

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:

- Es wurden dazu keine Stellungnahmen abgegeben.

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**

C. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom **05.07.2021 bis 05.08.2021** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Bergstadt Clausthal Zellerfeld.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Bürger, Pillauer Weg, Goslar** **Schreiben vom 12.07.2021**

D. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 02.07.2021** mit Stellungnahme-Frist bis zum **05.08.2021**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Berg- und Universitätsstadt CLZ Amt 3 | Schreiben vom 06.07.2021 |
| 2. Stadtwerke Altenau GmbH | Schreiben vom 15.07.2021 |
| 3. Norddeutscher Rundfunk | Schreiben vom 15.07.2021 |
| 4. Harz Energie Netz GmbH | Schreiben vom 15.07.2021 |
| 5. Abwasserbetrieb CLZ | E-Mail vom 29.07.2021 |
| 6. NLStBV GB Goslar | Schreiben vom 02.08.2021 |
| 7. Stadtwerke Altenau GmbH | Schreiben vom 02.08.2021 |
| 8. Nds. Landesamt f. Denkmalpflege | E-Mail vom 02.08.2021 |
| 9. Nationalpark Harz | Schreiben vom 03.08.2021 |
| 10. Landkreis Goslar | Schreiben vom 05.08.2021 |

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

Kein beteiligter Träger hat mitgeteilt, dass es zur Planung keine Anregungen vorzutragen hat.

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:

- **Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“**
- **Regionalverband Großraum Braunschweig**

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. 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. 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. 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. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte 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 Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können</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 Erarbeiten 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>

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/wirueberuns/verwendungsundgeschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). 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 Geometrie Genauigkeit 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 die mehrwöchigen Bearbeitungszeit wird beachtet.</p> <p>Die Planunterlage ist 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>

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. 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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund enthält der NVP 2020 in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung: <i>Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungachsen 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.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung sind 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 zu den erforderlichen Radien für Bushaltestellen wird zur Kenntnis genommen.</p>

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 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: In der Begründung zum Bebauungsplan wird die herausragende Lage von Torfhaus als Tourismusort beschrieben, den es gilt, weiter auszubauen und zu fördern.</p>	<p>Der Hinweis zu den Aspekten An- und Abfahrt, ruhender Verkehr und Fußgänger wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der allg. Planung zum B-Plan beachtet.</p>

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 Schlepp- 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 Bebauungszusammenhanges und auch die Wirkung in und aus der Sicht der angrenzenden freien Landschaft erheblich.

Der ursprünglich sachte Übergang von Wiesenflächen zu einer ortsgemessenen 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

Der Hinweis, dass aus Sicht des Landkreises Ansätze zur weitgreifenden Überlegung der Entwicklung der Infrastruktur insbesondere für die Fußgänger fehlen, wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang gab es am 11.05.2021 eine Vorortbegehung zusammen mit der Polizei, dem Landkreis Goslar und der Niedersächsischen Landesbehörde. Drei Schwerpunkte der Entwicklung der Infrastruktur auf Torfhaus einschl. der geplanten touristischen Erweiterung wurden besprochen:

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

Der Anregung zur Erarbeitung eines Konzeptes zur sicheren Führung des fußläufigen Verkehrs von den Parkplätzen zu den touristischen Zielen wird gefolgt. 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.

Die Erarbeitung des Masterplanes wird über den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und der Torfhaus Harzresort GmbH geschlossen wird, gesichert.

Entsprechend dem Ortstermin vom 11.05.2021 und der Abstimmung zwischen den Beteiligten ist der Masterplan unabhängig und losgelöst von der 4. Änderung zu sehen.

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 durch die Festsetzungen der ÖBÜ ausgeschlossen.

Der Hinweis, dass der B-Plan die Möglichkeit der Bebauung eröffnet, die laut Landkreis als vier- bis fünfgeschossig erscheinen und damit die städtebauliche Struktur und landschaftliche Wirkung von Torfhaus verändert könnte, wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe je Gebäudestruktur und den Festsetzungen der ÖBV (Verzicht auf Werbeeinrichtungen und Gebäudebeleuchtungen an der Ostseite der Gebäude zur freien Landschaft hin) können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingegrenzt werden.

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

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.

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 Weilnassbereich 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 nichtzutreffend. Die Torfhaus Harzresort GmbH beseitigt das Regenwasser selbst über eigene wasserrechtliche Einleitungserlaubnisse. Ich bitte, dies zu korrigieren.

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

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

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

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

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

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Ausführungen zu den Bodenbelastungen sind nun 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 ist in der entsprechenden Passage in der Begründung redaktionell geändert.

In der Begründung wird die Lage der zulässigen beleuchteten Werbeanlage nun 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 zulässigen Handlungen nach der vorgenannten Verordnung in Schutzzone III werden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis und ist in der Begründung überarbeitet.

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 Niederschlagswasserentwässerung 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 Orgänge, 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis und ist in der Begründung überarbeitet.

Der Bauherr wird rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Neuordnung (wasserrechtliche Erlaubnis) beantragen.

Der Hinweis auf den gedrosselten Abfluss und der notwendigen Rückhaltung wird beachtet und fließt in der wasserrechtlichen Neuordnung und in der Beantragung der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis ein.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur alternativ möglichen Niederschlagswasserversickerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den Bauherren beachtet.

Der Hinweis zu den in der Begründung unter Pkt. 3.5 fehlenden Dacheindeckungsmaterialien wird zur Kenntnis genommen und die ÖBV und die Begründung um diese Materialien ergänzt.

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

Der Hinweis zur Trinkwasserversorgung (unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.07.2002, die nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 18 Abs. 1 WHG) wideruflich ist, wird zur Kenntnis genommen und ist in der

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 nichtzutreffend. 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 Doppelzimmern 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 Änderungsreich 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 beigelegt war. Ich bitte zusammenfassende Aussagen, die nur den Änderungsreich 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

Begründung redaktionell überarbeitet.

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

Das bestehende Hotel wird wie bisher durch eine Pelletheizung mit Wärme versorgt, die ausschließlich in Spitzenzeiten durch Öl (wassergefährlicher Stoff) unterstützt werden soll. Nach ersten Berechnungen eines Fachplaners unter Aufrechterhaltung der jetzigen Anlage wird ein zusätzlicher Heizkessel mit einer thermischen Leistung von ca. 450 kW erforderlich, der ebenfalls mit Pellet als Brennstoff betrieben werden soll.

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 der Beantragung der Baugenehmigung mit den zuständigen Behörden geregelt.

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

Dem Hinweis wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen sind entsprechend ergänzt.

Punkt 6.8 Werbeanlagen c):

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

Neuer 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“ wurde verzichtet.

Das Vorhaben „Torfhaus SPA- und Wellnesshotel“ ist der Anlass der 4. Änderung. Stadt und Investor schließen vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag ab.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

7. Nationalpark Harz

Schreiben vom 05.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<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>Der Anregung 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>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>Der Anregung, die verkehrliche Erschließung einvernehmlich mit Beteiligung der Stadt, der Verkehrsbehörde des Landkreises Goslar, der Polizeiinspektion Goslar und der Straßenbauverwaltung zu regeln, wird gefolgt. In diesem Zusammenhang gab es am 11.05.2021 eine Vorortbegehung zusammen mit der Polizei, dem Landkreis Goslar und der Niedersächsischen Landesbehörde. Drei Schwerpunkte der Entwicklung der Infrastruktur auf Torfhaus einschl. der geplanten touristischen Erweiterung wurden besprochen: a) Längsfußgängerverkehr b) der Knotenpunkt an der L504 c) Parkraum Der Anregung zur Erarbeitung eines Konzeptes zur sicheren Führung des fußläufigen Verkehrs von den Parkplätzen zu den touristischen Zielen wird gefolgt. 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 in Bezug auf die tatsächlich noch möglichen Erweiterungsflächen der Torfhaus Harzresort GmbH. Die Erarbeitung des Masterplanes wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Entsprechend dem Ortstermin vom 11.05.2021 und der Abstimmung zwischen den Beteiligten ist der Masterplan unabhängig und losgelöst von der 4. Änderung zu sehen.</p>

9. Harz Energie Netz GmbH

Schreiben vom 05.08.2020

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Unsere gemeinsame Stellungnahme wird seitens Harz Energie Netz GmbH für die Stromversorgung sowie als Betriebsführer der Stadtwerke Altenau GmbH für die Trinkwasserversorgung abgegeben. <u>Strom- und Wasserversorgung</u> Im Planungsbereich befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen und Anlagen unserer Unternehmen auf deren Bestand wir hinweisen möchten. Deren Bestand muss weiterhin gesichert</p>	<p>Der Hinweis zu den bestehenden Leitungen und zu den Schutzbereichen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

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.

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 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.

Der Hinweis zur Änderung des Strom- und Wassernetzes wird zur Kenntnis genommen. Der Investor steht in engen Abstimmungsgesprächen mit der Harz Energie und wird rechtzeitig den Bedarf den Versorgern mitteilen.

Die Stadtwerke Altenau GmbH und die Torfhaus Harzresort GmbH streben zusammen die Ertüchtigung der Funktionsfähigkeit der Brunnen im Hinblick auf die Kapazitäten an. Dabei wird die entsprechend der Erlaubnis des Landkreises Goslar vom 12.07.2002 maximale Fördersumme, insgesamt 7,9 m³/h, nicht verändert. Erweiterungen der Förderung sind nicht geplant, so dass kein weiteres Genehmigungsverfahren erforderlich wird. Nach Abstimmung zwischen Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH reicht diese Menge aus, um den zukünftigen Bedarf auf Torfhaus auch unter Berücksichtigung des Hotelneubaus zu versorgen. Eine Erhöhung der jetzigen Gesamtentnahmemenge ist daher nicht notwendig.

Zwischen dem Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH wurde sich bereits auf eine Kostenteilung geeinigt, welche zurzeit in einem Erschließungsvertrag fixiert wird.

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.</p> <p>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>Das Schmutzwasserentwässerungskonzept wurde durch ein Fachbüro erarbeitet und wird zurzeit mit dem Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt abgestimmt. Nach erfolgter Abstimmung werden die notwendigen Kostenbeteiligungen des Investors ermittelt und über den städtebaulichen Vertrag gesichert.</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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis zur Eisfallzone des NDR-Sendemastes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt. Die Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 4. Änderung werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche die Gebäudehöhen verändert. Das Risiko wird also durch die 4. Änderung nicht erhöht, da keine</p>

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.

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

zusätzlichen Bereiche in der Eisfallzone erschlossen werden. Die Torfhaus Harzresort GmbH (THG) hat mit der mit dem NDR geschlossenen Vergleichs- und Haftungsvereinbarung (18.12./23.12.2019) „die alleinige Haftung für etwaige Personen- und/oder Sachschäden, eingeschlossen etwaige Folgeschäden wegen Eisfall, die auf Grundstücken entstehen, die in ihrem Eigentum stehen oder zu deren Nutzung sie schuldrechtlich berechtigt ist (Pacht- und Mietgrundstücke), übernommen. Dies gilt für die jeweils im Eigentum stehenden oder in der Nutzung der THG befindlichen Grundstücke, ggf. also auch über den heutigen Grundstücksbestand hinaus. Gleiches gilt für Grundstücke die im Eigentum von mit der THG verbundenen Gesellschaften stehen bzw. von diesen gepachtet/vermietet sind.“

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.

Der Anregung 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.**

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

C. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

C. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom **05.07.2021 bis 05.08.2021** durch Veröffentlichung auf der Homepage der Bergstadt- und Universitätsstadt Clausthal Zellerfeld und entsprechender Bekanntmachung in der Tageszeitung.

1. Bürger 1, Goslar

Schreiben vom: 12.07.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><u>Masterplan "Verkehr" und öffentlicher Nahverkehr</u> Ziel des Bebauungsplanes zum Bau eines Großhotels im Ortsteil Torfhaus ist eine Stärkung des Harztourismus, vor allem in der Universitäts- und Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Als ich mir nach Einsicht in die im Rathaus von Clausthal-Zellerfeld ausliegenden Planungsunterlagen ein Bild vor Ort von der für ein Großhotel vorgesehenen Fläche machen wollte und mit dem Bus von Clausthal-Zellerfeld zum Ortsteil Torfhaus fahren wollte, erfuhr ich, dass zwischen der Universitäts- und Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und ihrem Ortsteil Torfhaus überhaupt keine Busverbindung besteht. Ein Busfahrer empfahl mir, nach Altenau zu fahren und von dort zu Fuß nach Torfhaus. Alternativ müsste ich von Clausthal-Zellerfeld nach Goslar und von dort über Bad Harzburg bis Torfhaus fahren. In den Plänen zur Änderung des Bebauungsplanes wird für Torfhaus die Erstellung eines "Masterplanes" angekündigt. Dieser "Masterplan" soll drei Probleme lösen: Erstens die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten für die zu erwartenden Hotelgäste, weil die Nutzung des vorhandenen riesigen und vor einiger Zeit noch einmal erweiterten Großparkplatzes auf Torfhaus für die Hotelgäste nicht zumutbar sei. Zweitens soll der Kreuzungsbereich zwischen der Bundes- und Landesstraße neugestaltet werden, um dem weiter zunehmendem motorisierten Individualverkehr durch PKW, Motorräder und LKW gewachsen zu sein. Drittens soll der "Masterplan" den erwarteten zunehmenden Fußgängerverkehr entlang der Bundesstraße zwischen Großparkplatz und den "Attraktionen" auf Torfhaus (Großhotel, "Bavaria-Alm", 65 m hoher Aussichtsturm in Gestalt eines Tannenzapfens mit Außenrutsche usw.) neu regeln. Der "Masterplan" soll den die Bundesstraße kreuzenden Fußgängerverkehr mit extrem hoher Unfallgefahr jedoch nicht behandeln.</p> <p>Zum Thema "öffentlicher Nahverkehr" (ÖPNV) heißt es in den Planungsunterlagen lediglich, dass in etwa 100 m Entfernung eine Bushaltestelle vorhanden sei und das sei zumutbar. Eine Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs ist mithin nicht vorgesehen.</p> <p>Ich beantrage folgende konkrete Verbesserungen zur Verkehrssituation auf Torfhaus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sämtliche Ortsteile von Clausthal-Zellerfeld, mithin auch der Ortsteil Torfhaus, werden per ÖPNV mit der Universitäts- und Bergstadt Clausthal-Zellerfeld verbunden. 2. Im Nationalpark Harz fahren ausschließlich Busse des öffentlichen Nahverkehrs mit emissionsarmen Elektro-Antrieben zur Verringerung der Immissionen von Abgasen, Lärm, Reifen- und Bremsabrieb. 3. Der öffentliche Nahverkehr in der Fremdenverkehrsregion Harz wird durch ein attraktives Liniennetz und durch eine attraktive Preisgestaltung gefördert, um möglichst viele Harztouristen zum Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Nahverkehr zu bewegen. In der Tourismusregion Bayerischer Wald beispielsweise kann man lernen, wie man so etwas seit Jahrzehnten erfolgreich praktiziert. 4. Im "Masterplan" wird die Förderung des ÖPNV und die Zurückdrängung des motorisierten Individualverkehrs speziell für die Verkehrssituation auf Torfhaus untersucht und es werden konkrete Vorschläge ausgearbeitet. 5. Im "Masterplan" wird weiterhin die gefährliche Überquerung der Bundesstraße durch Fußgänger analysiert und es werden konkrete Vorschläge zur Entschärfung der Situation entwickelt. 	<p>Kein Abwägungsbedarf. Der öffentliche Nahverkehr kann nicht durch die Berg- und Universitätsstadt oder der Torfhaus GmbH verändert bzw. beeinflusst werden. Das Nahverkehrsplan des Großraumes Braunschweig legt die Verbindungen und deren Taktzeiten fest.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf, da sich die Anregung nicht auf die Planungshoheit der Stadt und dieses Bauleitverfahren als solches bezieht.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf, da sich die Anregung nicht auf die Planungshoheit der Stadt und dieses Bauleitverfahren als solches bezieht.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf, da sich die Anregung nicht auf die Planungshoheit der Stadt und dieses Bauleitverfahren als solches bezieht.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf, da sich die Anregung nicht auf die Planungshoheit der Stadt und dieses Bauleitverfahren als solches bezieht.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und liegt im Interesse der Berg- und Universitätsstadt bzw. der Torfhaus GmbH und wird bei der Bearbeitung des Masterplanes berücksichtigt. Die Erarbeitung des Masterplanes ist aufgrund der Festlegung am Ortstermin am 11.05.2021 unabhängig der 4. Änderung zu sehen. Im städtebaulichen Vertrag wird zwischen Investor und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die Erarbeitung eines Masterplanes abgesichert.</p>

Wasserschutzgebiet

Das betreffende Gelände zum Bau eines Großhotels liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes zur Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Harzburg. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung sind Bau und Betrieb von Gewerbebetrieben auf Torfhaus nicht erlaubt. In den Planungsunterlagen wird ausgeführt, dass es sich bei dem geplanten Großhotel zwar um einen Gewerbebetrieb handele, dieser werde jedoch seitens der Goslarer Kreisverwaltung einer Wohnbebauung "gleichgestellt". Damit bleiben Wasserschutzgebiet und Wasserschutzgebietsverordnung formal erhalten, werden jedoch umgangen und finden konkret keine Anwendung. Der einzige Sinn dieses Wasserschutzgebietes und der Wasserschutzgebietsverordnung besteht somit einzig und allein darin, in den Öffentlichkeit den Eindruck zu erwecken, hier würde die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Harzburg geschützt.

Torfhaus war früher ein Mooregebiet (daher auch der Name). Torfhaus war früher auch Bestandteil des Nationalparks Harz, zumal Reste des Lerchenfeldmoores noch vorhanden sind. Im Zuge der Bebauung von Torfhaus wurde der Ortsteil Torfhaus aus dem Nationalpark Harz herausgeschnitten. Auf Torfhaus wurde ein Großparkplatz errichtet und mit Asphalt total versiegelt. Dieser Großparkplatz wurde vor einiger Zeit noch einmal vergrößert, wobei Waldreste abgeholzt und auch mit Asphalt versiegelt wurden.

Moore sind für den Wasserschutz, für den Hochwasserschutz, für die Trinkwasseraufhöhung und für den Arten- und Klimaschutz außerordentlich wichtig, wie im niedersächsischen Moorschutzprogramm ausgeführt wird. Auf Torfhaus werden jedoch riesige Flächen in einem Wasserschutzgebiet und früherem Mooregebiet total versiegelt und bebaut, zumal aus den Planungsunterlagen hervorgeht, dass in einem "Masterplan" weitere Parkflächen für die Gäste des neuen Großhotels ausgewiesen und asphaltiert werden sollen. Es wird viel über Klima-, Umwelt- und Artenschutz geredet, aber selbst mitten in einem Nationalpark geschieht in Wahrheit genau das Gegenteil, indem ein Wasserschutzgebiet de facto auch noch ausgehebelt wird, nachdem schon der Naturschutz aufgehoben wurde, indem Torfhaus aus dem Nationalpark herausgenommen wurde und der Ortsteil noch nicht einmal Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Harz" ist.

Es ist auch bezeichnend, dass die Nationalparkverwaltung in ihrer sehr düftigen Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan zu diesem Thema nichts aussagt. Offensichtlich spielt der Wasserschutz, speziell hier die Umgehung und Aushebelung des Wasserschutzes selbst bei einer Schutzzone III, bei der Nationalparkverwaltung keine Rolle.

Lichtverschmutzung

Ich beantrage, dass bei der Außenwerbung für das geplante Großhotel auf jegliche Lichtreklame im Interesse des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes verzichtet wird. Der Vorschlag, den die Nationalparkverwaltung in ihrer Stellungnahme unterbreitet hat, auf eine Lichtreklame lediglich zur Talseite, also nach Osten hin, zu verzichten, ist völlig unzureichend und bezüglich des Klimaschutzes nicht zeitgemäß. In einem Nationalpark sollte die Natur und der Naturschutz Vorrang genießen und nicht die Lichtreklame. Wenn die Nationalparkverwaltung Harz in ihrer Stellungnahme ausführt, zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen sei lediglich ein Verzicht auf eine Beleuchtung zur Ostseite hin erforderlich, in den anderen Himmelsrichtungen jedoch nicht, dann sollten auf Kosten der Nationalparkverwaltung Schilder aus umweltverträglichem Material aufgestellt werden, damit die Insekten, Vögel und Fledermäuse auf der richtigen Seite am Großhotel vorbeifliegen.

Ein Verzicht auf Lichtreklame und eine Reduzierung der Lichtverschmutzung auf Torfhaus so weit wie möglich dient auch dem Tourismus in Sankt Andreasberg (Sternwarte als Alleinstellungsmerkmal im Harz).

Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Unter Punkt 7 Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der maßgeblichen Bestandteile des Schutzzwecks heißt es: "*Die Anpassungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung mit Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlage sowie die Ergänzung und Anpassung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich des geplanten Neubaus der Hotelanlage führt weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen*

Der Hinweis trifft zu, dass der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich im Wasserschutzgebiet Bad Harzburg in der Schutzzone III.

Somit sind und werden die gesetzlichen Forderungen eingehalten und können einer Wohnbebauung „gleichgestellt“ werden. Beschränkt zulässige Handlungen 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. 26)“ und auch die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Nr. 6). Bei einer Umsetzung dieser Handlungen bedarf es daher entsprechender Ausnahmegenehmigungen, die rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde (UWB) zu beantragen sind und entsprechende Anforderungen an den beschränkt zulässigen Handlungen festgelegt, um den Forderungen an eine Schutzzone III umzusetzen. Kein Abwägungsbedarf: Die angeführten Parkplätze sind Inhalt des Bebauungsplanes „Torfkate“ und wurden bei der Aufstellung über eine Eingriffsbilanzierung entsprechend den gesetzlichen Regelungen über Ausgleich- und Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

Kein Abwägungsbedarf: Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl nicht verändert, so dass eine die maximale zulässige Versiegelung nicht verändert wird. Im Zuge der Aufstellung des B-Planes wurde in der Eingriffsbilanzierung der entsprechende Ausgleich vorgenommen. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Eine Umgehung und Aushebelung des Wasserschutzes wird nicht vorgenommen.

Dieser Anregung kann nicht entsprochen werden. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises wurden gegenüber dem Ursprungsplan 2 zusätzliche Forderungen aufgenommen. Die in der örtlichen Bauvorschrift integriert wurden.

Werbeanlagen:

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

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.

Ihre Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der 4. Änderung werden keine neuen Bauflächen und keine neuen Versiegelungen gegenüber der bestehenden festgesetzten zulässigen Bebauung verwirklicht, so dass keine Auswirkungen auf die Lebensraumtypen oder prioritären Arten des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Plänen und Projekten zu einer Beeinträchtigung. Unter Berücksichtigung der empfindlichen Erhaltungsziele und der maximal möglichen Intensitäten und Reichweiten der Wirkprozesse der Planung ist eine Beeinträchtigung von in den Natura 2000 Gebieten vorkommenden wertgebenden Tierarten sowie deren wesentlichen Bestandteile und Erhaltungsziele durch Auswirkung der Planung nicht zu erwarten. Damit bleibt auch die Funktion und Bedeutung für das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 uneingeschränkt erhalten. Die Verträglichkeit der Planung mit den Maßgaben der FFR-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ist somit gegeben. Die Fortführung einer vertiefenden FFH- Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich." Die bisherigen Zerstörungen von Natur und Landschaft rings um Torfhaus werden nun als Begründung herangezogen, weitere Zerstörungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als unerheblich zu charakterisieren. Der Ortsteil Torfhaus war zur Zeit der Ausweisung des Nationalparks Harz Bestandteil dieses Nationalparks. Offensichtlich war der Ortsteil und seine Umgebung ökologisch so wertvoll, dass man eine Einbeziehung in den Nationalpark für richtig hielt. Richtig ist, dass es sich beim Nationalpark Harz um einen Entwicklungsnationalpark handelt, der sich allerdings seither in die falsche Richtung entwickelt. Das lässt sich am Ortsteil Torfhaus sehr gut erkennen. Der Ortsteil Torfhaus wird vor allem von einem Großparkplatz mit Anschluss nach Bad Harzburg mit einer autobahnähnlich ausgebauten vierspurigen Bundesstraße geprägt. Anstatt den Nationalpark in diesem Bereich in die richtige Richtung zu entwickeln, indem man schrittweise den motorisierten Individualverkehr zu Gunsten eines attraktiven öffentlichen Nahverkehrs im Interesse von Natur und Landschaft verdrängt, geschah genau das Gegenteil. Der Großparkplatz wurde nicht verkleinert und entsiegelt, um den Nationalparkbesuchern eine An- und Abfahrt per ÖPNV anzubieten, er wurde erheblich vergrößert und weitere Flächen wurden mit Asphalt versiegelt. Diese weitere Versiegelung des ehemaligen Moores und der Landschaft wird damit begründet, dass ja das betreffende Gebiet im Wasserschutzgebiet liege und die Versiegelung per Asphalt als Schutz der Trinkwasserversorgung Bad Harzburgs zu betrachten wäre. Diese Wasserschutzgebietsverordnung wird jedoch beim Bau des Großhotels wieder umgangen und ausgehebelt, indem die gemäß Schutzverordnung eigentlich untersagte Ansiedlung eines Gewerbebetriebes nunmehr durch die Gleichsetzung mit einem Wohngebiet ermöglicht wird. Wie es gerade passt.

Anstatt die Beeinträchtigungen des FFH- und des Vogelschutzgebietes zu verringern, was ja Aufgabe der Nationalparkverwaltung in einem Entwicklungsnationalpark gewesen wäre, wurden diese Beeinträchtigungen durch den Ausbau des Großparkplatzes noch vergrößert.

Sodann wurde der Ortsteil Torfhaus weiter bebaut, beispielsweise mit einer Gaststätte mit dem harztypischen Namen "Bavaria-Alm". Mit dem Bau dieser Gaststätte wurde weiterer motorisierter Individualverkehr, vor allem besonders emissionsstarker Motorradverkehr, angezogen. Ohnehin wird im Harz über den Harzer Tourismusverband systematisch die Zielgruppe des Motorradfahrers in der Harzwerbung umworben, wobei gerade die Motorradraserei angepriesen wird. Dies bedeutet eine massive Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Nationalpark Harz..

Es ist bezeichnend, dass vor der "Bavaria-Alm" extrem klima- und umweltschädliche Heizpilze aufgestellt wurden. Ich beantrage ein Verbot dieser Heizpilze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Torfhaus" im Interesse von Klima, Landschaft und Natur.

Weiterhin erfolgte eine ausgedehnte Bebauung und Zersiedelung mit weiterer Versiegelung ehemaliger Moorflächen in Gestalt einer ausgedehnten Ferienhaussiedlung. Dies verursachte zusätzliche Beeinträchtigungen der FFH- und Vogelschutzgebiete.

Nun folgt ein Turmbau in Gestalt eines Tannenzapfens, dessen Gestalt die Verbundenheit mit dem Nationalpark symbolisieren soll, obwohl es im Harz von Natur her keine Tannen gibt. Die harztypische Baumart wird jedoch nunmehr von den Niedersächsischen Landesforsten mit anderen nicht heimischen Baumarten wie Douglasien angepflanzt. Die Außenrutsche am Außenturm verursacht als typische Verrummelung eine weitere Beeinträchtigung durch Lärm und Lichtverschmutzung

Der Bau des Großhotels ist also ein Bestandteil von etlichen Maßnahmen, die alle die Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und die Vogelschutz-Richtlinie führten. Der Gutachter berücksichtigt überhaupt nicht, dass die Touristen über die Bundesstraße 4 und zu einem kleineren Teil über die Landesstraße fahren, was ebenfalls zu weiteren und zunehmenden Beeinträchtigungen führt.

Kein Abwägungsbedarf. Der hier genannte Großparkplatz liegt nicht im Geltungsbereich dieses B-Planes.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Inhalt der 4. Änderung des B-Planes „Torfhaus“ und können somit nicht in deren Abwägung einfließen.

Der Anregung (Verbot von Heizpilzen) wird nicht gefolgt, da die Stadt Clausthal-Zellerfeld nicht über den B-Plan in die Hoheit der ansässigen Gewerbebetriebe eingreifen kann.

Mit der 4. Änderung des B-Planes wird die bestehende GRZ von 0,4 nicht verändert, so dass alle Auswirkungen auf die Natur und deren notwendiger Beeinträchtigung bereits ausgeglichen sind. Beeinträchtigungen der FFH- und Vogelschutzgebiete sind entsprechend des Gutachters nicht zu erwarten.

Kein Abwägungsbedarf. Der hier genannte Turmbau liegt nicht im Geltungsbereich dieses B-Planes.

Wie in der FFH-Vorprüfung aufgeführt, werden keine Flächen des FFH-Gebietes sowie des Vogelschutzgebietes unmittelbar in Anspruch genommen. Es wird lediglich eine Fläche überplant, die direkt an das FFH-Gebiet sowie das Vogelschutzgebiet angrenzt und die bereits von einem Bebauungsplan erfasst werden. Zudem ist der an die überplante Teilfläche angrenzende Bereich

Diese Beeinträchtigungen werden jedoch fortgesetzt, weil die Betreiber und Investoren ihren Kunden ständig neue "Attraktionen" anbieten müssen, um sie immer wieder zu veranlassen, den Rummelplatz erneut aufzusuchen, was ja beim Rummelplatz im Kalten Tal, am Wurmberg, Matthias-Schmidt-Berg usw. entweder hart am Rand des Nationalparks bzw. wie auf Torfhaus und Sonnenberg mitten im Nationalpark geschieht. Die Investoren und Betreiber müssen gemäß ökonomischen Gesetzmäßigkeiten nach dem Motto "Wer auf einem Tiger reitet, kann nicht absteigen" handeln.

Der Entwicklungsnationalpark Harz hat sich seit seiner Gründung nicht nur in die falsche Richtung entwickelt, diese falsche Entwicklung wird auch noch forciert. Und dies, obwohl der frühere Nationalparkleiter Dr. Barth in seiner Stellungnahme zu den Plänen, im niedersächsischen Teil des Harzes einen Nationalpark auszuweisen forstwissenschaftlich begründet nachgewiesen hat, dass schon bei der Gründung des Nationalparks die IUCN- Kriterien bei weitem nicht erfüllt werden. Dies wurde kaschiert mit dem Argument, es handele sich ja um einen Entwicklungsnationalpark, der sich schrittweise in Richtung auf die Erfüllung der IUCN-Kriterien hinbewege. Es erweist sich nun - nicht zuletzt auch in der Verrummelung des Ortsteils Torfhaus-, dass sich der Entwicklungs-Nationalpark Harz in die falsche, entgegengesetzte Richtung bewegt und weiter bewegen soll.

Ich beantrage, die Änderung des Bebauungsplanes "Torfhaus" als nichtvereinbar mit dem das Gebiet umgebenden Nationalpark Harz zu verwerfen und alternativ ein Konzept für einen "sanften" Tourismus im Harz und speziell für den Ortsteil Torfhaus im Einklang mit Natur und Landschaft in einem Nationalpark zu entwickeln. Die Fremdenverkehrsregion Harz hängt im Vergleich beispielsweise zur Fremdenverkehrsregion Bayerischer Wald Jahrzehnte zurück. Es ist bezeichnend, dass bei der "Berichterstattung" über die kürzlich erfolgte Wanderung des Bundespräsidenten im Nationalpark Harz von dem Skribenten der Goslarer Reptilienpresse der Klima-, Natur- und Landschaftsschutz noch nicht einmal erwähnt wird; gefordert wird ausschließlich der Bau eines weiteren Rummelplatzes bei Schierke.

des Nationalparks als Erholungsgebiet gemäß NLP-Gesetz ausgewiesen. Daher ist hier ohnehin mit Vorbelastungen der Umgebungsbereiche durch Erholung und Tourismus zu rechnen (Rodelhang unmittelbar nordöstlich angrenzend), wodurch störungsempfindliche Arten hier nicht zu erwarten sind.

Die Bundes- bzw. Landesstraße können ebenfalls keine Beeinträchtigungen wie die aufgeführten Rodelhang hervorrufen, da hier keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten sind.

Kein Abwägungsbedarf. Für die Entwicklung des Nationalparks bzw. deren Geschichte hat die Berg- und Universitätsstadt keine Einflussmöglichkeit, das die Berg- und Universitätsstadt nur Träger der Bauleitverfahren und nicht der übergeordneten Gesetze, wie zum Beispiel des Nationalparks ist.

Der Anregung zum Verwerfen der Änderung kann nicht gefolgt werden.

Mit der 4. Änderung verfolgt die Berg- und Universitätsstadt das Ziel, eine Erweiterung der bestehenden Hotelanlage zuzulassen, um hier die Wirtschaftlichkeit des bestehenden Hotels sowie eine Marktanpassung mit weiterem Fortbestand der Anlage zu gewährleisten.

D. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. Berg- und Universitätsstadt CLZ Amt 3 - Ordnung und Brandschutz E-Mail vom: 06.07.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Der gemeindlich sicherzustellende Grundschatz an Löschwasser auf Torfhaus ist aktuell gewährleistet. Dies dürfte bei Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Geschossflächenzahl von 0,8 anders zu bewerten sein (vgl. Arbeitsblatt W 405). Insofern wird zu prüfen sein, inwieweit der Grundschatz anzupassen ist.</p>	<p>Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist gemäß Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserbereitstellung wird über die vorhandenen Hydranten (siehe Stellungnahme Harz Energie Netz GmbH) mit 48 m³/h und der Zisterne (100 m³) sichergestellt. Die Begründung wird im Punkt 2.6 redaktionell angepasst.</p>

2. Stadtwerke Altenau GmbH

Schreiben vom 15.07.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit Schreiben vom 05. August 2020 wurde seitens der Harz Energie Netz GmbH eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben, welche im Grundsatz beibehalten werden kann. D.h. der geplanten Änderung des Bebauungsplanes kann ohne Ausbaumaßnahmen der Wassergewinnung bzw. des Anschlusses an das Wassernetz der Harz Energie Netz GmbH nicht zugestimmt werden. Zudem bitten wir, unsere nachstehend genannten Anmerkungen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Details zur Trinkwasserversorgung</u> In der Begründung des Bebauungsplanes wird unter Kapitel 2.6 auf die Trinkwasserversorgung Bezug genommen. Auf Seite 7 handelt es sich unserer Meinung nach um eine Fehlinterpretation der Stellungnahme aus dem vergangenen Jahr. Der zusätzliche Trinkwasserbedarf soll nicht über einen Ausbau der vorhandenen Brunnen Oderbrück erfolgen, sondern über eine neu herzustellende Transportleitung von Oderbrück Nord nach Torfhaus oder alternativ über die Bohrung eines zusätzlichen Brunnens im Bereich der Ortslage von Torfhaus an geeigneter Stelle.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung der geplanten Erweiterung des Hotelkomplexes ist, aus Sicht des bestehenden Versorgungssystems, nicht gewährleistet.</p> <p>Die Stadtwerke Altenau GmbH befinden sich in Gesprächen mit dem Investor über die vorzunehmenden Baumaßnahmen. Aktuell gibt es hierzu noch keine Festlegungen. Neben der Einholung eines geologischen Gutachtens ist auch die Abstimmung mit dem Nationalpark Harz im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Ausbaumaßnahmen der Wassergewinnung bzw. des Anschlusses an das Wassernetz der Harz Energie Netz GmbH sind dem Investor bzw. der Gemeinde bekannt.</p> <p>Die Stadtwerke Altenau GmbH und die Torfhaus Harzresort GmbH streben zusammen die Ertüchtigung der Funktionsfähigkeit der Brunnen im Hinblick auf die Kapazitäten an. Dabei wird die entsprechend der Erlaubnis des Landkreises Goslar vom 12.07.2002 die maximale Fördersumme, insgesamt 7,9 m³/h, nicht verändert. Erweiterungen der Förderung sind nicht geplant, so dass kein weiteres Genehmigungsverfahren erforderlich wird. Nach Abstimmung zwischen Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH reicht diese Menge aus, um den zukünftigen Bedarf auf Torfhaus auch unter Berücksichtigung des Hotelneubaus zu versorgen. Eine Erhöhung der jetzigen Gesamtentnahmemenge ist daher nicht notwendig.</p> <p>Die Herstellung einer Transportleitung nach Oderbrück Nord wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Zwischen dem Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH wurde sich bereits auf eine Kostenteilung geeinigt, welche zurzeit in einem Erschließungsvertrag fixiert wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das geologische Gutachten wurde erarbeitet und sieht eine Empfehlung zur Ertüchtigung des Brunnens I bzw. dessen Ersatz vor (Brunnen IV). Dabei wird die maximale Fördersumme (7,9 m³/h) entsprechend der Erlaubnis des Landkreis Goslar vom 12.07.2002 nicht verändert.</p> <p>Zwischen dem Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH wurde sich bereits auf eine Kostenteilung geeinigt, welche zurzeit in einem Erschließungsvertrag fixiert wird.</p>

3. Norddeutscher Rundfunk

Schreiben vom 15.07.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 10.08.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden. Die dort beschriebene Problematik besteht weiter fort. Festzustellen bleibt, dass mit dem geplanten Hotelneubau und der damit verbundenen Vervielfachung der Übernachtungskapazitäten eine erhebliche Erhöhung der Nutzungsdichte und damit des mit dem Eisfall einhergehenden Risikos verbunden ist.</p> <p>In der Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden wird die Nutzung der Gründächer nur außerhalb des Eisfallrisikos zugelassen, was wir grundsätzlich begrüßen. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass im Frühjahr, Sommer und Herbst ein Eisfallrisiko nicht bestehe. Dem ist nicht zuzustimmen.</p>	<p>Die Einschätzung des NDR, dass sich durch die 4. Änderung das Risiko durch Sach- oder Personenschäden erhöht, wird nicht geteilt.</p> <p>Der Hinweis zum Eisfallrisiko bei Extremwetterlagen im Frühjahr und im Herbst wird zur Kenntnis genommen und vom Hoteleigentümer beachtet.</p>

<p>Aufgrund der Höhenlage des Sendemastes, der dort herrschenden Temperaturen und Windgeschwindigkeiten besteht insbesondere in den Wintermonaten, aber ebenso in der Herbstzeit sowie im Frühjahr die Gefahr, dass sich am Sendemast bzw. an dessen Abspannseilen, den sog. Pardunen, Eisansatz bildet und bei Tauwetter sowie starkem Wind herabfällt. Das herabfallende Eis kann abhängig von den aerodynamischen Auftriebskräften und den Windverhältnissen über große Strecken hinweg segeln. So hat der NDR z.B. am 14.10.2020 aufgrund der Wettersituation eine Warnung aussprechen müssen.</p> <p>Abschließend erneuern wir unseren Appell, dass Dächer schützende, erforderlichenfalls verstärkte Bedachungen erhalten sollten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom künftigen Hoteligentümer beachtet.</p> <p>Die Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 4. Änderung werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche die Gebäudehöhen verändert.</p> <p>Das Risiko wird also durch die 4. Änderung nicht erhöht, da keine zusätzlichen Bereiche in der Eisfallzone erschlossen werden.</p>
--	---

4. Harz Energie Netz GmbH

Schreiben vom 15.07.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit Schreiben vom 05. August 2020 wurde seitens der Harz Energie Netz GmbH eine gemeinsame Stellungnahme für die Stadtwerke Altenau GmbH und die Harz Energie abgegeben. Die Stellungnahme zu Stromversorgungsanlagen kann unverändert beibehalten werden.</p> <p>Da es zur Thematik „Trinkwasserversorgung“ Ergänzungen zur Stellungnahme des letzten Jahres gibt, erhalten Sie hierzu separat ein Schreiben der Stadtwerke Altenau GmbH. Wir bitten um Berücksichtigung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 9 zum Verfahren § 4 (1).</p>

5. Abwasserbetrieb CLZ

E-Mail vom 29.07.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu den Ausführungen des AWB (siehe Abwägung) ist dem Grunde nach nichts mehr hinzuzufügen.</p> <p>Die Kostenübernahme evtl. notwendiger ingenieurtechnischer Beurteilung, Veränderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p>	<p>Der Hinweis zur 1. Beteiligungsrunde und dem zugehörigen Abwägungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schmutzwasserentwässerungskonzept wurde durch ein Fachbüro erarbeitet und wird zurzeit mit dem Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt abgestimmt. Nach erfolgter Abstimmung werden die notwendigen Kostenbeteiligungen des Investors ermittelt und über den städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>

6. NLStBV GB Goslar

Schreiben vom 02.08.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wie bereits in der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2020 dargelegt, bestehen gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 / 1 „Torfhaus“ aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Forderung, die Defizite in der Führung der Fußgängerverkehr im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu regeln, bleibt dem Grunde nach bestehen. Die im Abstimmungsgespräch mit Polizei und Landkreis Goslar am 11.05.2021 vor Ort besprochene Erarbeitung und Umsetzung eines Verkehrskonzeptes ist erforderlich.</p> <p>Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zu schließen, wie in der Abwägung der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2020 zugesichert.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erarbeitung eines Masterplanes zur Entwicklung der Infrastruktur auf Torfhaus einschl. der geplanten touristischen Erweiterung zu den Schwerpunkten</p> <p>a) Längsfußgängerverkehr b) der Knotenpunkt an der L504 c) Parkraum</p> <p>wird in Abstimmung mit der Polizei, dem Landkreis Goslar und der Niedersächsischen Landesbehörde bzw. der der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld durchgeführt.</p> <p>Die Erarbeitung des Masterplanes wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Entsprechend dem Ortstermin vom 11.05.2021 und der Abstimmung zwischen den Beteiligten ist der Masterplan unabhängig und losgelöst von der 4. Änderung zu sehen.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird zwischen Investor und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die Erarbeitung eines Masterplanes abgesichert.</p>

7. Stadtwerke Altenau GmbH

Schreiben vom 02.08.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 15.07.2021 bitten wir um Aufnahme folgender Textpassage: Eine Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist nur durch Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Stadtwerke Altenau GmbH möglich. Die Kosten für die Maßnahme sind durch den Investor zu tragen. Zur Sicherstellung sind Erweiterungen an den Anlagen zur Wassergewinnung erforderlich oder alternativ die Herstellung einer Transportleitung zu einem benachbarten Versorgungsnetz.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stadtwerke Altenau GmbH und die Torfhaus Harzresort GmbH streben zusammen die Ertüchtigung der Funktionsfähigkeit der Brunnen im Hinblick auf die Kapazitäten an. Dabei wird die entsprechend der Erlaubnis des Landkreises Goslar vom 12.07.2002 die maximale Fördersumme, insgesamt 7,9 m³/h, nicht verändert.</p> <p>Nach Abstimmung zwischen Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH reicht diese Menge aus, um den zukünftigen Bedarf auf Torfhaus auch unter Berücksichtigung des Hotelneubaus zu versorgen. Eine Erhöhung der jetzigen Gesamtentnahmemenge ist daher nicht notwendig.</p> <p>Die Herstellung einer Transportleitung nach Oderbrück Nord wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Zwischen dem Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH wurde sich bereits auf eine Kostenteilung geeinigt, welche zurzeit in einem Erschließungsvertrag fixiert wird.</p>

8. Nds. Landesamt für Denkmalpflege

E-Mail vom 02.08.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Der Träger des öffentlichen Belangs Baudenkmalpflege ist der Landkreis Goslar, hier Frau Ullrich, die im cc steht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Landkreis wurde am Verfahren beteiligt.</p>

9. Nationalpark Harz

Schreiben vom 03.08.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1. Anlass für die aktuelle 4. Änderung des o. g. Bebauungsplans ist der Neubau einer Hotelanlage des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ mit 87 Doppelzimmern, Restaurant und einem Spa- und Wellness-Bereich mit Außenpool nach Abriss des bestehenden Hotels. Die örtliche Bauvorschrift, mit welcher der B-Plan auf Grundlage von § 84 NBauO verbunden worden ist, soll im Punkt 6.2 (Außenwände), 6.3 (Fenster), 6.4 (Dächer), 6.5 (Dachaufbauten), 6.6 (Dacheindeckung) und 6.8 (Werbeanlagen) für den Bereich der 4. Änderung geändert bzw. neu aufgestellt werden. Weitere Änderungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung. Neben Fragen der Oberflächenentwässerung sind aus Sicht der NLPV Harz in diesem Zusammenhang zwingend die Fragen zur Trinkwasserversorgung zu klären, die bislang nicht Gegenstand der aktuellen B-Plan-Änderung sind. Aufgrund konkreter Bedenken, dass die bestehende Trinkwasserversorgung des geplanten größeren Hotels in Spitzenzeiten mit der vorhandenen Infrastruktur ggf. nicht gewährleistet werden kann, erbat die Torfhaus Harz Resort GmbH im Juni 2021 einen Besprechungstermin mit der NLPV Harz, um die Möglichkeiten eines Ausbaus der bestehenden Trinkwasserversorgung zu erörtern. Die an der Besprechung teilnehmenden Vertreter der mit der Betriebsführung beauftragten Harz Energie erläuterten in diesem Zusammenhang, dass das bislang durch Entnahme aus den Tiefbrunnen I, II und III des Wasserwerkes Torfhaus der Stadtwerke Altenau GmbH geförderte Wasser bei störungsfreiem Betrieb aller drei Brunnen für die Trinkwasserversorgung des neu geplanten Hotels ausreicht. Bei Ausfall eines Brunnens könne dies allerdings zu Spitzenzeiten voraussichtlich nicht mehr gewährleistet werden. Erschwerend hinzu käme die Tatsache, dass eine sofortige Reparatur im Winterhalbjahr bei entsprechenden Witterungsverhältnissen nicht möglich sei. Um auch in diesen Fällen eine ausreichende Trinkwasserversorgung gewährleisten zu können, solle eine weitere Versorgungsmöglichkeit geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wurden die von der Harz Energie erarbeiteten Vorschläge zur Verlegung einer Trinkwasserleitung von Altenau/Torfhaus bis Oderbrück Nord im Bereich des NLP Harz sowie zur Ertüchtigung der Torfhäuser Brunnen besprochen. Beide Varianten würden nach Einschätzung der NLPV Harz aufgrund der Kumulationswir-</p>	<p>Die Stadtwerke Altenau GmbH und die Torfhaus Harzresort GmbH streben zusammen die Ertüchtigung der Funktionsfähigkeit der Brunnen im Hinblick auf die Kapazitäten an. Dabei wird die entsprechend der Erlaubnis des Landkreises Goslar vom 12.07.2002 die maximale Fördersumme, insgesamt 7,9 m³/h, nicht verändert.</p> <p>Nach Abstimmung zwischen Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH reicht diese Menge aus, um den zukünftigen Bedarf auf Torfhaus auch unter Berücksichtigung des Hotelneubaus zu versorgen. Eine Erhöhung der jetzigen Gesamtentnahmemenge ist daher nicht notwendig.</p> <p>Die Herstellung einer Transportleitung nach Oderbrück Nord wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Zwischen dem Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH wurde sich bereits auf eine Kostenteilung geeinigt, welche zurzeit in einem Erschließungsvertrag fixiert wird.</p>

kung mit bereits bestehenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts im Nationalparkgebiet mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Nationalpark Harz (Niedersachsen)“ führen. Hiervon wären in erster Linie die zahlreichen angrenzenden Moor-Lebensraumtypen in den Hochlagen des NLP Harz betroffen, zu denen neben den prioritären FFH-Lebensraumtypen 7110* (Lebende Hochmoore) und 91D0* (Moorwälder) auch die FFH-Lebensraumtypen 7120 (Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore) und 7140 (Übergangs- und Schwingrasenmoore) gehören. In direkter Konsequenz wären demnach auch erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebiets „Nationalpark Harz“ mit seinen an die Moor-Lebensräume gebundenen Vogelarten nicht zweifelsfrei auszuschließen.

2. In Kapitel 2.2 (Bundesnaturschutzgesetz) des Fachbeitrags zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung heißt es: *„Die Pflicht zur FFH - Verträglichkeitsvorprüfung bezieht sich auf Projekte und Pläne im Sinne von §7 BNatSchG. Hier wird der Projektbegriff abschließend definiert: Hiernach sind folgende Fallgruppen „Projekte“ i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG: [...] Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines Natura-2000-Gebietes [sowie] Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §14 BNatSchG [...]“* Hierzu ist anzumerken, dass der Bundesgesetzgeber auf Anraten der EU-Kommission am Ende des Novellierungsprozesses des BNatSchG auf eine nationale Definition des Projektbegriffes gänzlich verzichtet. Entsprechend einer Auslegung durch den EuGH sind alle Eingriffe in Natur und Landschaft, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Eingriffen ein Natura 2000-Gebiet als solches erheblich beeinträchtigen könnten, sich nicht auf eine schon erteilte Genehmigung stützen und nicht unmittelbar der Verwaltung der Gebiete dienen, Projekte im Sinne der FFH-RL. Es kommt weder darauf an, ob Maßnahmen innerhalb oder außerhalb erfolgen, noch ob für sie behördliche Zulässigkeitskontrollen vorgeschrieben sind. Entscheidend sind allein die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes.

3. In Kapitel 5 (Wirkfaktoren und Wirkraum des Vorhabens) des Fachbeitrags zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird neben den anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auch auf die baubedingten Wirkfaktoren eingegangen. Die NLPV weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass jegliche Inanspruchnahme und Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen des NLP auch während der Bauphase (z. B. Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Materialeinträge etc.) unzulässig sind.

4. Im Kapitel 6.1.1. (Gebietsbeschreibung) des Fachbeitrags zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung werden wertgebende Biotoptypen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung aufgelistet. Hier wären auf jeden Fall noch die Moorwälder (FFH-LRT 91D0*) zu ergänzen, da es sich um einen prioritären FFH-Lebensraumtypen handelt, der in den Hochlagen des Nationalparks Harz einen maßgeblichen Flächenanteil einnimmt.

5. Kapitel 6.1.2. des Fachbeitrags zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung geht aus Sicht der NLPV zu kurz, unvollständig und teilw. fehlerhaft auf die regionale und überregionale Bedeutung des EU-Vogelschutzgebiets „Nationalpark Harz“ ein. Hierzu ist anzumerken, dass eine maßgebliche Veröffentlichung zur Bedeutung des Gebiets für den Vogelartenschutz aus landesweiter Sicht (PERTL & SANDKÜHLER 2017)², welche sich mit der letzten umfassenden Kartierung des Vogelschutzgebietes befasst, offenbar nicht mit einbezogen wurde. PERTL & SANDKÜHLER (2017) zufolge gehört das Gebiet zu den landesweiten Verbreitungsschwerpunkten von Raufußkauz, Sperlingskauz und Schwarzspecht. Als Höhlenbrüter sind diese drei Arten auf großflächige, bruthöhlenreiche Nadel- und Mischwaldkomplexe mit lichten Bereichen und Altholzbeständen angewiesen. Die beiden Kleineulenarten Sperlingskauz und Raufußkauz besiedeln im Harz oftmals den charakteristischen Lebensraum hochmontaner Nadelwälder, der Sperlingskauz häufig mit engem Bezug zu den Hochmooren als Jagdhabitat. Der Schwarzstorch besiedelt das Gebiet als typischer Bewohner von strukturreichen, großflächigen und störungsarmen Misch- und Laubwaldkomplexen mit naturnahen Fließgewässern. Mit dem Wanderfalken besiedelt ein typischer Bewohner natürlicher Fels- und Klippenbiotope das Gebiet. Aus landesweiter Sicht befindet sich im Gebiet eine Konzentration natürlicher Brutbiotope dieser Art. Die beruhigten Waldareale bieten gerade störungsempfindlichen Arten wie Schwarzstorch und

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die rechtlichen Grundlagen unter 2.2 der FFH-Vorprüfung wurden entsprechend der Anmerkungen der NLPV an die aktuellen Aussagen des BNatSchG angepasst.

Der Hinweis zur Nichtinanspruchnahme und Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen des NLP auch während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen und vom Bauherren beachtet.

Die in der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung aufgeführten wertgebenden Biotoptypen und Arten wurden entsprechend des aktualisierten Standarddatenbogens für das FFH-Gebiet 147 4129-302 „Nationalpark Harz“ aktualisiert. Die flächenmäßig umfangreichen Moorwälder (LRT 91D0) wurden ergänzt.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erfolgte eine eingehende Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die regionale und überregionale Bedeutung des Vogelschutzgebietes V53 DE 4229-402 „Nationalpark Harz“ anhand der Ergebnisse aus Pertl & Sandkühler 2017.

Wanderfalke Rückzugsmöglichkeiten. Weitere hervorzuhebende Arten sind die Ringdrossel, deren sporadisches Vorkommen sich in Niedersachsen auf die hochmontanen Lebensräume des Harzes beschränkt sowie der Tannenhäher, der als typischer Bewohner von Nadel- und Nadelmischwäldern im Gebiet einen Verbreitungsschwerpunkt hat. An schnellfließende Gewässer gebundene Arten wie Wasseramsel und Gebirgsstelze finden im Harz optimale Bedingungen, gerade innerhalb des Nationalparks, wo durch strukturreiche Fließgewässer und Ufer zahlreiche Brutmöglichkeiten bestehen. Der Raufußkauz findet in der Beschreibung der überregionalen Bedeutung im Kapitel 6.1.2. des Fachbeitrags zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bislang überhaupt keine Erwähnung. Stattdessen wird das Auerhuhn aufgeführt, für welches das Gebiet als Lebensraum von überregionaler Bedeutung sei. Das Auerhuhn gilt in Niedersachsen als ausgestorben (vgl. Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel).

6. In Kapitel 6.1.5. (Vorbelastungen und Gefährdung) des Fachbeitrags zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung heißt es: „Problematisch ist hier auch der Mangel an Alt- und Totholzbeständen.“ Diese Aussage kann aus Sicht der NLPV angesichts der aktuellen Totholzsituation im NLP nicht nachvollzogen werden. Der betreffende Eintrag im Standarddatenbogen ist auf die Beseitigung von Totholz im Borkenkäfersicherungsstreifen beschränkt.

7. Im Kapitel 7.1. (Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes „Nationalpark Harz“) des Fachbeitrags zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt man zum Schluss, dass störungsempfindliche Arten aufgrund der Vorbelastungen der Umgebungsbereiche durch Erholung und Tourismus im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Diese Auffassung teilt die NLPV nicht. Zu betriebsarmen Zeiten (nachts) ist eine Nutzung durch störungsempfindliche Arten nicht auszuschließen. Im nachfolgenden Absatz wird des Weiteren die Aussage getroffen, dass die überplanten Flächen als Bruthabitat für wertbestimmende Arten des Vogelschutzgebietes sowie für andere seltene Arten keine Bedeutung haben und auch keinen Flugkorridor für durchziehende Arten bilden. Auch hier sind der NLPV andere Beobachtungen bekannt. Neben u. a. Ringdrossel (auch ältere Brutnachweise) und Zitronenzeisig sind im Winter regelmäßig auch Einflüge von Seidenschwänzen zu beobachten.

8. Die unter Punkt 1 beschriebene Thematik der geplanten Ertüchtigung der Trinkwasserversorgung auf Torfhaus wäre im Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung aus Sicht der NLPV auf jeden Fall mit abzuhandeln, da sie aufgrund der eingangs beschriebenen, besonderen Tragweite unmöglich losgelöst von der aktuellen, vorhabenbezogenen B-Plan-Änderung behandelt werden kann, welche ja überhaupt erst den Grund für das Erfordernis der Ertüchtigung der Trinkwasserversorgung darstellt. Da die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zumindest in Bezug auf die bislang diskutierten Varianten zur Ertüchtigung der Trinkwasserversorgung zum Ergebnis kommen muss, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Nationalpark Harz (Niedersachsen)“ und auf das EU-Vogelschutzgebiet „Nationalpark Harz“ nicht nur nicht ausgeschlossen werden können sondern mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, wäre die Durchführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung aus fachrechtlicher Sicht obligatorisch.

Der Hinweis zu Alt- und Totholzbeständen werden zur Kenntnis genommen und sind redaktionell im Fachbeitrag geändert.

Die Ausführungen zur Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes unter 7.1 der FFH-Vorprüfung wurden entsprechend der Ausführungen der NLPV hinsichtlich der genannten seltenen Arten und durchziehenden Singvogelarten ergänzt und unter Hinzuziehung aktueller und historischer Daten erneut bewertet. Das Ergebnis der Bewertung wird unter 7.1 ausführlich erläutert.

Die Stadtwerke Altenau GmbH und die Torfhaus Harzresort GmbH streben zusammen die Ertüchtigung der Funktionsfähigkeit der Brunnen im Hinblick auf die bestehende zulässige Gesamtförderung an. Erweiterungen der Förderung sind nicht geplant, so dass keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Die Herstellung einer Transportleitung nach Oderbrück Nord wird nicht weiterverfolgt.

10. Landkreis Goslar

Schreiben vom 05.08.2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht: <u>Planzeichnung:</u> In der Planzeichenerklärung ist als Art der Nutzung die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes zu benennen. Die Textlichen Festsetzungen erläutern dann die detaillierten Zulässigkeiten. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Überschrift „Planzeichenerklärung“ fehlt. <u>Begründung:</u> Sowohl laut Planzeichnung als auch laut der Aussage in der Begründung (Ziffer 3.7) liegen Teile der überbaubaren Flächen innerhalb der Eisfallzone. Aussagen dazu, wie mit dem Konflikt im Rahmen des Hotelneubaus umgegangen werden soll, lässt die</p>	<p>Die Zweckbestimmung (Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristisches Gewerbe / Service) als Art der Nutzung sind in der Planzeichenverordnung, nebst der Überschrift, in die Planunterlage redaktionell ergänzt.</p> <p>In der Begründung ist redaktionell der Konflikt hinsichtlich der überbaubaren Flächen innerhalb der Eisfallzone ergänzt.</p>

Begründung vermissen.

Ruhender Verkehr:

Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein zentrales Thema im Bereich von Torfhaus ist, sind hier ergänzende Aussagen in der Begründung erforderlich. Dort ist nur zu lesen: „2.5.2 Ruhender Verkehr – unverändert“. Die mit der vorliegenden Planung eines Hotelkomplexes mit Restaurant und Wellnessbereich nach NBauO erforderlichen Einstellplätze sind im folgenden Baugenehmigungsverfahren öffentlich-rechtlich zugunsten des Baugrundstückes zu sichern. Sofern Stellplatzflächen auf dem vorhandenen (privaten) Großparkplatz dafür verwendet werden, werden diese der übrigen touristischen Nutzung in dem Bereich entzogen. Die Planung sollte sich damit auseinandersetzen. In der Begründung sind Aussagen zu ergänzen, wie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen soll.

Gewässerschutz:

Zusätzlich zu den Anregungen aus wasserrechtlicher Sicht meiner Stellungnahme vom 05.08.2020, die bereits abgewogen wurden und zum größten Teil in den Planunterlagen berücksichtigt wurden, bitte ich Folgendes zu beachten:

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine gesicherte Erschließung. Sowohl hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung sind noch wasserrechtliche Antragsverfahren abzuschließen oder durchzuführen. Ich rege an, die Ver- und Entsorgung des Plangebietes vor Satzungsbeschluss soweit geklärt zu haben, dass eine gesicherte Erschließung vorliegt.

Materialien für Dächer, Außenwände sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Orgänge, Traufen, Balkone usw.:

Meine Anregung, dass bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten sind, wurde in den Örtlichen Bauvorschriften der Planzeichnung lediglich für die Dacheindeckungen (Ziffer 6 der ÖBV) berücksichtigt.

Ich bitte für die Außenwände (Ziffer 2 der ÖBV) ebenfalls den Satz „Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten.“ aufzunehmen bzw. zu ergänzen. Begründung und Synopse sind entsprechend anzupassen.

Wasserschutzgebiet

In der Begründung wird unter Pkt. 2.2 „Wasserschutzgebiete“ bei „Neuanlage von Parkplätzen (Nr. 6)“ aufgeführt. Es handelt sich aber um die Nr. 26. Dies ist zu korrigieren.

Niederschlagswasserbeseitigung

In der Begründung wird unter Pkt. 2.6 „Ver- und Entsorgung“ zur Niederschlagswasserbeseitigung u. a. auf die DWA-A 138 und die DWA-M 153 aufgeführt. Ich weise darauf hin, dass es zwischenzeitlich neue Arbeits- und Merkblätter „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ das DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) Dezember 2020 gibt. Weiterhin liegt ein Entwurf zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ November 2020 vor. Dies ist bei Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass die in der Abwägungstabelle und in der Synopse der ÖBV bereits mitaufgenommenen Punkte zu den zulässigen Leuchtmitteln der Werbeanlagen sowie die Festlegungen zur Außenbeleuchtung nicht in die textlichen Festsetzungen des Planentwurfs übernommen wurden. Die textlichen Festsetzungen sind folgendermaßen zu ergänzen:

Werbeanlagen:

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

In der Begründung ist ergänzt, wie und wo die nach NBauO erforderlichen Einstellplätze sichergestellt werden.

Mit der Erweiterung des Hotelkomplexes mit Restaurant und Wellnessbereich sind im Bauantragsverfahren die nach NBauO erforderlichen Einstellplätze nachzuweisen.

Dazu wird die Torfhaus Harzresort GmbH zunächst alle notwendigen Stellplätze auf dem Hotel-Parkplatz nachweisen. Sollten hier noch Stellplätze fehlen, würde diese auf die Flächen der Erweiterung des Parkplatzes nachgewiesen.

Bekanntermaßen hat Ende 2018 den Parkplatz die Torfhaus Harzresort GmbH auf eigene Kosten den bestehenden um circa 220 Parkplätze erweitert. Daher ist das Argument, dass gegebenenfalls Parkplätze dem touristischen Zwecken entzogen werden, nicht passend. Vielmehr hat die Torfhaus Harzresort GmbH seit Ende 2018 das Angebot auf dem Parkplatz erheblich erweitert. Wenn für die Erweiterung dazu einige wenige Stellplätze für den Stellplatz- Nachweis der Hotelerweiterung benötigt werden, ist dieses auf keinen Fall eine Verschlechterung der Situation, bevor die Erweiterung gekommen ist.

Der Anregung wird gefolgt und die Antragsverfahren hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung vor Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen. Eine Absicherung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Berg- und Universitätsstadt bzw. über die Erschließungsverträge mit den Stadtwerken Altenau bzw. Abwasserbetrieb CLZ.

Der Anregung wird gefolgt und redaktionell wurde der Satz „Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten.“ ergänzt und die Begründung und die Synopse angepasst.

Der Anregung wird gefolgt und die Korrektur wurde redaktionell vorgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und er wird bei der Erarbeitung der Entwässerungsplanung vom Vorhabenträger berücksichtigt.

Die Begründung wurde redaktionell hinsichtlich der neuen Arbeits- und Merkblätter angepasst.

In die Planunterlagen sind die Regelungen der ÖBV aus der Synopse der ÖBV redaktionell übernommen.

lassen.

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.

Vorbeugender Brandschutz:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

Es ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW Blatt W405 zu sorgen. In der Begründung wird im Punkt 2.6 von 48 m³/Stunde für 2 Stunden ausgegangen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind hier mindestens 96 m³/Stunde für 2 Stunden notwendig.

Begründung: Die Bewertung findet in Anlehnung der „Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den technischen Regeln des DVGW; Arbeitsblatt W 405“ statt. Hierfür wird die Zahl der Vollgeschosse (augenscheinlich anhand der Ansichten in der Unterlage >3) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle ein Löschwasserbedarf von 96m³/Stunde für 2 Stunden.

Bodenschutz:

Die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB ist textlich erfolgt.

Darüber hinaus ist die Verordnung über das Bodenplanungsbiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Die entsprechenden Regelungen sind zu beachten.

Redaktionelles:

In der Planzeichenerklärung ist die Erläuterung des Planzeichens 15.11 „Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“ zu streichen, da dies hier nicht zutreffend ist.

In die Planunterlagen sind die Regelungen der ÖBV aus der Synopse der ÖBV redaktionell übernommen.

Die Begründung wird im Punkt 2.6 redaktionell angepasst. Die Löschwasserbereitstellung wird über die vorhandenen Hydranten (siehe Stellungnahme Harz Energie Netz GmbH) mit 48 m³/h und der Zisterne (100 m³) sichergestellt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Verordnung über das Bodenplanungsbiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) gemäß § 9 Abs.6 BauGB ist nachrichtlich übernommen.

Dem Hinweis wird gefolgt und das Planzeichen 15.11 „Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“ ist redaktionell entfernt.