

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

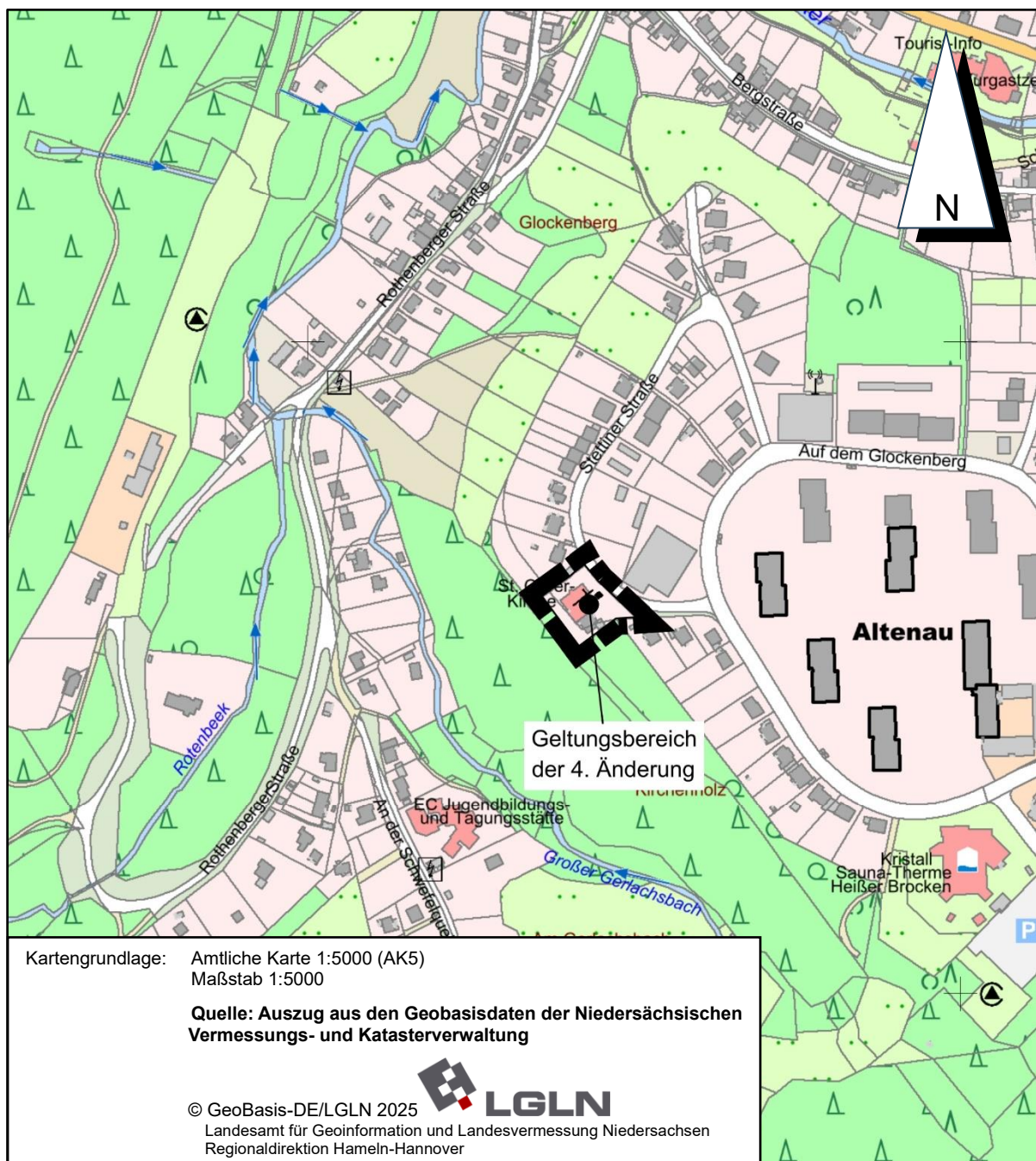
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
27.1.2026			

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL – ZELLERFELD

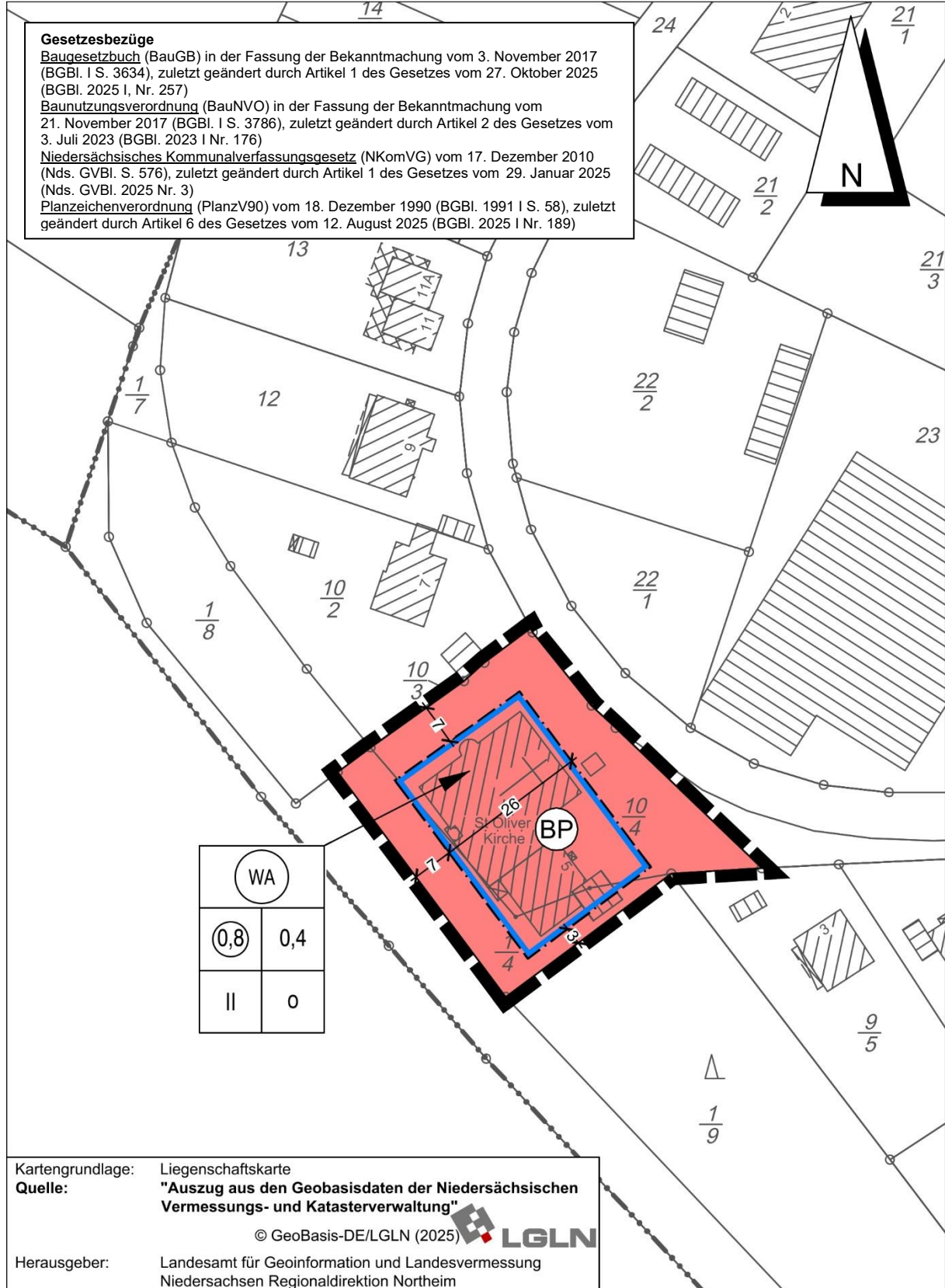
ORTSTEIL ALTENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 1D „GLOCKENBERG, 4. ÄNDERUNG

MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



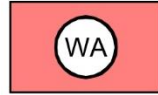
**Bebauungsplan Nr. 1D „Glockenberg“, 4. Änderung, M 1 : 1.000
(gemäß § 13a BauGB)**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

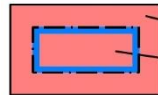


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen sind in Hanglagen (Talseite der Straße) nur parallel zum Hang zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB).
2. Bei den nicht vermaßten überbaubaren Flächen ergibt sich der Abstand zur Straße aus der vorhandenen Bauflucht (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

B. KENNZEICHNUNGEN

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.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenplanungsgebiet



Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 31.3.2011, Nr. 4). Für betroffene Flächen wird die Signatur „BP“ verwendet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1D "Glockenberg" liegt im „Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten nach § 12, 10 BBodSchV". Gemäß § 18 der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO, in der Neufassung vom 31.3.2011). gelten folgende Regelungen im Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte:

„(1)

Im Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte ist eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes und in die Teilgebiete 1 bis 4 des Bodenplanungsgebietes zulässig, wenn die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c BBodSchG genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit eine Verlagerung von Bodenmaterial auf Kinderspielflächen vorgesehen ist.

(2)

Vor dem Auf- oder Einbringen von Materialien sind Untersuchungen nach § 12 Abs. 3 BBodSchV nicht erforderlich, soweit es sich um eine Verlagerung im Sinne des Absatzes 1 handelt."

Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Granetalsperre, Schutzzone Oker III C.

Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257), des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 1D „Glockenberg“, 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 11.9.2025 die Aufstellung der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Die Planunterlage (AZ: 003-L4-75/2025) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters, Stand vom 29.09.2025).

Goslar, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar -

Im Auftrage

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2025

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin

Erneute Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat die 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1D „Glockenberg“ im Ortsteil Altenau beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich auf dem Glockenberg oberhalb des Ortsteils Altenau in der Stettiner Str. 5.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Kommunalverband Großraum Braunschweig wird der Ortsteil Altenau als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus bezeichnet. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird zeichnerisch nachrichtlich als „Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Er ist unmittelbar von Vorranggebieten für Natur und Landschaft umgeben.

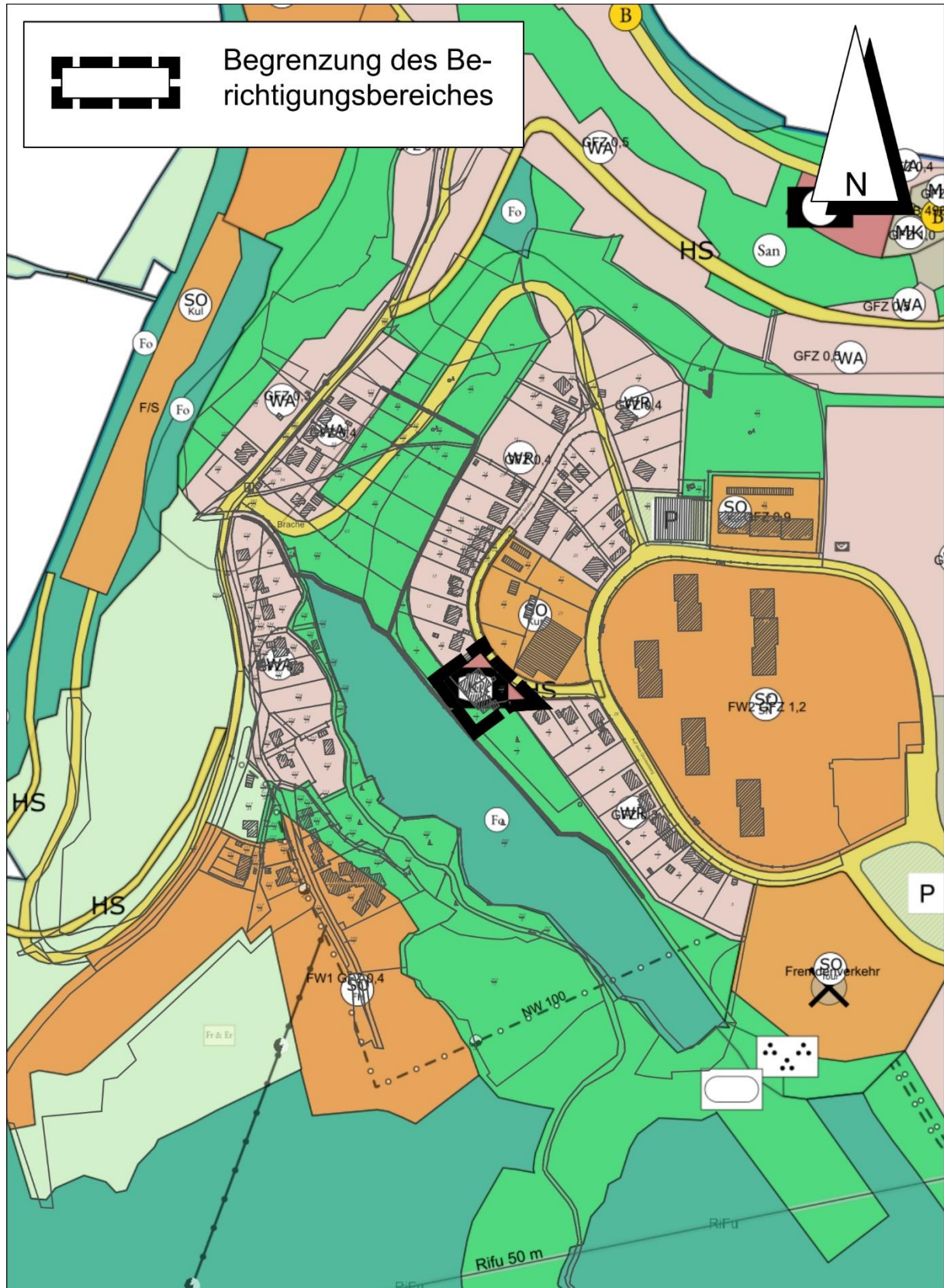
Ein grundsätzliches Ziel der Raumordnung besteht in der sparsamen Nutzung von Grund und Boden sowie im Vorrang der Nachverdichtung des Innenbereichs vor der Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich.

Die Vorgaben der Raumordnung bzw. der Regionalplanung werden durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

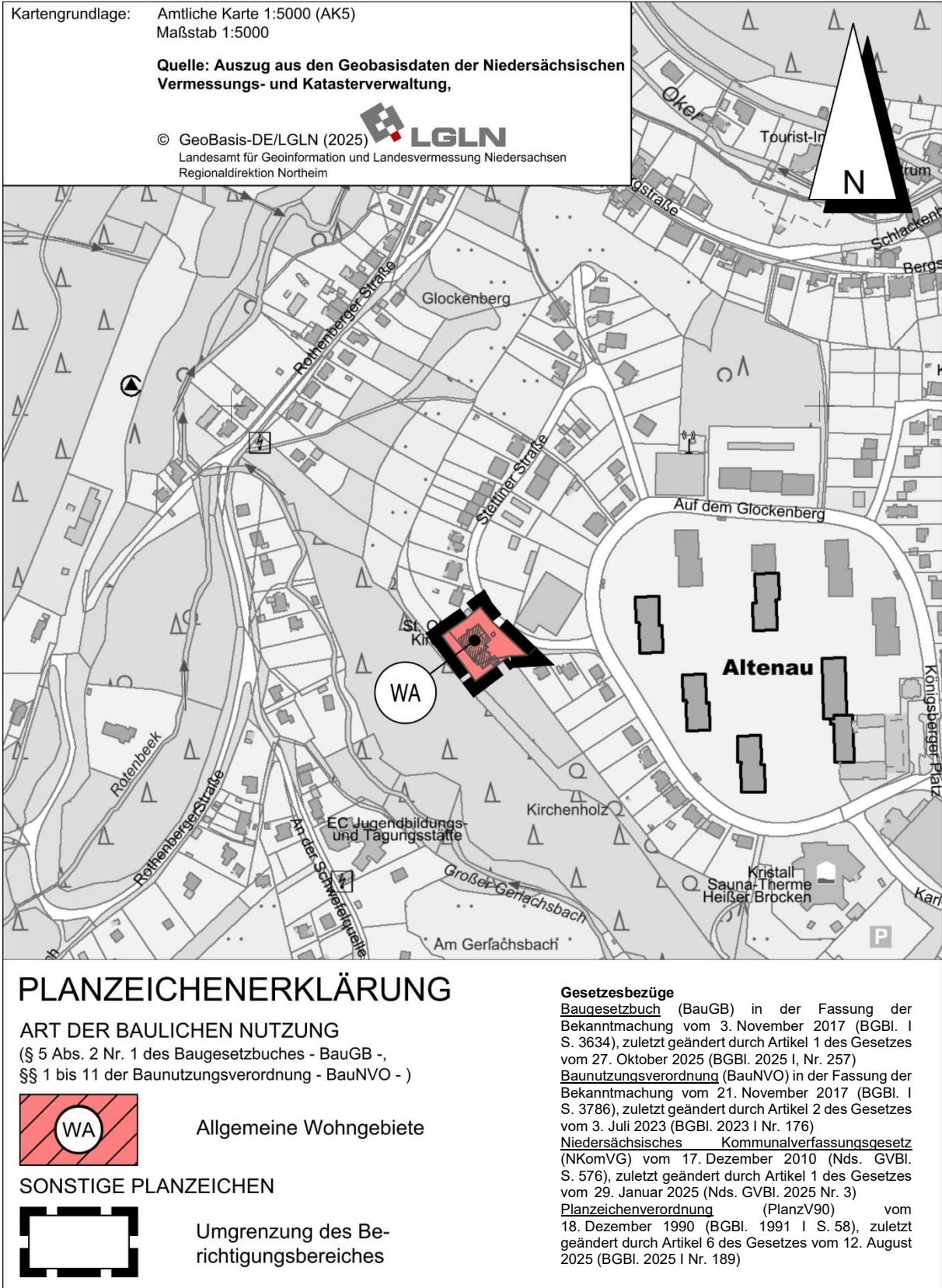
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Aufgrund der Ziele dieser Bebauungsplanänderung wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen und stellt zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



2.3 bisherige Bebauungsplanung

In der hier bislang maßgeblichen Urfassung des Bebauungsplanes wurde für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Eine Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt, jedoch eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei maximal zweigeschossiger offener Bauweise sowie einem zusätzlich zulässigen talseitigen Untergeschoss für Wohnzwecke. Textlich wurde für den Änderungsbereich festgelegt, dass

- bei allen Bauvorhaben, die mit ihrer Zahl der Vollgeschosse unter der festgelegten Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) liegen, die zulässige GFZ den jeweiligen Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten darf
- freistehende und angebaute Garagen in Hanglagen (Talseite der Straße) nur parallel zum Hang zulässig sind
- als Ausnahme der Anbau an die Straßengrenze auf für parallel zum Hang zu errichtenden Garagen an der Grenze zulässig ist.
- bei den nicht vermaßen überbaubaren Flächen sich der Abstand zur Straße aus der vorhandenen Bauflucht ergibt.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung.

Der Bebauungsplan wird auszugsweise im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist bebaut. Die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt und weisen weitgehend Rasenflächen sowie einzelne Gartengehölze auf.

2.5 Bodenplanungsgebiet

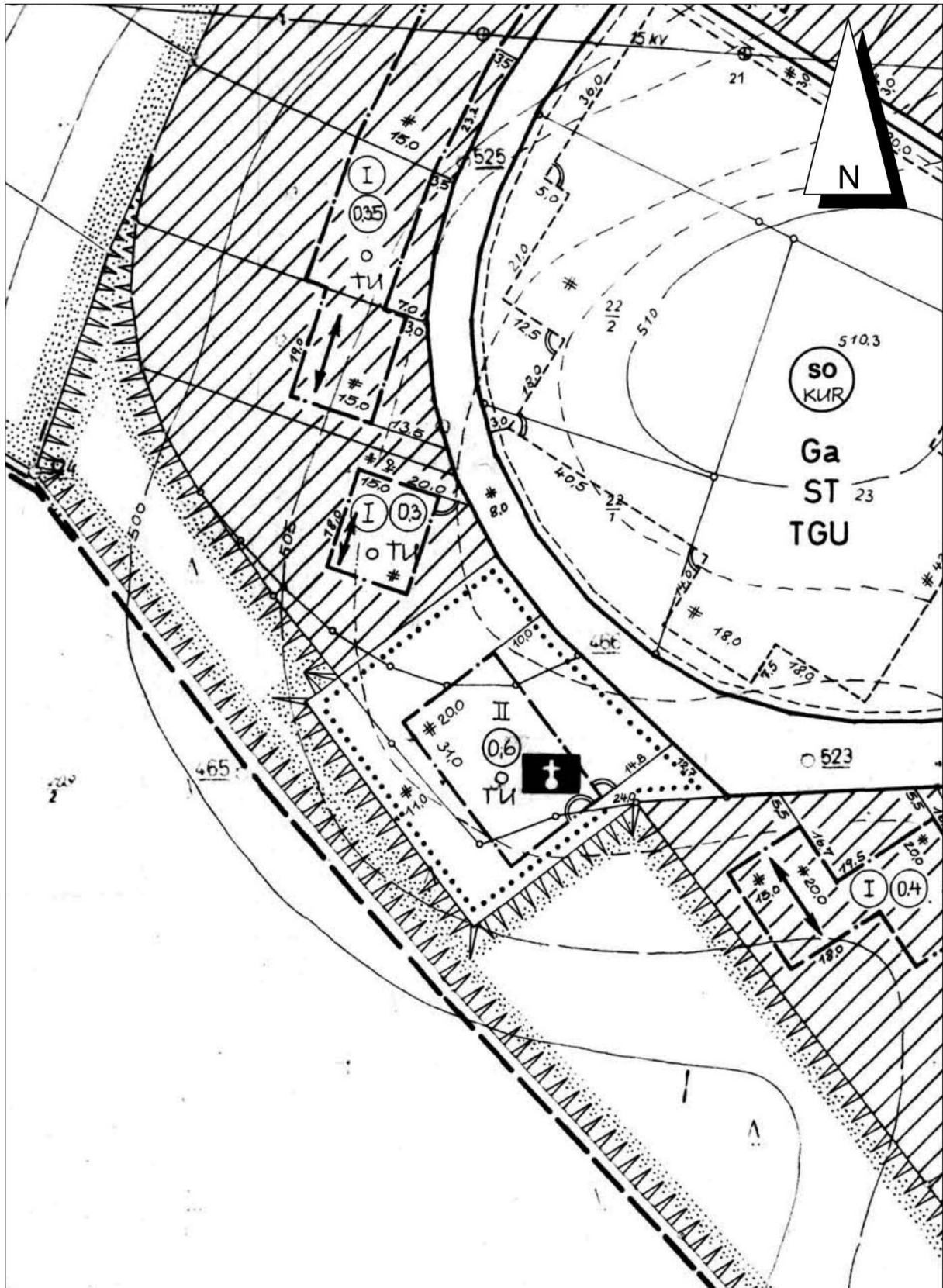
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Gebietes der „Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO)“ und wird gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bislang hier festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ wird nicht mehr benötigt, weil die kirchliche Nutzung dieses Grundstückes aufgegeben wurde.

Um eine Nachnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwar sind in der Nachbarschaft Reine Wohngebiete vorhanden, aber eine solche reine Wohnnutzung innerhalb des zu erhaltenden Kirchengebäudes wäre realistischlicherweise nicht sinnvoll möglich. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist dadurch nicht zu erwarten, da auch in Allgemeinen Wohngebieten emittierende Nutzungen allgemein unzulässig sind.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1D „Glockenberg“ (Maßstab 1 : 1.000)



Während an der maximalen Zweigeschossigkeit festgehalten wird, sollen grund- und Geschossflächenzahlen geringfügig angehoben werden, weil das Kirchengebäude die bisherigen Maßzahlen gerade so eben eingehalten hat, und aufgrund der heute erheblich genaueren Messtechnik zu befürchten ist, dass der Gebäudebestand diese Maßzahlen eben gerade nicht einhalten könnte. In diesem Fall wäre eine genehmigungspflichtige Umnutzung des Gebäudes unzulässig. Diese Umnutzung soll aber nach den Vorgaben der Raumordnungsplanung zugunsten eines sparsamer Umgangs mit Grund und Boden und einer Nachnutzung brachgefallenen Innenbereichs gefördert werden.

Ein zusätzliches talseitiges Untergeschoss wird nicht mehr vorgesehen, weil diese Definition in der Baunutzungsverordnung nicht besteht. Untergeschosse, die das Maß eines Vollgeschosses entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung nicht erreichen, sind insoweit dennoch zulässig.

Die Textlichen Festsetzungen werden auf die heute üblichen Bestimmungen beschränkt.

Wenn die zulässige Zweigeschossigkeit unterschritten wird, kann keine höchstzulässige Geschossflächenzahl zugestanden werden, weil eine eingeschossige Bauweise keine Geschossflächenzahl benötigt.

Garagen, ob freistehend oder angebaut, sollen weiterhin nur parallel zum Hang zulässig sein, um unangemessen hoch aufragende Talansichten von Garagen zu vermeiden.

Eine Ausnahme für den Anbau von Garagen ist hier nicht möglich, weil die überbaubare Fläche für anzubauende Hauptgebäude zu weit entfernt von der Straße ist.

Die entlang einem vorhandenen Gebäudeteil vorgesehene Baugrenze ergibt sich in ihrer Lage aus der vorhandenen Bauflucht.

Bestimmungen über die Anzahl von Stellplätzen für Wohnnutzungen sind heute nicht mehr zulässig.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Radonvorsorgegebiet (nachrichtliche Übernahme)

Im niedersächsischen Teil des Harzes wurden die Gemeinden Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar-Stadt als **Vorsorgegebiete für das gesundheitsschädigende Edelgas Radon** festgelegt. Dieser Festlegung liegt die „*Empfehlung zur Festlegung von Gebieten nach § 121 Absatz 1 Satz 1 StrlSchG*“ des „Niedersächsischer Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)“ vom 19.11.2020 zugrunde. Demnach ist in diesen Gebieten anzunehmen, dass der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter Luft überschritten wird. Das geruchs- und geschmackneutrale Radon kommt als Edelgas natürlicherweise im Boden vor und gelangt durch undichte Stellen in Gebäuden nach innen. In hohen Konzentrationen kann es die Lunge schädigen und ist hinter Rauchen der zweitstärkste Auslöser für Lungenkrebs.

Neben regelmäßigem Lüften senken **bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung** das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gemäß §123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn einerseits die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Zusätzlich ist in Radonvorsorgegebieten gemäß § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude,
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der
 1. Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des
 2. Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,
 3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender
 4. Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile,
 5. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen,
 6. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1d im Ortsteil Altenau

„Glockenberg“

vom bis einschließlich

gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin