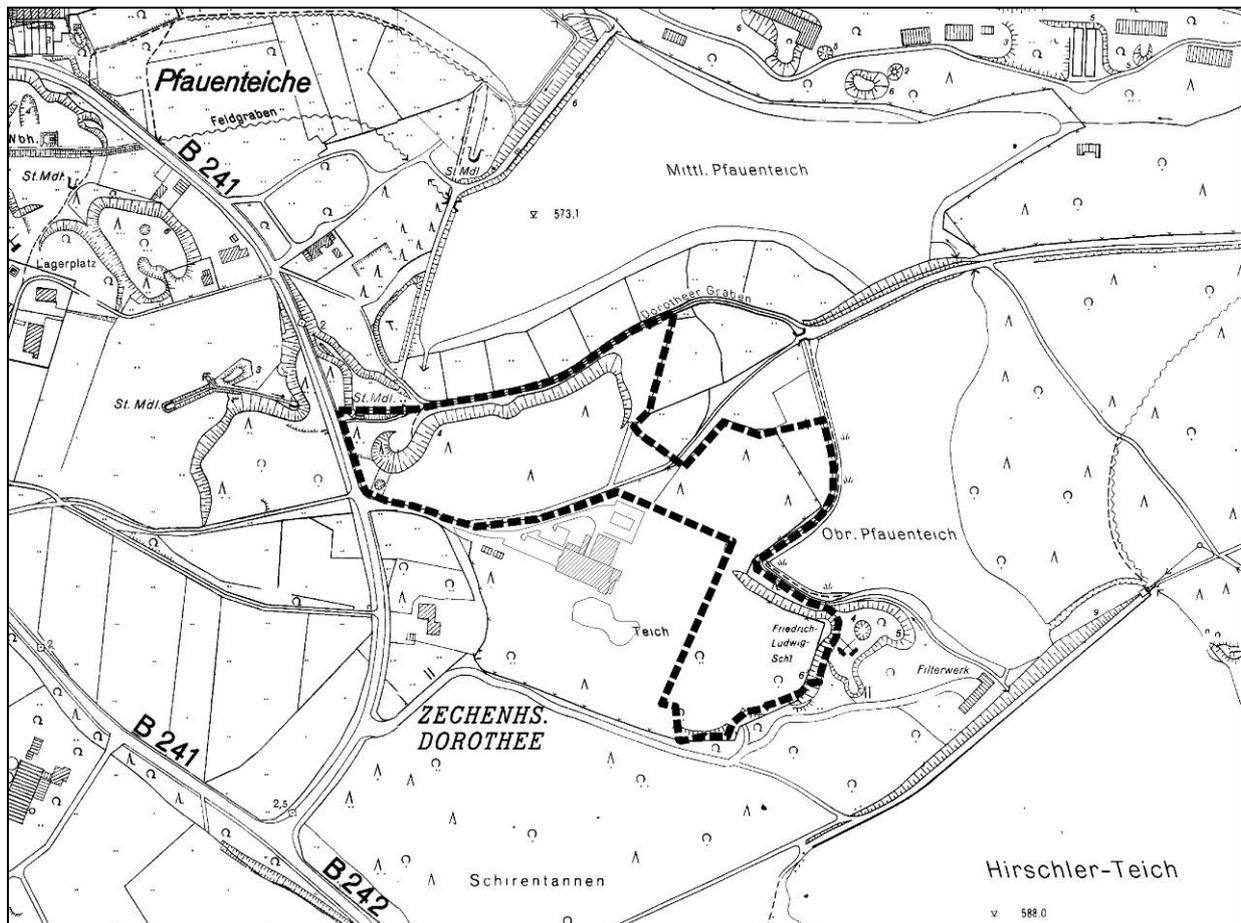


# BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)  
Stand: Januar 2012

Fassung für den Satzungsbeschluss

# Inhaltsangabe

## A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

---

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
  - 1.1 Angaben zur Gemeinde
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung
  - 1.4 Ziele der Planung
- 2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebiets
- 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 Waldrecht
- 5. Planung**
  - 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets
  - 5.2 Eigentumsstruktur
  - 5.3 Geländebeziehungen
  - 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
  - 5.5 Verkehrliche Erschließung
  - 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets
  - 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
  - 5.8 Städtebauliches Konzept
- 6. Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.1 Mischgebiete
    - 6.1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet
    - 6.1.3 Sondergebiet Kultur
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen
  - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Gemeinbedarf
  - 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
  - 6.6 Verkehrsflächen
  - 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - 6.9 Grünflächen
  - 6.10 Wasserflächen
  - 6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung Bodenschätze
  - 6.12 Flächen für Landwirtschaft und Wald
  - 6.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.14 Denkmalschutz
  - 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 6.16 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet
  - 6.17 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht
  - 6.18 Nachrichtliche Übernahmen
- 7. Durchführung der Planung und Kosten**
- 8. Ablauf des Verfahrens**
- 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)**

# 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 17.499 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 14.352 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 30.09.2010

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.

Ein Teil von Zellerfeld ist staatlich anerkannter **Luftkurort**. 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

**2001** hat die Bergstadt mit dem rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“** am südöstlichen Clausthaler Ortsrand auf dem Gelände des ehemaligen „Akademischen Sportplatzes“ ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen. In der Folgezeit hat hier das Unternehmen Sympatec sein 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; hier entstehen zur Zeit die ersten zwei Gewerbebauten.

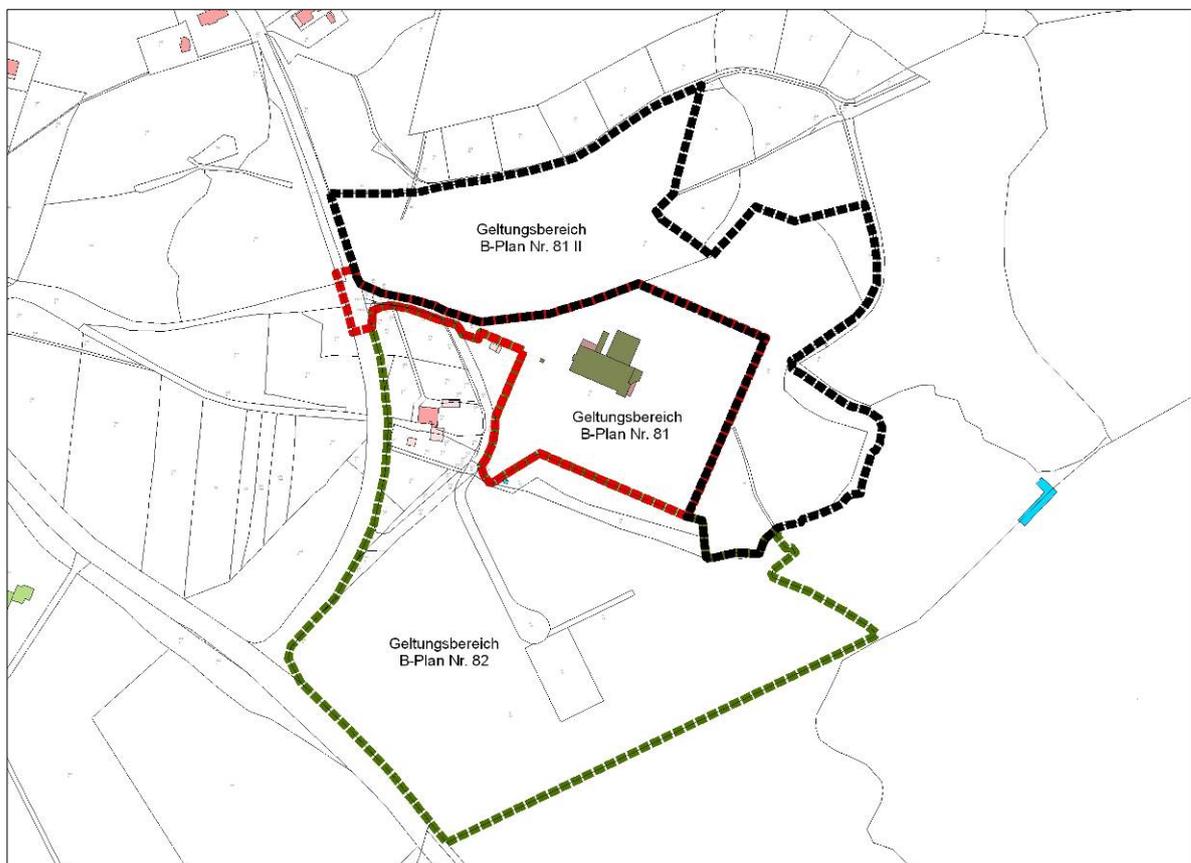
**2008** erfolgte die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Pulverhaus“**. Sie diente vorrangig dazu, das **Baufenster** anzupassen. Der zeichnerisch festgesetzte Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche hatte nicht mehr ganz zu den aktuellen Planungen des ansässigen Unternehmens Sympatec gepasst. Der neue Zuschnitt war im wesentlichen eine Umverteilung der Flächen. Außerdem wurde die Darstellung der **Leitungsrechte** den tatsächlichen Verläufen der Leitungen angepasst. Desweiteren erfolgte erstmals eine Festsetzung eines Rettungswegs, der von Südwesten auf das Firmengelände geführt wurde. Den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung hat der Rat am 18. Dezember 2008 gefasst.

**Aktueller Anlass für die Vergrößerung des Gewerbegebietes „Pulverhaus“ um den Bereich „Pulverhaus II“ sind Erweiterungspläne des Unternehmens Sympatec** (siehe dazu Kapitel 1.4 --- Ziele der Planung).

## 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 18. September 2008 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten (Vorlage 2 / 54 / 2008).
- **Erste Beteiligung der Umweltverbände:** Den Umweltverbänden wurde die Planung durch einen Ortstermin im Hause der Firma Sympatec am 12. November 2009 vorgestellt (Verbandsbeteiligung gemäß § 60a NNatG).
- **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt durch einen öffentlichen Aushang in der Zeit vom 7. Dezember bis einschließlich 18. Dezember 2009.
- **Erste Beteiligung der Behörden:** Die erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 3. Dezember 2009 und einer Stellungnahmefrist bis 18. Dezember 2009.
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 9. Juni 2011 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 3 / 48 / 2011).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 20. Juni bis 20. Juli 2011 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 11. Juni 2011 und Stellungnahmefrist bis zum 13. Juli 2011 durchgeführt.
- **Erneuter Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 15. September 2011 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 3 / 102 / 2011).
- **Erneute Öffentliche Auslegung:** Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte mit verkürzter Frist vom 26. September 2011 bis 7. Oktober 2011 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Dritte Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit verkürzter Frist hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 16. September 2011 und Stellungnahmefrist bis zum 7. Oktober 2011 durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am 22. März 2012 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für den B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am 5. Mai 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ in Kraft getreten.

Abb. 2: Übersichtskarte (DGK 5) ohne Maßstab zu den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 81 „Pulverhaus“ und Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ und des hinzutretenden B-Plans Nr. 81 / II „Pulverhaus II“



## 1.4 Ziele der Planung

**Das im Gewerbegebiet „Pulverhaus“ ansässige Technologie-Unternehmen Sympatec plant mehrere bauliche Erweiterungen, die nur zum Teil im bisherigen B-Plan-Bereich möglich sind.** Die geplanten Baumaßnahmen umfassen zusätzliche Produktionsbereiche (nördlich und östlich vom jetzigen Bestand), einen neuen Parkplatz, ein Betriebsleiter-Gebäude im Bereich des ehem. Tennisplatzes (aus der Zeit der Nutzung als „Akademischer Sportplatz“), ein Gästehaus für das Unternehmen (vorgesehen im Bereich der bergbaulichen Halde nördlich des Bestands) und kulturelle Nutzungen in Verbindung mit dem Unesco-Weltkulturerbe „Oberharzer Wasserwirtschaft“. Hinzu kommt eine zweite Zufahrt in Verlängerung der Erschließungsstraße, die im Bereich des benachbarten B-Plans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ liegt. Wie im bisherigen Bestand plant das Unternehmen auch für die neuen Flächen eine hochwertige, parkartige Freiflächengestaltung; dies schließt einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft ein.

Eine Ausdehnung in das benachbarte Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“ kommt aus mehreren Gründen nicht in Frage (innerbetriebliche Funktionszusammenhänge und untätige Relikte des Bergbaus, die sich nicht für eine Überbauung eignen). Darum wird das Gewerbegebiet „Pulverhaus“ nun mit „Pulverhaus II“ nach Norden erweitert. **Dabei werden die Bauflächen (Gewerbegebiet und Mischgebiete) nur ein Viertel des Plangebiets einnehmen. Über die Hälfte des Geltungsbereichs wird als „Fläche für Land- und Forstwirtschaft“ und als „Grünfläche“ festgesetzt.**

Anmerkung: Im Entwurf für den ersten Auslegungsbeschluss war noch ein „Sondergebiet Kultur“ vorgesehen, dass nun aber als Mischgebiet festgesetzt wird.

**Die Frage, ob es eine Alternative zur Schaffung von „Pulverhaus“ gäbe, wurde im bisherigen Verfahren eingehend geprüft. Sie muss verneint werden.** Wie u. a. in der entsprechenden Dokumentation im Umweltbericht ausgeführt ist, eignet sich für die Betriebserweiterung lediglich der Bereich „Pulverhaus II“. Nach mehrjähriger Standortsuche, Halden-Sanierung im Bereich „Pulverhaus“ und umfangreichen Baumaßnahmen ist es Sympatec gelungen, an diesem Standort seine verschiedenen Betriebsteile zusammen zu führen.

- Für den Betrieb kommt es darum nicht in Frage, die jetzige Erweiterung auf Flächen, die nicht in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Firmensitz stehen, durchzuführen (wie z. B. in einem völlig anderen Gewerbegebiet).
- Die Einbeziehung der südlich gelegenen Gewerbeflächen des Gebietes „Dorotheer Zechenhaus“ ist vor allem aufgrund der trennenden Lage einer Bergschadenszone, aber auch wegen der räumlichen Entfernung der Bauflächen und wegen des Zuschnitts der hier noch freien Flächen nicht möglich. Zudem betrachtet die Bergstadt ihr Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“ als Potentialfläche für andere Innovations-Unternehmen aus dem universitären Umfeld; zur Zeit entstehen dort die ersten Gewerbebauten.
- Auch eine komplette Verlagerung des Betriebes ist in Anbetracht der für den Firmensitz „Pulverhaus“ getätigten Millionen-Investitionen ausgeschlossen.

**Nachnutzung historischer Industrie-Gelände:** Die heutige gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet „Pulverhaus“ ist eine Nachnutzung von bergbaulich belasteten Flächen der historischen Gruben „Dorothea“ und „Carolina“; entsprechend ging seinerzeit der Errichtung der Sympatec-Betriebsgebäude eine umfangreiche Haldensanierung voraus. Auch der Bereich der jetzigen Gewerbegebiets-Erweiterung „Pulverhaus II“ betrifft im wesentlichen solche bergbaulich belasteten Flächen.

**Flächennutzungsplan:** Damit der B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ Rechtskraft erlangen kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oberharz notwendig (84. F-Plan-Änderung).

Die ebenfalls erforderlichen Verfahren für eine **Zielabweichung** vom Regionalen Raumordnungsprogramm und für eine **Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet** des Landkreises sind in der Zeit nach der Öffentlichen Auslegung erfolgt.

## 2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 6,43 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81-II „Pulverhaus II“ liegt am südöstlichen Clausthaler Ortsrand. Er liegt nördlich und östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Pulverhaus“. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ ist 3,18 ha groß. Der im Süden angrenzende Bereich des B-Plans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ umfasst weitere 10,61 ha.

### 2.2 Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des seit 2001 bestehenden B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ ist als Gewerbegebiet festgesetzt und wird als Betriebsgelände des weltweit tätigen Technologie-Unternehmens Sympatec genutzt. Der hinzutretende Bebauungsplan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ wird ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzen. Sein 6,43 ha großer Geltungsbereich ist bisher dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen.

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

---

Siehe vorstehende Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Aufgabe unter 1.2 („Anlass der Planung“) und 1.4 („Ziele der Planung“).

Die neuen Baugebiete, die der B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ ermöglicht, entstehen in direkter Nachbarschaft zu dem vom Unternehmen Sympatec genutzten Gewerbegebiet „Pulverhaus“ und zu dem für eine Bebauung vorbereiteten Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“. Durch diese beiden bestehenden Gewerbegebiete hat der Geltungsbereich von B-Plan Nr. 81 / II bereits eine **optische Vorprägung** erfahren, die ihn vom weiteren Außenbereich unterscheidet. Laien weniger bewusst ist die Vorprägung des Plangebietes durch die frühere **bergbauliche Nutzung** mit den Gruben „Dorothea“ und „Carolina“ sowie die daraus resultierende Schwermetallbelastung des Bodens in diesem Bereich.

Die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets „Pulverhaus II“ im bisherigen Außenbereich hat erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Naturschutzrechtlich und waldbaulich werden dazu Kompensationen erforderlich, insbesondere da der Großteil der hier stehenden Waldbäume verloren geht. Unproblematisch ist die Neu-Ausweisung in Bezug auf Kulturgüter und andere Sachwerte (keine Beeinträchtigung). Auch grenzt das neu hinzutretende Gewerbegebiet „Pulverhaus II“ nicht direkt an Wohnbebauung, so dass eine unzumutbare Belastung für Wohnhäuser auszuschließen ist. Für die Situation der Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch ist sogar eine Verbesserung zu erwarten, da eine Sanierung der Altlast Bergbauhalde wie jetzt im Zuge der Reaktivierung des Geländes für eine gewerblich-baulichen Nutzung sonst wohl kaum stattfinden würde. Auch vermeidet eine solche Nachnutzung industriell vorbelasteter Flächen die Inanspruchnahme bisher naturnaher Flächen und ist damit sinnvoll und nachhaltig.

### 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, der Bundesrepublik Deutschland und der EU. 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 der Kreis Goslar angehört, hat aktuell das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“. Das RROP 2008 stuft die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** ein. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. 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

Für das Plangebiet „Pulverhaus II“ hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen:

- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet Wald
- **Vorranggebiet ruhige Erholung**
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
- **Vorranggebiet Natur und Landschaft** (randliche Betroffenheit)
- Vorranggebiet Natura 2000 (randliche Betroffenheit)
- Vorbehaltsgebiet Erholung (randliche Betroffenheit)

**Zielabweichung:** Der B-Plan Nr. 81-II und die parallele 84. Änderung des Flächennutzungsplans haben in geringem Umfang einen Zielkonflikt mit dem RROP. Daher hat die Samtgemeinde am 4. März 2011 beim Zweckverband Großraum Braunschweig einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt. Der ZGB hat dem Antrag auf Zielabweichung mit Schreiben vom 19. Juli 2011 statt gegeben; er verband dies mit einer Auflage.

**Aus dem Antragstext:** „Ich beantrage die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Fläche, die im LSG-Änderungsverfahren als Teilbereich B markiert ist. Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans treffen hier auf zwei Vorranggebiete des RROP 2008, namentlich das Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ und das Vorranggebiet „Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“. Ich bitte darum, diese Vorranggebiete soweit zurück zu nehmen, dass sie und die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans einander nicht mehr überlagern.“

**Aus dem Schreiben des ZGB vom 19. Juli 2011 über die Bewilligung der Zielabweichung:**

„Dem von der Samtgemeinde Oberharz gestellten Zielabweichungsantrag wird unter Beachtung der für die Zulässigkeit der Zielabweichung erforderlichen Nebenbestimmungen stattgegeben. Nebenbestimmung: Die Gestaltung der Grünflächen zur Ostseite (Pfaunteiche) hat durch Pflanzungen von Strauch- und Baumarten derart zu erfolgen, dass die Wahrnehmung von Gebäuden vom „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und vom „Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ abgeschirmt wird.“

**Trinkwasser:** 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 neu geplanten gewerblichen Bauflächen. 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 (siehe dazu Kap. 4.2.3).

#### 4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 ggf. eine Änderung des F-Planes an, soweit sich dies seinerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 86. Änderung im Verfahren). **Für den neuen B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ ist eine Änderung des F-Planes erforderlich, da die geplanten Festsetzungen nicht zu den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen.** Der F-Plan stellt bisher für den B-Plan-Bereich überwiegend „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar. Die erforderliche F-Plan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren als **84. Änderung**.

**Abb. 3: 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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ steht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan, daher nimmt die Samtgemeinde Oberharz im Parallelverfahren eine Änderung ihres Flächennutzungsplans vor (siehe Kapitel 4.12).**

Auf den **Landschaftsplan** geht der Umweltbericht in Kapitel 10.2.2 „Natur und Landschaft“ ein; einen Widerspruch zwischen dem geplanten Inhalt des B-Plans und dem Landschaftsplan gibt es nicht.

Für den B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ wurde ein **Grünordnungsplan (GOP)** erstellt. Seine Erkenntnisse sind in den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum B-Plan) eingeflossen.

### 4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten. Sollten sich in einem Bauleitplanverfahren Zielkonflikte ergeben, so müssen sie aufgelöst werden, sonst kann der B-Plan keine Rechtskraft erlangen.

- **FFH-Gebiete**  
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung in sehr geringem Umfang betroffen. Das Plangebiet hat im Osten eine geringfügige Überschneidung mit dem FFH-Gebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob dies auf mangelnde Darstellungsschärfe des FFH-Gebiets zurückzuführen ist (Verzerrung durch großen Maßstab); Details dazu siehe Kapitel 10.2.2 „Natur und Landschaft“ im Umweltbericht (mit Themenkarte Naturschutz).
- **Nationalpark**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 81 / II liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 81 / II liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotope**  
Land ➤ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 / II überschneidet sich in einem kleinen Teilbereich mit einem besonders geschützten Biotop. Es handelt sich dabei um einen Schwermetallmagerrasen. Der Schutz dieser Fläche wird über entsprechende Festsetzungen gewährleistet.
- **Landschaftsschutzgebiet**  
Landkreis ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II lag bisher im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001. Der B-Plan kann nur Rechtskraft erlangen, wenn vorher eine Entlassung der Flächen aus dem LSG erfolgt. Die **LSG-Entlassung** wurde durch die Gemeinde beim Landkreis Goslar beantragt; am 4. Juli 2011 hat der Kreistag die beantragte LSG-Entlassung beschlossen. Die LSG-Änderung wurde am 25. August 2011 bekanntgemacht und am 26. August 2011 rechtskräftig.

**Fazit: Konflikte mit besonders geschützten Biotopen gibt es nicht, da sie erhalten werden (Eingriffe werden vermieden). Der Bebauungsplan Nr. 81 / II hatte jedoch im ersten Teil des Planungszeitraums einen Zielkonflikt mit dem bisherigen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets. Dieser Zielkonflikt wurde durch die Entlassung der entsprechenden Flächen aus dem LSG aufgelöst.**

Der **Gesamteingriff** wird durch wald- und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

### 4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Siehe dazu auch Umweltbericht (Kapitel 10.2.4 „Wasser“). Könnten die Bauvorhaben, die durch den B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus“ baurechtlich ermöglicht werden, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzgl. Trinkwassergewinnung stärker beeinträchtigen als die bisherige Situation? Die Bergstadt geht davon aus, dass dies nicht der Fall ist. Die Böden im Geltungsbereich des neuen B-Plans sind durch ihre frühere bergbauliche Nutzung erheblich vorbelastet. Es ist nicht zu erwarten, dass die künftige Nutzung als Gewerbegebiet den Eintrag von Schadstoffen ins Trinkwasser verstärken würde. Im Gegenteil: Durch die Überbauung und Versiegelung des mit Schwermetallen belasteten Haldenkörpers könnte es sogar zu einer Verbesserung der Situation kommen (veränderte Wasserwegsamkeiten, geringere Durchströmung belasteter Flächen mit Niederschlagswasser).

**Wasserschutzgebiet „Kellerhalsteich / Hirschler Teich“:** 118 m südöstlich des B-Plan-Geltungsbereichs liegt das WSG „Kellerhalsteich / Hirschler Teich“ mit Schutzzone I und II. Es ist nicht zu erwarten, dass das neue Gewerbegebiet „Pulverhaus II“ diesen Teich beeinträchtigen könnte, denn es liegt auf der dem Wasserschutzgebiet abgewandten Seite des Teichdamms und Wasserwegsamkeiten vom Plangebiet in Richtung „Hirschler Teich“ sind nicht bekannt.

**„Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“:** Zur Zeit liegt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Jedoch läuft beim Land bereits seit mehreren Jahren ein Verfahren, um auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstalsperre ein neues „Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“ auszuweisen. Dies würde auch den Oberharz betreffen. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II 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 Sorgfaltpflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

### 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.

Abb. 4: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 81/ II ohne Maßstab



#### 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 (u.a. im Kapitel 10.2.2 „Natur und Landschaft“ mit Themenkarte Naturschutz).

### 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 der Bebauungsplan Nr. 81 / II folgt dieser Strategie der Bodenschonung, indem er bergbaulich belastete Flächen nachnutzt. Der Umgang mit den Flächen ist im Bodenmanagement-Konzept des Büros b.i.g. (Clausthal-Zellerfeld) beschrieben.**

Die jahrhundertelange **Bergbau- und Hüttentätigkeit** hat im Landkreis 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 Wohngebiete 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; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). 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 Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurden in der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) und durch den Landkreis Goslar in seiner Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) konkretisiert. Dabei gilt: Im Bereich von Altlasten finden die Regelungen der BPG-VO keine Anwendung, denn dort sind direkt die Regelungen der BBodSchV des Bundes anzuwenden. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ s II“ überschneidet sich mit **drei registrierten Altlasten**. Im Übrigen liegt der Geltungsbereich aufgrund der flächendeckenden Schwermetallbelastung im **Teilgebiet 1 der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“** (BPG-VO).

#### 4.3.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II überlagert drei Flächen, die das Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsflächen eingestuft hat:

- **Altlast „Halde südlich Marienschacht“** (Nr. 6.2.2-3204-08/190A)
- **Altlast „Werk Tanne - Ableitung nach Osterode“** (Nr. 6.2.2-3204-08/023Re)
- **Altlast „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“** (Nr. 663204-08/169H)

Weitere Angaben dazu im Kapitel 4.3.1 und im Umweltbericht Kapitel 11.1.2 a „Altlasten“.

**In der Planzeichnung erfolgen Kennzeichnungen in Zeichnung und Textteil.**

Für die Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets „Pulverhaus“ (B-Plan Nr. 81 „Pulverhaus“) erfolgte eine umfangreiche Untersuchung und Sanierung der dort liegenden Teile der o.g. „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“. Darauf kann der Umgang mit den Halden-Teilen, die im künftigen Gewerbegebiet „Pulverhaus II“ liegen, aufbauen. Einzelheiten werden im weiteren B-Plan-Verfahren geklärt.

Der Landkreis hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ empfohlen, in die Begründung eine **Umschreibung der vorhandenen Erkenntnisse zur Altlasten-Situation** aufzunehmen. Sie lautete seinerzeit wie folgt: „Das Plangebiet befindet sich 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 Verwahralde 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.

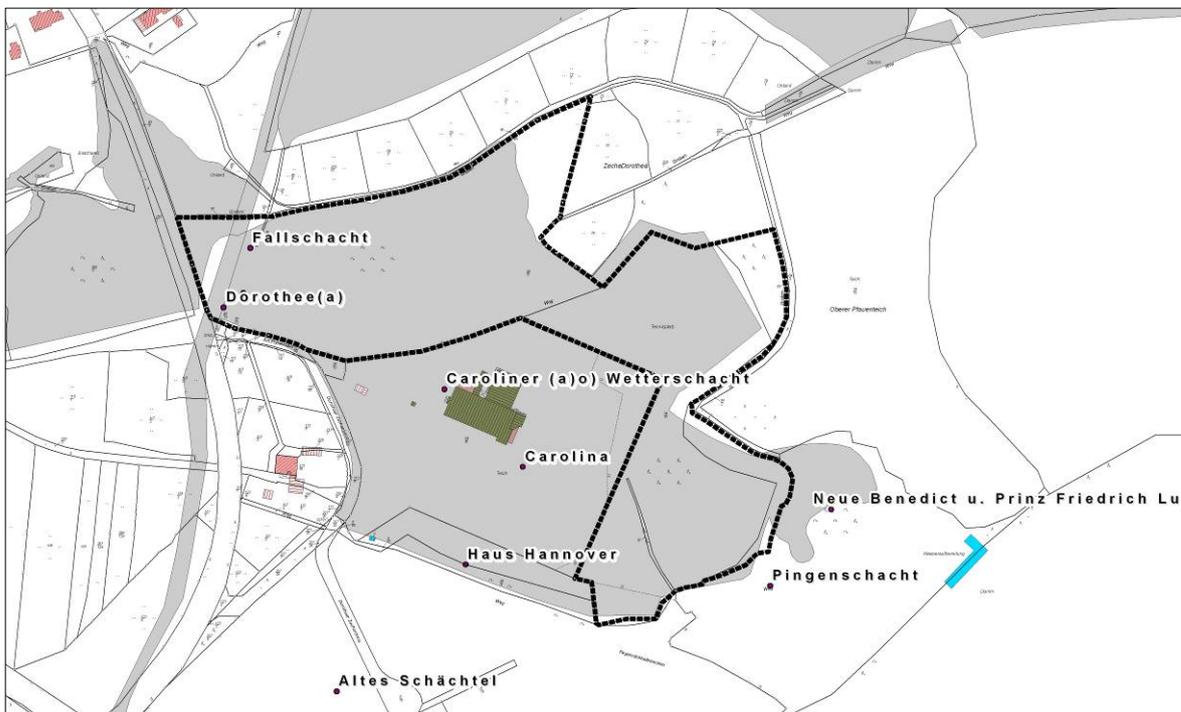
Im Bereich der Altlastenflächen ist mit dem Anfall von „gefährlichem Abfall“ (früher bezeichnet als „besonders überwachungsbedürftiger Abfall“) zu rechnen.

#### Erläuterung des Landkreises Goslar zum Umgang mit Bodenmaterial (Schreiben vom 15. Juli 2011):

- Dabei wird der Umgang mit ausgehobenen oder abgeschobenen Bodenmaterial getrennt nach Boden aus einer Altlastenfläche und Boden aus einem Teilgebiet der BPG-VO benannt.
- Umgang mit ausgehobenen oder abgeschobenen Bodenmaterial innerhalb der Altlastenfläche: Der Umgang von Bodenmaterial aus einer Altlast oder altlastenverdächtigen Fläche kann im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens unter Auflagen geregelt werden.
- Die BPG-VO bietet für den Umgang mit Bodenmaterial aus einer Altlast bzw. altlastenverdächtigen Fläche die Möglichkeit, dass der Bodenaushub innerhalb der Teilgebiete der BPG-VO verwertet werden kann (§ 16 BPG-VO). Dies ist aber nur im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen mit Genehmigung der unteren Bodenschutzbehörde möglich.
- Umgang mit ausgehobenen oder abgeschobenen Bodenmaterial innerhalb der BPG-VO: Den Umgang mit ausgehobenen oder abgeschobenen Bodenmaterial, das innerhalb des Teilgebietes 1 angefallen ist, regelt § 12 BPG-VO.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte. Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt der Landkreis Goslar konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens als Auflagen erlassen werden.

**Abb. 5: Lageplan mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II, den bekannten Schächten / Lichtlöchern und den drei grau gefärbten Altlasten „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“ (Mitte), links als Streifen Altlast „Werk Tanne - Ableitung nach Osterode“ und ganz links Altlast „Halde südlich Marienschacht“**



## 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 B-Plans Nr. 81 / II 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 auch 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 Unesco-Weltkulturerbes „Oberharzener Wasserwirtschaft“**. Sie sind überwiegend sog. Bodendenkmale. **Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II gibt es mehrere Anlagen aus der Zeit der bergbaulichen Nutzung des Geländes.** Siehe dazu auch Umweltbericht unter „Denkmalschutz“, „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“ und Themenkarte „Kulturgüter“. Bauwerksfundamente sollten einen angemessenen Abstand einhalten; ggf. ist die Sicherheit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten nachzuweisen. **Von den bekannten Anlagen sind dies die Wichtigsten:**

<b>Querschlag im Liegenden</b>	Koordinaten: Rechtswert 3593995, Hochwert 5741326; <b>Kennzeichnung in Planzeichnung und Textteil</b>
<b>Dorothea</b>	Koordinaten: Rechtswert 3593980, Hochwert 5741315; <b>Kennzeichnung in Planzeichnung und Textteil</b>
<b>untertägiger Wasserlauf „Dorotheer Rösche“ mit Fallschacht</b>	dieser aktive Bestandteil der „Oberharzener Wasserwirtschaft“ führte früher das Abfallwasser der Dorotheer Grube und des Carolina-Kunstrads ab; heute z. T. von den Harzwasserwerken betrieben und z. T. verstürzt; neuer Zugang für Besucherbergwerk vom Betriebsgebäude Sympatec aus; der Fallschacht der Dorotheer Rösche ist eingemessen (Rechtswert 359 4000, Hochwert 574 1360); <b>Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil</b>
<b>Relikte der Wasserwirtschaft, u. a. Caroliner Graben und Caroliner Rösche</b>	im Plangebiet ist mit Relikten der Zuführung von Aufschlagwasser zu den Grube Dorothea und Carolina sowie mit der Abführung des Abfallwassers Richtung „Dorotheer Graben“ und „Oberer Pfaunteich“ zu rechnen; die <b>Caroliner Rösche</b> quert den nordwestlichen Bereich des Plangebiets; der <b>Caroliner Graben</b> quert den südöstlichen Bereich des Plangebiets; im westlichen Teil des Plangebiets sind Relikte des ehem. „Jägersbleecker Flutgrabens“ zu erwarten; <b>Kennzeichnung in Textteil</b>

### Anlagen im Geltungsbereich des angrenzenden B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“:

<b>Caroliner Wetterschacht</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594146, Hochwert 5741253; <b>Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil</b>
<b>Carolina (Tagesschacht)</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594205, Hochwert 5741194; <b>Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil</b>

### Anlagen im Geltungsbereich des angrenzenden B-Plans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“:

<b>Haus Hannover</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594162, Hochwert 5741120; nicht so nah an „Pulverhaus II“, dass Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II erforderlich wäre
<b>Altes Schächtel</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594065, Hochwert 5741024; nicht so nah an „Pulverhaus II“, dass Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II erforderlich wäre

### Anlagen außerhalb der Geltungsbereiche der drei genannten Bebauungspläne

<b>Neues Benedikt und Prinz Friedrich Ludwig</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594437, Hochwert 5741162; <b>Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil</b>
<b>Pingenschacht</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594391, Hochwert 5741104; <b>Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil</b>

**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 bekannten 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 Bodenfinden 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.

## 4.5 Waldrecht

Der bisher unbebaute Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II umfasst „waldartige Bestände“ im biologischen Sinn. Das Plangebiet ist zu einem großen Teil mit Waldbäumen bestanden; diese Flächen bestehen überwiegend aus ehemaligen Bergbauhalden. Auch auf diese Haldenflächen ist Waldrecht anzuwenden. Im Umweltbericht ist ausgeführt, welche Wertigkeit dies Flächen aufweisen. Für die Erschließung als Baugebiet werden die im Geltungsbereich liegenden Waldflächen zum Teil aufgegeben, daher ist ein waldrechtlicher Ausgleich erforderlich. Art und Umfang dieses Ausgleichs sind im Umweltbericht dargestellt. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und der Bauherrin „Sympatec GmbH“ werden detaillierte Regelungen dazu getroffen.

**Die Thematik „Waldrechtlicher Ausgleich“ ist im Detail in Teil B der Begründung (Umweltbericht) und im Grünordnungsplan mit folgendem Ergebnis behandelt:**

Der waldrechtliche Ausgleich wird gemäß § 8 Landeswaldgesetz im Einvernehmen mit der Waldbehörde und dem Beratungsförstamt geregelt. Ein kleiner Teil des waldrechtlichen Ausgleiches kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Bergstadt und dem Unternehmen „Sympatec GmbH“ gesichert. Vorgesehen sind waldverbessernde Maßnahmen auf Flächen, die sich nordöstlich an den B-Plan-Bereich anschließen (Umgebung Oberer Pfauenteich und Hirschler-Teich). Die genaue Planung und Lage der Maßnahmen wird noch zwischen Förstamt und Vorhabenträger abgestimmt.

## 5. Planung

---

### 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II ist bisher dem **Außenbereich** im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen. Durch den B-Plan werden **Mischgebiete, eingeschränktes Gewerbegebiet, private Grünflächen und „Flächen für die Landwirtschaft“** festgesetzt. Dabei wird nur ein Viertel des Plangebiets zu Bauflächen. Anmerkung: Im Entwurf für den ersten Auslegungsbeschluss war noch ein „Sondergebiet Kultur“ vorgesehen, dass nun aber als Mischgebiet festgesetzt wird.

### 5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II umfasst insgesamt 6,43 ha. Es gibt hier drei Eigentümer. Der überwiegende Teil gehört dem Unternehmen Sympatec GmbH (26.424 qm) und einer in Verbindung zum Unternehmen stehenden Privat-Eigentümerin (37.881 qm). Der Harzwasserwerke GmbH gehört eine Graben-Parzelle zu 34 qm.

### 5.3 Geländebeziehungen

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4). Die Höhe über NN liegt bei 575 m im Norden und steigt nach Süden hin auf rund 588 m.

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. Siehe dazu 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 B-Plans Nr. 81 / II liegt eine Leitungstrasse, die den südlichsten Teil des Plangebiets quert. Sie führt durch das bestehende Gewerbegebiet „Pulverhaus“ (Fa. Sympatec) zum Filterwerk am Süden des Oberen Pfauenteichs. In dieser Trasse sind Mittelspannungskabel und Trinkwasserleitung der Stadtwerke zusammen verlegt.

**Leitungstrassen im Plangebiet:**

- **Strom:** Mittelspannungsversorgung (Stadtwerke)
- **Wasser:** Trinkwasserleitung Clausthal (Stadtwerke)
- **Telekommunikation:** Kommunikationskabel

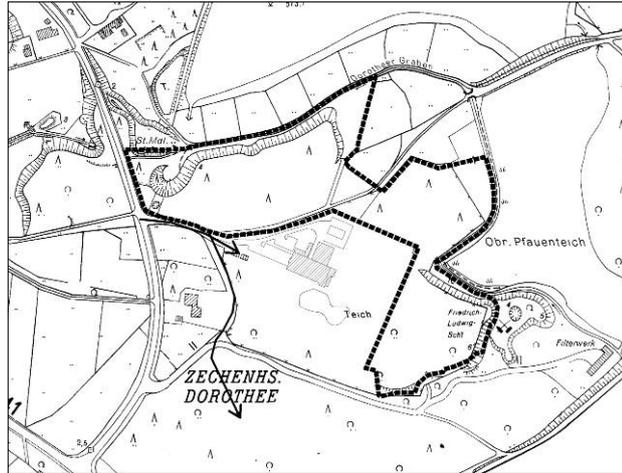
Bisher liegen im Geltungsbereich noch keine Hausanschlüsse für den Gewerbebetrieb Sympatec.

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

**Bestand:** Die beiden am Rand des Stadtteils Clausthal liegenden, direkt aneinander grenzenden Gewerbegebiete „Pulverhaus“ (2001 durch den B-Plan Nr. 81 „Pulverhaus“ ausgewiesen) und „Dorotheer Zechenhaus“ wurden seinerzeit verkehrlich neu erschlossen, indem nordwestlich des historischen „Dorotheer Zechenhauses“ ein neuer Knotenpunkt in der B 241 hergestellt wurde. Von hier führt die Erschließung geradeaus zum Sympatec-Firmengelände bzw. in einem Bogen nach Norden / Osten ins bisher noch unbebaute Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“.

**Der B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ löst keinen Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung aus.**

Abb. 6: Verkehrsanlagen (ohne Maßstab)



## 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Der Geltungsbereich des angrenzenden B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ ist für seine Nutzung als Gewerbegebiet komplett mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen worden. Auch die künftigen Anlagen im Gebiet „Pulverhaus II“ können an die Schmutzwasser-Kanalisation des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz angeschlossen werden. Sein Netz ist über die Abwassertransportleitung der Harzwasserwerke GmbH mit dem Klärwerk Innerstetal in Langelsheim verbunden.

**Niederschlagswasser:** Für das Plangebiet „Pulverhaus II“ wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt. Hier wird der Vorhabenträger eine Anlage mit Stauraum für Niederschlagswasser errichten und betreiben. Die Details regelt der städtebauliche Vertrag.

**Schmutzwasser:** Für das Plangebiet „Pulverhaus II“ war zunächst eine Rückhaltung des Schmutzwassers vorgesehen. Bau und Betrieb sollten im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergab sich in Abstimmung mit dem Landkreis / Untere Wasserbehörde eine andere Lösung. Dabei wird im Plangebiet zwischen zwei Entwicklungsabschnitten differenziert:

- Der erste Entwicklungsabschnitt der Erweiterung mit Betriebs-leiterwohnhaus (MI 1) und der Gewerbeflächen im Südosten wird in Relation zum bestehenden Betrieb voraussichtlich nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Schmutzwasseranfalls führen. Besondere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind somit nicht erforderlich.
- Der zweite Entwicklungsabschnitt der Erweiterung mit Veranstaltungs-Pavillon (MI 2) und Gästehaus (MI 3) wird mit großer Wahrscheinlichkeit zu einer relevanten Erhöhung des Schmutzwasseranfalls führen. Dies ist nur vertretbar, wenn der Abwasserbetrieb der SG Oberharz das mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Konzept zur Fremdwasserreduzierung einschließlich des vereinbarten Zeitplans einhält. Daher wird in den Bebauungsplanentwurf eine textliche Festsetzung im Sinne § 9 Abs. (2) aufgenommen, dass die bauliche Nutzung dieses Mischgebietes nur nach Erfüllung des abgestimmten Fremdwasserbeseitigungskonzeptes möglich ist. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.
- Siehe dazu auch **Ziffer 6.1.1 dieser Begründung** sowie **Textliche Festsetzung 1.2.a).**

**Löschwasser:** Die erforderlichen Löschwassermengen werden im Rahmen der Niederschlagswasserrückhaltung vorgehalten. Die baulichen Anlagen und die dauerhafte Gewährleistung regelt der städtebauliche Vertrag.

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

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 (6) Nr. 7 BauGB benannt werden, sind relevant für die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB. Dabei geht es vor allem um Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.

**Mit den Details zum Thema befasst sich der Umweltbericht zu diesem B-Plan.** Dabei ist u.a. Kapitel 11.1.5 „Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen – Tiere)“ ist zu entnehmen, welche Wertfaktoren den einzelnen Biotopen zugeordnet werden (Bestandsbewertung auf Basis NST-Modell). In Kapitel 11.2.2 „Schutzgutspezifische Einschätzung / Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften“ wird ausgeführt, dass die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes „Pulverhaus II“ durch den B-Plan Nr. 81 / II **Beeinträchtigungen und in weiten Flächen sogar Totalverlust verschiedener hier vorhandener Biotoptypen** nach sich ziehen wird. Art und Umfang des Eingriffes werden im weiteren Verfahren noch genauer geklärt; dabei werden auch die geeigneten Kompensationsmaßnahmen konzipiert. Außerdem wird im weiteren Verfahren eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit für das benachbarte FFH-Gebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“ durchgeführt.

## 5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und 1.4 „Ziele der Planung“ sowie **Themenkarte „Städtebaulicher Entwurf“.**

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 / II

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 6.1.1 **Mischgebiete:** Der B-Plan Nr. 81 / II setzt drei einzelne Mischgebiete fest. Sie sind zusammen 13.397 qm groß. Das entspricht 21 Prozent des Geltungsbereichs. In den **Mischgebieten 1 und 3** können u.a. aktuell geplante Gebäude wie Betriebsleiter-Wohnhaus und Gästehaus der „Sympatec GmbH“ untergebracht werden. Als **Mischgebiet 2** (vorher als „Sondergebiet Kultur“ geplant) setzt der B-Plan einen 352 qm großen Bereich innerhalb einer größeren Fläche für Forst- und Landwirtschaft fest, um hier spezielle kulturelle und touristische Nutzungen zu ermöglichen. Zulässig sind hier Gebäude und Veranstaltungen der Kultur und des Fremdenverkehrs. Das Mischgebiet 2 bezieht sich auf das Unesco-Weltkulturerbe „Oberharzer Wasserwirtschaft“, zu dem bereits im B-Plan Nr. 81 „Pulverhaus“ ein baulicher Bezug hergestellt wurde, namentlich durch einen neuen Zugang zur „Dorotheer Rösche“.

Die Festsetzung der Mischgebiete 2 und 3 wird mit folgender Textlichen Festsetzung verbunden:

„Bedingung für die Nutzung bestimmter Teilflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB): Im Bereich der Mischgebiete Nr. 2 und 3 ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die einen erheblichen zusätzlichen Schmutzwasseranfall erwarten lassen, erst dann zulässig, wenn das mit der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 09.07.2010 (Az. 6.2.4-663030-20) verbundene Konzept zur Verminderung der Fremdwassereinträge in der Samtgemeinde Oberharz umgesetzt ist.“

- 6.1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet:** Der B-Plan Nr. 81 / II setzt ein 3.830 qm großes, eingeschränktes Gewerbegebiet fest (6 Prozent des Geltungsbereichs). Die Festsetzung eines GEE entspricht der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“. Dort sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen 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

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Mischgebiete:** GRZ 0,6 (wie Höchstmaß der BauNVO)  
**eingeschränktes Gewerbegebiet:** GRZ 0,8 (wie Höchstmaß der BauNVO)

### 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

**Bauweise** Mischgebiete 1 und 3 sowie eingeschränktes Gewerbegebiet:  
abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig);  
Mischgebiet 2: offene Bauweise

**überbaubare Grundstücksflächen** komplett überbaubar (keine zurück genommene Baugrenze)

### 6.4 Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

keine Festsetzung erforderlich

### 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

keine Festsetzung erforderlich

### 6.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- **öffentliche Verkehrsflächen** keine Festsetzung erforderlich
- **private Verkehrsfläche** Der B-Plan setzt eine 4.343 qm umfassende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebsparkplatz, Wirtschaftsweg und Wanderweg“ fest. Die Zweckbestimmung bezieht sich u.a. auf eine Wanderwege-Verbindung, die auf privatem Gelände durch das Plangebiet zum Damm des „Oberen Pfauenteichs“ führt.

### 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Der B-Plan setzt eine 2.288 qm große „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung (Abwasser (Regenrückhaltung))“ fest.

### 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

keine Festsetzung erforderlich

### 6.9 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der B-Plan setzt insgesamt 9.482 qm private Grünflächen fest. Das entspricht 14,7 Prozent des Geltungsbereichs.

- 6.10 Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich (Regenrückhaltung ist als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt)
- 6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung Bodenschätze** § 9 (1) Nr. 17 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.12 Flächen für Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB  
Der B-Plan setzt insgesamt 30.968 qm als Flächen für „Landwirtschaft und Wald“ fest. Das entspricht 48,2 Prozent des Geltungsbereichs.
- 6.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
**Der B-Plan setzt mehrere Maßnahmen fest. Details dazu im Teil B der Begründung (Umweltbericht).** Ziel ist der möglichst umfangreiche Erhalt der bestehenden Grünstrukturen, vor allem im Übergang zur freien Landschaft. Dies dient der Minimierung der Eingriffe und einer hochwertigen Gestaltung des neuen Plangebiets.  
**Maßnahmen zur Entwicklung und Erhalt der Bergwiesen:** Eine brachgefallene, stark verbuschte magere Bergwiese soll durch Instandsetzungspflege und jährliche Mahd dauerhaft in einen besseren Zustand zurückversetzt werden. Dies wird im städtebaulichen Vertrag mit der Sympatec GmbH geregelt. Parallel erfolgt eine Festsetzung im B-Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Ebenso wird mit einem brachgefallenen Streifen der nährstoffreichen Bergwiese nordwestlich des Weges verfahren.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB  
**Gehölzstreifen:**  
Die bestehenden Waldflächen werden zum Teil nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung eines Gehölzstreifens festgesetzt. Dies dient der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft sowie zur inneren Gliederung und als Schutzflächen zur Trennung von unterschiedlichen Nutzungsarten. Zur Absicherung des Entwicklungszieles werden diese Bereiche ergänzend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**  
Auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen“ die Gehölzbestände im vorhandenen Umfang zu erhalten sind. Außerdem sind sie per Durchforstung und Anpflanzung gemäß „Beispielpflanzliste Gehölze“ und vergleichbarer im Harz natürlich vorkommender Gehölzarten naturnah zu entwickeln. Die Pflanzungen einschließlich der Bodenvorbereitung sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN 18 915 und 18 916, auszuführen. Es ist ausschließlich Pflanzmaterial geeigneter Herkünfte zu verwenden. Die Eignung definiert sich nach dem „Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)“ vom 01.01.2003 und dem Runderlass des Nds. Landwirtschaftsministeriums „Empfohlene Herkunft forstlichen Vermehrungsgutes“.
- 6.14 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 als Bodendenkmale anzusehen sind; sie sind jedoch bisher nicht der Gemeinde als Einträge ins NLD-Verzeichnis bekannt gegeben. Da unter dem gesamten B-Plan-Geltungsbereich der Bergbau umgegangen ist, sind im gesamten Plangebiet Bodenfunde möglich. Bei Bodenfunden sind die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Im Übrigen siehe unter „Kennzeichnungen“.
- 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB  
**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nur in dem Umfang festgesetzt, wie sie den vorhandenen Verlauf größerer Leitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen nachvollziehen.**  
Darüber hinaus erfolgt keine weitere Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, da dafür kein Bedarf. Das Plangebiet gehört bis auf eine 34 qm Grabenparzelle (Eigentümer Harzwasserwerke) der Sympatec GmbH und einer in Verbindung zum Unternehmen stehenden Privat-Eigentümerin. Dem Land gehörten hier bis vor kurzem 26.000 qm. Es darf davon ausgegangen werden, dass das Land beim Verkauf darauf geachtet hat, dass alle für das Land und Landesbetriebe wichtigen Zugänge in Verträgen und / oder im Grundbuch gesichert wurden.

## 6.16 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet

§ 9 (5) BauGB

**Textteil:** „Teile des Plangebiets sind im Altlasten-Kataster des Landkreises Goslar als drei altlastverdächtige Flächen geführt:

1. „Halde südlich Marienschacht“
2. „Werk Tanne Ableitung nach Osterode“
3. „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“

Die Altlastenverdachtsflächen sind zeichnerisch gekennzeichnet und mit „A“ markiert. Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

**Planzeichnung:** Verwendung der Signatur „A“ sowie der „Kreuzlinie“ für die Abgrenzung der Flächen. Somit sind automatisch auch die Flächen, in denen die Regelungen der BPG-VO Anwendung finden, von den Altlastenflächen zeichnerisch abgegrenzt.

**Textteil:** „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer flächigen Bodenbelastung in der Größenordnung von über 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und über 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebiets-Verordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlasten-Verdachtsflächen.“

## 6.17 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht

§ 9 (5) Nr. 2 BauGB

**Textteil:** „Der gesamte Plangebiet ist eine Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit Bodenfundamenten zu rechnen. Bei Bodenfundamenten ist die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Bauwerksfundamente müssen einen angemessenen Abstand zu den bergbaulichen Anlagen einhalten; ggf. ist die Standsicherheit durch ein fachtechnisches Gutachten nachzuweisen.“

Im B-Plan Nr. 81 / II erfolgen Kennzeichnungen für folgende Anlagen, die im Plangebiet Nr. 81 / II selbst liegen:

**Querschlag im Liegenden** Koordinaten: Rechtswert 3593995, Hochwert 5741326;  
**Kennzeichnung in Planzeichnung und Textteil**

**Dorothea** Koordinaten: Rechtswert 3593980, Hochwert 5741315;  
**Kennzeichnung in Planzeichnung und Textteil**

**Fallschacht der „Dorotheer Rösche“** Koordinaten: Rechtswert 359 4000, Hochwert 574 1360;  
**Kennzeichnung in Planzeichnung und Textteil**

**Relikte der Wasserwirtschaft** im Plangebiet ist mit Relikten der Zuführung von Aufschlagwasser zu den Grube Dorothea und Carolina sowie mit der Abführung des Abfallwassers Richtung „Dorotheer Graben“ und „Oberer Pfaunteich“ zu rechnen; die **Caroliner Rösche** quert den nordwestlichen Bereich des Plangebiets; der **Caroliner Graben** quert den südöstlichen Bereich des Plangebiets; im westlichen Teil des Plangebiets sind Relikte des ehem. „Jägersbleecker Flutgrabens“ zu erwarten;  
**Kennzeichnung in Planzeichnung und Textteil**

**Anlagen im Geltungsbereich des angrenzenden B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“:**

**Caroliner Wetterschacht** Koordinaten: Rechtswert 3594146, Hochwert 5741253;  
**Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil**

**Carolina (Tageschacht)** Koordinaten: Rechtswert 3594205, Hochwert 5741194;  
**Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil**

**Anlagen außerhalb der Geltungsbereiche der beiden genannten Bebauungspläne**

**Neues Benedikt und Prinz Friedrich Ludwig** Koordinaten: Rechtswert 3594437, Hochwert 5741162;  
**Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil**

**Pingenschacht** Koordinaten: Rechtswert 3594391, Hochwert 5741104;  
**Kennzeichnung im B-Plan Nr. 81 / II in Planzeichnung und Textteil**

## 6.18 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

**Textteil:** „Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 1. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol „BP“. Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.“

**Planzeichnung:** im Bereich der Nicht-Altlasten-Flächen Planzeichnen „BP“ für Bodenplanungsgebiet

## 7. Durchführung der Planung und Kosten

---

**Kosten der Planung:** Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und das Unternehmen „Sympatec GmbH“, das den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans nutzen wird, schließen einen städtebaulichen Vertrag ab. Dabei erbringt die Bergstadt selbst den Großteil der **städtebaulichen Planungsleistungen** für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen (Entwurf) 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. Der Entwurf für die frühzeitige Beteiligung wurde komplett vom Sachgebiet 61 ausgearbeitet; im späteren Verfahren wurde der Umweltbericht (Teil B der Begründung) im Auftrag der „Sympatec GmbH“ durch das Planungsbüro „poserplan“ ausgearbeitet.

**Externe Kosten für Fachgutachten, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:** Unter anderem ist zu erwarten, dass naturschutzfachliche Gutachten erforderlich sein werden (Boden, Fledermäuse etc.). Über die externen Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Unternehmen Sympatec abgeschlossen. Es ist auch beabsichtigt, dass dieser Vertrag eine Regelung zu Durchführung, Überwachung und Funktionskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durch das Unternehmen regeln wird. (Siehe auch Umweltbericht, Kapitel 12.2.4 „Kompensationsmaßnahmen“).

## 8. Ablauf des Verfahrens

---

Siehe Kapitel 1.3 „Zeitlicher Ablauf der Planung“

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

---

Der 6,43 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ liegt am südöstlichen Clausthaler Ortsrand, wo er direkt an die bestehende Gewerbegebiete „Pulverhaus“ und „Dorotheer Zechenhaus“ angrenzt. Das Plangebiet „Pulverhaus II“ wird nur zu einem Viertel Baugebiet, während die Hälfte des Geltungsbereichs Fläche für Land- und Forstwirtschaft bleibt.

Im Detail gliedert sich das Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Mischgebiete 1 - 3	13.397	20,8	0,6	
Gewerbegebiet (eingeschränktes)	3.830	6,0	0,8	
<b>Zwischensumme Baugebiete</b>	<b><u>17.228</u></b>	<b><u>26,8</u></b>		
Öffentliche Verkehrsflächen	----	----		
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.343	6,8		
Flächen für Versorgungsanlagen (= Regenrückhaltebecken)	2.288	3,6		
Grünflächen (= private Grünflächen)	9.482	14,7		
Land- und Forstwirtschaft (= 7 einzelne Waldflächen)	30.968	48,2		
<b>Summen</b>	<b>64.303 qm</b>	<b>100,00</b>		

Erstellt durch:

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

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.

**Wiebke Bruns**

Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur

Stadtplanerin

Clausthal-Zellerfeld im April 2012