Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Emmerich-Kopatsch)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2026 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Goslar

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 04.02.2026).

....., den __.__.____
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 04.02.2026

.....
Planverfasser (M. Flörke)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Emmerich-Kopatsch)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld" und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Emmerich-Kopatsch)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld" in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Emmerich-Kopatsch)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld"ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Emmerich-Kopatsch)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld", nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m § 9 (1) 1 BauGB)

SO Fremdenverkehr — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Fremdenverkehr"
(siehe textliche Festsetzung 1.1)
(§ 11 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

GR 500 m² — Maximale überbaubare Grundfläche, GR in m² als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 2.1)
(§ 19 BauNVO)

GBH Tinyhaus 3,0 m
GBH Baumhaus 6,0 m — Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß (Gebäudehöhe)
(siehe textliche Festsetzung 2.2)
(§ 18 (1) BauNVO)

I/II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 2 BauGB)

E — Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 BauNVO)

Baugrenze
(siehe textliche Festsetzung 3)
(§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Zweckbestimmung: Fußweg
(siehe textliche Festsetzung 5)

P — Zweckbestimmung: Privatweg

Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) 4 und 11 und (6) BauGB)

5. Grünflächen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünflächen
(siehe textliche Festsetzung 6)

Zweckbestimmung: Parkanlage
(siehe textliche Festsetzung 6)

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20, 25 BauGB)

M1-M3 — Index für Maßnahmentyp
(siehe textliche Festsetzungen 7.1-7.3)
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzung 7.4)
(§ 9 (1) 25b BauGB)

E — Index für Erhaltungstyp
(siehe textliche Festsetzung 7.4)

P — Index für Anpflanztyp
(siehe textliche Festsetzung 7.5)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(siehe textliche Festzsetzung 4 und 7.1)
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze
(siehe textliche Festsetzung 4 und 7.1)
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck "Empfangsgebäude/Rezeption" und "Sanitärgebäude"
(siehe textliche Festsetzung 8)
(§ 9 (1) 9 BauGB)

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(siehe textliche Festsetzung 5)
(§ 9 (1) 21 BauGB)

BP — Bodenplanungsgebiet - Teilgebiet 1 (siehe E: Nachrichtliche Übernahmen)
(§ 9 (6) BauGB)

UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal "Carler Teich" Kernzone
(§ 9 (6) BauGB)

Pufferzone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 "Waldkurkark Zellerfeld", Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
(§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr"
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr" dient der Unterbringung von Feriengästen in kleinen, landschaftsverträglich integrierten Einheiten sowie dem naturnahen Übernachten. Die Nutzung des Sonstigen Sondergebiets ist ausschließlich auf fremdenverkehrsbezogene Zwecke ausgerichtet.
Zulässig sind:
- Tinyhäuser (bodenstehend) mit einer maximalen Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² je Einheit, die auf Punktfundamenten errichtet werden und dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises dienen
- Baumhäuser (aufgeständert) mit einer maximalen Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² je Einheit, die auf Stelzen oder vergleichbaren aufgeständerten Konstruktionen errichtet werden und dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises dienen
- Bühnen sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für fremdenverkehrsbezogene Veranstaltungen

(§ 12 i.V.m. 9 (1) 1 BauGB und § 11 (2) BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit von Wohnnutzungen
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr" sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Dauerwohnen
- Nebenwohnungen (Zweitwohnungen)

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche von 500 m² darf im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr" nicht überschritten werden. Für die Ermittlung der Grundfläche sind die Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets maßgeblich. Zu der Grundfläche sind alle baulichen Anlagen hinzuzurechnen. Wassergebundene Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet darf 3,0 m bei Tinyhäusern und 6,0 m bei Baumhäusern nicht überschreiten. Für Tinyhäuser wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss, für Baumhäuser auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Bei Tinyhäusern wird die Höhe baulicher Anlagen von der natürlichen Geländeoberfläche am Gebäudemittelpunkt bis zur Gebäudeoberkante gemessen.
Bei Baumhäusern wird die Höhe baulicher Anlagen von der Oberkante der Bodenplatte bzw. des Podestes bis zur Gebäudeoberkante gemessen. Die Höhe der Stelzen bleibt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.
Als Gebäudeoberkante gilt der obere Abschluss des Dachfirstes bzw. der Attika.
Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technisch notwendige Aufbauten, untergeordnete Gebäudeteile sowie Photovoltaikanlagen.
(§ 9 (1) 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3), (6) und § 18 (1) BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Aufsteigende Bauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

4. Stellplätze

Die umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze (St)" sind dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr" zugeordnet. Kraftfahrzeuge sind auf den Flächen der Stellplätze abzustellen.
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

5. Geh- und Leitungsrechte

Die mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Flächen dienen den Versorgungsträgern zur Verlegung, Wartung und Unterhaltung von leitungsgebundener Infrastruktur.
(§ 9 (1) 21 BauGB)

6. Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dienen der Erholung und dem Aufenthalt. Sie sind dauerhaft zu pflegen und der parkartige Charakter des Geländes ist dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Grünflächen sind zulässig:
- das bestehende Wassertretbecken
- kleinteilige dem Parkcharakter dienende Anlagen und Einrichtungen für Betrieb, Pflege und Instandhaltung
- Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung, soweit sie landschaftsverträglich ausgeführt und für den Betrieb des Sonstigen Sondergebiets und der Grünflächen zwingend erforderlich sind

(§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Versiegelungsbeschränkungen (M1)
Die Oberflächen befestigter Flächen im Plangebiet sind als wassergebundene Decken oder als Schotterrasen herzustellen. Ab der im Planteil gekennzeichneten Einfahrt von der Marktstraße (K 37) sind ab der Grundstücksgrenze auf einer Länge von bis zu 75 m konventionelle engfugige Pflasterbeläge zulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.2 Niederschlagswasser (M2)
Das von Dachflächen ablaufende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen, als Brauchwasser zu sammeln oder kontrolliert in das angrenzende Gewässer des Carler Teichs einzuleiten. Die Einleitung hat gedrosselt und in einer Weise zu erfolgen, dass nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Wasserqualität sowie auf die denkmalgeschützten Belange des Carler Teichs ausgeschlossen sind. Das Oberflächenwasser von Fahr- und Stellplatzflächen ist über angrenzende Grünbereiche oder über Mulden/Mulden-Rigolen zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung in ein Gewässer oder eine Entwässerung über Versickerungsanlagen, bedarf einer Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.3 Einfriedungen (M3)
Grundstückseinfriedungen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sie als naturnah gestaltete, vegetationsbasierte Abgrenzungen ausgeführt werden. Bauliche Einfriedungen wie Zäune, Mauern oder vergleichbare technische Abgrenzungen sind unzulässig. Die Einfriedungen müssen sich in das bestehende, naturnah geprägte Landschaftsbild des Carler Teiches einfügen und dürfen als eigenständige bauliche Anlagen nicht in Erscheinung treten.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.4 Erhalt von Gehölzstrukturen (E)
Auf den gekennzeichneten Flächen im Plangebiet sind Gehölze mit einem Stammdurchmesser ab 15 cm dauerhaft, ihrem natürlichen Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und falls abgängig gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 (1) 25b BauGB)

7.5 Pflanzmaßnahmen (P)
Innerhalb des Plangebiets sind Laubbäume zu pflanzen durch:
- Anpflanzen von mindestens 3 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 - 20 cm in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 8 m
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze

(§ 9 (1) 25a BauGB)

8. Besonderer Nutzungszweck "Empfangsgebäude/Rezeption" und "Sanitärgebäude"

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Empfangsgebäude/Rezeption" dient der Unterbringung einer Rezeption mit Servicefunktionen innerhalb eines bestehenden Gebäudes. Zulässig ist ausschließlich ein Empfangs- und Servicegebäude, das funktional dem Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr" zugeordnet ist. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Sanitärgebäude" dient der Sicherung des Bestandsgebäudes.
(§ 9 (1) 9 BauGB)

C: Hinweise

1. Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere besonders und streng geschützter Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Diese Verbote gelten auch für alle europäischen Vogelarten.
Die Beseitigung von Brut- und Habitatstrukturen während der Fortpflanzungszeit der Vögel ist unzulässig, da Störungen durch eine entsprechende Bauzeitenplanung vermeidbar sind. Aus diesem Grund dürfen in der Zeit von Anfang März bis mindestens Mitte August keine Bäume oder Gehölze gefällt oder entfernt werden, sofern diese als Brutstätte genutzt werden oder potenziell geeignet sind. Andernfalls wäre das artenschutzrechtliche Tötungsverbot, insbesondere in Bezug auf Gelege und Jungvögel, berührt. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Beschränkung ist zulässig, wenn vorab durch eine fachkundige Person nachgewiesen wird, dass sich in den betroffenen Gehölzen keine belegten Nester oder Fortpflanzungsstätten befinden und eine Störung oder Tötung ausgeschlossen werden kann.
Fledermäuse nutzen das Plangebiet nachweislich als Jagdhabitat. Wochenstuben oder regelmäßig genutzte Quartiere als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind Rodungs- und Gehölzentfernungen an geeignete Bauzeitenfenster zu binden. Die Arbeiten sollen nach Abschluss der Fortpflanzungszeit im Herbst und zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die Tierarten ihre Winterquartiere bereits aufgesucht haben. Da im Untersuchungsraum keine konkreten Hinweise auf die Nutzung von Bäumen als Winterquartiere vorliegen, sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28. Februar durchzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass nächtliche Außenbeleuchtung insbesondere für Fledermäuse zu Störungen führen kann, da diese lichtsensibel sind und beleuchtete Bereiche häufig meiden oder in ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu begrenzen und fledermausfreundlich zu gestalten. Dies umfasst insbesondere den Einsatz von warmweißen Leuchtmitteln (≤= 3.000 K), eine nach unten gerichtete und abgeschirmte Lichtführung ohne Abstrahlung in angrenzende Gehölzstrukturen sowie den Verzicht auf dauerhaft nächtliche Beleuchtung. Soweit möglich, sollten zeitliche Steuerungen, beispielsweise durch Bewegungsmelder oder nächtliche Abschaltungen, vorgesehen werden.
Bei Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften können Ordnungswidrigkeiten und Straftatbestände nach §§ 69 ff. BNatSchG erfüllt sein.
Weitergehende Aussagen enthält der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros CORAX Gerd Brunken & Annika Schröder vom 21.02.2025, der der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Anlage beigefügt ist.

2. Immissionsschutz

Bei der Durchführung von Veranstaltungen auf der Veranstaltungsfläche sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Maßgeblich ist hierbei das einschlägige Regelwerke der Freizeitlärmanlagenschutzverordnung ihrer jeweils gültigen Fassung.Weitergehende Regelungen, insbesondere zur zeitlichen Begrenzung, Anzahl und Durchführung von Veranstaltungen, bleiben den nachgelagerten Genehmigungs- und Zulassungsverfahren vorbehalten.

3. Wasserschutzgebiet

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

4. Gefahrenabwehr/Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet liegt in einem historisch durch Kampfhandlungen des Zweiten Weltkrieges betroffenen Gebiet. Konkrete Hinweise auf akute Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor. Vor Beginn von Bodeneingriffen ist vom Vorhabenträger im Rahmen der Bauausführung die Baugrundsicherheit gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken (z. B. DIN 4020) sicherzustellen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde weitergehende Untersuchungen oder Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hin-sichtlich von Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

D: Kennzeichnungen

1. Altbergbau (Mundloch, Stollen)

Im Plangebiet verläuft der historische Stollen „Herzog Rudolf". Die vorhandene Darstellung aus dem Jahr 1683 ist sehr ungenau, sodass die genaue Lage des Stollens, insbesondere des ehemaligen Mundlochs, laut dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie nicht zuverlässig bestimmt werden kann. Vermutlich hat das Mundloch des Stollens an der nord-östlichen Spitze des Carler Teiches gelegen. Wahrscheinlich hat der Stollen das Funktionsgebäude und die Konzertmuschel im Waldkurpark in einer Teufe von weniger als 10 m unterquert. Das ehemalige Mundloch des Stollens ist überschüttet und im Gelände nicht mehr sichtbar. Bei einer Bebauung der ehemaligen Konzert- und Veranstaltungsfläche empfiehlt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie eine Baugrunduntersuchung von einem im Altbergbau erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.

2. Bodenbelastungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von > 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und > 10,0 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.

E: Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Carler Teich als Bestandteil des aktiven technischen UNESCO-Welterbes Oberharzer Wasserregal. Der Teich liegt sowohl in der Kernzone als auch in der Pufferzone des Welterbes und ist als technische Anlage denkmalgeschützt. Die Betriebsverantwortung liegt bei der Harzwasserwerke GmbH. Beeinträchtigungen des Carler Teiches durch Bauarbeiten sind auszuschließen. Bauverfahren, die Erschütterungen oder Setzungen verursachen können, insbesondere Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich, dürfen nur nach vorheriger Abstimmung und ausdrücklicher Zustimmung der Harzwasserwerke GmbH durchgeführt werden.
Für Bauvorhaben innerhalb der Kern- und Pufferzone ist die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar zwingend erforderlich.
Die Funktion, Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Carler Teiches sowie der zugehörigen Pufferzone sind dauerhaft zu sichern. Die Bereiche sollen von allen Seiten erreichbar bleiben und in ihrer technischen und landschaftlichen Wirkung ungestört erhalten werden.
Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, in dem Kulturdenkmale und Bodenfunde vermutet werden. Bodeneingriffe sind daher rechtzeitig, gemäß § 14 NDSchG, mindestens drei Wochen vor Beginn der Arbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Arbeitsstelle Montanarchäologie anzuzeigen.
Beim Auftreten von Funden oder Befunden ist die notwendige Bergung und Dokumentation zu ermöglichen. Je nach Art und Umfang der Eingriffe kann eine archäologische Baubegleitung durch eine Fachfirma oder die Arbeitsstelle Montanarchäologie erforderlich sein.

1. Bodenplanungsgebiet

Die Böden im Harz sind durch natürliche und menschliche Einflüsse in unterschiedlichen Konzentrationen mit Schwermetallen belastet, da der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung von Metallpartikeln geführt hat. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar". Die entsprechenden Regelungen, hier für das Teilgebiet 1 (§§ 11 und 12 BPG-VO), sind zu beachten.

2. Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radonvorsorgegebiets. In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 (1) Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) i.V.m. § 154 (1) Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Rechtsgrundlagen

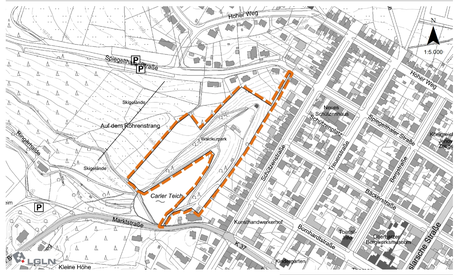
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Waldkurpark Zellerfeld"
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 04.02.2026 (Blatt 1), dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.02.2026 (Blatt 2) und den Prinzipplänen Tiny- und Baumhäuser (Blätter 3 und 4) vom 04.02.2026.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
04.02.2026	E. Wirthwein		04.02.2026	M. Flörke	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,98 x 0,88		

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 "Waldkurpark Zellerfeld"



Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 04.02.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 556BP2-b.vwx