

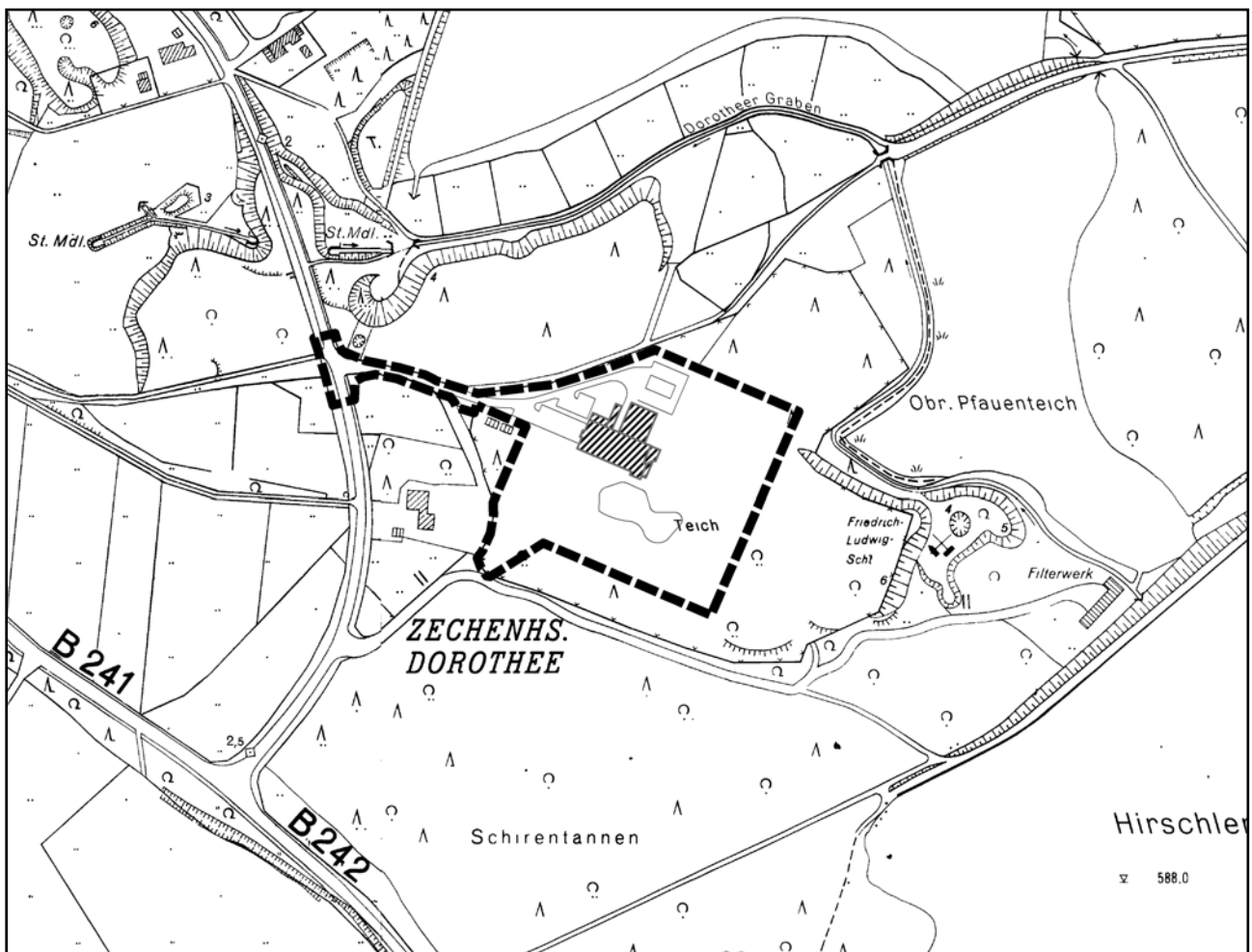
BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“ 1. Änderung

(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Abb. 1: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 und zum umgebenden Bestand ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)
Stand: November 2008

Inhaltsangabe

A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
 - 1.1 Angaben zur Gemeinde
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Ziele der Planung
- 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
- 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 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 und historische bergbauliche Anlagen
 - 4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze
 - 4.6 Waldrecht / Waldumwandlung
- 5. Planung**
 - 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets
 - 5.2 Eigentumsstruktur
 - 5.3 Geländeverhältnisse
 - 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
 - 5.8 Städtebauliches Konzept
- 6. Veränderte Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen
 - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
 - 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 6.7 Verkehrsflächen
 - 6.8 Grünflächen
 - 6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.11 Innere Durchgrünung der Bauflächen
 - 6.12 Fassadenbegrünung
 - 6.13 Befristete Regelungen
 - 6.14 Flächen unter denen der Bergbau umgeht
 - 6.15 Örtliche Bauvorschrift
- 7. Durchführung der Planung und Kosten**
- 8. Ablauf des Verfahrens**
- 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)**
- 10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)**

Teil A

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

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 ¹⁾. 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 14.538 Einwohnern ¹⁾ (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. ¹⁾Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.6.2008

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.

Als Hinweise auf die lange **Bergbau-Geschichte** gibt es im Stadtgebiet teils offensichtlich, teils versteckt eine große Zahl von Überresten der einst so umfassenden Bergbautätigkeit. Dazu gehören die Teiche und Wasserläufe der denkmalgeschützten „Oberharzer Wasserwirtschaft“, drei ebenfalls denkmalgeschützte Schachtgerüste, diverse Halden und die typischen Zechenhäuser. Auch das Landesbergamt, die beiden Münzgebäude in Clausthal und Zellerfeld sowie die TU Clausthal (die frühere „Bergakademie“) gehen auf den Bergbau zurück. Nicht nur die baulichen Zeugen halten die Erinnerung an die Bergbauzeit wach. Weitere Beiträge kommen u. a. vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein, der das Oberharzer Bergwerksmuseum mit Schaubergwerk betreibt und den Ottiliae-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung zeigen.

In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Sie bildet seit 2007 gemeinsam mit den Städten Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen Mittelzentralen Verbund.

1.2 Anlass der Planung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“ hat die Bergstadt 2001 am südöstlichen Clausthaler Ortsrand auf dem Gelände des ehemaligen „Akademischen Sportplatzes“ ein Gewerbegebiet ausgewiesen. In der Folgezeit hat hier das Unternehmen Sympatec sein neues Betriebsgebäude mit Produktion und Verwaltung errichtet. Der Bebauung war eine umfangreiche Sanierung der hier liegenden Halde der früheren Grubenanlagen voraus gegangen. Direkt neben dem Baugebiet „Pulverhaus“ hat die Bergstadt kurze Zeit später mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ weitere Gewerbeflächen geschaffen; diese sind bisher noch nicht bebaut.

Inzwischen hat sich in mehreren Punkten Änderungsbedarf ergeben:

- **Baufenster:** Der Bebauungsplan Nr. 81 setzt die überbaubare Grundstücksfläche (das sog. „Baufenster“) zeichnerisch in einer bestimmten Form fest. Dieser Zuschnitt passt nicht ganz zu den aktuellen Planungen des ansässigen Unternehmens Sympatec. Im Rahmen der 1. Änderung wird das Baufenster nun entsprechend zugeschnitten.
- **Leitungsrechte:** Im Zuge der **Haldensanierung** mussten die tatsächlichen Arbeiten etwas von der Sanierungsplanung und von den darauf abgestellten Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen. Dabei mussten einige über das Gelände führende **Leitungen externer Eigentümer** an anderer Stelle verlegt werden, als es der B-Plan Nr. 81 ursprünglich vorgesehen hatte. Im Zuge der 1. Änderung werden die entsprechenden Festsetzungen nun dem Leitungsbestand angepasst.
- **Rettungsweg:** Für das Firmengelände soll ein weiterer Rettungsweg geschaffen werden. Er soll vom Südwesten des Geltungsbereiches in Richtung Hauptgebäude führen und nur eine einfache Befestigung erhalten (z. B. Rasengittersteine).

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung: Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 5. Oktober 2004 beschlossen, das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Pulverhaus“ einzuleiten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden: Der Öffentlichkeit wurde die Planung durch eine Bürgerversammlung am 5. August 2008 vorgestellt. Als Behörde wurde im Juli / August 2008 der Landkreis Goslar beteiligt; weitere Träger öffentlicher Belange werden ggf. in der zweiten Beteiligungsrunde über die Planung informiert.

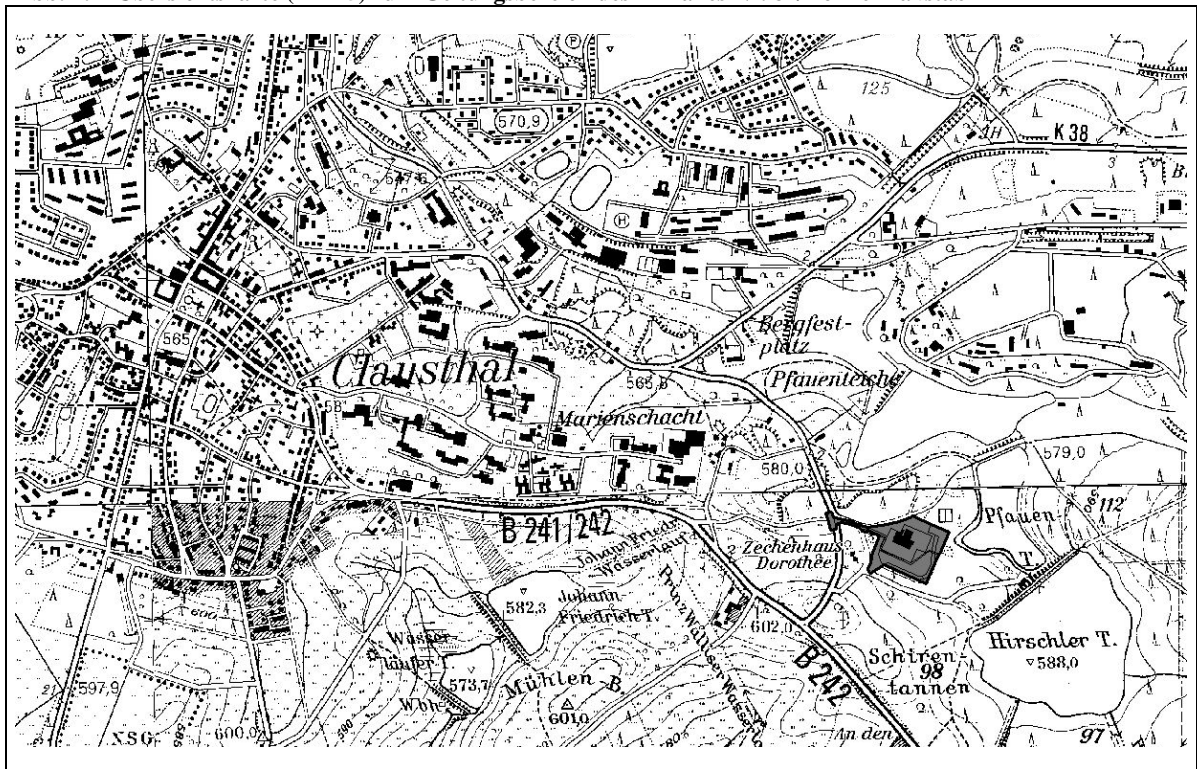
Auslegungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 18. September 2008 den Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. Er verband dies mit dem Beschluss, die 1. Änderung als **beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB** durchzuführen und in diesem Fall von Folgendem abzusehen: Durchführung einer Umweltprüfung, Erstellung eines Umweltberichts, von der Angabe umweltbezogener Informationen und Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung. (Vorlage 2 / 51 / 2008)

Die **Öffentliche Auslegung** fand durch Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz vom 29. September bis 29. Oktober 2008 statt.

Die **zweite Beteiligung der Behörden** erfolgte mit Anschreiben vom 29. September und Stellungnahmefrist bis zum 29. Oktober 2008.

Der **Satzungsbeschluss** ist für die Sitzung des Rates der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 18. Dezember 2008 vorgesehen.

Abb. 2: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 81/1 ohne Maßstab



1.3 Ziele der Planung

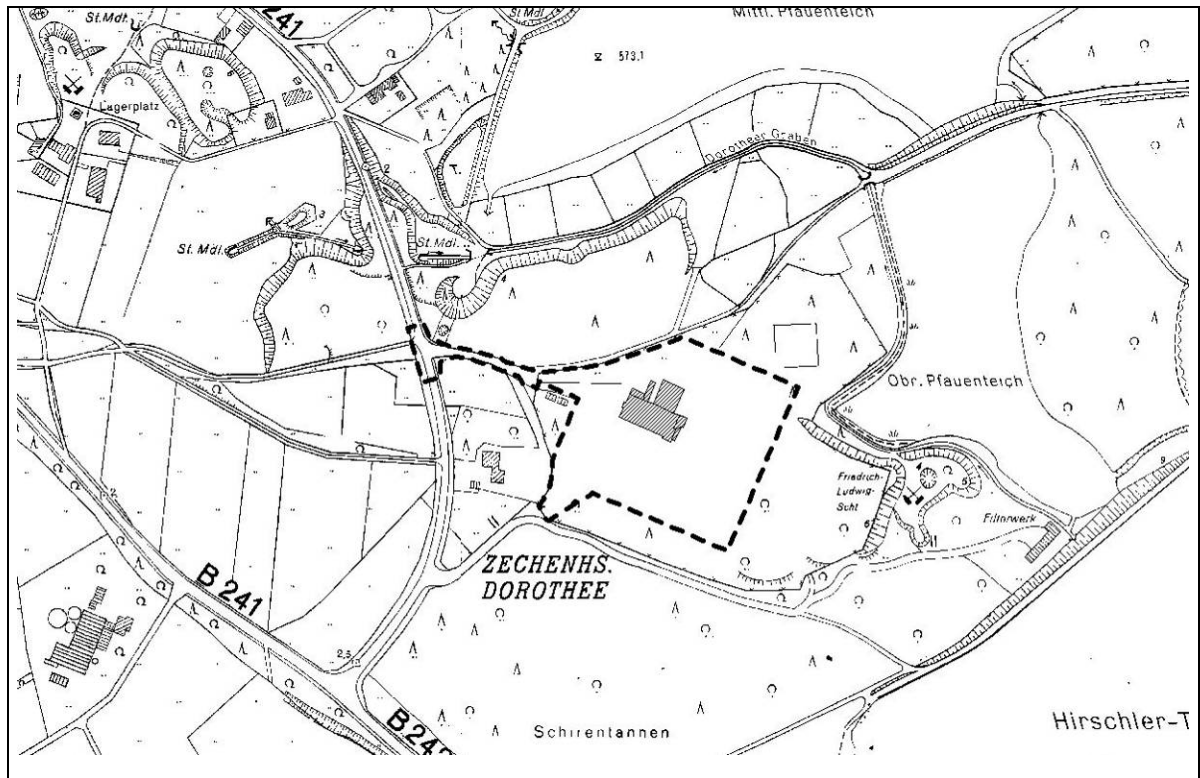
Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“.

2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 3,18 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Pulverhaus“ liegt am südöstlichen Clausthaler Ortsrand.

Abb. 3: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 81/1 (ohne Maßstab)



2.2 Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 ist als Gewerbegebiet festgesetzt und wird als Betriebsgelände des weltweit tätigen Technologie-Unternehmens Sympatec genutzt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Problematik unter 1.2 („Anlass der Planung“).

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Ein Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung. Als Ortsrecht steht sie in der Systematik der Rechtsquellen unterhalb der höherrangigen Rechtsquellen des besonderen Verwaltungsrechtes der Samtgemeinde Oberharz, des Landkreises Goslar, des Bundeslandes Niedersachsen und der Bundesrepublik Deutschland. Dabei dürfen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den höherrangigen Rechtsquellen stehen.

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist der kleinste Baustein 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 2008 für den Großraum Braunschweig“ (RROP 2008). Das RROP 2008 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 hat keine Zielkonflikte mit dem RROP.

Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind 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 Tourismus

Das RROP enthält für das Plangebiet keine konkrete Darstellungen. In direkter Nachbarschaft gibt es zwei Darstellungen: Wasserwerk / Wassergewinnungsanlage (im Bereich Hirschler Teich) und kulturelles Sachgut (ebenfalls in diesem Bereich). Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 hat damit keine Zielkonflikte; die damit verbundenen Fragestellungen sind bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans abgearbeitet worden.

Das RROP 2008 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 des B-Planes 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 (s. dazu Kap. 4.2.3).

4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 84. 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.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 ist keine Änderung des F-Planes erforderlich, da die geplanten veränderten Festsetzungen zu den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen.

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



4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt dieselbe 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, die von der Stadt bei ihrer Bauleitplanung als höherrangige Planungen zu beachten sind:

- **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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 steht nicht im Widerspruch den vorgenannten höherrangigen Planungen der Raumordnung. Die städtebaulichen Ziele der Ursprungsplanung (Aufstellung des Bebauungsplans) bleiben bestehen. Dasselbe gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten:

- **FFH-Vorschlagsgebiete**
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 grenzt in einer Distanz von 60-200 m an den „Oberharzer Teichgebiet“ ist. Die Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit den Schutzziele des FFH-Gebiets wurde bereits im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 81 festgestellt.
- **Nationalpark**
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 81 „Gewerbepark Tanne“ liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 81 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotope**
Land ➤ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 gibt es keine besonders geschützten Biotope.
- **Landschaftsschutzgebiet**
Landkreis ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 liegt mit Teilflächen im Bereich der Verwahrhalte im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001. Das LSG grenzt im übrigen im Norden und Osten direkt an das Plangebiet an. Die Teilflächen des LSG innerhalb des Plangebiets betreffen eine entsprechend im B-Plan festgesetzte Waldfläche und die Maßnahmenfläche D.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 hat keine Zielkonflikte mit den vorgenannten Schutzgebieten.

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Angesichts der früheren industriellen Nutzung und der bestehenden Bodenbelastungen im Plangebiet erwartet die Stadt nicht, dass die auf Basis der 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 baurechtlich möglichen Vorhaben geeignet wären, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzgl. Trinkwassergewinnung stärker zu beeinträchtigen als die bisherige Situation.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Jedoch plant das Land auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstalsperre ein neues „**Wasserschutzgebiet für die Granetsperre (Innerste-Überleitung)**“, das auch den Oberharz betrifft. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 gemäß gegenwärtiger Planung in **Schutzzone III**. Es ist nicht klar, wann die verfahrensführende Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) das Verfahren für die geplante Verordnung abschließen wird. Die betroffenen Gemeinden haben im Verfahren erhebliche Bedenken geltend gemacht. **Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet schon in gewissem Maße zu berücksichtigen.** Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherrn informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen auch auf die besondere Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 81 zwei Wasserschutzgebiete liegen: Das WSG „Kellerhalsteich / Hirschler Teich“ (Schutzzone II) ist 215 m entfernt und das WSG „Wasserschutz Kellerhalsteich / Hirschler Teich“ (Schutzzone I) ist 250 m entfernt.

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 und die BauGB-Novelle 2004 wurde u.a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert.

Seitdem ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Regelverfahren eine **Umweltprüfung** durchzuführen und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB zu dokumentieren. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum normalen Bebauungsplan-Verfahren als selbstständiger Teil zu formulieren.

2007 hat die Bundesrepublik in der sog. „kleinen Novelle“ des BauGB mit dem neuen § 13a ein **beschleunigtes Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung** eingeführt. In diesem Verfahren entfällt u. a. die Umweltprüfung einschließlich aller damit verbundenen Pflichten (Umweltbericht etc.).

Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 wendet die Bergstadt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a an. Dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, ist in Kapitel 10 dokumentiert.

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. Im **Regelverfahren** wird die Eingriffsregelung einschließlich der ggf. erforderlichen Maßnahmen im Umweltbericht thematisiert.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a gelten alle Eingriffe, die aufgrund dieses Bauleitplanverfahrens zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit ist beim beschleunigten Verfahren grundsätzlich kein Ausgleich erforderlich.

Davon abgesehen hat auch im beschleunigten Verfahren eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfolgen. Siehe dazu Kapitel 5.6.

4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine **Reihe natürlicher 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 ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 81 konsequent gefolgt, indem sie eine Industriebrache überplant hat und als Gewerbegebiet neuerlich baulich nutzbar gemacht hat. Die folgende Erschließung des Geländes war mit einer umfangreichen Halden-Sanierung verbunden.

Auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 folgt dieser Strategie der Bodenschonung: Durch Anpassung des Baufensters wird das Gelände weiteren Baumaßnahmen zugänglich gemacht, so dass für diese Erweiterungen des Baubestands des ansässigen Unternehmens keine neuen Flächen in Anspruch genommen zu werden brauchen.

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 und werden deshalb in der Planzeichnung nicht erwähnt.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die Gesamtsituation hinsichtlich **Bodenbelastungen** und **Altlasten** stellt sich wie folgt dar: Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ liegt aufgrund der flächendeckenden Schwermetallbelastung im Geltungsbereich der Verordnung „**Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**“ (BPG-VO), Teilgebiet 1. Der Geltungsbereich liegt zudem im Bereich der **Altlast „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“**. Im Bereich von solchen Altlasten finden die Regelungen der BPG-VO keine Anwendung und werden deshalb in der Planzeichnung nicht erwähnt (siehe oben).

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 und die von ihm verfolgten Planungsziele sind in diesem Zusammenhang wie folgt zu beurteilen:

Die Planungsziele der 1. Änderung entsprechen dem mit dem Landkreis Goslar abgestimmten **Sanierungskonzept** „Sicherungs- und Bodenverwertungskonzept zum Bauvorhaben Gewerbegebiet Pulverhaus“ des Ingenieurbüros „b.i.g.“ von 2002. Dieses Sanierungskonzept wurde damals im Zusammenhang mit der Erstaussweisung des Gewerbegebiets „Pulverhaus“ und der zugehörigen baulichen Erschließung der Bauflächen aufgestellt.

In Absprache mit dem Landkreis Goslar erfolgt in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 keine Kennzeichnung des Bodenplanungsgebiets; auch auf eine nachrichtliche Übernahme der Bodenplanungsgebiets-Verordnung wird verzichtet, da die vorrangigen Regelungen zur Halden-Altlast das Bodenplanungsgebiet in diesem Bereich komplett überlagern.

4.3.2 Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 überlagert folgende, im Altlastenkataster der Unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsflächen eingestufte Bereiche:

- **Nr. 679 „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“** (siehe dazu 4.3.1)

Die Kennzeichnung im Textteil der Planzeichnung erhält folgende neue Fassung: „Die gesamte Fläche des Gewerbegebiets wird im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als altlastverdächtige Fläche unter der Bezeichnung „Halde am ehem. Schacht Caroline“ (Az.: 6.2.2-3204-08/169 H) geführt.“

Der Landkreis hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden empfohlen, in diese Begründung eine **Umschreibung der vorhandenen Erkenntnisse zur Altlasten-Situation** aufzunehmen. Sie lautet wie folgt:

„Das Plangebiet befindet sich komplett auf der „Halde am ehem. Schacht Caroline“. Teile der Halde wurden nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Bebauung des Geländes saniert. Dabei wurde ein Teil des Haldenmaterials vor Ort in einer Verwahrhalde gesichert. Für den angelegten Teich und für die übrigen Flächen wurde ein Versiegelungsgrad ermittelt, bei dem zukünftig ein Schadstoffaustrag aus dem Haldenbereich auf ein zulässiges Maß reduziert wird. Im Zuge der Weiterentwicklung des Geländes ist daher zu beachten, dass bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen wie Versiegelungen/Sicherungen nicht zerstört werden bzw. nach der Bauphase wieder hergestellt werden. Nach den mittlerweile vorliegenden Erkenntnissen des Haldenkonzeptes besteht für den bisher noch nicht gesicherten Bereich der Halde zukünftig lediglich ein Handlungsbedarf für den Direktpfad. Die Maßnahmen der Bodenplanungsgebietsverordnung für das Teilgebiet 1 für den Schutz vor Verwehungen sollen analoge Anwendung finden. Bodenaushub, der nicht im Bereich der Halde wieder verwertet werden kann, ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodeneingriffe und Entsiegelungs-Maßnahmen im Planbereich sind grundsätzlich gutachterlich zu begleiten, da mit dem Antreffen von Haldenmaterial zu rechnen ist.“

4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden 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 **nicht** nach § 14 der Neufassung der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (2005), da es sich um eine Altlast handelt. Dazu der Landkreis in seiner Stellungnahme am 24. Oktober 2008: „Die Verwertung von Haldenmaterial innerhalb des Bodenplanungsgebietes ist nur mit der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 16 BPG-VO zulässig; ansonsten finden die Regelungen der BPG-VO wegen der Lage auf der Halde keine Anwendung.“

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 und historische bergbauliche Anlagen

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. 81 nennt das Verzeichnis der Baudenkmale des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) keine Baudenkmale. Da es sich nicht um ein konstitutives, sondern um ein nachrichtliches Verzeichnis handelt, können zusätzlich Objekte, die (noch) nicht im Verzeichnis genannt sind, Baudenkmale sein. 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 Wasserwirtschaft“ bezeichnet). Hinzu kommen untertägige Kulturdenkmale, die als Bodendenkmale gerechnet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 gibt es mehrere Anlagen aus der Zeit der bergbaulichen Nutzung des Geländes, darunter als die Wichtigsten die Folgenden:

untertägiger Wasserlauf „Dorotheer Rösche“	als aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (teils von den Harzwasserwerken betrieben, teils verstürzt; mit originalem Lichtschacht außerhalb des B-Plan-Gebiets und einem neuen Zugang der Firma Sympatec innerhalb)
Caroliner Wetterschacht	Koordinaten: Rechtswert 3594146, Hochwert 5741253; Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung in Planzeichnung und Textl. Festsetzungen; laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird der Wetterschacht derzeit ausgebaut und soll Bestandteil eines Besucherbergwerks werden.
Tagesschacht Carolina	Koordinaten: Rechtswert 3594205, Hochwert 5741194; Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung in Planzeichnung und Textl. Festsetzungen; laut LBEG müssen bauliche Anlagen zum Tagesschacht einen Abstand von 20 m Radius halten; eine nähere Bebauung wäre nur mit geeigneten Sicherungsmaßnahmen möglich

Bauwerksfundamente sollen einen angemessenen Abstand zu diesen untertägigen Anlagen einhalten. Gegebenenfalls wäre die Standfestigkeit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen. Die Daten zu den beiden Schächten werden in der Planzeichnung als Textliche Festsetzung übernommen.

Weitere Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich bisher nicht mit exakter Lage bekannt. Allerdings kann es angesichts der historischen Bergbautätigkeit im Geltungsbereich bei künftigen Bauarbeiten durchaus zu Bodenfunden im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes kommen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, dass **beabsichtigte Eingriffe in das Erdreich** rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Montanarchäologie, Goslar) und der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt gegeben werden. Sollten **Bodenfunde** auftreten, wäre der Landkreis Goslar als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Im Falle von Erdarbeiten sind die Bodenfunde fachgerecht freizulegen und zu dokumentieren.

Das LBEG hat im Rahmen der Behörden-Beteiligung außerdem folgenden Hinweis gegeben: Nicht im Plangebiet oder am Rand des Plangebietes liegen die **Schächte Dorothea** (Rechtswert 3593980, Hochwert 5741315) **und Haus Hannover** (Rechtswert 3594162, Hochwert 5741120). Auch von diesen Schächten ist bei einer Bebauung ausreichend Abstand zu halten. Auch wenn dies nicht direkt das Plangebiet betrifft, wurde der Textteil der B-Plan-Zeichnung (Kennzeichnungen) wird in der abschließenden Fassung um eine entsprechende Angabe ergänzt.

4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze

Das **Niedersächsische Spielplatzgesetz in der Fassung der Änderung vom 11. Dezember 2002** verpflichtet die Gemeinde, öffentliche Spielplätze in erforderlichen Umfang anzulegen, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder nicht anderweitig entsprochen wird. Dabei hat die Gemeinde in eigener Verantwortung zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen Verzicht vorliegen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche verzichtet, weil keine Wohnbauflächen festgesetzt werden. Daran wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgehalten.

4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 nicht relevant.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 rechnete vor der Aufstellung des B-Plans zum Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Durch den B-Plan Nr. 81 wurde hier 2001 ein **Gewerbegebiet** festgesetzt. Als solches wird der Geltungsbereich seitdem auch baulich genutzt (Produktion und Verwaltung des Technologie-Unternehmens Sympatec).

5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 (rund 3,2 ha) haben vier Eigentümer, wobei der überwiegende Teil der Firma Sympatec GmbH gehört (rund 3,0 ha). Die weiteren Eigentümer sind die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Gemeindestraße mit rund 1.100 qm) und die Bundesrepublik Deutschland / Bundesstraßenverwaltung (Verkehrsknoten B241 mit knapp 900 qm). Zudem befinden sich kleinteilig Flächen im Privateigentum (< 100 qm).

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4) in ca. 590 m Höhe ü.NN.

Entsprechend der geologischen Karte Niedersachsen, M 1:25.000 stehen am Standort stark gefaltete Tonschiefer und Wechsellagerungen mit dünnbankigen Grauwacken des Kulms an. Die Festgesteine des Kulms verfügen hier in der Regel über eine ausgeprägte Klüftung. Die Kulmtonschiefer sind in der direkten Umgebung von Blei-Zink-Erzgängen des Burgstädter Gangzuges durchschlagen. Das natürliche Relief ist durch die Ablagerungen des ehemaligen Bergbaus, die spätere Anlage der Sportflächen und die heutige gewerbliche Nutzung weitgehend überformt.

Die **planerische Konfliktbewältigung im Rahmen jedes 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. Dies ist bereits ausreichend im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 81 erfolgt. Im übrigen siehe Kapitel 4.3.

Bergschäden / Flächen unter den der Bergbau umgeht: Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von flächigen Bergschadensgebieten. Zu den bekannten untertägigen Bergbau-Anlagen siehe Kapitel 4.4.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 gibt es diverse Leitungstrassen, die teils als überörtliche Leitungen das Gelände queren und teils zur Erschließung des Gewerbegebiets angelegt worden sind.

Überörtliche Leitungstrassen:

- **Strom:** Mittelspannungsversorgung (Stadtwerke)
- **Wasser:** Trinkwasserleitung Clausthal (Stadtwerke)
- **Telekommunikation:** Kommunikationskabel (zusammen verlegt mit den Leitungen der Stadtwerke)

Zusätzlich liegen im Geltungsbereich Hausanschlüsse für den Gewerbebetrieb Sympatec.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Bestand: Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 liegt direkt am Rand des Stadtteiles Clausthal und ist für seine Nutzung als Gewerbegebiet verkehrlich neu erschlossen worden, indem nordwestlich des „Dorotheer Zechenhauses“ mit Anschluss an einen neuen Knotenpunkt in der B 241 eine Werksstraße zum Sympatec-Firmengelände erstellt wurde.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 wird kein Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung ausgelöst.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 ist für seine Nutzung als Gewerbegebiet komplett mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen worden.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 wird kein Bedarf für zusätzliche Erschließung ausgelöst.

Niederschlagsentwässerung: Der Landkreis hat im Rahmen der Behörden-Beteiligung darauf hingewiesen, dass das bisherige Betriebsgrundstück Sympatec ohne Rückhaltemaßnahmen i.S.v. DWA Arbeitsblatt A 117 in den **Dorotheer Kehrradgraben** entwässert; dieser ist bereits bis an die hydraulische Leistungsgrenze belastet. Die Niederschlagsentwässerung konnte nur durch **Wiederinbetriebnahme eines Fehlschlages in den Oberen Pfaunteich** gewährleistet werden.

Dieser Fehlschlag entlastet den Graben in den Oberen Pfaunteich. Hierzu hat die Obere Wasserbehörde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse würden eine weiteren Versiegelung (z. B. durch Betriebserweiterung) und dadurch Erhöhung des Niederschlagsabflusses nicht abdecken; vor einer weiteren Versiegelung wäre die Niederschlagsentwässerung daher in einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis zu regeln.

5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Pulverhaus“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (siehe auch Kap. 10). Daher gelten Eingriffe die aufgrund der dieser Änderung zu erwarten sind im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit ist ein **Ausgleich** per se **nicht erforderlich**.

Gleichwohl sind die **Belange** von **Umweltschutz** einschließlich, Naturschutz und Landschaftspflege wie im §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt in die **Abwägung** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Gegenstand dieser Betrachtung sind allerdings nur aufgrund der 1. Änderung zu erwartende neue Eingriffe, die über das bisher schon zulässige Maß hinausgehen.

Da ein Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist, wird dabei auf eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Quantifizierung eines ggfs. entstehenden Defizits verzichtet. Stattdessen erfolgt eine **verbal-argumentative Betrachtung** und **Wertung**.

Folgende Änderungen sind voraussichtlich umweltrelevant:

Veränderung Baufenster Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) wird den aktuellen Erweiterungsplänen des ansässigen Unternehmens Sympatec angepasst. Dies berücksichtigt nicht nur die internen Betriebsabläufe, sondern gibt auch ausreichend Raum, dass das architektonisch hochwertige Ensemble aus Produktion und Verwaltung im Zuge der geplanten neuen Bauabschnitte in ebensolcher Qualität ergänzt werden kann. Dies betrifft speziell die Stellung der Bauabschnitte zueinander.

Mit dieser Veränderung des Baufensters sind im Wesentlichen keine zusätzlichen Eingriffe verbunden, da das Maß der Überbauung unabhängig von der Größe des Baufensters durch die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt wird. **Die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ von 5.000 qm wird nicht verändert.**

Aus der insgesamt rund 2.300 qm großen **Maßnahmenfläche C** wird im nördlichen Bereich lediglich ein kleiner Teil von rund 60 qm Größe (2,6 % der Maßnahmenfläche) herausgelöst und in das Baugebiet aufgenommen. Dies ist naturschutzfachlich im Grundsatz als ein zusätzlicher Eingriff anzusehen. Die Ziele der Maßnahmen auf der Fläche C waren bzw. sind im Wesentlichen der Erhalt des alten Laubbaumbestandes sowie hinsichtlich des Landschaftsbildes eine Raumbildung und Abschirmung zur damals umgebenden freien Landschaft.

Seit Inkrafttreten des direkt anschließenden Bebauungsplans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ grenzt hier allerdings keine freie Landschaft mehr an. Stattdessen wird das Umfeld heute geprägt durch ein für die gewerbliche Bebauung vorbereitetes Gelände (gerodete ehemalige Waldfläche, neue Erschließungsstraße etc.) sowie durch das benachbarte Misch- und Gewerbegebiet. Diese Flächen wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 82 auch aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Die ursprünglichen Ziele des B-Plans Nr. 81 (Raumbildung und Abschirmung zur damals umgebenden freien Landschaft) sind damit besonders bezüglich der Außenwirkung des Gewerbegebiets „Pulverhaus“ in die freie Landschaft hinein in ihrer Bedeutung deutlich relativiert. Alter Baumbestand, der als zu erhaltend gemäß Festsetzung Nr. 9 anzusehen wäre, wird von dieser veränderten Festsetzung nicht berührt.

Die **Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Maßnahmenfläche C** bleibt – besonders im Kontext mit dem seit der Ursprungsplanung veränderten Umfeld – trotz der geringfügigen Flächenreduzierung im wesentlichen weiter gewährleistet. Somit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht bzw. nur in geringem Umfang zu erwarten.

Rettungsweg Der in der 1. Änderung neu festgesetzte Rettungsweg ist nicht als zusätzliche Beeinträchtigung zu werten. In den Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche waren auch bisher schon Wege allgemein zulässig, da der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen hatte. Die Textliche Festsetzung Nr. 8 zur Begrünung des Gewerbegebiets schließt Wege nicht aus; sie gehören durchaus zur typischen gärtnerischen Gestaltung im Umfeld gerade auch von Gewerbe-Gebäuden.

Ähnliches gilt für die vom Rettungsweg durchquerte Maßnahmenfläche C. Vorbild für diesen Baumgürtel sind die Vorgaben des LOEWE-Programms zur ökologischen Waldentwicklung. Auch in entsprechenden Waldbeständen sind Wirtschafts- und Rettungswege nicht ausgeschlossen. So definiert auch das „Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung“ Waldwege und Blößen als Teil des Waldes (§ 2 Abs. 4 NWaldLG). Im Sinne der Eingriffsvermeidung verläuft der neue Rettungsweg über jenen Teilbereich der Maßnahmenfläche C, auf dem keine zu erhaltenden Bäume stehen. Somit wird auch die Vorgabe der Textlichen Festsetzung Nr. 9 zum Erhalt von Altbäumen eingehalten.

Außerdem wird der Rettungsweg von einer neu anzupflanzenden Allee begleitet, was sowohl ökolo-

gisch als auch gestalterisch (Landschaftsbild) zu einer Aufwertung des Areals führt.

**Werbeanlagen
und Fahnen**

Sie sind im Eingangsbereich des Betriebsgeländes schon bisher auf Basis einer vom Landkreis Goslar erteilten Befreiung zulässig. Im Zuge der 1. Änderung wird nun die allgemeine Zulässigkeit solcher Nebenanlagen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Dies stellt keinen zusätzlichen erheblichen Eingriff insbesondere ins Landschaftsbild dar. In einem Gewerbegebiet sind derartige Anlagen für einen durchschnittlichen Betrachter nicht unerwartet.

Teich

Der bereits bestehende Teich südlich des Betriebsgebäudes wird durch die 1. Änderung als Wasserfläche festgesetzt. Er dient ebenso wie die Hochbauten und Verkehrsflächen der Versiegelung des Haldenkörpers (Abdichtung mit Teichfolie). Ein weiterer sinnvoller Zweck ist seine Funktion als Löschwasserreservoir im Rahmen des Brandschutzes für das Betriebsgelände. Auch aus ökologischer Sicht ist der Teich als Bereicherung anzusehen, insbesondere durch seine gestalteten Uferzonen. Der Teich ist also eine eindeutige ökologische Aufwertung, die nun durch Festsetzung des Teiches im B-Plan festgeschrieben wird. **Diese ökologische Verbesserung wäre auch geeignet, die mit der 1. Änderung verbundenen kleinteiligen Eingriffe auszugleichen.**

Die weiteren Bestandteile der 1. Änderung sind nach bisherigen Erkenntnis- und Erfahrungsstand grundsätzlich nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung zusätzliche erhebliche Eingriffe nicht bzw. nur in sehr begrenzten Umfang ermöglicht. Dabei wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot in der Abwägung mit anderen Belangen soweit möglich Rechnung getragen. Die 1. Änderung enthält andererseits auch einige Aufwertungen (Teich sowie Allee am Rettungsweg). Insgesamt ist festzustellen, dass mit der Planung auf keinen Fall eine erhebliche Verschlechterung, sondern sogar eine leichte Verbesserung der Situation der Umweltschutz-Belange verbunden ist.

5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und auch vorstehend unter 5.7.

6. Veränderte Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen dazu sind unverändert bis auf eine redaktionelle Korrektur. Durch einen Übertragungsfehler zwischen dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 81 und dem Entwurf für die 1. Änderung fehlte in den Textlichen Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen der Schall-Leistungspegel für den Tagswert. Er bleibt unverändert bei 60 dB (A). Die textliche Festsetzung Nr. 12 erhält folgende Fassung: „Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen angegebenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von tags 60 dB (A) / qm und nachts 40 dB (A) / qm nicht überschreiten. Außerhalb dieser Flächen sind die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von tags 40 dB (A) / qm und nachts 25 dB (A) / qm nicht zu überschreiten.“

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

unverändert

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bauweise unverändert

überbaubare Grundstücksflächen Durch zeichnerische Festsetzung erhalten die überbaubaren Grundstücksflächen einen anderen Zuschnitt. Dabei wird das „Baufenster“ an die aktuellen Erweiterungsplanungen des hier ansässigen Unternehmens Sympatec angepasst. Der „Bauteppich“ wird dabei geringfügig vergrößert und zwar um 400 qm. (Anmerkung: Dies erhöht nicht das Maß der baulichen Nutzung, da die GRZ unverändert ist.)

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

unverändert keine Festsetzung

6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dazu hat eine neue Fassung entfallen, da sie städtebaulich nicht zweckmäßig war. Die Textliche Festsetzung Nr. 5 lautet nun: „Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im gesamten Gebiet zulässig.“

6.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- **öffentliche Verkehrsfläche** unveränderte Festsetzung (1.904 qm)
- **öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz** unveränderte Festsetzung (100 qm)

6.7 Wasserflächen

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Neue Festsetzung für den Teich südlich des Betriebsgebäudes (zur Begründung siehe Kapitel 5.6).

6.8 Flächen für Landwirtschaft und Wald

§ 9 (1) Nr. 18 und § 9 (6) BauGB

unverändert

6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (6) BauGB

Die Fläche wurde sehr geringfügig verkleinert (zur Begründung siehe Kapitel 5.6).

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB

unverändert

6.11 Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB

Das Verzeichnis des Nds. Landesamts für Denkmalpflege (NLD) nennt für das B-Plan-Gebiet keine Baudenkmale. Bekannt sind mehrere untertägige Anlagen (u.a. die „Dorotheer Rösche“, die zum Flächendenkmal „Oberharzer Wasserwirtschaft“ gehört) und die eventuell als Baudenkmale / Bodendenkmale anzusehen sind. Sie sind jedoch bisher nicht ins NLD-Verzeichnis eingetragen. Bei diesen potentiellen Denkmälern wird von einer nachrichtlichen Übernahme abgesehen.

6.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB

Versorgungsleitungen: Die Darstellung der Leitungsrechte für mehrere tatsächlich schon verlegte überörtliche Versorgungsleitungen wird in der 1. Änderung in der Planzeichnung dem tatsächlichen Verlauf angepasst.

Rettungsweg: Ergänzend wird im Rahmen der 1. Änderung im Südwesten des Geltungsbereiches ein Rettungsweg durch Geh- und Fahrrecht neu abgesichert.

6.13 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

§ 9 (5) Nr. 2 BauGB

Für den Geltungsbereich sind folgende untertägige Bergbau-Anlagen bekannt:

untertägiger Wasserlauf „Dorotheer Rösche“ als aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (teils von den Harzwasserwerken betrieben, teils verstürzt; mit originalem Lichtschacht außerhalb des B-Plan-Gebiets und einem neuen Zugang der Firma Sympatec innerhalb)

- **keine Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung**, da die Rösche das Grundstück lediglich unterquert und dem Grundstückseigentümer (der im Zuge seiner Baumaßnahme einen Zugang zur Rösche errichtet hat) sehr gut bekannt ist.

Caroliner Wetterschacht Koordinaten: Rechtswert 3594146, Hochwert 5741253;

- **Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung in Planzeichnung und Textteil**

Tagesschacht Carolina Koordinaten: Rechtswert 3594205, Hochwert 5741194;

- **Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung in Planzeichnung und Textteil**

Wie unter Punkt 4.4 „Nds. Denkmalschutzgesetz“ ausgeführt ist, sollten neue Bauwerksfundamente einen angemessenen Abstand zu diesen untertägigen Anlagen einhalten. Für die beiden Schächte erfolgt eine Kennzeichnung durch zeichnerische Verortung in der Planzeichnung und Hinweis im Textteil.

6.14 Vergleich der Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtl. Übernahmen

bisherige Fassung des B-Plans Nr. 81	neu in der Fassung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 81
<p>Textliche Festsetzung Nr. 5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.</p>	<p>Textliche Festsetzung Nr. 4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im gesamten Gebiet zulässig. Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.</p> <p>Begründung für die Änderung: Das Maß der baulichen Nutzung durch Nebenanlagen ist unverändert durch die GRZ-Festsetzung beschränkt. Durch die veränderte textliche Festsetzung wird lediglich eine flexiblere Wahl der Standorte auf dem Gewerbegrundstück ermöglicht.</p>
<p>Kennzeichnung Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes wird im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als altlastenverdächtige Fläche unter der Bezeichnung „Halde am ehem. Friedrich-Ludwig-Schacht“ geführt.</p>	<p>Kennzeichnung Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes wird im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als altlastverdächtige Fläche unter der Bezeichnung „Halde am ehem. Schacht Carolina“ (Az.: 6.2.2-3204-08/169 H) geführt.</p>
<p>Kennzeichnung Es besteht die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG und zur Durchführung der sich daraus ergebenden Maßnahmen.</p>	<p>(Festsetzung zum Sanierungsplan entfallen, weil Sanierung zwischenzeitlich erfolgt ist. Stattdessen in Absprache mit Landkreis die folgende neue Kennzeichnung.)</p> <p>Kennzeichnung Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind.</p>
<p>-----</p>	<p>Kennzeichnung Im Plangebiet befinden sich der Caroliner Wetterschacht mit den Koordinaten: rechtswert 3594146, Hochwert 5741253, und der Tagesschacht Carolina Koordinaten: Rechtswert 3594205, Hochwert 5741194 (siehe auch Punktsymbole Planzeichnung). Nach Angaben des Nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist bei Bebauung</p>

	zum Tagesschacht Carolina ein Sicherheitsabstand von 20 m Radius einzuhalten. Eine nähere Bebauung wäre nur mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen möglich.
-----	Kennzeichnung Nahe des Plangebiets liegen die Schächte Dorothea (Rechtswert 3593980, Hochwert 5741315) und Haus Hannover (Rechtswert 3594162, Hochwert 5741120). Auch von diesen Schächten ist bei einer Bebauung ausreichend Abstand einzuhalten.
-----	Nachrichtliche Übernahme Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“, Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

7. Durchführung der Planung und Kosten

Kosten der Planung: Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld erbringt selbst die **Planungsleistungen** für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 hat die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; der Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (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 Bergstadt entstehen die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage.

Kosten für Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Fallen nicht an.

8. Ablauf des Verfahrens

Satzungsbeschluss für B-Plan Nr. 81: Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 18. Dezember 2001 den Satzungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“ gefasst. Der Bebauungsplan ist im Februar 2002 in Kraft getreten.

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung: Am 5. Oktober 2004 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 einzuleiten.

Erste Beteiligung der Behörden: Die erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Anschreiben vom 28. Juli 2008 statt. Als einzige Behörde wurde der Landkreis Goslar beteiligt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine öffentliche Bürgerversammlung am 5. August 2008. Die Stadt / Samtgemeindeverwaltung hat dabei über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende in Frage kommende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Auslegungsbeschluss: Am 18. September 2008 hat der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst.

Öffentliche Auslegung: Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 29. September bis 29. Oktober 2008 durch Aushang der Unterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.

Zweite Beteiligung der Behörden: Parallel zur Öffentlichen Auslegung hat die Samtgemeindeverwaltung gemäß § 4 (2) BauGB ab 26. September 2008 die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Satzungsbeschluss: Am _____ **hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.**

Inkrafttreten: Durch Bekanntmachung am _____ ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 in Kraft getreten.

9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 hat eine **Größe von 3,18 ha**. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	Überbaub. Grundfl.
Gewerbegebiet (eingeschränktes)	23.309 qm			
Mischgebiete	---			
Öffentliche Verkehrsflächen	1.904 qm			
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
Parkplatz	100 qm			
Private Verkehrsflächen	0 qm			
Flächen für Maßnahmen (Natur und Landschaft)	2.607 qm			
Grünflächen	---			
Wasserflächen	1.478 qm			
Waldflächen	2.423 qm			
Flächen für Versorgungsanlagen	---			
	Summen			31.822 qm

10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)

Im Beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB

- die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe zu den umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB und nach § 10 (4) BauGB
- sowie die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

Unberührt von der Wahl zwischen dem „Normal-Verfahren“ (Regelverfahren) und dem beschleunigten Verfahren gelten natürlich weiterhin alle anderen Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen, wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher werden z. B. die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 5.6).

In der folgenden Checkliste ist die erfolgte Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für dieses Verfahren dokumentiert. Nicht Gegenstand dieser Prüfung sind Aspekte die unabhängig von der Wahl der Verfahrensart gelten.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB			nicht erfüllt	erfüllt
1.	Innenentwicklung § 13 a (1) Satz 1			X
	➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen	-		
	➤ Nachverdichtung	-		
	➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:	<i>Verbesserte Nutzbarkeit eines vorhandenen Gewerbegebietes</i>	x	
2.	Neue oder zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO oder neu versiegelte Fläche § 13 a (1) Satz 2			X
	➤ < 20.000 qm GRZ unter Berücksichtigung von evtl. Summierung benachbarter B-Pläne	<i>Änderungsverfahren erhöht bestehende GRZ im B-Plan Nr. 81 (5.000 qm) nicht.</i>	x	
	➤ 20.000 - <70.000 qm	siehe Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-	
3.	Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht § 13 a (1) Satz 4			X
	➤ nach UVP Gesetz	<i>Unterschreitung aller relevanten Schwellenwerte</i>	x	
	➤ nach Nds. UVP Gesetz	<i>Vorhaben nicht erfasst</i>	x	
4.	Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b § 13 a (1) Satz 5			X
	➤ FFH-Gebiete	<i>Nr. 146 im Umfeld – Verträglichkeit im Rahmen Ursprungs-BPlan (Nr. 81) und angrenzenden BPlan Nr.82 bereits geprüft.</i>	x	
	➤ Europäische Vogelschutzgebiete	<i>nicht vorhanden</i>	-	

Besondere Aspekte bei der Anwendung des § 13a (2) BauGB

5.	Flächennutzungsplan FNP (Nr. 2)			
	➤ die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan	x		
	➤ die Planung weicht vom FNP ab – Anpassung durch Berichtigung erforderlich	-		
6.	Investitionsbedarf (Nr. 3)			
	➤ zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x		
	➤ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum	-		
	➤ zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben	-		

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 im November 2008