

# SAMTGEMEINDE OBERHARZ

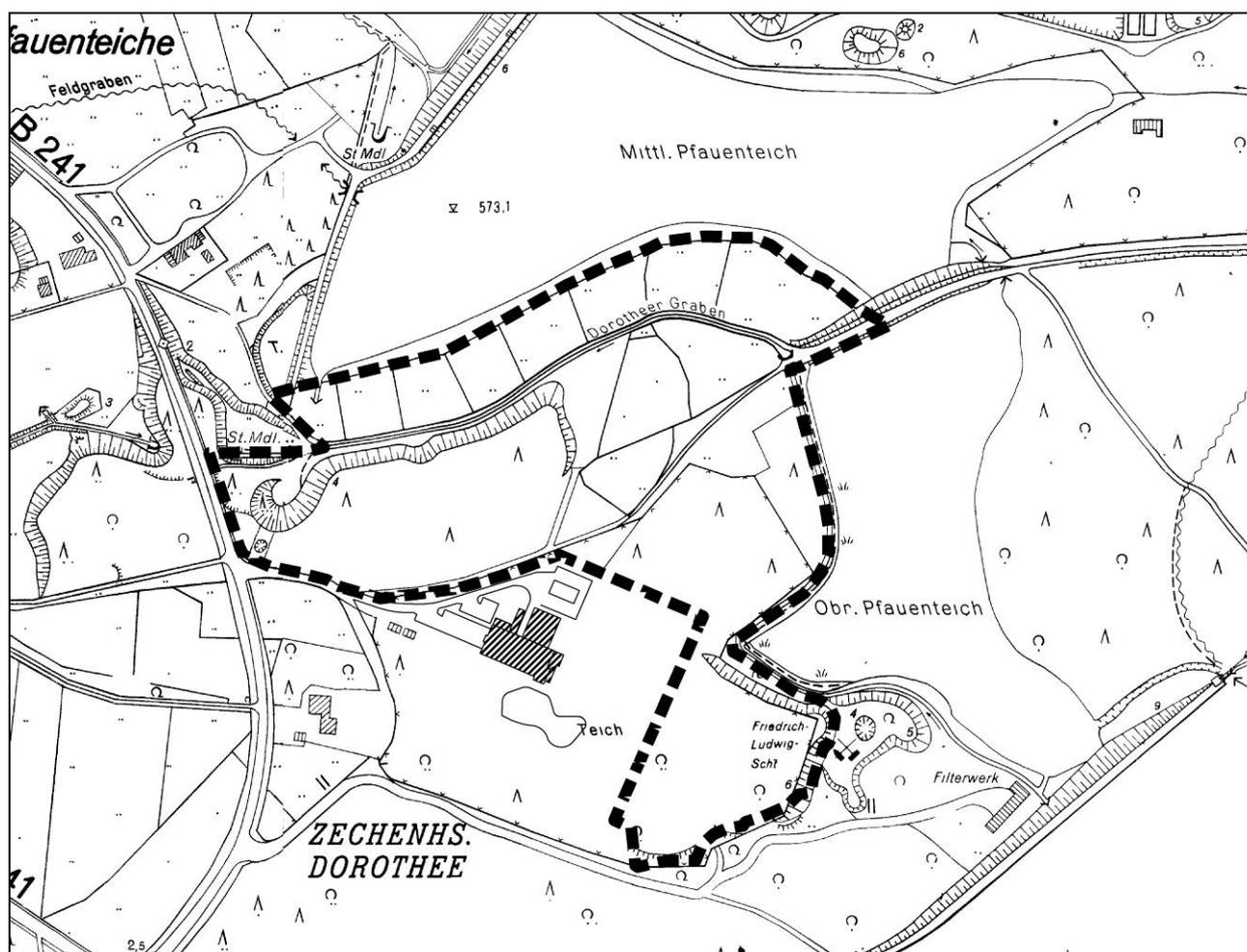


## Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bebauungsplan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

in der Fassung des Wirksamkeitsbeschlusses

Abb. 1: Übersichtskarte auf Basis der DGK 5 zum Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung



Erstellt durch:

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

# 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 Geländeverhältnisse
  - 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)
- 6. Darstellungen der 84. Flächennutzungsplan-Änderung**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
  - 6.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge
  - 6.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - 6.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - 6.7 Grünflächen
  - 6.8 Wasserflächen
  - 6.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
  - 6.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
  - 6.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.12 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
  - 6.13 Sonstige Planzeichen
  - 6.14 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 anhaltend 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 Doppel-Stadt 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 im August 2010 als Weltkulturerbe anerkannten, 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 Otilia-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserkwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung dazu zeigen.

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

#### 1.2 Anlass der Planung

**2001** hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld 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; dort entstehen derzeit die ersten 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.

**Gegenwärtig nimmt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld erneut eine Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 81 vor: Mit dem Bebauungsplan Nr. 81-II „Pulverhaus II“ wird das Gewerbegebiet nach Norden und Osten um ein Mischgebiet erweitert.** Anlass sind Expansionspläne des Unternehmens Sympatec. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 81-II wurde am 18. September 2008 gefasst. Im November 2009 fand eine erste Beteiligung der Umweltverbände statt. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die erste TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB folgten im Dezember 2009.

**Damit der städtische Bebauungsplan Nr. 81-II „Pulverhaus II“ Rechtskraft erlangen kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde erforderlich.**

## 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

**Aufstellungsbeschluss für die 84. Änderung des Flächennutzungsplans:** Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Oberharz (Samtgemeindeausschuss) hat am 9. Oktober 2008 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten (Vorlage 1 / 79 / 2008).

**Erste Beteiligung der Öffentlichkeit: Für die 84. F-Plan-Änderung wurde davon abgesehen.** Zum Bebauungsplan Nr. 81-II „Pulverhaus II“ erfolgte die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch einen öffentlichen Aushang in der Zeit vom 7. bis 18. Dezember 2009. Für die 84. F-Plan-Änderung nimmt die Samtgemeinde die Kann-Regelung des § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB in Anspruch: „Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn (...) die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.“

**Erste Beteiligung der Behörden:** Die erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben am 12. April 2011 und einer Stellungnahmefrist bis 26. April 2011.

**Auslegungsbeschluss:** Der Samtgemeindeausschuss hat am 16. Juni 2011 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 1 / 38 / 2011).

**Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 27. Juni bis 27. 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 23. Juni 2011 und Stellungnahmefrist bis zum 27. Juli 2011 durchgeführt.

**Satzungsbeschluss:** Am 13. Oktober 2011 hat der Rat der Samtgemeinde Oberharz den Wirksamkeitsbeschluss für die 84. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

**Erneuter Wirksamkeitsbeschluss:** Am 15.3.2012 hat der Rat der Samtgemeinde Oberharz auf Grundlage des am 13.10.2011 bereits gefassten Beschlusses und zusätzlich vorgelegten ergänzenden Unterlagen den Wirksamkeitsbeschluss erneut gefasst.

**Genehmigung und Inkrafttreten:** Nach der Genehmigung der 84. F-Plan-Änderung durch den Landkreis Goslar am 28.3.2012 ist die 84. Änderung des Flächennutzungsplans durch Bekanntmachung am 4.4.2012 rechtswirksam geworden.

Abb. 2: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich der 84. Änderung des FNP ohne Maßstab



## 1.4 Ziele der Planung

**Das im Gewerbegebiet „Pulverhaus“ ansässige Technologie-Unternehmen Sympatec plant mehrere bauliche Erweiterungen, die nur zum Teil im bisherigen Bereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Pulverhaus“ 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 untertägige 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.**

**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 und 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.

**Im Zuge der 84. F-Plan-Änderung erfolgt zugleich eine Anpassung von Darstellungen, die außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs liegen.** Nördlich des B-Plan-Gebiets stellt der F-Plan bisher ein „Sondergebiet Ferienwohnen“ für Außenbereichsflächen am Ufer des Mittleren Pfaunteiches dar. Diese Darstellung ist überholt. Sie wurde in den vergangenen Jahrzehnten nicht genutzt, um hier mit Hilfe einer verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich eine Bebauung zu realisieren. Nach heutigem Erkenntnisstand wäre eine solche Bebauung auch nicht mehr sinnvoll. Daher wird auf diese Darstellung eines „Sondergebiets Ferienwohnen“ nun verzichtet. Stattdessen erfolgt nun in diesem Bereich die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ zum Erhalt der hier bestehenden Bergwiesen.

Damit die 84. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam werden kann, sind eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftschutzgebiet des Landkreises und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalen Raumordnungsprogramm erforderlich. Die LSG-Entlassung (Landkreis Goslar) und das Zielabweichungsverfahren (Zweckverband Großraum Braunschweig) wurden bereits beantragt.

## 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. Die nördlich und östlich anschließende Erweiterung „Pulverhaus II“ umfasst weitere 7,06 ha.

Der Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung ist größer als der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81-II. Er umfasst eine Fläche von 10,5 ha.

**Abb. 3:** Übersichtskarte 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“



Abb. 4: Übersichtskarte ohne Maßstab zum Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung

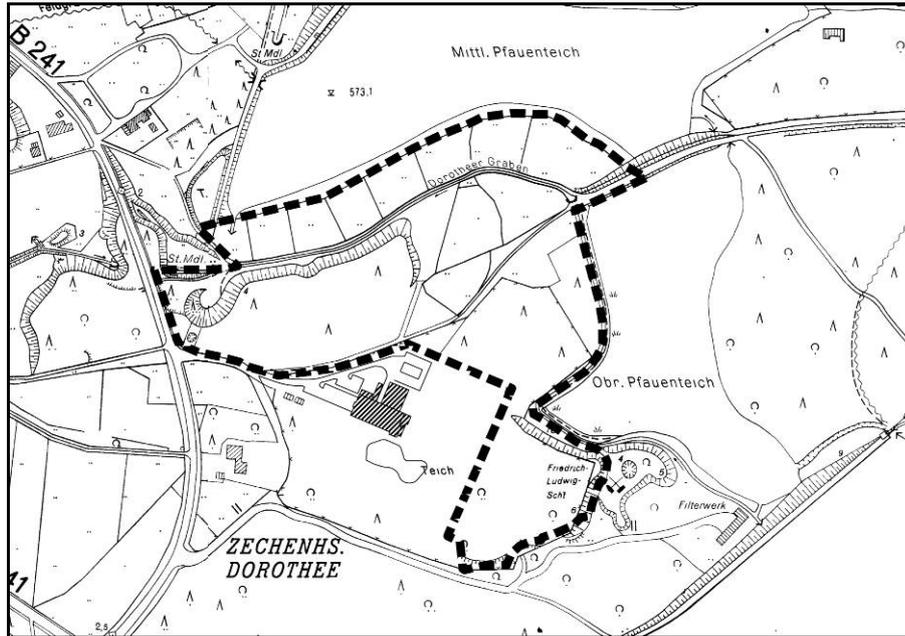
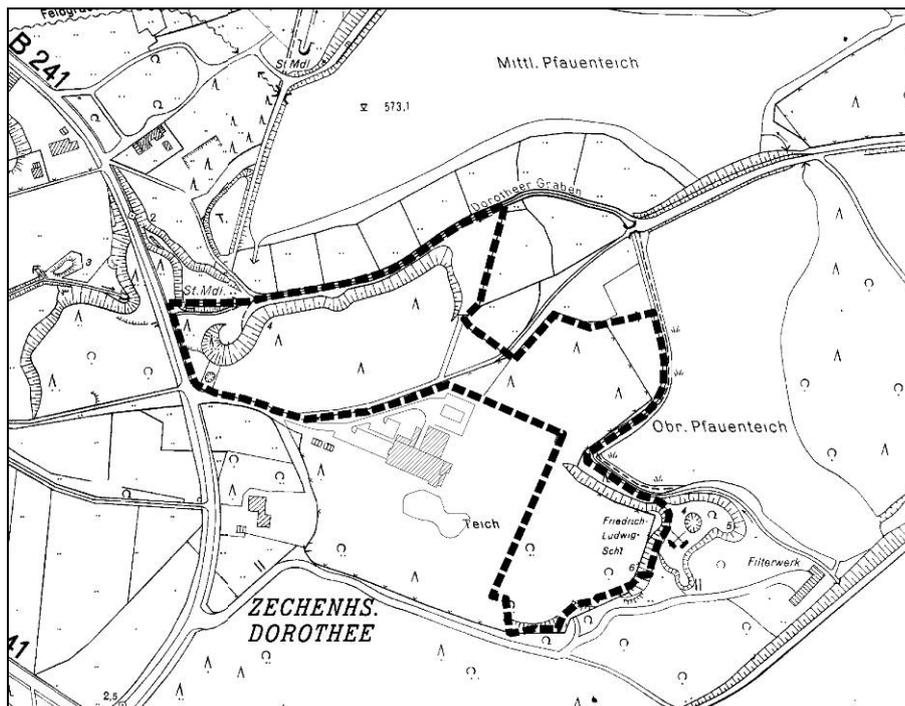


Abb. 5: Zum Vergleich: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81-II „Pulverhaus II“ (ohne Maßstab)



## 2.2 Beschreibung des Gebiets

Der 10,5 ha große Geltungsbereich der 84. Flächennutzungsplanänderung liegt am südöstlichen Ortsrand von Clausthal. Seine Nordseite grenzt an den Mittleren Pfaunteich; seine Ostseite schließt an den Oberen Pfaunteich an. Im Westen endet der Geltungsbereich an der B 241. Seine Nordseite folgt den Grenzen des Bebauungspläne Nr. 81 „Pulverhaus“ und Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“, bei deren Aufstellung seinerzeit auch der F-Plan angepasst worden war, so dass hier die F-Plan-Darstellungen erst wenige Jahre alt sind.

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe auch vorstehende Ausführungen unter 1.2 („Anlass der Planung“), 1.4 („Ziele der Planung“) und 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) sowie in Teil B unter 11.1 („Bestandsaufnahme und Bewertung“).

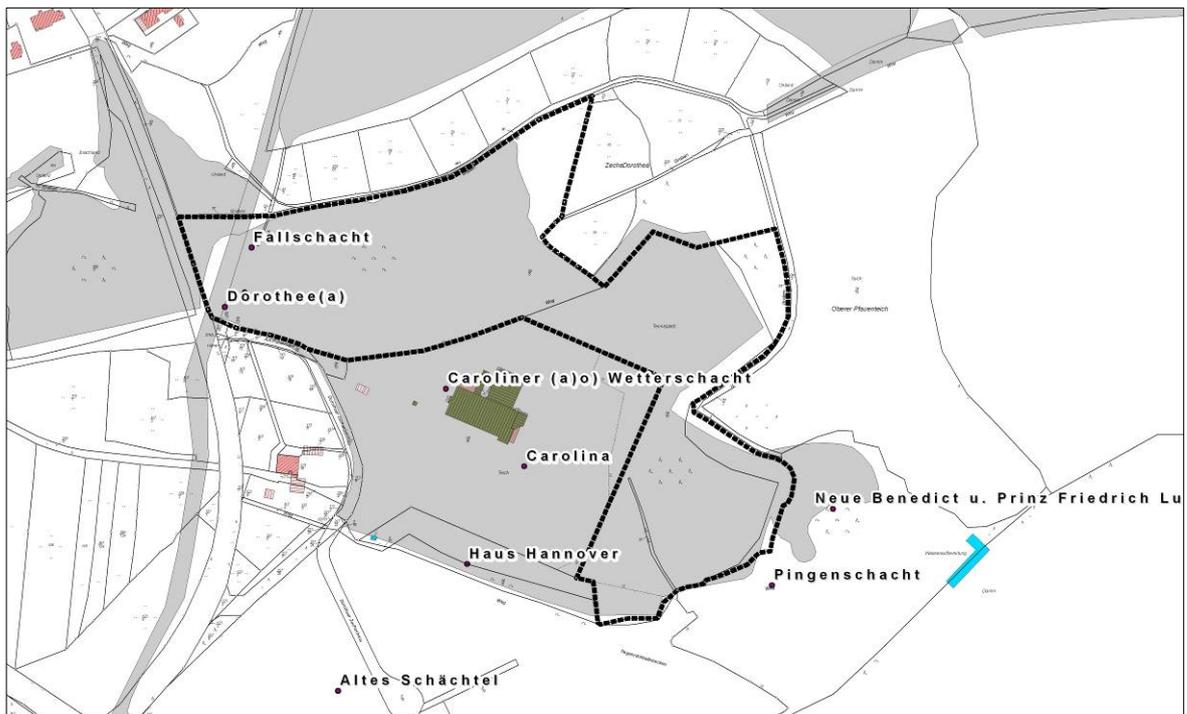
**Der Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 zuzurechnen. Er ist unbebaut und besteht aus Wald, Wiesen und mehreren kleinflächigen Biotop-Strukturen anderer Art. Ein Großteil des Geltungsbereichs entfällt auf ehemalige bergbauliche Halden.**

Die in diesem Bereich betriebene **Grube Dorothea** (1656 bis 1886) war eine der größten bergbaulichen Anlagen ihrer Zeit und hat entsprechend großflächige Halden hinterlassen. Von den Hochbauten sind nur das Zechenhaus (B-Plan Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“) und das Pulverhaus (B-Plan Nr. 81 „Pulverhaus“) erhalten; beide stehen unter Denkmalschutz. Deutlich umfangreicher ist der Bestand an Bodendenkmälern, die zum Teil zum **Unesco-Weltkulturerbe „Oberharzer Wasserwirtschaft“** rechnen. Dazu gehört zum Beispiel der quer durch das Plangebiet verlaufende „Dorotheer Graben“.

Südlich des Plangebiets hat das **Unternehmen Sympatec** in den vergangenen Jahren einen repräsentativen Firmensitz mit Produktion und Verwaltung aufgebaut. Die Firma hat den Standort für ihr modernes „Pulverhaus“ bewusst ausgewählt, weil ihr der Bezug zu der bergbaulichen Tradition des Standorts wichtig ist. Dabei hat Sympatec auf dem Betriebsgelände u.a. durch eine neue bauliche Verbindung die untertägige „Dorotheer Rösche“ für Besucher zugänglich gemacht. Das Unternehmen hat nun Erweiterungsbedarf. Als Anbau ans Hauptgebäude wird anstelle eines bisherigen Parkplatzes ein neuer Produktionsbereich entstehen. Für die neuen Einstellplätze, für ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Gästehaus wird das bestehende Gewerbegebiet „Pulverhaus“ nach Norden und Osten vergrößert (Bebauungsplan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“).

**Das zusätzliche Gewerbegebiet „Pulverhaus II“ nutzt bergbaulich belastete Flächen nach. Der Großteil der Fläche ist als Altlast „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“ (Nr. 663204-08 / 169 H) kartiert.** Da die Altlast von Wald, Wiesen und anderen Biotopen bedeckt ist, hat die Umnutzung gleichwohl erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft, vor allem weil für die Neubauten die meisten Waldbäume gefällt werden müssen. Der Bebauungsplan geht im Detail auf die naturschutzrechtliche und waldrechtliche Kompensationen ein. Kulturgüter und andere Sachwerte hingegen werden nicht beeinträchtigt; eine unzumutbare Belastung für Wohnbebauung im Umfeld ist auszuschließen. Im Ergebnis ist für die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch sogar eine Verbesserung zu erwarten, da eine Sanierung der Altlast wohl sonst auf längere Sicht nicht zu erwarten gewesen wäre. Auch vermeidet eine solche Nachnutzung industriell vorbelasteter Flächen die Inanspruchnahme hochwertigerer Flächen und ist damit sinnvoll und nachhaltig.

**Abb. 6: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81-II „Pulverhaus II“ und den drei grau gefärbten Altlasten „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“ (Mitte), davon links als Streifen Altlast „Werk Tanne - Ableitung nach Osterode“ und ganz links Altlast „Halde südlich Marienschacht“**



## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

---

In der Systematik der Rechtsquellen steht der Flächennutzungsplan als gemeindlicher Bauleitplan auf der Ebene des Ortsrechts unterhalb der höherrangigen Rechtsquellen des besonderen Verwaltungsrechtes des Landkreises Goslar, des Bundeslandes Niedersachsen, der Bundesrepublik Deutschland und der EU. Dabei dürfen die Festsetzungen eines Flächennutzungsplans nicht im Widerspruch zu den höherrangigen Rechtsquellen stehen.

### 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist der kleinste Baustein der Raumordnung; der Flächennutzungsplan ist die nächsthöhere Ebene. Die Raumordnung gliedert sich von der höchsten Ebene (Bundesraumordnungsprogramm) über das Landesraumordnungsprogramm (LRÖP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) 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 (RRÖP)

Der „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem auch der Landkreis Goslar angehört, verfügt aktuell über das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“ (RRÖP 2008). Das RRÖP 2008 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. 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

**Zielabweichung:** Die 84. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallele B-Plan Nr. 81-II haben in geringem Umfang einen Zielkonflikt mit dem RRÖP. 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 Nebenbestimmung. Diese Nebenbestimmung (Auflage) wird auf Ebene des B-Plans umgesetzt.

**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 RRÖP 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 RRÖP 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 RRÖP 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).

## 4.2 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 Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und der Samtgemeinde 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“ der Bergstadt stehen im Widerspruch zum Flächennutzungsplan, daher nimmt die Samtgemeinde Oberharz im Parallelverfahren eine Änderung ihres Flächennutzungsplans vor.**

Einen Widerspruch zwischen dem Inhalt des B-Plans / der F-Plan-Änderung und dem Landschaftsplan gibt es nicht.

### 4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und die Samtgemeinde Oberharz haben bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 81-II „Pulverhaus II“ und der parallelen 84. F-Plan-Änderung die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten:

- **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 und die etwas größere Fläche der 84. F-Plan-Änderung liegen nicht im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**  
Land ➤ Die Fläche der 84. F-Plan-Änderung liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotope**  
Land ➤ Die Fläche der 84. F-Plan-Änderung überlagert teilweise zwei besonders geschützte Biotope. Dies sind eine Bergwiese und ein Schwermetallrasen. Details dazu siehe Kapitel 10.2.2 „Natur und Landschaft“ im Umweltbericht (mit Themenkarte Naturschutz).  
➤ Im Bereich dieser Biotope wird keine Baufläche dargestellt. Stattdessen sind dort „landwirtschaftliche Fläche“ bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Im B-Plan erfolgt eine entsprechende Festsetzung.
- **Landschaftsschutzgebiet**  
Landkreis ➤ Die Fläche der 84. F-Plan-Änderung und der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 / II lagen bisher im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“.  
➤ Für die F-Plan-Änderung war eine Entlassung der Flächen aus dem LSG erforderlich. Details dazu siehe Kapitel 10.2.2 „Natur und Landschaft“ im Umweltbericht (mit Themenkarte Naturschutz).  
➤ **Dem Antrag der Samtgemeinde auf Entlassung der entsprechenden Teilflächen aus dem LSG hat der Kreistag mit Beschluss am 4. Juli 2011 entsprochen.** Die LSG-Änderung wurde am 25. August 2011 bekannt gemacht und am 26. August 2011 rechtswirksam.

**Fazit: Die 84. F-Plan-Änderung hat keine Zielkonflikte mit den genannten Schutzgebieten.**

### 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 Samtgemeinde Oberharz geht davon aus, dass dies nicht der Fall ist. Die Böden im Geltungsbereich des neuen B-Plans sind durch ihre frühere bergbauliche Nutzung stark vorbelastet. Es ist nicht zu erwarten, dass die künftige Nutzung als Gewerbegebiet den Eintrag von Schadstoffen ins Trinkwasser verstärken würde. Im Gegenteil: Überbauung und Versiegelung des mit Schwermetallen belasteten Haldenkörpers könnten sogar zu einer Verbesserung der Situation führen (geringere Durchströmung belasteter Flächen mit Niederschlägen).

**Wasserschutzgebiet „Kellerhalsteich / Hirschler Teich“:** 118 m südöstlich des Geltungsbereichs der 84. F-Plan-Änderung liegt das Wasserschutzgebiet „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 liegt und Wasserwegsamkeiten vom Plangebiet in Richtung „Hirschler Teich“ sind nicht bekannt.

**„Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“:** Zur Zeit liegen der Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung und 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 Innerstetalsperre ein neues **„Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“** auszuweisen. Dies würde auch den Oberharz betreffen. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge das neue Gewerbegebiet „Pulverhaus 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.

### 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 Baubauungsplan-Verfahren als selbstständiger Teil zu formulieren.

### 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 „Pulverhaus“ 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 „Pulverhaus“ und die dazu erfolgende 84. F-Plan-Änderung folgen dieser Strategie der Bodenschonung, indem hier bergbaulich belastete Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden. 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 Bodenschutzes 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 der 84. Änderung des F-Plans überschneidet sich mit **vier registrierten Altlasten**. Im Übrigen liegt der Geltungsbereich der 84. Änderung aufgrund der flächendeckenden Schwermetallbelastung zum Großteil im **Teilgebiet 1 der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“** (BPG-VO). Der Teil, der außerhalb des B-Plan-Gebiets liegt, fällt in Teilgebiete 1 und 3.

### 4.3.2 Altlasten

Der Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung überlagert vier Flächen, die das Altlastenkataster der Unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsflächen eingestuft hat:

- **Altlast „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“** (Nr. 663204-08/169H)
- **Altlast „Werk Tanne - Ableitung nach Osterode“** (Nr. 6.2.2-3204-08/023Re)
- **Altlast „Halde südlich Marienschacht“** (Nr. 6.2.2-3204-08/190A)
- **Altlast „Halde zwischen mittleren und oberen Pfauenteich“** (AZ: 6.2.2-3204-08/054H)

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“) erfolgten eine umfangreiche Untersuchung und Sanierung der dort liegenden Teile der „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“. Darauf kann der Umgang mit den Halden-Teilen, die im künftigen Gewerbegebiet „Pulverhaus II“ liegen, aufbauen. Den konkreten Umgang mit den Flächen beschreibt das **Bodenmanagement-Konzept**, das vom Ingenieurbüro b.i.g. (Clausthal-Zellerfeld) im Auftrag der Sympatec GmbH erstellt wurde. Das Konzept ist mit der Samtgemeinde Oberharz und dem Landkreis Goslar abgestimmt worden.

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 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.“

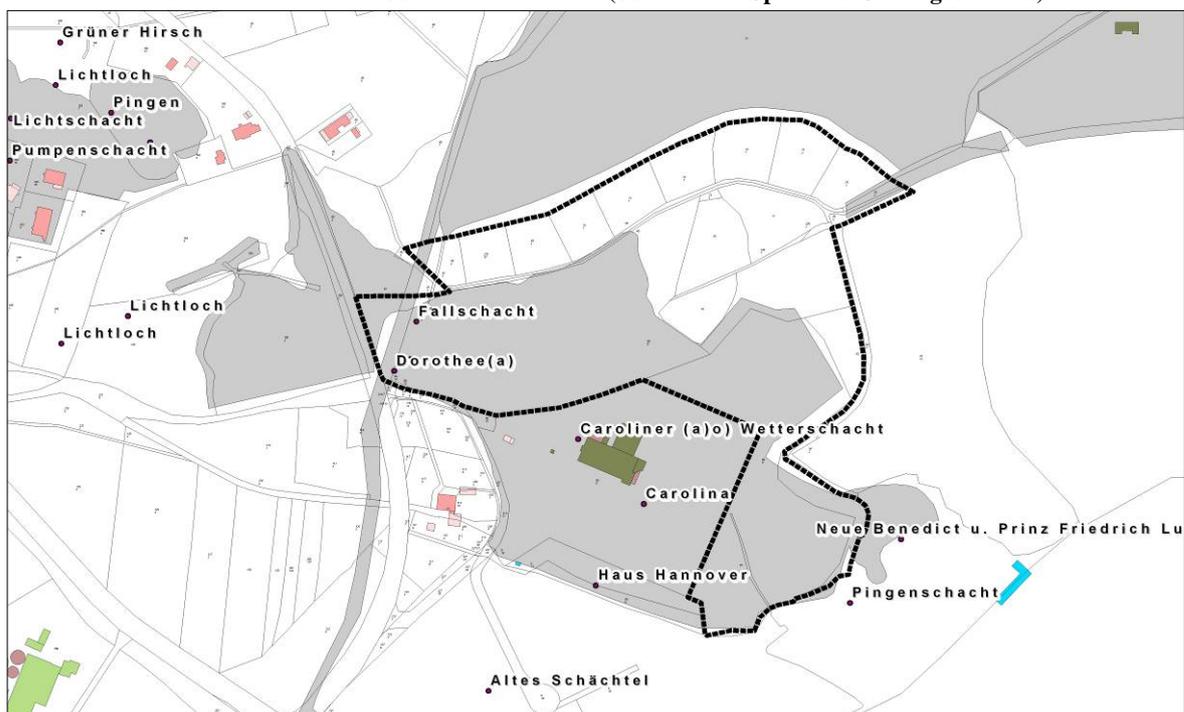
### 4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

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 „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. 7: Lageplan mit dem Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung, den bekannten Schächten / Lichtlöchern und den vier grau gefärbten Altlasten, die das Gebiet berühren; Altlast „Halde südlich Marienschacht“ (linke Spitze des Geltungsbereichs), Altlast „Werk Tanne - Ableitung nach Osterode“ (als Streifen von Nord nach Süd), die große „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“ (Mitte) und die Altlast „Halde zwischen mittlerem und oberem Pfauteich“ (obere rechte Spitze des Geltungsbereichs)**



## 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 der 84. F-Plan-Änderung 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 im Textteil</b>
<b>Dorothea</b>	Koordinaten: Rechtswert 3593980, Hochwert 5741315; <b>Kennzeichnung im 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 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 im 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.

**Der verbindliche Bauleitplan Nr. 81-II „Pulverhaus II“ trifft konkrete Regelungen zum Umgang mit diesen historischen Anlagen.**

## 4.5 Waldrecht

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

**Für den Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung trifft der Bebauungsplan Nr. 81-II „Pulverhaus II“ konkrete Regelungen zum Umgang mit den Waldbeständen.** Der bisher unbebaute Geltungsbereich des B-Plans umfasst waldartige Bestände, die überwiegend auf Bergbauhalden stehen. Durch die künftige Nutzung geht ein Teil der im Plangebiet liegenden Waldflächen verloren. Die notwendige Waldumwandlung sowie Art und Umfang des waldrechtlichen Ausgleichs gemäß Landeswaldgesetz werden im B-Plan Nr. 81-II „Pulverhaus II“ im Detail geregelt. Der erforderliche waldrechtliche Ausgleich ist u.a. Gegenstand des Grünordnungsplans. Waldbehörde und Beratungsforstamt haben zu den bisher erarbeiteten Vorschlägen bereits eine grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

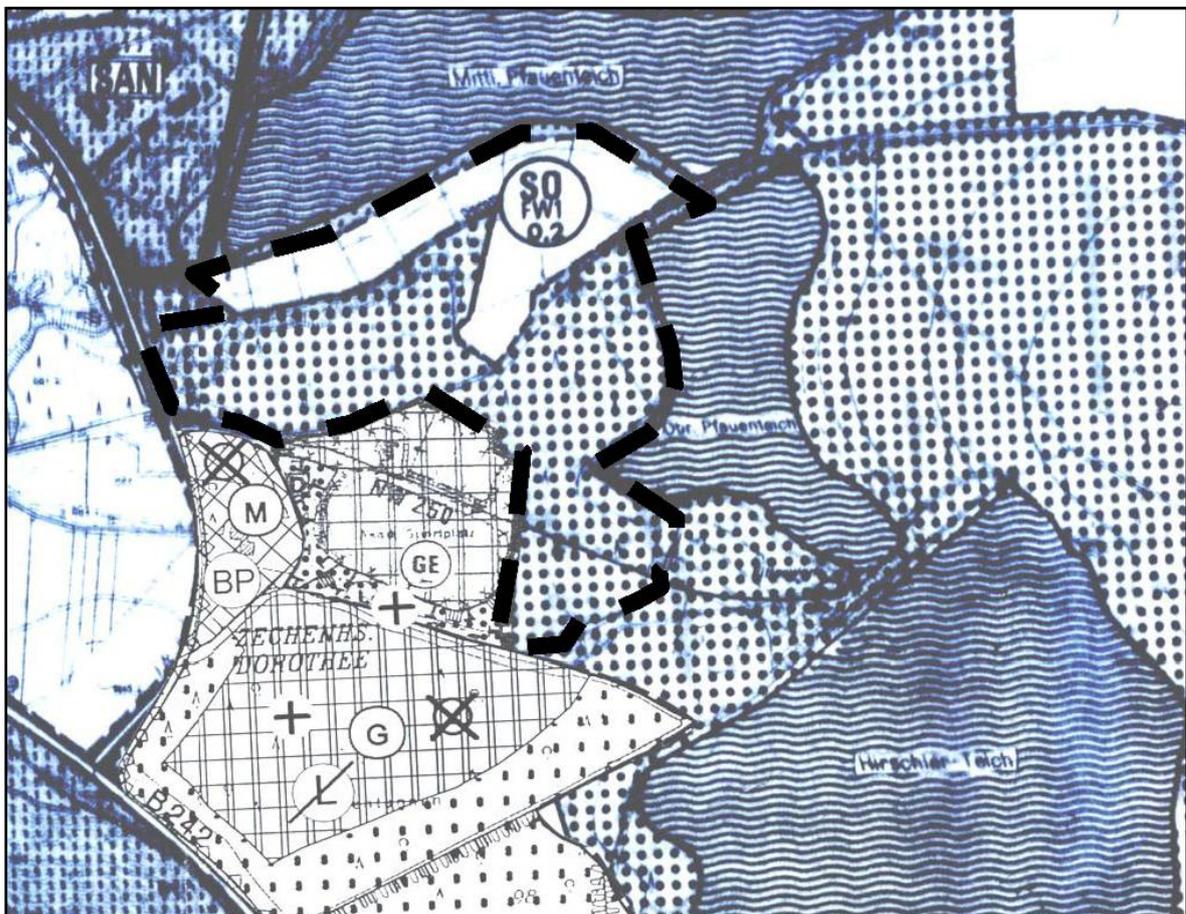
## 5. Planung

### 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden und wurde seitdem mehrmals geändert. Derzeit befindet sich die 85. Änderung im Verfahren. Laut Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zwingend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten, damit ein B-Plan Rechtskraft erlangen kann. Für den neuen B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ ist eine Änderung des F-Planes erforderlich, da die geplanten Festsetzungen nicht zu den bisherigen Darstellungen des F-Plans passen.

Der Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung ist bisher dem **Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB** zuzurechnen. Der F-Plan stellt bisher für diesen Bereich überwiegend „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar. Im nördlichen Bereich ist für eine Fläche zwischen dem Mittleren Pfaunteich und der Bergbauhalde ein „Sondergebiet Ferienwohnen“ dargestellt.

**Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ohne Maßstab**



## 5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung umfassen 10,5 ha. Der überwiegende Teil gehört dem Unternehmen Sympatec GmbH (7,1 ha). Die weiteren Eigentümer sind die Harzwasserwerke GmbH (0,35 ha, u.a. Graben-Parzelle zu 30 qm) und mehrere private Eigentümer (insgesamt 3,05 ha).

## 5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung 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.

## 5.4 Vorhandene Leitungstrassen

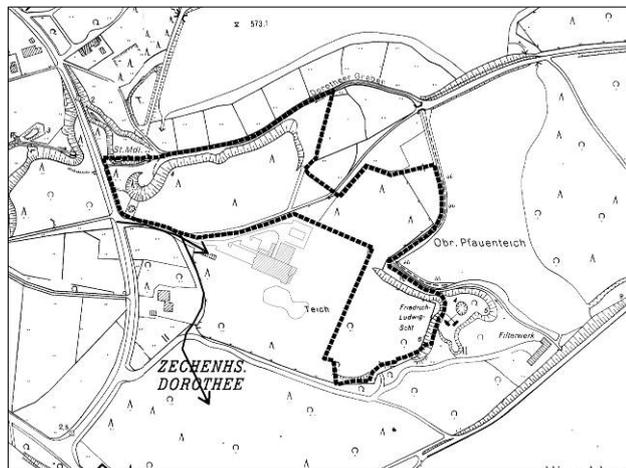
**Im Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung verlaufen mehrere Leitungen. Davon bedarf jedoch keine der Darstellung im Flächennutzungsplan.** Der B-Plans Nr. 81 / II geht im Detail auf die Leitungen ein (Mittelspannungskabel, Trinkwasserleitung, Kommunikationskabel, Hausanschlüsse).

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

**Bestand:** Die beiden am Rand des Stadtteiles 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 / I „Pulverhaus I“ löst keinen Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung aus.**

Abb. 9: Erschließungsachsen (ohne Maßstab)



## 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

**Im Flächennutzungsplan wird lediglich eine Fläche für Regenwasserrückhaltung dargestellt.** Im B-Plan Nr. 81-II „Pulverhaus II“ wird darauf eingegangen, welche Anlagen konkret für die Erweiterung des Gewerbegebiets erforderlich sind. Das bestehende Gewerbegebiet „Pulverhaus“ ist für seine Nutzung 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“ dargestellt. Hier wird der Vorhabenträger eine Anlage mit Stauraum für Niederschlagswasser errichten und betreiben. Den Bau und den Betrieb der Anlagen zur Regenwasser-Rückhaltung regelt die Bergstadt mit dem Bauherrn in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

**Schmutzwasser:** Für das Plangebiet „Pulverhaus II“ ist eine Rückhaltung des Schmutzwassers vorgesehen. Es erfolgt keine Darstellung. Den Bau und den Betrieb der Anlagen zur Schmutzwasser-Rückhaltung regelt die Bergstadt mit dem Bauherrn in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

**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.

## 6. Darstellungen der 84. Flächennutzungsplan-Änderung

**Im Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung gab es bisher nur zwei Darstellungen:**

- „Sondergebiet Ferienwohnen“ im Norden zwischen Mittlerem Pfaunteich und Bergbualde
- „Flächen für Wald“ im übrigen Geltungsbereich (Süden)

**Im Zuge der 84. F-Plan-Änderung verändern sich diese Darstellungen folgendermaßen:**

- anstelle von „Sondergebiet Ferienwohnen“ werden nun „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt
- anstelle der „Flächen für Wald“ erfolgen mehrere Einzel-Darstellungen
  - Gemischte Bauflächen
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Grünflächen
  - Flächen für Wald
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

**Verzicht auf das „Sondergebiet Ferienwohnen“:** Anlass für die 84. F-Plan-Änderung ist die parallele Aufstellung des B-Plans Nr. 81-II „Pulverhaus II“. Bei dieser Gelegenheit erfolgt zugleich eine Anpassung von Darstellungen, die außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs liegen. Nördlich des B-Plan-Gebiets stellt der F-Plan bisher ein „Sondergebiet Ferienwohnen“ für Außenbereichsflächen am Ufer des Mittleren Pfaunteiches dar. Diese Darstellung ist überholt. Sie wurde in den vergangenen Jahrzehnten nicht genutzt, um hier mit Hilfe einer verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich eine Bebauung zu realisieren. Nach heutigem Erkenntnisstand wäre eine solche Bebauung auch nicht mehr sinnvoll. Daher wird auf diese Darstellung eines „Sondergebiets Ferienwohnen“ nun verzichtet. Stattdessen erfolgt nun in diesem Bereich die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ zum Erhalt der hier bestehenden Bergwiesen.

**Gemischte Bauflächen:** Der B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Pulverhaus“ mit dem Firmensitz des Unternehmens Sympatec, das Erweiterungsbedarf hat. Im Geltungsbereich der 84. F-Plan-Änderung sind Baumaßnahmen wie Parkplatz, Betriebsleiterwohnhaus, Gästehaus und kulturelle Nutzungen geplant. Der F-Plan wird dazu passend künftig „Gemischte Bauflächen“ darstellen.

Eine **Gewerbliche Baufläche** für eine zusätzliche Betriebshalle wird im Südosten des Plangebiets dargestellt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

kein Bedarf für eine Darstellung

### 6.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

§ 5 (2) Nr. 2 BauGB, § 5 (4) BauGB

kein Bedarf für eine Darstellung

### 6.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge

§ 5 (2) Nr. 3 BauGB, § 5 (4) BauGB

kein Bedarf für eine Darstellung

### 6.5 Flächen für Versorgungsanlagen, (...)

§ 5 (2) Nr. 4 BauGB, § 5 (4) BauGB

kein Bedarf für eine Darstellung

### 6.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 5 (2) Nr. 4 BauGB, § 5 (4) BauGB

kein Bedarf für eine Darstellung

### 6.7 Grünflächen

§ 5 (2) Nr. 5 BauGB, § 5 (4) BauGB

Im Bereich zwischen gemischter Baufläche und dem Oberen Pfaunteich werden Grünflächen mit dem Ziel eines landschaftsparkartigen Übergangs zur freien Landschaft dargestellt.

### 6.8 Wasserflächen (...)

§ 5 (2) Nr. 7 BauGB, § 5 (4) BauGB

**Darstellung in Planzeichnung** als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“.

## 6.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

§ 5 (2) Nr. 8 BauGB, § 5 (4) BauGB

kein Bedarf für eine Darstellung

## 6.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 5 (2) Nr. 9 BauGB, § 5 (4) BauGB

Darstellung in Planzeichnung (siehe dazu Details im Umweltbericht)

## 6.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 (2) Nr. 10 BauGB, § 5 (4) BauGB

Darstellung in Planzeichnung (siehe dazu Details im Umweltbericht)

## 6.12 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

§ 5 (4) BauGB

**Kennzeichnung im Textteil:** Im Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale, darunter der „Dorotheer Graben“ (Bestandteil des Unesco-Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft).

## 6.13 Sonstige Planzeichen

§ 5 (2) und § 5 (4) BauGB

### Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die 84. F-Plan-Änderung überlagert vier im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsfläche eingestufte Bereiche. Dazu erfolgt eine **Kennzeichnung in Zeichnung und Textteil:**

#### **Planzeichnung:**

Verwendung der Signatur „A“ für „Altlast“; auf die Randsignatur wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet

#### **Textteil:**

Große Teile des Planbereichs sind im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als altlastverdächtige Flächen geführt. Die Altlastenverdachtsflächen sind zeichnerisch gekennzeichnet und mit „A“ markiert. Die Bezeichnungen der vier Altlasten sind:

- 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)
- Altlast „Halde zwischen mittleren und oberen Pfaunteich“ (AZ: 6.2.2-3204-08/054H)

### Altlastenverdachtsflächen

Alle Teile des Geltungsbereiches, die nicht von den vier vorgenannten Altlast-Verdachtsflächen betroffen sind, liegen im Bodenplanungsgebiet des Landkreises Goslar. Dazu erfolgt eine **Kennzeichnung in Zeichnung und Textteil:**

#### **Planzeichnung:**

Verwendung der Signatur „BP“ für „Bodenplanungsgebiet“; auf Randsignatur wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet

#### **Textteil:**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies umfasst Altlasten sowie eine flächendeckende Belastung mit Schwermetallen, wo gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von über 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und über 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen ist. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet. Die Altlastenflächen sind in der Zeichnung mit dem Planzeichen A gekennzeichnet. Auf allen Altlasten-Verdachtsflächen ist nach Maßgabe des Bodenschutzes eine gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

### Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich der F-Plan-Änderung überlagert ein ehemaliges Bergbau-Gebiet rund um die Grube Dorothea. Es ist dabei auch mit Relikten der Wasserwirtschaft zu rechnen, darunter mit Resten der Wasserzuführung des Aufschlagwassers zur Grube Carolina (Hirschler-Teich-Graben) und der Abführung des Abfallwassers Richtung „Dorotheer Graben“ und „Oberer Pfaunteich“; im westlichen Teil des Plangebiets sind Relikte des ehemaligen Jägersbleecker Flutgrabens zu erwarten. Die Anlagen der Wasserwirtschaft gehören zum Teil zum Unesco-Weltkulturerbe „Oberharzer Wasserwirtschaft“. Es erfolgt folgende **Kennzeichnung im Textteil:**

#### **Kennzeichnung im Textteil:**

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, und Relikte der Wasserwirtschaft (z. T. Bestandteil des Unesco-Weltkulturerbes Oberharzer Wasserwirtschaft), darunter:

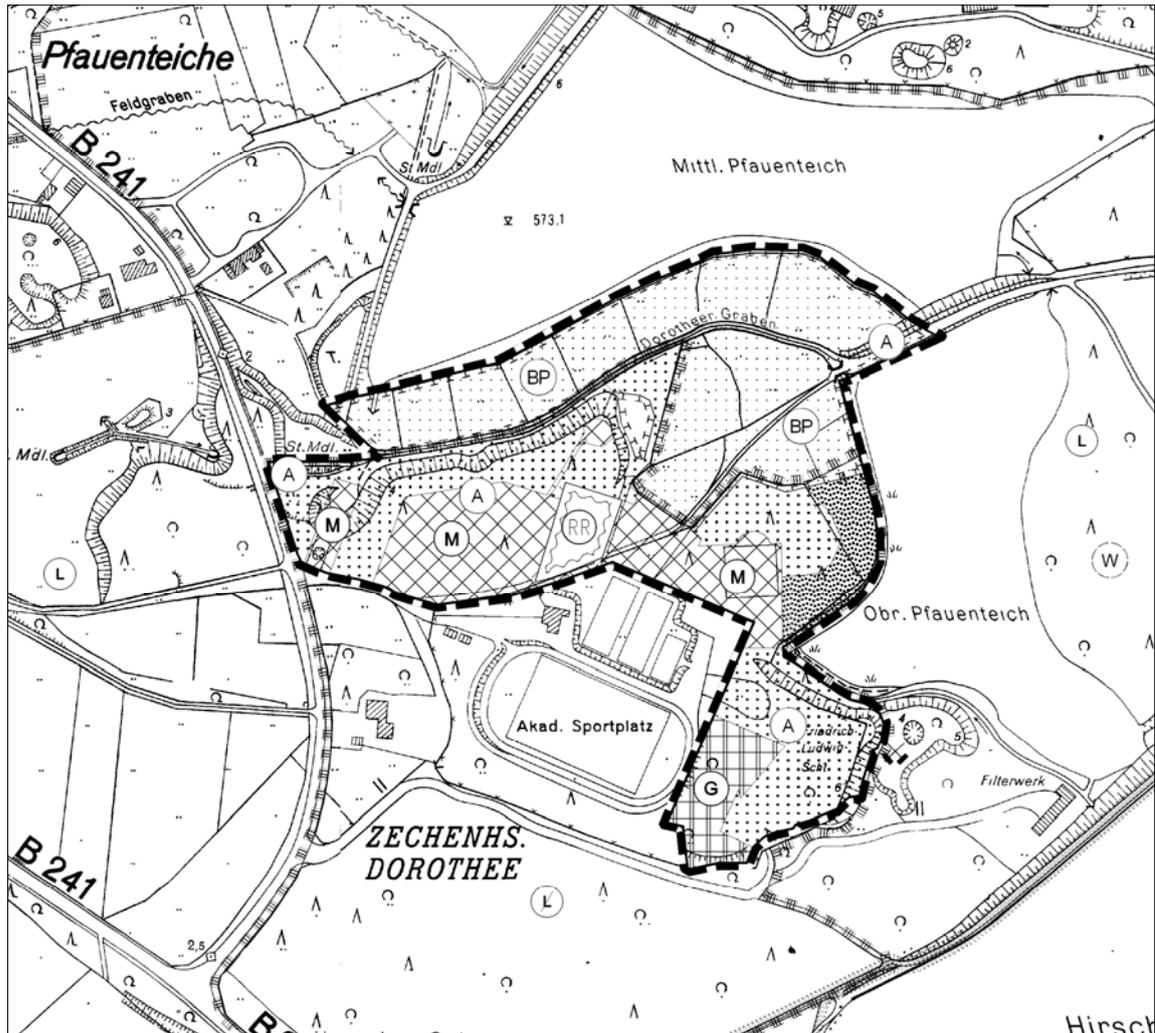
- Schacht Dorothea (Koordinaten: Rechtswert 3593980, Hochwert 5741315);
- Querschlag im Liegenden (Koordinaten: Rechtswert 3593995, Hochwert 5741326);
- Dorotheer Graben
- untertägiger Wasserlauf „Dorotheer Rösche“ mit Fallschacht (Rechtswert 3594000, Hochwert 5741360)
- Caroliner Graben und Caroliner Rösche

## 6.14 Nachrichtliche Übernahmen

**Textteil:** „Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Inkrafttreten zum 1.10.2000, zuletzt geändert durch die 2. Änderungsverordnung vom 30.6.2010), Teilgebiet 1 und 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol „BP“. Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche keine Anwendung.“

**Planzeichnung:** Verwendung des Planzeichens „BP“ für Bodenplanungsgebiet im Bereich der Nicht-Altlasten-Flächen

Abb. 9: Ausschnitt aus der neuen Planzeichnung



## 7. Durchführung der Planung und Kosten

---

**Kosten der Planung:** Die Samtgemeinde Oberharz erbringt selbst die **städtebaulichen Planungsleistungen** für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für die 84. F-Plan-Änderung wie auch für den B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ wurde 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 Samtgemeinde entstehen die Sachkosten wie z. B. für Lizenzgebühren der Plangrundlage.

**Externe Kosten für Fachgutachten, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:** Anders als beim B-Plan sind für die 84. F-Plan-Änderung keine Fachgutachten erforderlich.

## 8. Ablauf des Verfahrens

---

Siehe Kapitel 1.3 „Zeitlicher Ablauf der Planung“

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

---

Der 10,5 ha große Geltungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südöstlichen Clausthaler Ortsrand. Er entfällt zum Teil auf das Gewerbegebiet „Pulverhaus II“ und zum Teil auf freie Landschaft. Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche
Gewerbegebiet	0,51 ha
Gemischte Bauflächen	2,05 ha
Grünflächen	0,43 ha
Flächen für Landwirtschaft	4,09 ha
Waldflächen	3,07 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,35 ha
<b>Summe</b>	<b>10,5 ha</b>

Erstellt durch:

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

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.

**gez. Wiebke Bruns**

Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur  
Stadtplanerin

Clausthal-Zellerfeld im April 2012