

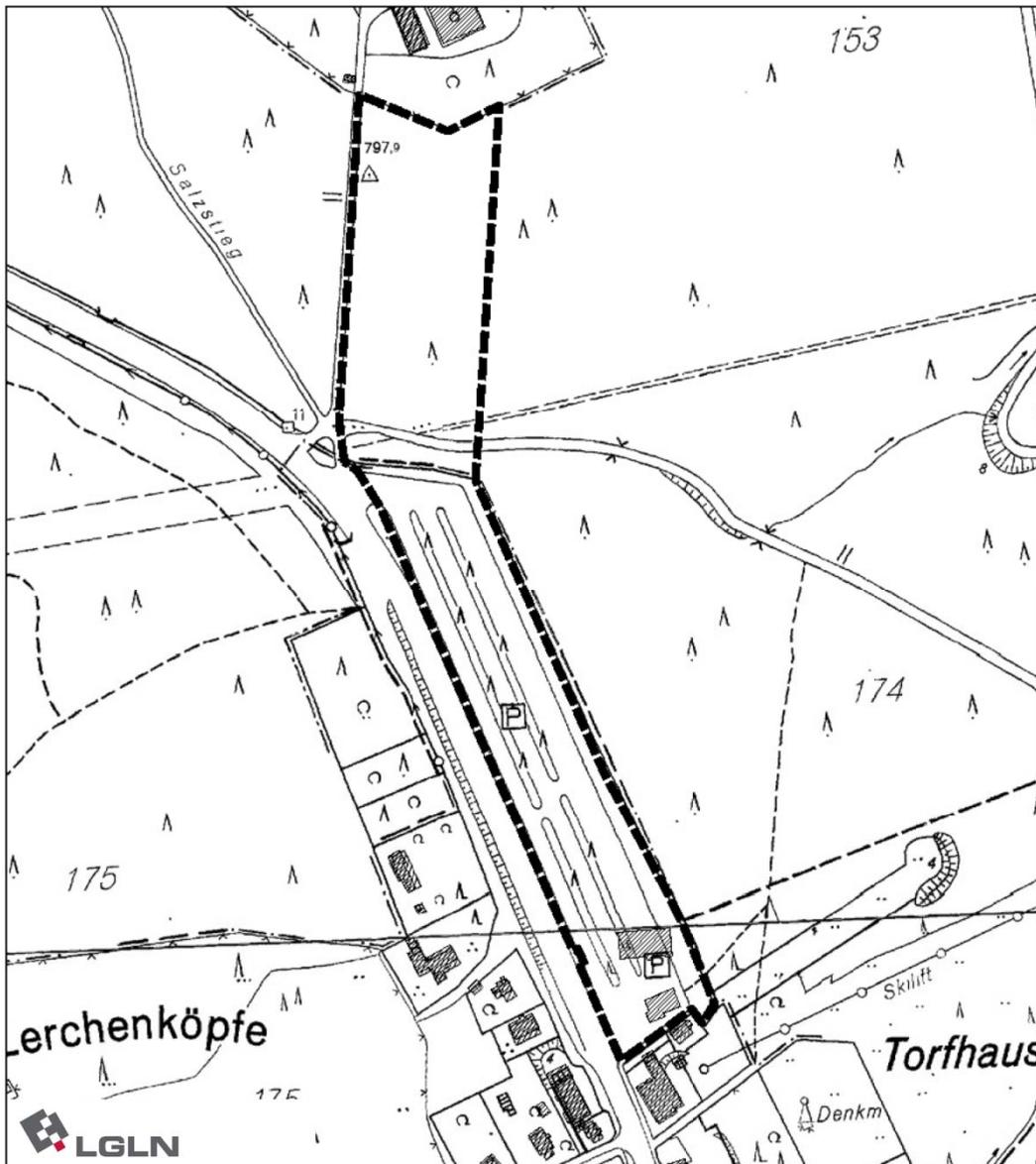
# Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

## BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 11 / 2 „Torfkate“

mit Örtlicher Bauvorschrift



Im Auftrag des Vorhabenträgers:  
**BUND-Landesverband Niedersachsen e.V.**  
als federführender Betreiber des  
**Nationalpark-Besucherzentrums Torfhaus**  
Torfhaus 8, 38667 Bad Harzburg OT Torfhaus  
Tel: 05320/33179-13  
Fax: 05320/33179-190

Verfasser:

**Conterra Planungsgesellschaft mbH**  
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar  
Tel: 05321/21205  
Fax: 05321/29563  
E-Mail: Conterra@t-online.de  
Internet: www.conterra-goslar.de

**Stand Entwurf**

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b> .....	3
<b>2. Erfordernis sowie Ziel und Zweck der 3. Änderung</b> .....	3
<b>3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b> .....	5
<b>4. Verlauf des Verfahrens zur 3. Änderung des Bauleitplanes</b> .....	5
<b>5. Ziele der Raumordnung</b> .....	8
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	8
<b>7. Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz und Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit</b> .....	9
7.1 Wasserschutzgebiete .....	9
7.2 Bodenschutz Altlasten .....	9
7.3 Umweltbericht .....	9
7.3.1 Anlass und Ziel .....	9
7.3.2 Gesetzliche Grundlagen .....	9
7.3.3 Das Plangebiet .....	10
7.3.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken .....	10
7.3.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
7.3.6 Kompensationsbedarf / -bilanz .....	12
7.3.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung .....	12
<b>8. Niedersächsische Denkmalschutzgesetz</b> .....	13
<b>9. Spielplätze</b> .....	13
<b>10. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b> .....	13
10.1 Lage in der Gemeinde, allgemeine städtebauliche Einordnung .....	13
10.2 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes .....	13
10.3 Eigentumsstruktur .....	14
10.4 Geländeverhältnisse .....	14
10.5 Vorhandene Leitungstrassen .....	14
10.6 Verkehrliche Erschließung .....	14
10.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	14
<b>11. Inhalt der Planung</b> .....	14
11.1 Gliederung des Plangebietes / städtebauliche Kennwerte .....	14
11.2 Art der baulichen Nutzung .....	14
11.3 Maß der baulichen Nutzung .....	15
11.4 Bauweise .....	15
11.5 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen .....	15
11.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	15
11.7 Grünflächen .....	15
11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
11.9 Örtliche Bauvorschrift .....	16

## 1. Allgemeines

Seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972 bestand die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar). Am 1.1.2015 wurde aus den vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann der Samtgemeinde Oberharz die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld gebildet. Die Berg- und Universitätsstadt (Samtgemeinde Oberharz) hat derzeit insgesamt 15.769 Einwohner<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 31. 12 2013

## 2. Erfordernis sowie Ziel und Zweck der 3. Änderung

Die Bergstadt Altenau hat den Bebauungsplan Nr. 11 / 2 "Torfkate" im Jahre 2005 aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte im April 2005. Im August 2005 trat der Bebauungsplan durch seine Bekanntmachung in Kraft.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 11/2 diente dazu, den städtebaulich stark verbesserungsbedürftigen Bestand im südlichen Bereich des öffentlichen Großparkplatzes neu zu ordnen. Zentraler Punkt der Planung war es, den Gesamtstandort Torfhaus dadurch aufzuwerten, dass in Zukunft an dieser Nahtstelle zwischen Siedlungsbestand und Großparkplatz mit ihrem einmaligen Blick auf den Brocken ein attraktiver Anlaufpunkt für die Besucher des Harzes entstehen kann.

Wie die Begründung zum B-Plan Nr. 11/2 ausführte, ging es darum, hier einen Teil des Großparkplatzes aufzugeben und durch ein "Sondergebiet Fremdenverkehr" zu ersetzen. Damit schuf die Bergstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines multifunktionalen touristischen Gebäudekomplexes. Städtebauliches Ziel war (und ist) eine Kombination von touristischer Information, Gastronomie, Funktionsräumen für Wintersportler und den für Torfhaus dringend benötigten öffentlichen Sanitäreinrichtungen. Im Ergebnis eröffnete der B-Plan die Chance, diesen bisher deutlich unter Wert genutzten Standort von einer tristen Parkplatzfläche in eine touristische Anlage mit attraktiven Hochbauten und ansprechenden Außenanlagen umzuwandeln und auf diese Weise die Aufenthaltsqualität für die Besucher dieses Ortes erheblich zu steigern.

Im "Sondergebiet Fremdenverkehr" sind inzwischen die großflächige Gastronomie Bavaria-Alm und das Nationalpark-Besucherzentrum TorfHaus in Betrieb gegangen.

Mit der 1. Änderung wurden für den Bereich des Sondergebiets Fremdenverkehr die Festsetzungen des B-Planes so konkretisiert, dass in der Baufläche des Sondergebietes nur Nutzungen möglich sind, die den o. g. städtebaulichen Zielen dienen.

Die jetzige 3. Änderung erfolgt auf Antrag des BUND Landesverband Niedersachsen e.V. als federführendem Betreiber des Vorhabenträgers Nationalpark-Besucherzentrums vom 7. Dezember 2015 und entsprechend dem Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses der Berg- und Universitätsstadt vom 10. März 2016.

Die 3. Änderung wird an der bisherigen Zielrichtung der Planung nichts verändern; vielmehr soll zusätzlich eine Baufläche geschaffen werden, die eine Optimierung, Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der naturorientierten und landschaftsbezogenen Tourismusangebote des Nationalparks Harz durch die Erweiterung des Gebäudes des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus bewirkt.

Die dafür benötigte Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, um ca. 65 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 1/134, wird durch die Verschiebung der Baugrenze bis an das Flurstück 1/138 bzw. in das Flurstück 1/138 erreicht.

Das Nationalpark-Besucherzentrum TorfHaus verzeichnet seit der Eröffnung im Jahr 2009 einen sensationellen Effekt für die Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit des Nationalparks Harz. Belegt ist dieses durch Besucherzahlen, die bei ca. 120.000 Personen pro Jahr liegen. Das Nationalpark-Besucherzentrum TorfHaus wird im Sinne des Nationalparkplans (2011) betrieben.

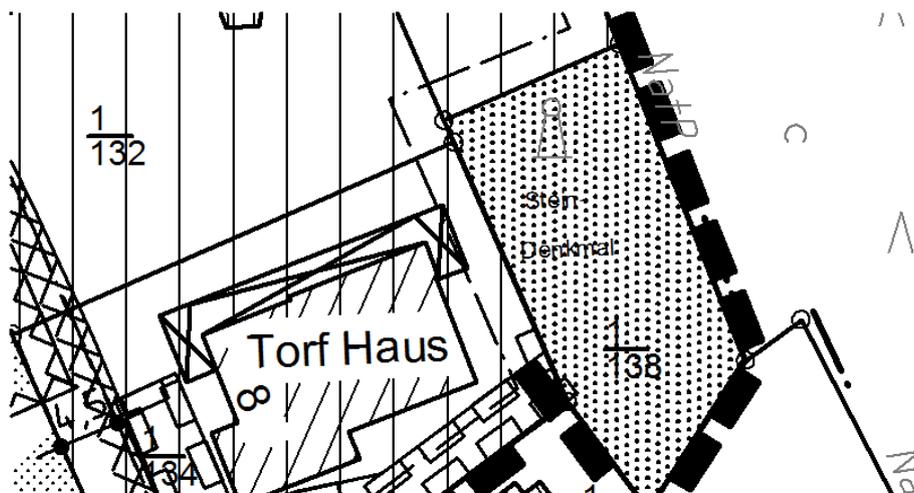
Um den Besuchern die bestmögliche Betreuung zuteilwerden zu lassen und das vorhandene Potential für eine moderne Naturschutzkommunikation ausschöpfen zu können, bedarf es nun eines Umbaus bzw. einer Erweiterung des bestehenden Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus.

Die Erfahrungen aus den ersten sieben Betriebsjahren haben gezeigt, dass die räumlichen Kapazitäten dem hohen Besucheransturm nicht mehr gewachsen sind und sich die Aufenthaltsdauer vieler Besucher an Spitzentagen deutlich unter 10 Minuten beläuft.

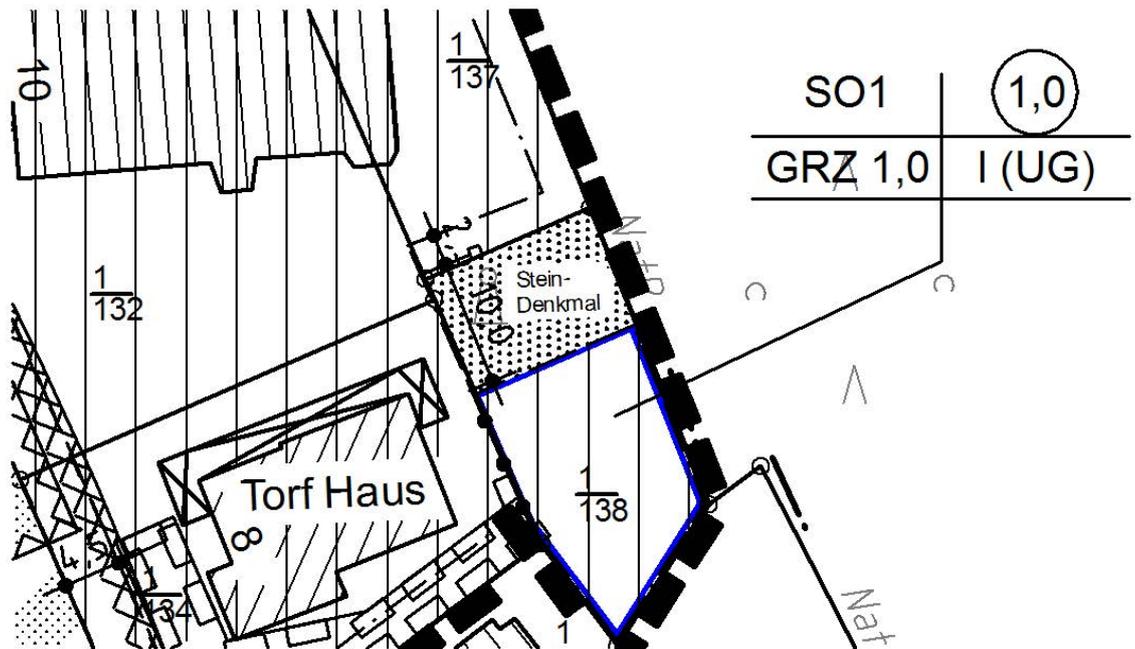
Die Erweiterung des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus ermöglicht zudem, auf die starken Veränderungen der Rahmenbedingungen, an denen das Betriebskonzept der Einrichtung ausgerichtet wurde, sinnvoll und zukunftsweisend zu reagieren. Denn die Unternehmensgruppe Lüder realisiert in Torfhaus seit 2012 eines der größten Tourismusprojekte des Harzes - die Entwicklung eines Berg-Feriendorfes, dessen 2. Bauabschnitt unmittelbar bevorsteht. Diese enormen Veränderungen der Siedlung Torfhaus haben sich auf den Betrieb des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus spürbar ausgewirkt.

Durch die Zunahme an Übernachtungsgästen in Torfhaus hat sich die Erwartungshaltung der Besucher an das Besucherzentrum verändert. So ist an Schlechtwettertagen der Besuch der Ausstellung eine willkommene Alternative, und ein Sonderausstellungsraum, der immer wieder neue Aspekte und Inhalte beleuchtet und so zur Attraktivität für die wiederkehrenden Gäste auf Torfhaus beiträgt, wird vermisst.

Bei einer Ausstellungserweiterung und -optimierung gilt es zudem, dass Thema Inklusion und die Teilhabe beeinträchtigter Personengruppen, wie sie auch im Rahmen des demografischen Wandels prozentual häufiger auftreten, zu berücksichtigen.



Planausschnitt mit dem Stand nach der 2. Änderung



Planausschnitt in der geplanten 3. Änderung

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die 3. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, damit es hinterher wieder eine aktuelle Planzeichnung für den gesamten Geltungsbereich gibt.

Konkrete Änderungen ergeben sich dabei nur auf dem Flurstück 1/134 (Torfhaus 8) und der benachbarten Grünfläche, Flurstück 1/138.

### 4. Verlauf des Verfahrens bis zur 3. Änderung des Bauleitplanes

Verlauf des Aufstellungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 / 2 "Torfkate":

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte durch Ratsbeschluss vom 23. September 2002 auf Antrag des Vorhabenträgers "Lüder Bauträger GmbH" (Hildesheim) vom 17. Juni 2002. Es handelte sich damals um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan; mit den Planungsleistungen beauftragte der Investor das Büro "Richter Architekten" (Braunlage). Im Oktober 2004 fand die Frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Am 9. November 2004 beantragte der Vorhabenträger, ihn aus dem Verfahren zu entlassen. Der Verwaltungsausschuss gab dem Antrag am 6. Dezember 2004 statt und fasste zugleich den Auslegungsbeschluss. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Januar / Februar 2005. Der Satzungsbeschluss datiert vom 4. April 2005. Nachdem die parallel durchgeführte 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz am 15. August 2005 durch den Landkreis Goslar genehmigt worden und am 18. August 2005 durch Bekanntmachung dieser Genehmigung wirksam geworden war, erfolgte zum 23. August 2005 die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 11 / 2 "Torfkate" und damit dessen Inkrafttreten.

Bauvorhaben "Torfkate" (Baugenehmigung vom 7. Juli 2005):

Während des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 11 2 stellte die "Torfhaus Verwaltungs GmbH" einen Bauantrag für einen Neubau mit der Bezeichnung "Torfkate". Die Baugenehmigung erging am 7. Juli 2005. Dieses Bauvorhaben wurde jedoch nicht realisiert. Laut Bauantrag sollte die Anlage in drei Gebäudeteilen eine große Gastronomie mit entsprechenden Funktionsräumen, ein von den Mitarbeitern der "Torfkate" mitbetreutes Nebengebäude als "Shop / Verleih", Räume für den Nationalpark Harz (Aufenthaltsraum, Werkstatt, Außenlager) sowie im Untergeschoss der Gaststätte eine WC- und Duschanlage umfassen. Der Bauantrag nahm auch Bezug auf ein geplantes "Besucherzentrum", das im Lageplan bereits dargestellt und in die Flächenberechnungen einbezogen wurde. Für dieses Bauteil sollte später ein gesonderter Bauantrag gestellt werden.

#### Bauvorhaben "Gastronomischer Betrieb Bayerisches Konzept" (Bauantrag vom 7. Juli 2005):

Nach dem Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 11/2 "Torfkate" hat die "Torfhaus Verwaltungs GmbH" einen weiteren Bauantrag gestellt, der über die Stadt Goslar und den Landkreis am 22. Juli 2005 bei der Bergstadt Altenau eingegangen ist. Unter der Bezeichnung "Gastronomischer Betrieb Bayerisches Konzept" sah der Bauantrag eine andere Planung als der erste Bauantrag vor. (In der Folge wurde das Bauvorhaben vom Landkreis genehmigt; die "Bavaria-Alm" wurde am 16. August 2006 eröffnet.)

#### 1. Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung vom 1. August 2005:

Die Bergstadt Altenau nahm diesen neuen Bauantrag vom Juli 2005 zum Anlass, am 1. August 2005 einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans zu fassen, um ihre städtebaulichen Ziele sicherzustellen. Vom 12. bis 19. August 2005 erfolgte dazu die Frühzeitige Bürgerbeteiligung. Dieser erste Aufstellungsbeschluss wurde am 24. August 2005 aufgehoben, weil sich weiterer Änderungsbedarf ergeben hatte.

#### (Neuer) Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung:

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 24. August 2005 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 / 2 "Torfkate" gefasst (und damit den vorausgegangenen Aufstellungsbeschluss aufgehoben).

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 29. August bis 5. September 2005.

#### Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung:

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 24. August 2005 zugleich den Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. Die Öffentliche Auslegung fand von 6. September bis 6. Oktober 2005 durch Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz statt.

Die erste Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 6. September 2005 und Stellungnahme-Frist bis zum 10. Oktober 2005. Dabei wurden die TÖB auch über die parallel stattfindende Öffentliche Auslegung informiert.

#### Anpassung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung:

Der Verwaltungsausschuss hat am 14. Juni 2010 die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans NR. 11 / 2 "Torfkate" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Dies bezog

sich auf den Inhalt der Festsetzungen sowie auf die Vergrößerung des Geltungsbereichs der Änderung (nunmehr der gesamte Geltungsbereich des B-Plans).

Erneute Öffentliche Auslegung für die 1. Änderung:

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 29. September bis 29. Oktober 2010 durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Erneute Beteiligung der Behörden für die 1. Änderung:

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 21. September mit Stellungnahmefrist bis zum 29. Oktober 2010.

Satzungsbeschluss für die 1. Änderung:

Der Rat der Bergstadt Altenau hat am 22. November 2010 den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 "Torfkate" mit Örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die 2. Änderung ist am 15. Januar 2011 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung:

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 14. März 2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 / 2 "Torfkate" gefasst. Damit folgte er dem Antrag der Vorhabenträgerin „Torfhaus Verwaltungs GmbH“ vom 9. Februar 2011.

Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

Nach Prüfung auf Erfüllen der Kriterien auf Verzicht der Umweltprüfungen (siehe Anhang der Begründung) führt die Bergstadt Altenau das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar und dem Vorhabenträger durch.

Satzungsbeschluss für die 2. Änderung:

Der Rat der Bergstadt Altenau hat am 19. Mai 2014 den Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 "Torfkate" mit Örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die 2. Änderung ist am 07. Juli 2014 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung:

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 10. März 2016 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 / 2 "Torfkate" gefasst. Damit folgte er dem Antrag der Vorhabenträgerin BUND Landesverband Niedersachsen e.V. als federführendem Betreiber des Vorhabenträgers Nationalpark-Besucherzentrums vom 7. Dezember 2015.

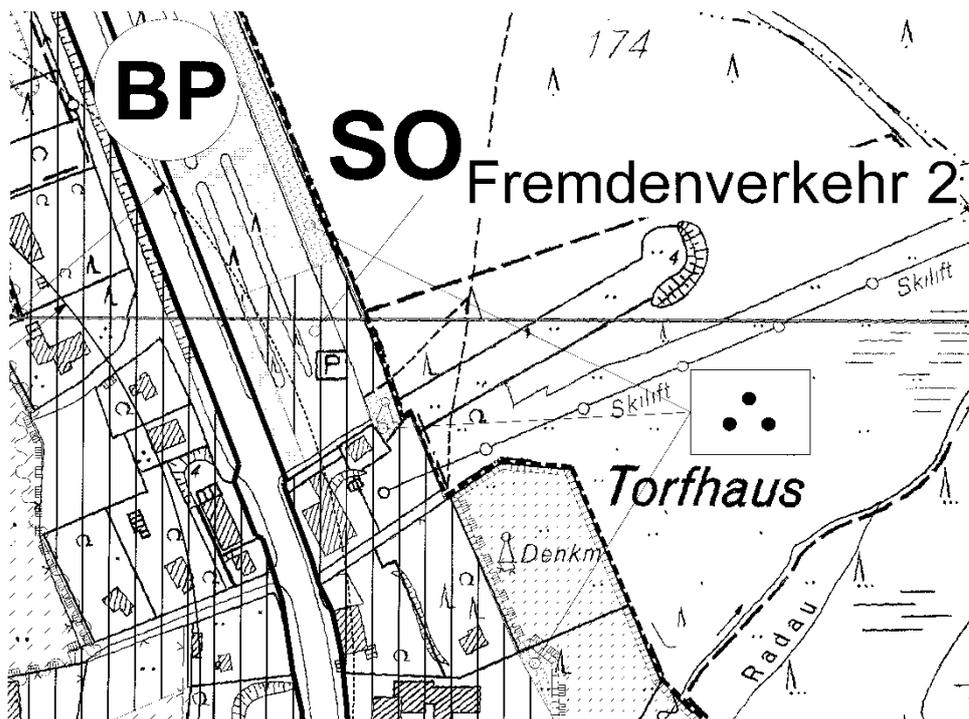
## 5. Ziele der Raumordnung

Durch die 3. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu den Zielen der Raumordnung, wie sie das "Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig" (RROP 2008) für die Bergstadt Altenau benennt.

## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren. Parallel zu den Bebauungsplänen Nr. 11 / 1 "Torfhaus" und Nr. 11 / 2 "Torfkate" hat die Samtgemeinde Oberharz die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Sie wurde am 15. August 2005 durch den Landkreis Goslar genehmigt und am 18. August 2005 bekannt gemacht. Der F-Plan ist auf die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Rechtsnachfolger der Samtgemeinde Oberharz übergegangen.

Im Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Grünfläche dargestellt. Mit der Festsetzung als Sondergebietsfläche im Rahmen der 3. Änderung stimmt diese mit der Darstellung im F-Plan nicht mehr überein. Wegen Geringfügigkeit ist aus Sicht der Genehmigungsbehörde die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan für diese kleine Fläche nicht erforderlich.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan.

## **7. Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz und Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit**

### **7.1 Wasserschutzgebiete**

Durch die 3. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zum Wasserschutzgebiet "Bad Harzburg" -Zone III.

### **7.2 Bodenschutz Altlasten**

Durch die 3. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zur Neufassung der Verordnung zum "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO) vom 31.03.2011.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 4.

### **7.3 Umweltbericht**

#### **7.3.1 Anlass und Ziel**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 11/2 „Torfkate“ wird die Verschiebung einer Baugrenze vorgenommen. Hintergrund ist die bauliche Erweiterung des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus um ein Kellergeschoss mit Panoramafenster in der Hangkante unter Erhalt der darüber liegenden Grünfläche als Ausstellungs- und Kinoraum auf der dem Brocken zugewandten Seite sowie die oberirdischen zweigeschossigen Erweiterung des Zentrums bis zur Grundstücksgrenze des Grundstückes 134 (TorfHaus) zur Ausstellungserweiterung. Damit erfolgt oberirdisch eine geringfügige Vergrößerung des Gebäudes innerhalb der bereits festgesetzten Baugrenzen. Aufgrund der Errichtung eines unterirdischen Ausstellungs- und Kinoraumes ist die Verschiebung der Baugrenze in diesem Bereich nach Osten bis an die Grenze des Geltungsbereiches erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt die Wiederherstellung der aktuell vorhandenen Grünfläche. An der bisherigen Zielrichtung der Planung ändert sich grundsätzlich nichts.

#### **7.3.2 Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu müssen alle voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Wurde bereits in einem bisherigen Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, soll einem zeitlich nachgelagerten Verfahren die Umweltprüfung auf zusätzliche oder bisher nicht erfasste Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Berücksichtigung waldrechtlicher Anforderungen.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie alle naturschutzrechtlich relevanten Aussagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem von der Samtgemeinde Oberharz verfassten „Landschaftsplanerischen Beitrag für den Ortsteil Torfhaus der Bergstadt Altenau“ (im Folgenden: Landschaftsplanerischer

scher Beitrag) behandelt und umfassen den Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Torfhaus und den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11/1 „Torfhaus“ und Nr. 11/2 „Torfkate“.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ wird daher auf eine erneute allgemeine Erläuterung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet verzichtet und es wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Landschaftsplanerischen Beitrag verwiesen. Die folgende Betrachtung beschränkt sich auf die Auswirkungen, die sich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ ergeben.

### **7.3.3 Das Plangebiet**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 11/2 „Torfkate“ im Ortsteil „Torfhaus“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/2 mit dem Großparkplatz an der Bundesstraße 4, einem Teilbereich des Fichtenforstes im Norden, einer am östlichen Rand verlaufenden Grünfläche und der Sondergebietsfläche SO1 im südlichen Bereich mit einem Gastronomiebetrieb und dem Nationalparkzentrum. Die Fläche, auf welcher planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden, befindet sich im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. Die umfassende Beschreibung des Plangebietes und dessen näherer Umgebung ist dem Landschaftsplanerischen Beitrag zu entnehmen.

### **7.3.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken**

Die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergebenden Ziele des Umweltschutzes, die für das Plangebiet von Bedeutung sind, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 11/2 „Torfkate“ im Landschaftsplanerischen Beitrag dargestellt. Zusätzliche Fachpläne wurden nicht aufgestellt. Aus Änderungen in Fachgesetzen, wie dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ergeben sich ebenfalls keine Änderungen für die vorliegende Planung.

### **7.3.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand der überplanten Flächen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 11/2 im Landschaftsplanerischen Beitrag detailliert erfasst. Relevante Änderungen des Umweltzustandes haben sich für den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes 11/2 nicht ergeben, so dass keine erneute Erfassung erforderlich ist.

Bauplanungsrechtliche Änderungen ergeben sich lediglich für die Sondergebietsfläche SO1, wobei die Baugrenze östlich des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus in Richtung Osten verschoben wird.

In diesem Bereich befinden sich versiegelte und z.T. überdachte Flächen unmittelbar am Gebäude sowie eine Grünfläche mit einem Denkmal, die sich bis zur Grenze des Geltungsbereichs im Osten (gleichzeitig Nationalparkgrenze) erstreckt.

Die oberirdische Bebauung erstreckt sich im Wesentlichen auf die bereits versiegelten Flächen am Gebäude. Die Verschiebung der Baugrenze erfolgt im Bereich der vorhandenen Grünfläche. Hier soll unterirdisch eine bauliche Erweiterung des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus erfolgen.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“ und „Wasser“ sowie „Luft /Klima“.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Menschen“, „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“ sowie „Klima / Luft“ sind durch die 3. Änderung des B-Planes 11/2 nicht zu erwarten.

### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die geplante Bebauung der bereits versiegelten Fläche sowie die unterirdische Errichtung eines Gebäudeteils führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Die geplante Verschiebung der Baugrenze erfolgt unmittelbar im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die versiegelten Flächen unmittelbar östlich angrenzend an das Gebäude in ihrer bestehenden Form wie auch die sich daran anschließende Grünfläche erhalten.

Positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Menschen“ in Form der Verbesserung des touristischen Angebotes und der Attraktivität sowie der Aufnahmekapazität des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus würden bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Durch die vorliegende Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche um 65 m<sup>2</sup> erweitert. Somit wird zusätzlich eine Baufläche geschaffen werden, die eine Optimierung, Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der naturorientierten und landschaftsbezogenen Tourismusangebote des Nationalparks Harz durch die Erweiterung des Gebäudes des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus erreicht. Für das Schutzgut „Menschen“ ergibt sich dadurch eine Verbesserung und damit positive Wirkung im touristischen Bereich. Wohnbebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, daher können sich hier keine Störwirkungen ergeben.

Durch die oberirdische Bebauung bereits versiegelter Flächen sowie die unterirdische Bebauung unterhalb der Grünfläche ergeben sich oberirdisch keine negativen Veränderungen des bestehenden Versiegelungsgrades. Für das Schutzgut Boden ergeben sich kleinflächig Veränderungen in Form von Abgrabung und Bebauung, wobei das Schutzgut bereits durch Umlagerung und teilweise Versiegelung beeinträchtigt ist. Die Grünfläche wird nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder hergestellt. Der natürliche Niederschlag kann weiterhin über die belebte Bodenschicht (Überdeckung des Untergeschosses in Höhe von ca. 50 cm) versickern und wird entlang der Kanten des unterirdischen Gebäudeteils in tiefere Bodenschichten abgeleitet. Für das Schutzgut „Wasser“ ergeben sich nur geringfügige Veränderungen. Das Schutzgut „Luft / Klima“ ist durch die bestehende großflächige Versiegelung im Umfeld des Sondergebietes SO1 bereits verändert und als Überwärmungsbereich im Siedlungsraum zu werten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung der klimatischen Situation.

Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ergeben sich nach Wiederherstellung der Grünfläche keine Veränderungen und somit ergibt sich auch kein Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs von Beeinträchtigungen.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ wurden bereits im Landschaftsplanerischen Beitrag die positiven Wirkungen einer neuen Bebauung hervorgehoben, welche durch die bauliche Veränderung und Attraktivitätssteigerung des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus weiter positiv unterstrichen wird. Die sich aus der vorliegenden Planung ergebenden Veränderungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

### **7.3.6 Kompensationsbedarf / -bilanz**

In der vorliegenden Planung erfolgt die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 65 m<sup>2</sup> innerhalb des Sondergebiets Fremdenverkehr (SO1). Bauliche Veränderungen im Rahmen der geplanten Erweiterung des Besucherzentrums ergeben sich für insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup>. Dabei werden unmittelbar am vorhandenen Gebäude Flächen überbaut, die bereits versiegelt sind. Weder im Bestand noch in der Planung liegt eine Wertigkeit der Fläche hinsichtlich der Lebensraumbedeutung vor. Die Biotopwerte für versiegelte und bebaute Flächen betragen jeweils den Wert „0“. Durch die Errichtung des unterhalb der Erdoberfläche liegenden Ausstellungs- und Kinoraumes ist die Beseitigung der hier vorhandenen Grünfläche erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Gebäudeteil mit ca. 50 cm Boden überdeckt und die Grünfläche wird wieder hergestellt.

Dadurch ergibt sich hinsichtlich des Biotopwertes der Fläche durch die vorliegende Planung keine Veränderung. Eine Kompensation von Lebensraumfunktionen ist somit nicht erforderlich.

### **7.3.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung**

Die bebaute Ortslage Torfhaus ist von allen Seiten vom Nationalpark Harz umgeben, dessen Flächen zusätzlich als FFH-Gebiet Nr. 147 und weitgehend deckungsgleich als Vogelschutzgebiet Nr. 53 gemeldet sind. Der Grenzverlauf der Schutzgebiete ist identisch mit dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11/2. Östlich des bestehenden Sondergebietes ist ein Erholungsgebiet gemäß NLP-G ausgewiesen. Hier befinden sich auch Skilift und Rodelbahn. FFH-Gebiet und Nationalpark grenzen auch in dem von der Änderung betroffenen Bereich unmittelbar an das Plangebiet. Im Bebauungsplan Nr. 11/2 wurde entlang des östlichen Randes des Plangebietes als Puffer zum Nationalpark eine Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Richtung bis zur Nationalparkgrenze erweitert. Dabei wird ein Teilbereich der Grünfläche durch den Bau eines Kellerraumes in Anspruch genommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt die Überdeckung des Raumes mit Oberboden und die Wiederherstellung der Grünfläche. Die Pufferfunktion der Grünfläche wird daher nicht beeinträchtigt. Es werden von der Planung keine Flächen in Anspruch genommen, die einem naturschutzrechtlichen Schutz unterliegen. Somit sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Niedersächsisches Landesamt für Wasser-, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2010):

Vollständige Gebietsdaten aller FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete in Niedersachsen  
<http://www.nlwkn.niedersachsen.de> [Stand: 16.01.2016]

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Gesetz über den Nationalpark „Harz (Niedersachsen)“ (NPGHarzNI) vom 19. Dezember 2005, Nds. GVBl. Nr. 30/2005, ausgegeben am 28. 12. 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 5 des Gesetzes vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307)

## **8. Niedersächsische Denkmalschutzgesetz**

Durch die 3. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu bekannten Kulturdenkmalen, die den Schutz des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) genießen.

Das auf dem Flurstück 1/138 vorhandene Stein-Denkmal wird durch die Veränderung der Baugrenze und Zulassung eines unterirdischen Geschosses nicht beeinträchtigt. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden vorgesehen.

## **9. Spielplätze**

Durch die 3. Änderung ergibt sich keine Änderung in Bezug auf Spielplätze.

## **10. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **10.1 Lage in der Gemeinde, allgemeine städtebauliche Einordnung**

Die 3. Änderung umfasst den gesamten, 4,02 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/2 "Torfkarte". Er liegt südöstlich des Siedlungbestands von Torfhaus. Der größte Teil des Geltungsbereichs entfällt auf den Großparkplatz. An der Westseite des Geltungsbereichs verläuft die B 4. Im Norden grenzen die nördlichen "Lerchenköpfe" mit der Funkstelle Torfhaus an. Im Osten erstreckt sich der Nationalpark Harz. Südlich und westlich schließt direkt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11/1 "Torfhaus" an.

### **10.2 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes**

Vor der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 11/1 "Torfhaus" und Nr. 11/2 "Torfkate" war die gesamte Siedlung Torfhaus unbeplantes Gemeindegebiet. Dabei rechnete der größte Teil zum unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) im Sinne von § 34 BauGB. Geringere Teile waren als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die beiden neuen Bebauungspläne fand auf Torfhaus erstmals verbindliche Bauleitplanung statt. Parallel erfolgte die entsprechende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz.

Durch die 3. Änderung erfolgt eine interne Umgliederung der Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/2 "Torfkate". Dabei erfolgt eine weitere bauliche Entwicklung auf dem südwestlichsten Teil des Geltungsbe-  
reiches.

### 10.3 Eigentumsstruktur

2,0 ha Bergstadt Altenau, seit dem 1.1.2015 Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

1,4 ha Landesforst

0,4 ha Privateigentum

### 10.4 Geländeverhältnisse

unverändert

### 10.5 Vorhandene Leitungstrassen

unverändert

### 10.6 Verkehrliche Erschließung

unverändert

### 10.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

unverändert

## 11. Inhalt der Planung

### 11.1 Gliederung des Plangebietes / städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich der 3. Änderung hat eine Größe von 4,02 ha. Mit der 3. Änderung ergeben sich keine Änderungen:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>2. Änderung</i>	<i>3. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Sondergebiet SO1 Fremdenverkehr	0,330 ha	0,356 ha	+ 0,026 ha
Sondergebiet SO2 Fremdenverkehr/Tourismus	0,200 ha	0,200 ha	+/- 0,000 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2,160 ha	2,160 ha	+/- 0,000 ha
Grünflächen	0,270 ha	0,244 ha	- 0,026 ha
Waldflächen	<u>1,060 ha</u>	<u>1,060 ha</u>	+/- 0,000 ha
Summe der Flächenwerte	4,020 ha	4,020 ha	+/- 0,000 ha

### 11.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Erweiterung des Gebäudes des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus auf dem Flurstück 1/138 für das geplante unterirdische Geschoß wird wie im Bestand des Gebäudes eine Sondergebietsflä-  
che SO 1 in den notwendigen Baugrenzen festgesetzt.

### **11.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für die geplante Vergrößerung des Gebäudes des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus auf dem Flurstück 1/134 sind keine Änderungen erforderlich.

Für die neu festgesetzte Sondergebietsfläche SO 1 auf dem Flurstück 1/138 wird ein unterirdisches Geschöß mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschößflächenzahl von 1,0 festgesetzt, um die geplanten baulichen Veränderungen umsetzen zu können.

### **11.4 Bauweise**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen zur Vergrößerung der überbaubaren Flächen vorgenommen:

Flurstück 1/134 Verschiebung der Baugrenze bis an das Flurstück 1/138 bzw. in das Flurstück 1/138

Flurstück 1/138 Zulässigkeit einer unterirdischen Geschosses (Kellergeschoss) entsprechend der festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet SO 1. Das unterirdische Geschöß ist mit einer 50 cm starke belebte Oberbodenschicht abzudecken. Zusätzlich wird zur Brockenseite (Ostseite) eine bis zu 10 m breite Verglasung zugelassen.

Mit den aufgezeigten Veränderungen ist geplant, das Gebäude des Nationalpark-Besucherzentrums TorfHaus oberirdisch zu vergrößern, seitliche z.T. überdachte Teilflächen zu umbauen und zudem eine Unterkellerung (unterirdisches Geschöß) auf der bisherigen Grünfläche bis zur brockenwärtigen Hangkante anzuschließen. So kann auf die durch den hohen Besucheransturm bedingte Enge reagiert werden, Verweilzeiten erhöht und neue, besucherattraktive, regional- und nationalparkspezifische Ausstellungsinhalte integriert und ein Sonderausstellungsbereich als Besuchsmotivation für wiederkehrende Gäste geschaffen werden. Zusätzlich wird eine Lenkung des Besucherstromes möglich und die Betriebsstrukturen werden optimiert.

Die Unterkellerung der bisherigen Grünfläche mit einer architektonisch hoch attraktiver Fensterfront im Hangbereich wird dabei nicht nur ein großes Anlockungspotenzial für zurückkehrende Wanderer aufweisen, sondern ermöglicht so auch den Erhalt des bestehenden Außengeländes hinter dem Zentrum als Ruhe- und Besinnungsort, der abgeschottet vom rummelhaften Lärm des Großparkplatzes zum Verweilen einlädt.

### **11.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 1/134 wird um ca. 65 m<sup>2</sup> und auf dem Flurstück 1/138 um ca. 260 m<sup>2</sup> als Untergeschoss durch die Verschiebung der Baugrenze in Richtung Osten vergrößert.

### **11.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Unverändert

### **11.7 Grünflächen**

Die Festsetzungen zu den Grünflächen werden nicht verändert.

## 11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Unverändert

## 11.9 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 11/2 ist auf Grundlage von § 84 NBauO in Verbindung mit einer Örtlichen Bauvorschrift verbunden worden. Sie ist Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale positiv beeinflussen. Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann.

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift wird nicht verändert.



---

Sören Teuber  
Conterra Planungsgesellschaft mbH