

Beteiligungsverfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“

A. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **27.07.2020 bis 10.08.2020** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Bergstadt Clausthal Zellerfeld.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ **keine**

B. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 22.07.2020** mit Stellungnahme-Frist bis zum **10.08.2020**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

1.	LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst	Schreiben vom 22.07.2020
2.	LGLN Regionaldirektion Northeim	Schreiben vom 24.07.2020
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 24.07.2020
4.	Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 28.07.2020
5.	Regionalverband Braunschweig	Schreiben vom 04.08.2020
6.	Landkreis Goslar	Schreiben vom 05.08.2020
7.	Nationalparkverwaltung	Schreiben vom 05.08.2020
8.	Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Schreiben vom 05.08.2020
9.	Harz Energie Netz GmbH	Schreiben vom 07.08.2020
10.	Abwasserbetrieb der Berg- u. Universitätsstadt	E-Mail vom 10.08.2020
11.	NDR	Schreiben vom 10.08.2020

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

1.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	E-Mail vom 27.07.2020
2.	Harzwasserwerke GmbH	E-Mail vom 30.07.2020
3.	Stadt Goslar	E-Mail vom 05.08.2020
4.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	E-Mail vom 12.08.2020
5.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	E-Mail vom 13.08.2020

Folgende durch den Vorhabenträger beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld Bau- und Ordnungsamt
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld Gleichstellungsbeauftragte
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
HarzBus GbR
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH,
Nds. Landesamt für Denkmalpflege Montan-Archäologie
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz
Polizei-Inspektion Goslar
Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH
Samtgemeinde Bad Grund
Stadt Bad Harzburg
Stadt Braunlage
Stadt Langelsheim
Stadt Seesen

A. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

A. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **27.07.2020 bis 10.08.2020** durch Veröffentlichung auf der Homepage der Bergstadt- und Universitätsstadt Clausthal Zellerfeld und entsprechender Bekanntmachung in der Tageszeitung.

keine

B. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Schreiben vom: 22.07.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lqln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung <u>Fläche A</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Nie-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Mit der 1. Änderung des B-Planes wurde bereits eine Luftbildauswertung vorgenommen, so dass von weiteren Untersuchungen abgesehen werden kann. Siehe Stellungnahme (Zent. Polizeidirektion) vom 21.12.2010: „Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Teilweise ist keine Aussage möglich, da der Bereich bewaldet war (siehe Vermerk Kartengrundlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.“</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

dersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.
Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

2. LGLN Regionaldirektion Northeim

Schreiben vom 24.07.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir ueber uns/verwendungs und geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)).</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten.</p> <p>Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p> <p>Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Kartengrundlage ist nicht mehr aktuell, die beiden südlich angrenzenden Flurstücke 3/16 und 1/162 existieren aufgrund einer im Jahre 2019 durchgeführten Zerlegungsvermessung nicht mehr.</p>	<p>Der Hinweis hinsichtlich der abschließenden Bescheinigung wird zur Kenntnis genommen und der mehrwöchigen Bearbeitungszeit wird beachtet.</p> <p>Die Planunterlage wird hinsichtlich der durchgeführten Zerlegungsvermessung überarbeitet.</p>

3. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 24.07.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien wird durch die Änderung des B-Planes nicht beeinflusst. Im Zuge des Neubaus des Hotels wird die Änderung des bestehenden Hausanschlusses erforderlich. Eine Anpassung der Verkehrsweg wird nicht erforderlich, da die bestehende Leitung sich innerhalb dieser befinden.</p>

4. Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 28.07.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die o. g. Bebauungsplanänderung ermöglicht den Neubau einer Hotelanlage der Torfhaus Harzresort GmbH. Damit wird die touristische Infrastruktur am Standort Torfhaus weiter gestärkt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies zu begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Regionalverband Großraum Braunschweig

Schreiben vom 04.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde habe ich zu der o.g. Planung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>In meiner Funktion als Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße für den Verbandsbereich nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs hat sich ggü. vorausgegangen Bebauungsplänen geändert.</p> <p>Der Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP 2020) formuliert neue Standards und Maßnahmen. Somit sind aktuelle Aussagen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien) aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund enthält der NVP 2020 in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:</p> <p><i>Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Verkehrserschließung um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der erschließenden Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Die Belange des ÖPNV sollen im Rahmen der Bauleitplanung und bei informellen Planungen gegen und unter anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abgewogen werden. Neue Bauflächen (Flächennutzungsplan), Baugebiete (Bebauungsplan) und weitere Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan), die Verkehr erzeugen, sollen aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien mindestens im ganztägigen Stundentakt verkehren und vorhandene oder geplante Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert</i></p> <p><i>Die Erfahrung zeigt, dass für Stadtbahn- und Bushaltestellen Erschließungsradien von 300 -500 m und für Verkehrsstationen der Eisenbahn bis zu 1. 000 m anzusetzen sind, da der maßgebende Anteil der Fahrgäste zu Fuß zur Haltestelle bzw. Verkehrsstation kommt und diese Entfernungsbereiche dafür noch akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, vor allem (elektrisch betriebener) Fahrradverkehr in Kombination mit B+R und auch P+R den Einzugsbereich erweitern.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung werden Aussagen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes unter Punkt 2.5.3 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

6. Landkreis Goslar

Schreiben vom 05.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Torfhaus“ wird der Neubau einer Hotelanlage mit 87 Doppelzimmern, einem Restaurant und einem Spa- und Wellnessbereich planungsrechtlich vorbereitet. Die Erforderlichkeit der Planung wird damit begründet, die Attraktivität des Ortes und die Besucherzahlen erheblich zu steigern, um ihn als Anlaufpunkt des Harzes besser vermarkten zu können. Gleichzeitig soll die Entwicklungsaufgabe des RROP 2008 „Erholung“ und „Tourismus“ ausgebaut und gestärkt werden. Diese Ziele sind ausdrücklich zu unterstützen. Zur Attraktivität für die Übernachtungs- und Tagestouristen gehört jedoch auch eine Infrastruktur für die reibungslose An- und Abfahrt, den ruhenden Verkehr sowie für die Fußgänger. Ich bitte daher diesen Aspekt im weiteren Verfahren sowie für die Gesamtentwicklung des Standortes Torfhaus näher zu betrachten.</p> <p>Straßenverkehr</p> <p>Im Einvernehmen mit der Polizeiinspektion Goslar sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-Geschäftsbereich Goslar - (NLStBV Goslar) wird aus straßenverkehrlicher Sicht nachfolgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird die herausragende Lage von Torfhaus als Tourismusort beschrieben, den es gilt,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

weiter auszubauen und zu fördern.

So heißt es „ ... Torfhaus lockt... zahlreiche Besucher an. Ihnen dient der Ort als Ausgangspunkt für kleine Spaziergänge und für Wanderungen bis zum Brocken Durch die ... Schneesicherheit zieht Torfhaus außerdem viele Wintersportler an, denen es ein Schlepplift- und Rodellift, zahlreiche Loipen und eine Rodelbahn bietet. Insgesamt finden größere Besuchergruppen oder Familien mit Kindern ein abwechslungsreiches Programm vor.“

Grundsätzlich fehlen aus verkehrlicher Sicht im Planungsziel Ansätze zur weitgreifenden Überlegung der Entwicklung der Infrastruktur insbesondere für die Fußgänger. Der vorhandene Tourismusstandort Torfhaus soll weiter aufgewertet und gestärkt werden. Immer mehr Touristen werden in den Harz gelockt. Das ist auch so zu begrüßen. Dann sollte sich aber die Gemeinde um Attraktivität nicht nur für Investoren sondern auch für die Touristen selbst bemühen und ein Konzept zur sicheren Führung des fußläufigen Verkehrs von den Parkplätzen zu den touristischen Zielen erarbeiten.

Die derzeitig vorhandenen Gehweganlagen sind nicht mehr zeitgemäß, sowohl in Qualität als auch Quantität. Das Plangebiet der 4. Änderung sollte aus verkehrlicher Sicht deshalb den gesamten Bereich entlang der B 4 beinhalten und die Grundlage für eine den touristischen Zielen angepassten Infrastruktur schaffen. Darin einfließend wäre auch die dann optimale Lage der Erschließung des Hotels möglich.

Alle Planungen müssen aber auch den Erhalt der Leistungsfähigkeit der B 4 berücksichtigen. Diese ist an einigen Tagen bereits jetzt überschritten und wird durch die Bauvorhaben „Turm“ und „Hotel“ weiter belastet.

Es ist zudem abzusehen, dass zukünftig an der Einmündung der L 504/B 4 eine neue Knotenregelung geprüft werden muss, weil hier bereits jetzt zeitweise eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Altenau durch Straßenmeisterei und Polizei im Winter eingerichtet werden muss. Bei weiteren Tourismusattraktionen wird diese Regelung auch im Sommerhalbjahr wahrscheinlich.

Zum Hotelneubau selbst ist grundsätzlich aus Sicht der Verkehrssicherheit nichts einzuwenden. Höhere Gebäude werden die Verkehrssicherheit nicht beeinflussen. Störende Werbeanlagen (blinkende oder den Inhalt wechselnde Anlagen) sind zu vermeiden. Verkleidungen und Bedachung der Häuser sowie Verglasungen und Solaranlagen dürfen nicht reflektieren; Blendwirkungen des Straßenverkehrs durch Reflektion dieser von Sonneneinstrahlung und Scheinwerfer sind zu vermeiden.

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird auf dem Baugrundstück eine Bebauung vorbereitet, die optisch als IV bis V-geschossig wahrgenommen werden kann.

Dies verändert die städtebauliche Struktur im Bereich Torfhaus innerhalb des Bebauungszusammenhangs und auch die Wirkung in und aus der Sicht der angrenzenden freien Landschaft erheblich.

Der ursprünglich sachte Übergang von Wiesenflächen zu einer ortsangemessenen max. II-geschossigen lockeren Bebauung wird aufgegeben. Die zu erwartende Baumasse und nun zulässige Höhenentwicklung mit Gebäudeteilen von 16 m bis 18 m Höhe direkt am Ortsrand wird massiv in Erscheinung treten.

Ungeachtet dessen ist folgendes zu beachten:

Planungsrecht:

1. Im Plangebiet ist als Art der Nutzung ein SO festgesetzt. Die dort zulässige Nutzung ist nicht weiter definiert. In den textlichen Festsetzungen findet sich nur eine Definition für ein S02, die im festgesetzten SO nicht gilt. Laut Planzeichenerklärung wurde ein Sondergebiet für die Erholung gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Der geplante Hotelkomplex wäre aber nur in einem Sondergebiet für den Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO zulässig. Dieser erhebliche Mangel ist durch Überarbeitung zu beheben.

2. Die Festsetzungen der max. Gebäudehöhen sind unvollständig. Auf jeder Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Höhenfestsetzung zu treffen. In den Randbereichen fehlen diese derzeit.

In einer Vorortbegehung am 11.05.2021 wurde zusammen mit der Polizei, dem Landkreis Goslar und der Niedersächsischen Landesbehörde drei Schwerpunkte der Entwicklung der Infrastruktur auf Torfhaus einschl. der geplanten touristischen Erweiterung besprochen:

- a) Längsfußgängerverkehr,
- b) der Knotenpunkt an der L504,
- c) Parkraum.

Vereinbart wurde die Erarbeitung eines „Masterplanes“ mit verschiedenen konzeptionellen Schritten, der eine Entwicklung im Bereich des Straßenverkehrs für die kommenden Jahre auf Torfhaus sinnvoll abbildet. Dies gilt auch im Bezug auf die tatsächlich noch möglichen Erweiterungsflächen der Torfhaus Harzresort GmbH.

Der Investor wird Regelungen über den städtebaulichen Vertrag mit der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld treffen.

Die Leistungsfähigkeit der B 4 wird durch die Planung aufgrund bestehender Linksabbiegehilfen nicht beeinflusst.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung der L 504/B 4 wird durch die Planung aufgrund bestehender Linksabbiegehilfen der B 4 nicht beeinflusst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Störende Werbeanlagen (blinkende oder den Inhalt wechselnde Anlagen) sind nicht geplant.

Blendwirkungen des Straßenverkehrs durch Verkleidungen und Bedachung der Häuser sowie Verglasungen und Solaranlagen werden ausgeschlossen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung bezieht sich auf das SO und wird redaktionell geändert.

In der Planzeichenerklärung wird das Sondergebiet für den Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO (sonstiges Sondergebiet) geändert.

Dem Hinweis wird gefolgt und die max. Gebäudehöhen in den Randbereichen ergänzt.

3. Generell müssen sich die textlichen Festsetzungen auf das Plangebiet beziehen. Sinn und Zweck der Festsetzungen sind zum großen Teil nicht erkennbar. Innerhalb o.a. Geltungsbereich ist beispielsweise kein Baum als zu erhaltend festgesetzt, noch sind Pflanzmaßnahmen geplant.

4. Die in der Planzeichenerklärung abgebildete Nutzungsschablone findet sich in der Planzeichnung nicht wieder und sollte angepasst werden.

5. Ich bitte in der Planzeichenerklärung zu erläutern, dass das Planzeichen 15.14 zur Abgrenzung von Höhenangaben dient, nicht z.B. zur Abgrenzung von Baugebieten.

6. Die Ausführungen zu den Bodenbelastungen sollten unter der Überschrift Kennzeichnung, nicht nachrichtliche Übernahme erfolgen.

Bauordnungsrecht:

1. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist unklar. Ich weise darauf hin, dass bei einer, wie in der Begründung dargestellten, Bettenzahl von 174 mind. 44 Einstellplätze und zusätzliche Einstellplätze für Restaurant, Spa- und Wellnassbereich nachzuweisen und öffentlich-rechtlich zu sichern sind. Dies ist ggf. auf den vorhandenen (privaten) Parkplatzflächen möglich, die in diesem Fall aber dann den übrigen Gästen auf Torfhaus nicht zur Verfügung stehen.

2. Teile der überbaubaren Grundstücksflächen liegen entgegen den Ausführungen in der Begründung innerhalb der Eisfallzone.

3. Durch die Zulassung von beleuchteten Werbeanlagen bis 1m unter der Traufkante der künftigen Gebäude, die wie oben ausgeführt 16m bis 18m hoch werden können, wird die Werbung deutlich auffälliger in Erscheinung treten als im übrigen Plangebiet (hier max. bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses). Das wird in der Begründung nicht deutlich.

4. Unabhängig davon sollte der Satz „Werbeanlagen dürfen max. 1m unter der Traufe des Daches angebracht werden“ mit separatem Spiegelstrich aufgeführt werden. Sonst ist nur der Bezug zu den leuchtenden Einzelbuchstaben hergestellt.

Gewässerschutz

Aus wasserfachtechnischer Sicht kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Bei der Überarbeitung der Planunterlagen bitte ich folgendes zu beachten:

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich im Wasserschutzgebiet Bad Harzburg in der Schutzzone III. Gemäß § 4 der Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSZ-VO) Bad Harzburg besteht u. a. das Verbot der „Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebauten (Nr. 3)“ und die „Anlage von gewerblichen Bauten (Nr. 14)“. Bei dem geplanten Neubau einer Hotelanlage handelt es sich zwar um ein Gewerbe, jedoch setze ich diese Bebauung einer Wohnbebauung gleich.

Beschränkt zulässige Handlungen nach der vorgenannten Verordnung sind in Schutzzone III u. a. das „Anlegen von Wohnbauten sowie Wirtschafts- und Nebenanlagen (Nr. 13)“, das Anlegen von „Straßen und sonstige Verkehrsanlagen Nr. 37“, die „Neuanlage von Parkplätzen (Nr. 6)“ und auch die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Nr. 6). Bei einer Umsetzung dieser Handlungen bedarf es daher entsprechender Ausnahmegenehmigungen, die rechtzeitig vorher bei mir als untere Wasserbehörde (UWB) zu beantragen sind.

2. Niederschlagswasser

Die Angabe unter Pkt. 2.6 „Ver- und Entsorgung“, dass der Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld in dem Planänderungsbereich die Entsorgung des anfallenden Regenwassers betreibt, ist nicht zutreffend. Die Torfhaus Harzresort GmbH beseitigt das Regenwasser selbst über eigene wasserrechtliche Einleitungserlaubnisse. Ich bitte, dies zu korrigieren. In der Begründung wird unter Pkt. 2.6 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet von der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04. Juli 1996 nicht vollständig erfasst wird. Ich weise darauf hin, dass das bestehende Hotel über die wasserrechtliche Erlaubnis vom 24.11.2016 in ein Gewässer III. Ordnung entwässert. Durch zusätzliche befestigte Flächen fallen auch zusätzliche Einleitungsmengen an, die von der bestehenden Erlaubnis nicht mit abgedeckt sind. Die Niederschlagswasserbeseitigung bedarf daher der rechtzeitig zu beantragenden wasserrechtlichen Neuordnung. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur Niederschlags-

Dem Hinweis wird gefolgt und die grünordnerischen Festsetzungen aus den textlichen Festsetzungen entfernt, da Sie sich außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung befinden.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Nutzungsschablone der aktuellen Planzeichnung angepasst.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichenerklärung 15.14 (Abgrenzung von Höhenangaben) verändert.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Ausführungen zu den Bodenbelastungen unter der Überschrift Kennzeichnung aufgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauantrages erfolgt der Nachweis zu den Stellplätzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell geändert.

In der Begründung wird die Lage der zulässigen beleuchteten Werbeanlage genauer beschrieben.

Über eine Ergänzung in der ÖBV wird festgesetzt, dass beleuchtete Werbeanlagen nicht zur Talseite hin angebracht werden dürfen (d. h. nicht in östliche Richtung), um negative Auswirkungen störender Lichtimmissionen insbesondere auf die Artengruppen der Insekten, Vögel und Fledermäuse soweit wie möglich zu minimieren.

Dem Hinweis wird gefolgt und der Satz „Werbeanlagen dürfen max. 1m unter der Traufe des Daches angebracht werden“ mit separatem Spiegelstrich geführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die beschränkt zulässige Handlungen nach der vorgenannten Verordnung sind in Schutzzone III werden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis und in der Begründung überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis und in der Begründung überarbeitet.

Der Bauherr wird rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtlichen Neuordnung beantragen.

Der Hinweis auf den gedrosselten Abfluss und der notwendigen

wasserentwässerung liegt nicht vor. Ich weise darauf hin, dass die Drosselabflussspende sich auf die natürliche Abflussspende (3 l/s x ha) bezogen auf das ursprünglich unbebaute Gebiet zu beziehen hat. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer mit den angeschlossenen Einzugsgebieten ist zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Rückhaltungen (DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräume) vorzusehen.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass sich die östliche Erweiterungsfläche des Hotels am Abhang befindet. Dies bedeutet., dass das dort anfallende Niederschlagswasser zum jetzigen Regenwasserkanal hochgepumpt werden müsste.

Niederschlagswasserversickerung

Alternativ wäre grundsätzlich auch eine Niederschlagswasserversickerung denkbar. Das Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser wird grundsätzlich begrüßt, wenn die Voraussetzungen hierfür auf dem Grundstück gegeben sind. Vor diesem Hintergrund wären die standortbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer in Menge und Beschaffenheit schadlosen Versickerung verantwortlich zu prüfen. Bodenverhältnisse, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssten den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen. Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind folgende technische Regelwerke zu beachten, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben: DWA-A138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

In diesem Zusammenhang weise ich auf Folgendes hin:

Sollten eventuell Versickerungsanlagen auf dem östlichen angrenzenden Flurstück angedacht sein, so bitte ich zu beachten, dass sich dieses Flurstück (1/68) schon auf dem Gebiet des Nationalparks Harz befindet.

Materialien für Dächer, Außenwände sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Ortgänge, Traufen, Balkone usw.: Gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) kann es insbesondere bei saurem Regen bei unbeschichteten Kupfer-, zink- und bleigedeckten Dach-, Wand und sonstigen Gebäudeaußenflächen zu hohen Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss kommen. Entsprechend dem vorgenannten Merkblatt wäre dieses Regenwasser dann einer Vorbehandlung zu unterziehen. Ich empfehle daher, entsprechend beschichtetes Material zu verwenden.

In den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift, § 84 NBauO) werden in Ziffer 6 und in der Synopse unter Ziffer 6.6 bei der Dacheindeckung u. a. Kupferblech und andere Verblechungen aufgeführt.

In der Begründung unter Pkt. 3.5 sind Kupferblech und andere Verblechungen hingegen nicht aufgeführt. Ich bitte um Anpassung.

3. Abwasserentsorgung:

Es muss gewährleistet sein, dass der zusätzliche Abwasseranfall ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Da das Plangebiet bekanntermaßen in der Schutzzone III des vorgenannten Wasserschutzgebietes liegt, bedürfen die Schmutzwasserleitungen einer besonderen Ausführungsart, die mit zu berücksichtigen ist. Das Schwimmbadabwasser ist über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen. Für die Beseitigung des im Schwimmbadbetrieb anfallenden Filterrückspülwassers bedarf es ggf. auch einer gesonderten wasserrechtlichen Indirekteinleitungsgenehmigung, die dann rechtzeitig bei mir als untere Wasserbehörde zu beantragen wäre. Ich bitte, dies entsprechend mit zu berücksichtigen.

4. Trinkwasserversorgung:

In der Begründung wird unter Pkt. 2.6 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt, dass die dortige Trinkwasserversorgung über die Wassergewinnungsanlage aus dem Mooreinzugsgebiet Bestandsschutz genießen würde.

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.07.2002 handelt, die nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 18 Abs. 1 WHG) widerruflich ist. Der angegebene Bestandsschutz ist nicht zutreffend. Dies ist zu überarbeiten.

5. Vorhandene Heizzentrale, Lagerung wassergefährlicher Stoffe:

In der Begründung wird unter Pkt. 3. „Planungskonzept“ dargestellt, dass ein Neubau einer Hotelanlage mit 87 Doppelzimmern, Restaurant und einen Spa-Bereich vorgesehen ist.

Das derzeit dort bestehende Hotelgebäude mit ca. 20 Doppelzim-

Rückhaltung wird beachtet und fließt in der wasserrechtlichen Neuordnung ein.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Niederschlagsentwässerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der Begründung unter Pkt. 3.5 werden die fehlenden Dacheindeckungsmaterialien zusätzlich aufgenommen.

Der Hinweis auf die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers einschließlich der Filterrückspülwassers wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis zur Trinkwasserversorgung (unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.07.2002, die nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 18 Abs. 1 WHG) wird beachtet und in der Begründung redaktionell überarbeitet.

In der Begründung wird redaktionell aufgenommen, mit welchem Heizmaterial das Hotel betrieben werden soll.

mern soll bis auf den Keller abgerissen werden (Heizzentrale bleibt erhalten).

Bei dem geplanten Neubau mit einer erheblichen großen Erweiterung des Hotels ist von einem wesentlich größeren Heizbedarf sowie einer größeren Warmwasserbereitung auszugehen. Es ist darzulegen, in welcher Art und Weise, insbesondere mit welchem Heizmaterial, dies erfolgen soll.

Ich nehme hier auch Bezug auf meine Ausführungen unter dem Punkt „Wasserschutzgebiet“. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) ist in der Schutzzone III beschränkt zulässig (§ 4 Nr. 6), die dann einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung bedarf. Ich weise darauf hin, dass ggf. die Regelungen der AwSV dem entgegenstehen könnten. Ich bitte, dies entsprechend mit zu berücksichtigen.

Naturschutz:

Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich ist der Verzicht auf eine Angabe zu Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zugunsten einer maximalen Angabe der Gebäudehöhe (exkl. Gründächer) auf 802,5 bis 816,5 m NHN, wobei der Geltungsbereich der 4. Änderung bei 793,1 bis 802,5 m NHN liegt. Im Vergleich zur vorher vorgegebenen 2-Geschossigkeit kann dies zu einer veränderten Wirkung auf das Landschaftsbild und zusammen mit den veränderten Vorgaben zu Werbeeinrichtungen auch auf das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet „Nationalpark Harz“ führen. Beides muss im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt werden, dies geschieht im vorliegenden Fall jedoch ausschließlich über einen Hinweis zum Landschaftsplanerischen Beitrag zur Urschrift des Bebauungsplanes sowie eine FFH-Vorprüfung zur 3. Änderung des selbigen. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht weder ausreichend noch nachvollziehbar, da der Landschaftsplanerische Beitrag für den Ortsteil Torfhaus bereits 2004 erstellt wurde und der Auslegung nicht beigefügt war. Ich bitte zusammenfassende Aussagen, die nur den Änderungsbereich betreffen, in die Planunterlagen zu übernehmen. Alternativ kann eine kurzgutachterliche Prüfung stattfinden und entsprechende Aussagen nachvollziehbar dargestellt werden. Sollte o.a. Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, ist die Prüfung speziell auf das Vorhaben und deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzustellen.

Die Änderung bzgl. Werbung an den Gebäuden legt fest, dass leuchtende Einzelbuchstaben bis maximal 1 m unter dem Trauf des Daches angebracht werden dürfen, die Nettofläche aller Buchstaben zusammen darf außerdem nicht über 2,5 m² liegen. Ich weise hier darauf hin, dass bei der Beleuchtung ausschließlich warmweiße LED als insektenfreundliches System zu verwenden sind, um einen Falleneffekt für Insekten und deren Beutegreifer wie Fledermäuse aus dem angrenzenden FFH-Gebiet auszuschließen und damit in diesem Punkt von vornherein die FFH-Verträglichkeit im Blick zu haben. Das Anstrahlen von Gebäudewänden ist aus demselben Grund zudem als unzulässig festzusetzen. Bei der Außenbeleuchtung des Hotelkomplexes sind ebenfalls warmweiße LED zu verwenden, die zudem auf den Boden ausgerichtet und nach oben hin abgeschirmt sein müssen. Die Verwendung von Bewegungsmeldern ist - wo deren Einsatz möglich ist - einer permanenten Beleuchtung vorzuziehen.

Hinweis zum Verfahren

In dem Anschreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie in der Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist die Sprache von einem „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan, in Planzeichnung und Begründung findet sich dies bisher jedoch nicht wieder. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass dies auch aus der Bezeichnung des Planes hervorgehen muss, im weiteren Verfahren ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt sowie zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag vorliegen muss.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass in einem Vorhaben- und Erschließungsplan das Vorhaben ausreichend konkretisiert sein muss. Das gilt auch für die innere und äußere Erschließung. Ein Bebauungsplan mit ÖBV, wie derzeit Bestandteil der Planunterlagen, in Zusammenhang mit einem Durchführungsvertrag reicht für die Wirksamkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht aus. Ich bitte daher um Prüfung, in welcher Form der Bebauungsplan im weiteren Verfahren aufgestellt wird.

Der Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) ist in der Schutzzone III und ggf. die Regelungen der AwSV wird zur Kenntnis genommen und im Vorfeld mit den zuständigen Behörden geregelt.

Dem Hinweis wird gefolgt und für die 4. Änderung des B-Planes eine kurzgutachterliche Prüfung auf das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet „Nationalpark Harz“ durchgeführt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Punkt 6.8 Werbeanlagen c):

Als Leuchtmittel sind nur warmweiße LED zugelassen. Beleuchtete Werbeanlagen sind auf der Talseite (östliche Ansicht) nicht zugelassen.

Neu Punkt 6.9 Außenbeleuchtung:

Das Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Bei der Außenbeleuchtung des Hotelkomplexes sind nur warmweiße LED zugelassen, die zudem auf den Boden ausgerichtet und nach oben hin abgeschirmt sein müssen. Die Verwendung von Bewegungsmeldern ist - wo deren Einsatz möglich ist - einer permanenten Beleuchtung vorzuziehen.

Die 4. Änderung ist nicht als „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan geplant. Anlass für die 4. Änderung ist der der Neubau einer Hotelanlage des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“. Auf die „Begrifflichkeit“ „vorhabenbezogen“ wird bei der nächsten Beteiligung verzichtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden f Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB nimmt die Nationalparkverwaltung Harz zur vorhabenbezogenen 4· Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" wie folgt Stellung:</p> <p>Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" soll neben der Änderung bzw. Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschrift in einigen Punkten auch das Maß der baulichen Nutzung geändert werden. Hier ist beabsichtigt, die bisherige Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen durch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK +816,50 m NHN) zu ersetzen. In Verbindung mit der Änderung-des Punktes 6.8 („Werbeanlagen“) der örtlichen Bauvorschrift, welche das Anbringen leuchtender Einzelbuchstaben (Logo) ermöglicht, bitten wir aufgrund der zu erwartenden Fernwirkung die Festsetzung mit aufzunehmen, dass beleuchtete Werbeanlagen nicht zur Talseite hin angebracht werden dürfen (d. h. nicht in östliche Richtung), um negative Auswirkungen störender Lichtimmissionen insbesondere auf die Artengruppen der Insekten, Vögel und Fledermäuse soweit wie möglich zu minimieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Über eine Ergänzung in der ÖBV wird festgesetzt, dass beleuchtete Werbeanlagen nicht zur Talseite hin angebracht werden dürfen (d. h. nicht in östliche Richtung), um negative Auswirkungen störender Lichtimmissionen insbesondere auf die Artengruppen der Insekten, Vögel und Fledermäuse soweit wie möglich zu minimieren.</p>

8. Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Schreiben vom 05.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Ihrem Schreiben vom 22.07.2020 haben Sie mir die Unterlagen für die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 / 1 "Torfhaus" der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld übersandt.</p> <p>Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren auch die verkehrliche Erschließung abschließend zu regeln. Defizite bestehen in der Führung der Fußgängerverkehre. Hier ist eine einvernehmliche Abstimmung mit Beteiligung der Stadt, der Verkehrsbehörde des Landkreises Goslar, der Polizeiinspektion Goslar und der Straßenbauverwaltung erforderlich.</p>	<p>In einer Vorortbegehung am 11.05.2021 wurde zusammen mit der Polizei, dem Landkreis Goslar und der Niedersächsischen Landesbehörde drei Schwerpunkte der Entwicklung der Infrastruktur auf Torfhaus einschl. der geplanten touristischen Erweiterung besprochen:</p> <p>a) Längsfußgängerverkehr, b) der Knotenpunkt an der L504, c) Parkraum.</p> <p>Vereinbart wurde die Erarbeitung eines „Masterplanes“ mit verschiedenen konzeptionellen Schritten, der eine Entwicklung im Bereich des Straßenverkehrs für die kommenden Jahre auf Torfhaus sinnvoll abbildet. Dies gilt auch im Bezug auf die tatsächlich noch möglichen Erweiterungsflächen der Torfhaus Harzresort GmbH.</p> <p>Der Investor wird Regelungen über den städtebaulichen Vertrag mit der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld treffen.</p>

9. Harz Energie Netz GmbH

Schreiben vom 05.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung. Nachstehend unsere Anregungen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Unsere gemeinsame Stellungnahme wird seitens Harz Energie Netz GmbH für die Stromversorgung sowie als Betriebsführer der Stadtwerke Altenau GmbH für die Trinkwasserversorgung abgegeben.</p> <p><u>Strom- und Wasserversorgung</u></p> <p>Im Planungsbereich befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen und Anlagen unserer Unternehmen auf deren Bestand wir hinweisen möchten. Deren Bestand muss weiterhin gesichert bleiben. Die Versorgungsanlagen dienen der Versorgung des derzeitigen Hotelgebäudes, als auch für durchleitende Versorgungsstrassen zu umliegenden Netzanschlüssen. Versorgungsleitungen dürfen in einem Schutzbereich von beidseitig 1,0 m der Leitungstrasse nicht überbaut oder tiefwurzelnd Oberpflanzt werden.</p> <p>Sollten im Rahmen des geplanten Neubaus des Gebäudes Änderungen an den derzeitigen Netzanschlüssen oder Leitungstrassen erforderlich werden, bitten wir frühzeitig um Absprache. Ggf. müssen die vorhandenen Netzanschlüsse im Vorfeld getrennt und die Zählerrichtungen gesichert werden, Leitungstrassen müssten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu den bestehenden Leitungen und zu den Schutzbereichen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis zur Änderung des Strom- und Wassernetzes wird zur Kenntnis genommen. Der Investor steht in engen Abstimmungs-gesprächen mit der Harz Energie und wird rechtzeitig den Bedarf den Versorgern mitteilen.</p>

umgelegt werden. Das neu geplante Objekt kann bei Bedarf angeschlossen werden. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns frühzeitig in die weitere Erschließungsplanung einzubeziehen. Nähere Einzelheiten zu den ggf. neuen Anschlusspunkten müssen im Detail abgestimmt werden.

Detail zur Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Erweiterung des Hotelkomplexes ist, aus Sicht des bestehenden Versorgungssystems, nicht gewährleistet. Die Aussagen zum sich nicht erhöhenden Trinkwasserbedarf (Begründung Seite 6) sind für uns nicht nachvollziehbar. Mit einer geplanten Erhöhung der Zimmeranzahl um weitere 87 Doppelzimmer, einem Restaurant sowie einem künftigen Spa- und Wellnessbereich wird eine Erhöhung des Trinkwasserbedarfs einhergehen, die unserer Ansicht nach nicht durch Sparmaßnahmen in bereits bestehenden Bereichen kompensiert werden kann.

Mit einem Vertreter der Investorengruppe wurde zuletzt im Jahr 2018 über diese Problematik gesprochen. Es ist seitdem bekannt, dass im Bereich der Trinkwasserversorgung Torfhaus derzeit kein Potential für Erweiterungen gegeben ist. Um weitere Liegenschaften an das Trinkwassernetz in Torfhaus anzuschließen, bedarf es zusätzlicher Ausbaumaßnahmen. Ohne diese Verstärkung können wir der geplanten Änderung nicht zustimmen. Bei Ausfall einer Gewinnungsanlage besteht die Gefahr, dass der Trinkwasserbedarf nicht mehr gedeckt werden kann. Gern sind die Herren Ernst (Tel. 05522 / 503-9244 - Strom) sowie Baum (Tel. 05522 / 503-8125 -Wasser) für Planungsgespräche für Sie da.

In der Begründung wird geändert, dass durch die geplante Erhöhung sich der Wasserbedarf erhöht und der Bedarf mit den bestehenden Versorgungssystemen nicht gewährleistet ist.

Der Investor steht in engen Abstimmungsgesprächen mit der Harz Energie und stimmt den künftigen Bedarf ab, damit der Versorger frühzeitig einen zusätzlichen Ausbau des Trinkwassernetzes planen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Abwasserbetrieb der Berg- u. Universitätsstadt

E-Mail vom 10.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>bezugnehmend auf Ihre Beteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 Torfhaus bestehen aus Sicht des AWB der Berg- und Universitätsstadt grundsätzlich keine Einwendungen. Vor einem beabsichtigten Baubeginn ist auf der Grundlage des dann zu erwartenden Abwasseranfalls mit Sicherheit die Gesamtentwässerungssituation auf Torfhaus zu überprüfen und neu zu berechnen (Kanalsysteme, Pumpsysteme, Druckleitungen). Bei dann notwendigen Veränderungen bzw. Erweiterungen ist im Vorfeld die notwendige Kostenbeteiligung zu klären. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Überprüfung der Gesamtentwässerungssituation wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Kostenbeteiligung bei möglichen Veränderungen bzw. Erweiterungen ist zwischen dem Investor und dem Abwasserbetrieb zu ermitteln und zu regeln.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

11. NDR

Schreiben vom 10.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>In vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 wie folgt Stellung: Bekanntermaßen befindet sich auf unserem Grundstück ein Sendemast aus dem Jahr 1956. Der Bebauungsplan Nr. 11/1 Torfhaus enthält in allen bisherigen Änderungsverfahren die entsprechenden Sicherheitsradien für Eisfall. Auch die 4. Änderung enthält den Sicherheitsradius. Die geplante Baugrenze, die der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 enthält, ragt in den Eisfallradius. Festzustellen ist zunächst, dass mit dem geplanten Hotelneubau und der damit verbundenen Vervielfachung der Übernachtungskapazitäten eine erhebliche Erhöhung der Nutzungsdichte und damit des mit dem Eisfall einhergehenden Risiko verbunden ist. Die geplanten textlichen Festsetzungen berücksichtigen die Eisfallproblematik nicht ausreichend. Die Dächer müssen schützende, erforderlichenfalls verstärkte Bedachungen erhalten. Aus 6.6 („Dacheindeckungen“) ergibt sich ferner, dass 30 % der Gründachflächen für „Wege und Sitzplätze“ genutzt werden sollen. Durch eine derartige Dachterrassennutzung würden die Hotelgäste den Eisfallrisiko vollkommen ungeschützt ausgesetzt werden. Eine solche Nutzung wäre unseres Erachtens daher zu unterbinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Erhöhung der Übernachtungskapazität wird sich das mit dem Eisfall einhergehende Risiko nicht verändern, da sich das geplante Hotel außerhalb der Eisfallgrenze befindet. Mit der 4. Änderung hat sich die Eisfallproblematik nicht verändert, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich werden. Die geplante Erweiterung des Hotels befindet sich bis auf ca. 30 m² überbaubare Fläche im Nordwesten außerhalb der Eisfallgrenze.</p> <p>Der Hinweis zum Eisfallrisiko wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung zu den Gründächern wird hinsichtlich der Nutzung ergänzt. Eine Nutzung ist nur außerhalb des Eisfallrisikos zugelassen.</p>

Bitte berücksichtigen Sie die Ihnen bereits bekannte Eisfallproblematik im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Sitzplätze und deren Wege werden nur im Frühjahr, Sommer und Herbst genutzt, so dass kein Eisfallrisiko besteht.