

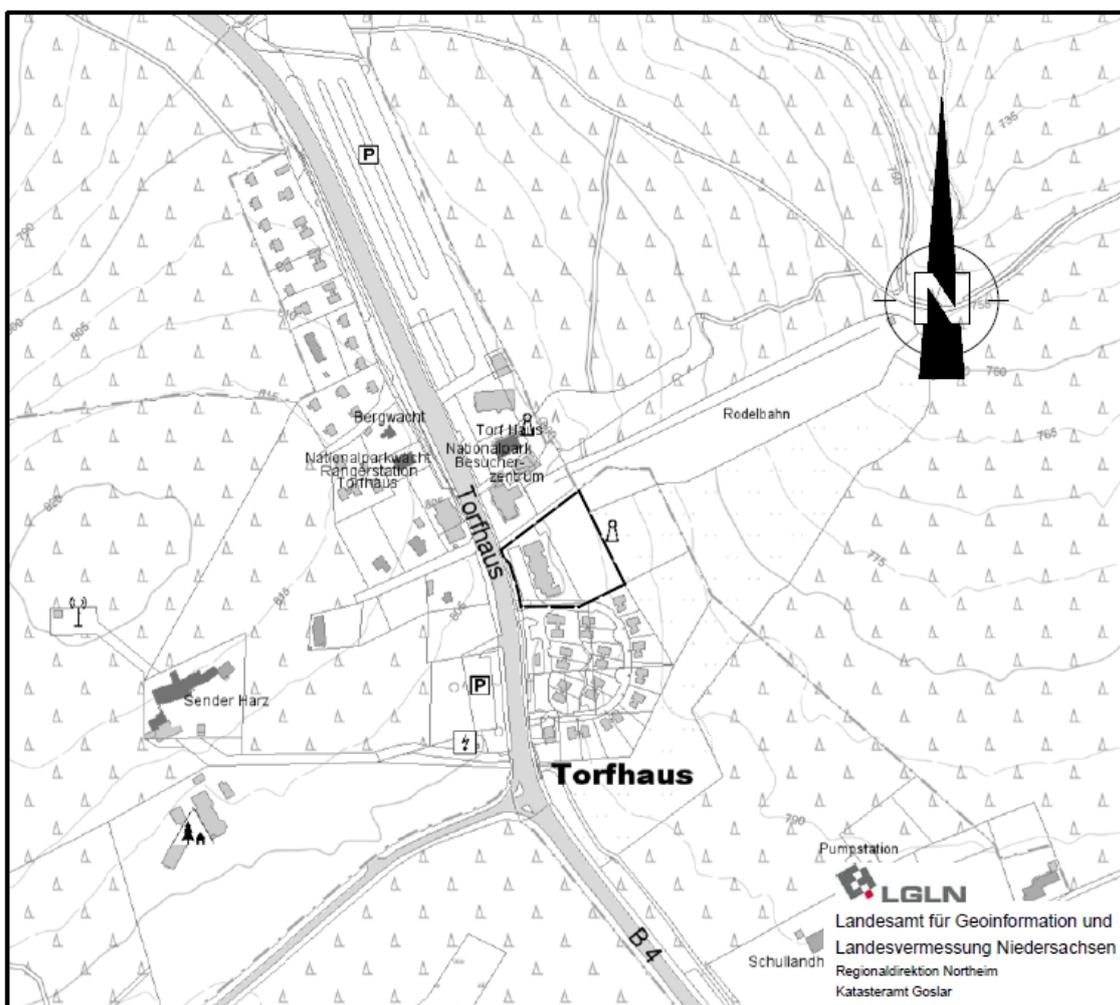
BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 11 / 1 „Torfhaus“

mit Örtlicher Bauvorschrift



Im Auftrag des Vorhabenträgers:
Torfhaus Harzresort GmbH
Torfhaus 2, 38667 Torfhaus / Harz
Tel: 05320/22900
Fax: 05320/2290229

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

Stand 01-2022

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2. Bestand	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Wasserschutzgebiete	5
2.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen.....	5
2.4 Tourismus und Naherholung	6
2.5 Vorhandene Verkehrserschließung	6
2.5.1 Straßennetz.....	7
2.5.2 Ruhender Verkehr.....	7
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	7
2.5.4 Erschließung des Hotelresort.....	7
2.6 Ver- und Entsorgung.....	7
2.7 Umweltbericht.....	9
2.7.1 Anlass und Ziel der Planung	9
2.7.2 Gesetzliche Grundlagen.....	9
2.7.3 Das Plangebiet.....	10
2.7.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken	10
2.7.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz nach Naturschutzrecht	12
2.7.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung	12
2.8 Grünflächen	12
2.9 Altlasten / Bodenbelastungen.....	13
2.10 Denkmalpflege.....	13
2.11 Immissionschutz	13
3. Planungskonzept.....	14
3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben	14
3.2 Art der baulichen Nutzung	14
3.3 Maß der baulichen Nutzung	14
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO	15
3.6 Immissionsschutz	16
3.7 Schutzmaßnahmen.....	16

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bemüht sich schon seit mehreren Jahren, den Ortsteil Torfhaus als Tor zum westlichen Oberharz für die von Norden und Westen kommenden Touristen sowie als einen der wichtigsten Konzentrationspunkte der Besucherströme im Nationalpark Harz entsprechend seiner touristischen Bedeutung aufzuwerten.

Dieses entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Großraumes Braunschweig 2008. Diese hat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (d.h. damals noch die Bergstadt Altenau) aufgrund ihrer landschaftlichen Gegebenheiten die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ zugewiesen. Dieser Aufgabenbereich konzentriert sich nicht nur auf das Ortszentrum Altenau selbst, sondern – wegen des außergewöhnlichen Standortes – auch auf den Ortsteil Torfhaus.

Mit der Entlassung aus dem Nationalpark Harz für das eigentliche Siedlungsgebiet Torfhaus im Jahr 2001 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“, der seit April 2005 rechtskräftig ist, wurde es möglich, umfangreichere Baumaßnahmen durchzuführen.

Bis zu diesem Zeitpunkt waren nur Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

In der Folge gab es mehrere Änderungen:

- 1. Änderung (2011), Anlass: der geplante Bau des „Hotelresorts Torfhaus“ mit der Errichtung einer Hotelanlage mit mehreren Hauseinheiten und Gebäuden für Rezeption, Gastronomie und Verkauf.
- 2. Änderung (2014), Anlass: die Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich einer umfassenderen Ausschilderung / Bewerbung der im Juni 2013 in Betrieb genommenen Hotel- und Ferienhausanlage „Torfhaus Harzresort“
- 3. Änderung (2015), Anlass: die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ westlich der Bundesstraße 4 mit 26 Ferienhäusern.

Anlass für die aktuelle 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist der Neubau einer Hotelanlage des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ mit ca. 86 Doppelzimmern, Restaurant und einem Spa- und Wellness-Bereich.

Die Örtliche Bauvorschrift, mit welcher der Bebauungsplan auf Grundlage von § 84 NBauO verbunden worden ist, soll im Punkt 6.2 Außenwände, Punkt 6.3 Fenster, im Punkt 6.4 Dächer, im Punkt 6.5 Dachaufbauten, im Punkt 6.6 Dacheindeckung und im Punkt 6.8 Werbeanlagen für den Bereich der 4. Änderung geändert bzw. neu aufgestellt werden.

Im Übrigen werden die maximalen Gebäudehöhen angepasst.

Anlass für die erneute öffentliche Auslegung sind aufgrund der fortgeführten Hochbauplanungen festgestellte geringe notwendige Änderungen.

Diese betreffen 4 Bereiche:

Bereich A:

Der entlang der Bundesstraße 4 ausgerichtete Gebäudeteil ist aus Gründen der Haustechnikplanung um 1,05 Meter hin zum Eingang verlängert und überschreitet die bisherige Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen um dieses Maß. Zudem ist der danebenliegende, senkrecht zur Bundesstraße 4 verlaufende Gebäudeteil auch auf Grund der Haustechnikplanung um 0,60 Meter verlängert. Dieser Gebäudeteil befindet sich jedoch noch innerhalb der bereits festgelegten Abgrenzungen unterschiedlicher Gebäudehöhen. Die Abgrenzung des Vordachs wurde gegenüber dem 3. Entwurf der 4. Änderung um 0,5m zu beiden Seiten verbreitert und leicht erhöht.

Bereich B:

Auf Grund des umgeplanten Innenraumkonzeptes des SPA-Bereiches im ersten Untergeschoss und der Erweiterung des Barbereiches im Erdgeschoss kommt es zu einer Verschiebung der Kubatur der Panoramasauna im Außenbereich. Diese Außensauna ändert sich kaum in ihren Ausmaßen wird jedoch um eine darüber liegende Terrasse und Pergola ergänzt.

Dadurch ist eine zusätzliche Abgrenzung der Gebäudehöhen auf Grund einer geplanten Terrassenüberdachung mit zusätzlicher Höhenangabe notwendig.

Die Oberkante der Höhe dieser baulichen Anlage wird hier im Erdgeschoss erhöht um keine Probleme mit der Höhe der Umwehungen bzw. Absturzsicherungen zu verursachen.

Bereich C:

Der Restaurantbereich im Erdgeschoss ist aus betrieblichen Erfordernissen vergrößert worden. Dadurch würde die verglaste Fassadenfront weiter herausgeschoben wodurch sich daraus statische Einwirkungen auch für den darunterliegenden SPA-Bereich im 1. Untergeschoss ergeben. Die Dachkante des Restaurants als auch die Kante der Restaurantterrasse über dem SPA im 1. Untergeschoss verschieben sich und überschreiten die bisherige Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen um dieses Maß.

Bereich D:

Die Anlieferung ist aus Gründen der fortgeschrittenen Planung der Logistik um 0,95 Meter verlängert. Die Abgrenzung der Höhe ist um 5m gegenüber der dem 3. Entwurf der 4. Änderung versetzt um ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen im Anlieferbereich zu ermöglichen. Der Bereich wurde leicht erhöht.



2. Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 umfasst den gesamten Siedlungsbereich von Torfhaus, nimmt aber den vorhandenen Großparkplatz sowie die Bereiche der „Bavaria Alm“ und des Nationalpark-Besucherzentrum „TorfHaus“ aus (für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 11/2 „Torfkate“ aufgestellt).

Die 4. Änderung liegt im Nordosten des Bebauungsplanes und umfasst die Flurstücke 2/1 und 3/11 sowie Teilflächen des Flurstücks 3/13 mit einer Gesamtfläche von 5.485 m².

2.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des 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 setzt der Landkreis Goslar 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. 26)“ und auch die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Nr. 6). Bei einer Umsetzung dieser Handlungen bedarf es daher entsprechender Ausnahmegenehmigungen, die rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (UWB) zu beantragen ist.

Durch die 4. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zum Wasserschutzgebiet „Bad Harzburg“ - Zone III.

2.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen

Torfhaus ist durch seine exponierte Lage ein reiner Tourismusort, was sich sowohl in der geringen Zahl der Einwohner als auch in seiner Gastronomie und den Geschäften vor Ort widerspiegelt.

Neben der Bavaria Alm und dem Besucherzentrum des Nationalparks befinden sich im zentralen Bereich derzeit das sogenannte „Harz-Welcome-Center“ mit einem Outdoor-Shop und der Tourist-Information für den Oberharz, demnächst wieder eine weitere gastronomische Einheit (Neuerrichtung nach Brand) sowie wenige Wohnhäuser. Daran schließt sich die Hotel- und Ferienhausanlage, die unter dem Namen „Torfhaus Harzresort“ Anfang Juli 2013 in Betrieb genommen worden ist, an. Im September 2017 wurde der 2. Bauabschnitt westlich der Bundesstraße mit zusätzlich 26 Ferienhäusern in Betrieb genommen.

Am Ortsrand sind ebenfalls Wohnhäuser bzw. Ferienhäuser, eine Jugendherberge und ein Erholungsheim vorhanden. Weiterhin gibt es je eine Sendeanlage des Norddeutschen Rundfunks (NDR) und der Deutschen Telekom AG. Beide Unternehmen planen, diese Standorte längerfristig weiter zu betreiben.

2.4 Tourismus und Naherholung

Entsprechend des RROP 2008 werden der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und ihren Ortsteilen die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“ zugewiesen. Dabei liegt ein besonderes Gewicht auf der Pflege und dem Ausbau der touristischen Infrastruktur bis hin zu länderübergreifenden Projekten. Besondere Bedeutung kommt auch neuen touristischen Angeboten in den Bereichen der Kommunikation, der Gesundheit und des Erlebnisses zu. Hervorgehoben werden hier auch die Aktivitäten zur Umweltbildung im Nationalpark Harz.

Torfhaus lockt nicht nur mit seinem Landschaftsraum allgemein, sondern auch als Aussichtspunkt zum Brocken zahlreiche Besucher an. Ihnen dient der Ort auch als Ausgangspunkt für kleinere Spaziergänge und für Wanderungen bis zum Brocken. Motorradfahrer nutzen Torfhaus besonders an Sonn- und Feiertagen als Treffpunkt.

Weiterhin wurden im Laufe der Zeit diverse Freizeitangebote geschaffen. So steht der Nationalpark auch Mountainbikefahrern offen, die somit die attraktive Gelegenheit haben, hier ihrer Sportart nachzugehen. Durch die relativ hohe Schneesicherheit zieht Torfhaus außerdem sehr viele Wintersportler an, denen es ein Schlepp- und Rodellift, zahlreiche präparierte Loipen und eine Rodelbahn bietet. Insgesamt finden größere Besuchergruppen oder Familien mit Kindern ein abwechslungsreiches Programm vor.

Durch die 2006 eröffnete Groß-Gastronomie „Bavaria Alm“ und das Nationalpark-Besucherszentrum Torfhaus sowie durch das im Juni 2013 eröffnete Torfhaus Harzresort können bereits mehr Gäste für einen Aufenthalt gewonnen und die Attraktivität verbessert werden.

Insgesamt gesehen bietet Torfhaus durch die Lage und die Vielzahl der Möglichkeiten der Freizeitgestaltung zu jeder Jahreszeit gute Voraussetzungen, sich als Tourismusstandort weiter zu etablieren. Allerdings muss die Attraktivität des Ortes und die Besucherzahlen erheblich gesteigert werden, um ihn als Anlaufpunkt des Harzes besser vermarkten zu können.

Mit dem Neubau des Hotels innerhalb des Torfhaus Harzresort wächst das Bergdorf Torfhaus weiter. Gleichzeitig sollen die Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“ ausgebaut und gestärkt werden.

2.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrserschließung verbunden.

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

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

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

ungsflächen der Torfhaus Harzresort GmbH. Deshalb ist der Masterplan unabhängig und losgelöst von der 4. Änderung zu sehen.

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

2.5.1 Straßennetz

unverändert

2.5.2 Ruhender Verkehr

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

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

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Nahverkehrsplan für den Großraumverband Braunschweig (NVP2020) formuliert neue Standards und Maßnahmen. Wie im Kapitel C2.2 zur ÖPNV-Erschließung zu entnehmen ist, dass neue Bauflächen (Flächennutzungsplan), Baugebiete (Bebauungsplan) und weitere Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan), die Verkehr erzeugen, aus Sicht des ÖPNV dort entstehen sollen, 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.

Die vorhandenen Haltestellen (Fahrtrichtung Bad Harzburg bzw. Fahrtrichtung Braunlage) der Linie 820 befinden sich jeweils ca. 100 m vom Plangebiet entfernt, so dass eine optimale Anbindung an den ÖPNV besteht.

2.5.4 Erschließung des Hotelresorts

Die Erschließung des Hotelresorts ist weiterhin über die überregionale Bundesstraße 4 und die vorhandene Zufahrt zum Hotel gegeben und gesichert.

Über eine Erweiterung der privaten Erschließungsstraße wird der Hotelneubau abgesichert.

Die privaten Erschließungsstraßen und -wege müssen aufgrund der Längsneigungen und der Befahrbarkeit in den Wintermonaten mit Asphalt bzw. Pflaster befestigt werden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist durchweg mit Elektrizität und Trinkwasser versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Hier erfolgen ggf. im Zuge des Neubaus die Erweiterung und Anpassung des Bestandes an die geplante neue Bebauung. Zuständig hierfür sind folgende Ver- und Entsorgungsunternehmen:

Elektrizität:	Harz Energie Netz GmbH
Gas:	nicht vorhanden
Trinkwasser:	Stadtwerke Altenau GmbH / Harz Energie Netz GmbH
Schmutzwasser:	Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt

Regenwasser: Grundstückseigentümer
Fernmeldenetz: Deutsche Telekom AG
Abfallbeseitigung: Landkreis Goslar / Kreiswirtschaftsbetriebe

Die Stadtwerke Altenau GmbH und die Torfhaus Harzresort GmbH streben gemeinsam die Ertüchtigung der Funktionsfähigkeit der Brunnen im Hinblick auf die Trinkwasser-Kapazitäten an. Dabei wird die entsprechend der Erlaubnis des Landkreises Goslar vom 12.07.2002 (unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis, die nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes nach § 18 Abs. 1 WHG widerrufen ist) 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. Zwischen dem Investor und den Stadtwerken Altenau GmbH wurde sich bereits auf eine Kostenteilung geeinigt, welche zurzeit in einem Erschließungsvertrag fixiert wird.

Diese Punkte sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

Wärmeversorgung:

Das bestehende Hotel wird durch eine Pelletheizung mit Wärme versorgt, die ausschließlich in Spitzenzeiten durch Öl 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.

Löschwasser:

Für die festgesetzte Fläche SO mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserbereitstellung wird über die vorhandenen Hydranten mit 48 m³/h und der Zisterne (100 m³) sichergestellt. Eine entsprechende Bestätigung der Harz Energie Netz GmbH liegt vor.

Niederschlagsbeseitigung:

Der Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist im Änderungsbereich für die Entsorgung des anfallenden Regenwassers nicht verantwortlich. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wird von der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04.07.1996 und 24.11.2016 abgedeckt. Ein wasserrechtlicher Änderungsantrag mit den wassertechnischen Berechnungen und Nachweisen ist deshalb rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen. Dabei ist zusätzlich auch die Leistungsfähigkeit des Gewässers unter Berücksichtigung sämtlicher schon vorhandenen Einleitungen und des dazugehörigen Einzugsgebietes zu überprüfen. Bei der Planung der notwendigen Entwässerungsanlagen (DWA-A 138) ist der maximal natürliche Abfluss von max. 3 l/sha, die ggf. notwendige Regenrückhaltung nach DWA-A 117 und die DWA-A 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), die DWA-A/M 102

(BWK-A/M 3) Dezember 2020 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) und der Entwurf zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ November 2020 zu berücksichtigen. In der Planungsphase zum Bauantrag sollte hierzu eine Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt bzw. der Unteren Wasserbehörde des Landkreises erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung:

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.

2.7 Umweltbericht

2.7.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 werden neben dem Maß der baulichen Nutzung mit Festlegung der maximalen Höhe statt einer 2-Geschossigkeit der baulichen Anlage ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich des geplanten Neubaus der Hotelanlage ergänzt und angepasst. Die Vorhabenträgerin hat festgestellt, dass die Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des B-Plans nicht zu ihrem Bedarf passen – u. a. beim Thema der Geschossigkeit bzw. der Außenwände, der Dächer und Dacheindeckungen, so dass die 4. Änderung des B-Planes erforderlich wird.

2.7.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu müssen alle voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Wurde bereits in einem bisherigen Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, soll einem zeitlich nachgelagerten Verfahren die Umweltprüfung auf zusätzliche oder bisher nicht erfasste Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie alle naturschutzrechtlich relevanten Aussagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vom Bauamt der Samtgemeinde Oberharz (heute Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld) verfassten „Landschaftsplanerischen Beitrag für den Ortsteil Torfhaus der Bergstadt Altenau“ behandelt und umfassen den Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Torfhaus und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“.

Im Rahmen der 4. Änderung wird daher auf eine erneute allgemeine Erläuterung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet verzichtet und es wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Landschaftsplanerischen Beitrag verwiesen.

2.7.3 Das Plangebiet

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 im Ortsteil „Torfhaus“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld umfasst die Flurstücke 2/1, 3/11 sowie Teilflächen des Flurstücks 3/13 mit einer Gesamtfläche von 5.485 m², auf welchen planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die umfassende Beschreibung des Plangebietes und dessen näherer Umgebung ist dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan 11/1 zu entnehmen.

2.7.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

Die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergebenden Ziele des Umweltschutzes, die für das Plangebiet von Bedeutung sind, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 11/1 „Torfhaus“ im Landschaftsplanerischen Beitrag dargestellt. Zusätzliche Fachpläne wurden nicht aufgestellt. Aus Änderungen in Fachgesetzen, wie dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ergeben sich ebenfalls keine Änderungen für die vorliegende Planung.

2.7.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand der überplanten Flächen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 11/1 im „Landschaftsplanerischen Beitrag für den Ortsteil Torfhaus“ erfasst. Relevante Änderungen des Umweltzustandes haben sich für den Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes 11/1 nicht ergeben, so dass für die allermeisten Schutzgüter keine erneute Erfassung und Bewertung erforderlich ist. Die bestehende Grundflächenzahl von 0,4 bleibt bestehen, daher kommt es nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entfällt somit.

Lediglich hinsichtlich des Schutzgutes „**Landschaftsbild**“ ergeben sich Änderungen aufgrund der Errichtung des Hotelneubaus.

Der Ort Torfhaus ist als nahezu reiner Touristenort geprägt durch größere Hotel- und Gastronomie-, sowie in kleinerem Umfang Ladengebäude. Kleinere Gebäude sind Imbisse, Wohngebäude und in großem Umfang Ferienhäuser.

Der geplante Hotelkomplex ersetzt die vorhandene Hotelbebauung zwischen Bundesstraße 4 und Grenze zum Nationalpark Harz durch einen mehrgeschossigen Hotelkomplex aus drei massigen, aneinandergrenzenden Gebäuden, welche auf ein ausgedehntes Basisgeschoss aufsatteln. Im Zentrum des Komplexes nach Osten hin ist eine Lücke, in welcher der massive Baukörper etwas aufgelöst wird. Zudem läuft das Basisgeschoss in eingeschossiger Bauweise zur Nationalparkseite hin aus. Vorhandene Dachflächen im unteren Bereich werden überwiegend mit Dachbegrünung versehen.



Abbildung 1: Vorderansicht Hotel Eingangsbereich von der Bundesstraße 4 aus

Der Übergang zur umgebenden Landschaft wird nicht durch eine Ein- und Begrünung gebildet, der Komplex endet nahezu unmittelbar an der Nationalparkgrenze. Nördlich schließen sich Nationalparkhaus und Rodelhang an, im Süden grenzt Ferienhausbebauung an das geplante Gebäude. Der Hotelkomplex entspricht in der Höhe dem des vorhandenen Hotels an der Bundesstraße. Eine maximale bauliche Höhe wird durch die 4. Änderung festgesetzt. Dennoch entfaltet das geplante Gebäude aufgrund seiner Ausdehnung und Bauweise eine deutlich massigere Wirkung, zumal es sich horizontal mit gleichbleibender Höhe in östliche Richtung erstreckt, während der Hangbereich nach Osten hinabfällt. Es ragt somit optisch aus dem Hang heraus und bildet eine weithin sichtbare Landmarke, welche die östliche Ansicht von Torfhaus aus dem Nationalpark und insbesondere vom Umgebungsbereich des Brockens her wesentlich verändert. Somit ergibt sich eine erhebliche negative Wirkung auf das Schutzgut „Landschaftsbild“.



Abbildung 2: Rückansicht von Osten, Nationalparkseite

Eine Be- und Eingrünung des Gebäudes ist nicht vorgesehen und aufgrund der Größe des Gebäudes auch nicht wirkungsvoll umsetzbar. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend erstrecken sich Bergwiesenflächen mit eingestreuten Fichten sowie geschlossene Fichtenforsten, welche den Übergang zur umgebenden Landschaft bilden. Eine Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist durch die Wahl der Materialien, die Farbgestaltung und eine zurückhaltende Beleuchtung möglich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die 4. Änderung des B-Planes 11/1 nicht zu erwarten.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

unverändert

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Es ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, welche durch eine Gestaltung der Gebäude in gedeckten Farbtönen und mit landschaftsangepassten Materialien gemildert werden. Zudem werden keine Werbeeinrichtungen und Gebäudebeleuchtungen an der Ostseite der Gebäude zur freien Landschaft hin angebracht.

2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz nach Naturschutzrecht

unverändert

2.7.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung

Zur Untersuchung der möglichen Auswirkungen wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes durchgeführt. Diese wurde im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes überarbeitet.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde untersucht, ob die vorliegende Planung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das FFH- und Vogelschutzgebiet in seinem Schutzzweck oder seinen Erhaltungszielen zu beeinträchtigen.

Die Vorprüfung ergab, dass die Planung sowie deren Umsetzung nicht geeignet sind, die Gebiete nach § 32 BNatSchG erheblich zu beeinträchtigen. Die Fortführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.8 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Verbindungsweges südöstlich der B4 unterliegt der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Waldcharakter“ (siehe auch „Landschaftsplanerischer Beitrag“).

Mit der 4. Änderung werden keine Veränderungen an der öffentlichen Grünfläche vorgenommen.

2.9 Altlasten / Bodenbelastungen

unverändert

2.10 Denkmalpflege

Durch die 4. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu bekannten Kulturdenkmalen, die den Schutz des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) genießen.

2.11 Immissionschutz

Radonvorsorgegebiet

Das gesamt Gemeindegebiet der Stadt Goslar ist gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) auf Grundlage des § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Die Verpflichtungen zu Ergreifung geeigneter Maßnahmen ergibt sich aus § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV).

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

Neben regelmäßigem Lüften senken bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gemäß §123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn einerseits die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Zusätzlich ist in Radonvorsorgegebieten gemäß § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchzuführen:

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

Aufgrund der höherrangigen Regelung im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung verbleibt im Sinne des Subsidiaritätsprinzips kein Raum für planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere steht es der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu, mit planungsrechtlichen Festsetzungen in das Strahlenschutzrecht einzugreifen.

3. Planungskonzept

Planungsziel

Mit der ursprünglichen Aufstellung des B-Planes Nr. 11/1 hat die damalige Bergstadt Altenau folgende Planungsziele verfolgt:

- die Schaffung einer grundlegenden städtebaulichen Ordnung
- die Verbesserung der Eingangssituation zum Oberharz und Nationalpark
- die Entwicklung der Flächen für touristische Zwecke
- den Schutz der Natur auf den vom Nationalpark entlassenen Flächen

Durch die 4. Änderung des B-Planes werden diese allgemeinen Ziele nicht verändert.

Mit der Umsetzung des Hotelneubaues wird der vorhandene Tourismusstandort Torfhaus weiter aufgewertet und gestärkt.

Es wird somit ein zusätzliches Angebot für den Harz geschaffen und die Zielgruppe der Übernachtungsgäste wird bedient. Den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ des RROG wird Rechnung getragen.

Vorhaben

Investor ist die Torfhaus Harzresort GmbH. Sie verfolgt mit dem Vorhabenträger-Antrag vom 16.04.2020 bei der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld das Ziel, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ einen Neubau einer Hotelanlage des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ mit ca. 86 Doppelzimmer, Restaurant und einen Spa-Bereich zu ermöglichen. Das bestehende Gebäude wird bis auf den Keller abgerissen (Heizzentrale bleibt erhalten), da eine Erweiterung der bestehenden Hotelanlage den Vorhabenträger zu stark in seinem Entwicklungskonzept einschränken würde. Stattdessen wird ein Neubau errichtet.

3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben

unverändert

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristische Gewerbe / Service bleibt mit der 4. Änderung unverändert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 4. Änderung wird die 2-Geschossigkeit durch eine maximale Höhe der baulichen Anlage ersetzt, die sich auf die höhenmäßige Staffelung der einzelnen Gebäudeteile bezieht. Dies wird erforderlich, da die Topografie des Änderungsbereiches ein Gefälle von der B 4 in Richtung Skigelände (von West nach Ost) zwischen 9 -11 % aufweist. Die maximalen Höhen liegen somit

zwischen 800,0 bis 816,5 NHN für die Gebäudehöhen. Die vorhandenen Geländehöhen im Bereich der 4. Änderung liegen zwischen 793,1 bis 802,5 NHN. NHN (Normalhöhennull) die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Das Normalhöhennull wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt, dessen Höhenangaben das Schwerfeld der Erde nicht berücksichtigten.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 4. Änderung erfolgt keine Änderung in der Bauweise (keine Festlegung) bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen (keine Änderung der Baugrenzen).

3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 ist auf Grundlage von § 84 NBauO mit einer Örtlichen Bauvorschrift verbunden worden. Sie ist Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale positiv beeinflussen. Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann.

Die Örtliche Bauvorschrift wird für die 4. Änderung in folgenden Punkten geändert:

- Im Punkt 2. Außenwände wird die Örtliche Bauvorschrift um das Material Metall- / Blechfassaden / -verkleidungen aus matt glänzender und nicht spiegelnder Oberfläche erweitert sowie der Hinweis, dass bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten sind. Aufgenommen. Die Ergänzung dient zur Gestaltung von Fassadenelemente für Ortgänge, Traufen, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile und deren rechtliche Vorgaben sowie der Verhinderung von Spiegeleffekten.
- Im Punkt 3. Fenster wird die Örtliche Bauvorschrift um die Angabe der Entfernung, 25 m zur Bundesstraße, ergänzt, um eine klare Definition bzw. Anwendbarkeit zu erreichen. Die Neuformulierung dient der Klarstellung und besseren Anwendbarkeit.
- Im Punkt 4. Dächer werden neben den bereits zugelassenen geeigneten Satteldächern zusätzliche mit einer Dachneigung von 15 – 30 Grad auch Flachdächer als Gründächer neu aufgenommen, um hier den geplanten Neubau der Hotelanlage und Spa - Bereich in die vorhandene Topografie (Neigung des Geländes zwischen 9 – 12 Grad) einpassen zu können. Sämtliche Flachdächer sind als Gründächer auszubilden.
Jedoch können 30 % dieser Fläche auch für Terrassenbeläge, Bestuhlungen, Sonnenschirme usw. genutzt werden. Die Begrenzung einer möglichen Möblierung bzw. Befestigung auf 30 % der Dachfläche wird erforderlich, um die Wirkung des Gründaches zu erhalten und das Gesamtbild der städtebaulichen Ordnung zu wahren.
- Im Bereich der 4. Änderung wird im Punkt 5. (Dachaufbauten) zusätzlich aufgenommen, dass die organische Gestaltung der Gründächer (Hügel) von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen wird. Die Ergänzung wird notwendig, um eine Gestaltung der Gründächer durch mögliche Hügel usw. zu ermöglichen.

- Als Dacheindeckung Punkt 6. für die geeigneten Dachflächen sind für harte Bedachungen mit Ausnahme von verglasten Flächen nur folgende Werkstoffe zulässig: Tonpfannen, Betondachsteine, Schiefer, Kupferblech und andere nicht spiegelnden Verblechungen. Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Außerdem sind Gründächer zulässig. Für die Tonpfannen und Betondachsteine sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbbregister zulässig: hellrot bis dunkelbraun und anthrazit.

Im Punkt 6. Dacheindeckungen wird zusätzlich festgesetzt, dass mögliche andere Verblechungen nicht spiegeln, um Auswirkungen an den angrenzenden Nationalpark zu verhindern. Weiterhin wird festgesetzt, dass maximal 30 Prozent der Gründachflächen für Wege und Sitzplätze mit Pflaster oder natürlichen Belägen aus Holz oder Naturstein befestigt werden dürfen und mit den in 6.4 genannten Möbeln genutzt werden. Mit der Begrenzung der Befestigung bzw. der Möblierung auf 30 % der Dachfläche wird sichergestellt, dass die Wirkung des geplanten Gründaches dauerhaft erhalten bleibt und nur auf ein verträgliches Maß befestigt bzw. möbliert wird.

- Für den Teilbereich der 4. Änderung wird im Punkt 8. c Werbeanlagen Form der Werbeanlage) zusätzlich aufgenommen, dass leuchtende Einzelbuchstaben (Logo), die eine maximale Nettofläche aller Einzelbuchstaben in Summe nicht mehr als 2,5 m² aufweisen, angebracht werden können. Werbeanlagen dürfen maximal 1 m unter der Traufe des 1. Obergeschosses Daches angebracht werden. Die Ergänzung wird notwendig, um die Größe des indirekt beleuchteten Einzelbuchstabens (Logo) zu begrenzen und die Lage der Werbeanlage auf die geänderte Gebäudehöhe anzupassen.

Zusätzlich 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. Für die Beleuchtung werden nur warmweiße LED zugelassen, um grelle nicht natürliche Farben auszuschließen.

Der Unterpunkt d) entfällt, da sich die Standorte der Werbeanlagen außerhalb der 4. Änderung befinden.

- Im Bereich der 4. Änderung wird der Punkt 9. (Außenbeleuchtung) aus naturschutzfachlicher Sicht zusätzlich aufgenommen, dass 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.

3.6 Immissionsschutz

unverändert

3.7 Schutzmaßnahmen

Mit der 4. Änderung des B-Planes werden grundsätzlich keine Veränderungen hinsichtlich der generellen Bebaubarkeit im Bereich der Eisfallzone des NDR-Sendemasts vorgenommen. Der

Neubau des Hotels wird bis auf ca. 30 m² überbaubare Fläche im Nordwesten außerhalb der möglichen Eisfallzone des NDR-Sendemasts vorgenommen. Da innerhalb der überbaubaren Flächen keine Gebäude geplant sind, werden Konflikte mit dem Eisfall nicht zusätzlich erwartet. Zusätzlich wurde zur Absicherung möglicher Gefahren in der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen, dass eine Nutzung der Gründächer nur außerhalb des NDR-Sendemasts zugelassen ist, um hier mögliche Konflikte zu verhindern.

bearbeitet:



Sören Teuber
Conterra Planungsgesellschaft mbH