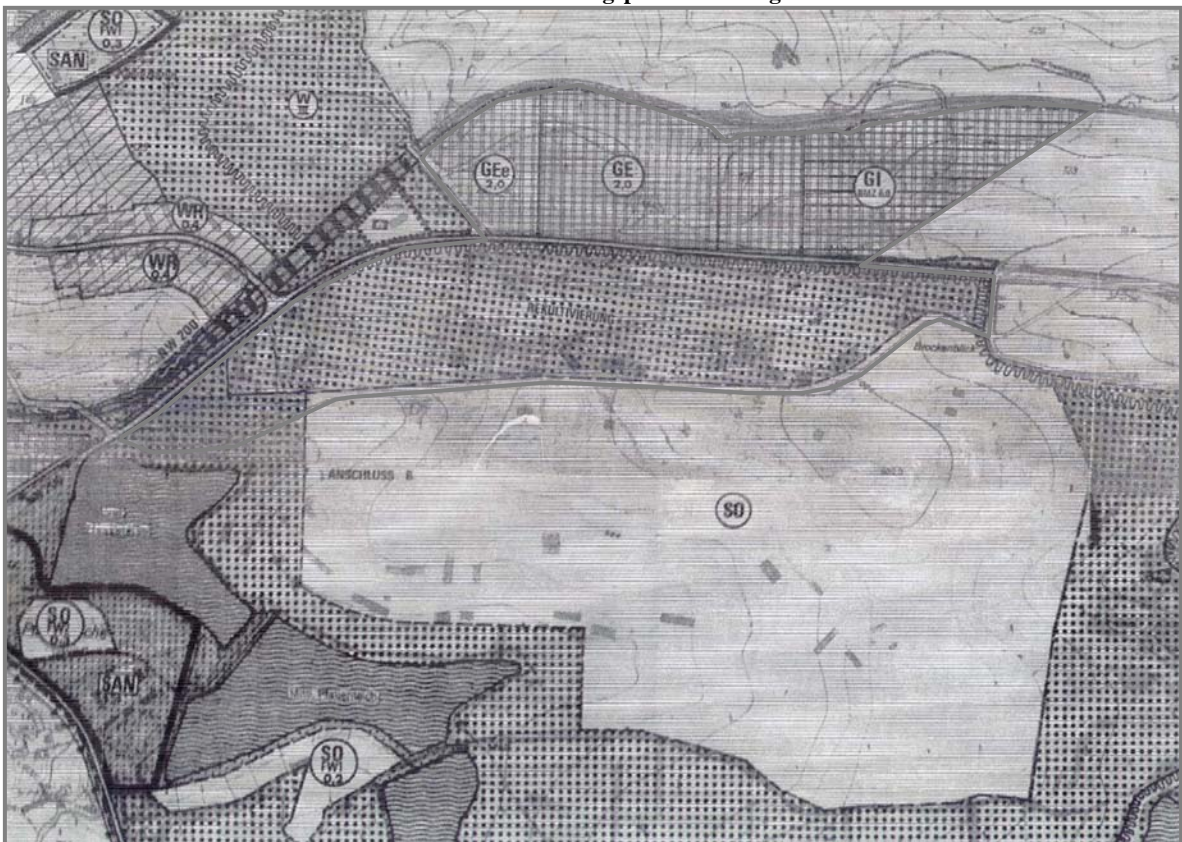
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 83. Änderung im Verfahren).

Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zwingend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten, damit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. Wenn sich der Entwurf für einen B-Plan nicht mit dem F-Plan vereinbaren lässt, bietet sich meist eine Änderung des F-Planes an, soweit sich dies seinerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt.

**Eine Änderung des F-Planes ist erforderlich, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld nicht zu den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen.**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit für das Plangebiet im Süden „Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald, Plenterwald“ und im Norden Gewerbegebiete dar. Wie unter Punkt 4.1.1 erläutert, hat die dargestellte Fläche für Forstwirtschaft keine Funktion als „Erholungswald“, da es sich um eine Industriebrache in privatem Eigentum handelt und die allgemeine Öffentlichkeit schon seit längerem keinen freien Zutritt hat.

**Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ohne Maßstab**



### 6.2 Künftige Darstellungen

Im Zuge der **39. Änderung des Flächennutzungsplanes** beabsichtigt die Samtgemeinde Oberharz, für das Plangebiet passend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 vor allem gewerbliche Bauflächen, Flächen für Wald und in geringerem Umfang auch gemischte Bauflächen darzustellen.

#### 6.2.1 Gewerbliche Bauflächen

in der Größenordnung von 24,77 ha. Darin enthalten sind die bestehende gewerbliche Nutzungen der Firma CLW, die im Grenzbereich zwischen unbepantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) ansässig ist, sowie ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus (Altenauer Straße 48) und ein leerstehendes Institutsgebäude, das möglicherweise als Verwaltungsgebäude nachgenutzt wird.

#### 6.2.2 Mischbauflächen

Die (1,85 ha) betreffen den Bereich um die Gaststätte „Brockenblick“ im Osten des Plangebietes und eine kleinere Fläche an der Südseite, durch die sich ein angemessen rücksichtsvoller Übergang zu den Außenbereichs-Wohnnutzungen, die südlich an das Plangebiet angrenzen, ergibt.

### 6.2.3 Flächen für Wald

in der Größenordnung von 20,56 ha. Hierbei handelt es sich um den bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereich nördlich der K 38.

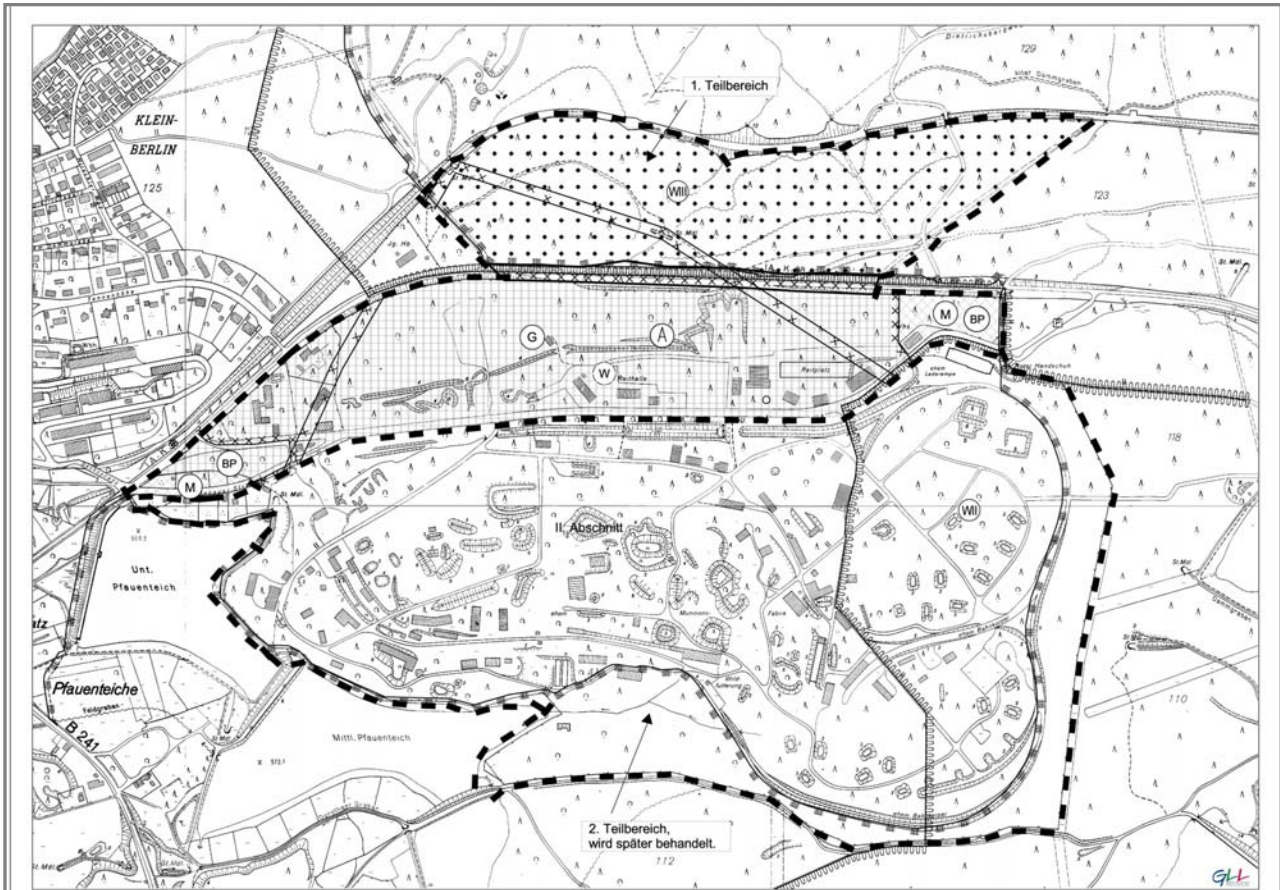
### 6.2.4 Übergeordnete Hauptverkehrsstraße

Als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ist nur der im Plangebiet liegende Abschnitt der K 38 enthalten (2,19 ha). Die innere Erschließung der Bauflächen sowie die Anbindung an die K 38 wird im Bebauungsplan geregelt.

### 6.2.5 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet wird vom Dietrichsberger Wasserlauf und vom Franz-Auguster Wasserlauf unterquert. Beide Wasserläufe sind aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharz Wasserregal. Ein Lichtloch des Franz-Auguster Wasserlaufes liegt ebenfalls im Plangebiet. Das Lichtloch hat folgende Koordinaten: Rechtswert 3594257, Hochwert 5742237.

Abb. 5: Abbildung der 39. Änderung des F-Planes / Teilbereich 1 ohne Maßstab



## 7. Durchführung der Planung und Kosten

**Kosten der Planung:** Die Samtgemeinde Oberharz erbringt selbst die Planungsleistungen für dieses vorbereitende Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung des Entwurfes hat sie die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; das Bauamt (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeindeumlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Samtgemeinde entstehen auch die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage.

**Kosten der Erschließung sowie des wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleiches:** Die Trägerschaft der Kosten für die Erschließung (Knoten K 38 etc.) sowie die Zahlung des Ersatzgeldes (Ausgleich Eingriff in Wald / Natur und Landschaft) werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) abschließend geregelt. Möglich ist z.B. eine Regelung über einen Städtebaulicher Vertrag nach § 11 ff BauGB mit dem Investor der Solaranlagen-Fabrik oder der Erlass einer Satzung nach § 135c BauGB zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

## 8. Ablauf des Verfahrens

---

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat am 15. Juni 1993 beschlossen, das Verfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten (**Aufstellungsbeschluss**).

Die **erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) fand mit Anschreiben vom 31. Januar 2007 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 14. Februar 2007 statt.

Die **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) erfolgt parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz vom 1. Februar 2007 bis einschließlich 14. Februar 2007.

Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Oberharz hat am 22. Februar 2007 den von der Verwaltung ausgearbeiteten Entwurf gebilligt und zugleich den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst. Die einmonatige **Öffentliche Auslegung** gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ab 5. März 2007 durch Aushang der Unterlagen im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz. Parallel dazu hat die Verwaltung gemäß § 4 (2) BauGB ab 27. Februar 2007 die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** durchgeführt.

Den **Feststellungsbeschluss** gemäß § 10 (1) BauGB hat der Rat der Samtgemeinde Oberharz in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 2007 gefasst. Nach Genehmigung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes / Teilbereich 1 kann der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ unverzüglich bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten.

## 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

---

Der Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes / Teilbereich 1 hat eine **Größe von 49,37 ha**. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

<b>Gewerbliche Baufläche</b>	24,77 ha
<b>Gemischte Baufläche</b>	1,85 ha
<b>Fläche für Wald</b>	20,56 ha
<b>Überörtliche Hauptverkehrsstraße</b>	2,19 ha

Erstellt durch:

### **Samtgemeinde Oberharz** **Der Samtgemeindebürgermeister**

**Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)**  
i. A.

Wiebke Bruns  
Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur  
Stadtplanerin

Lars Michel  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung,  
Landschaftsarchitekt (BDLA)

Clausthal-Zellerfeld, 14.05.2007