

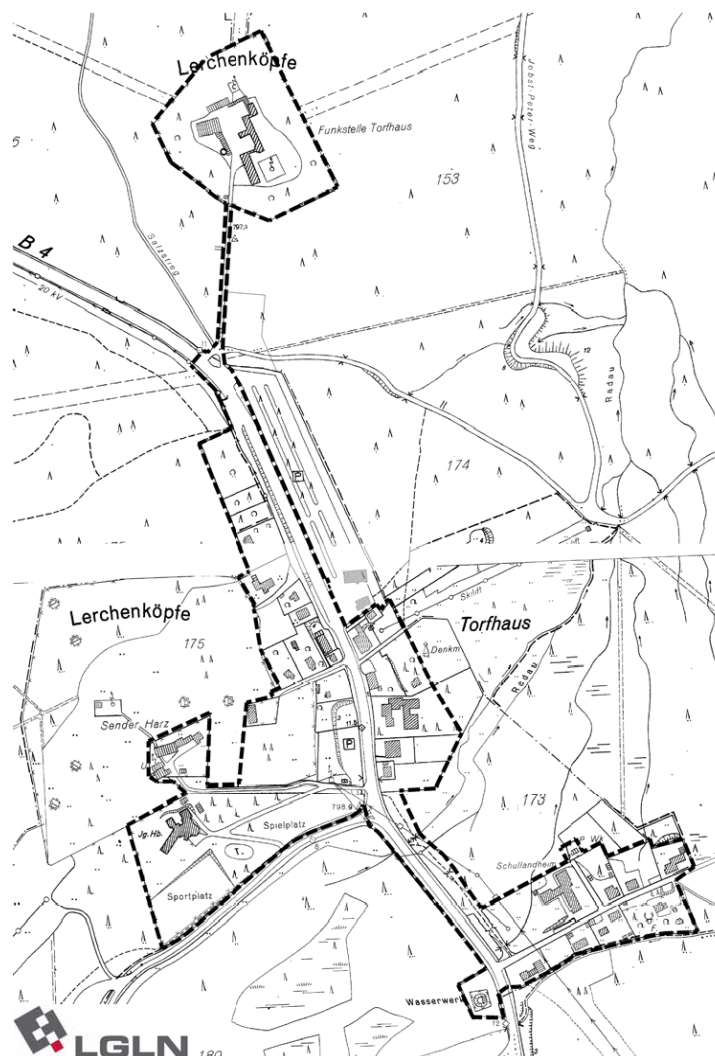
BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 11 / 1 „Torfhaus“

mit Örtlicher Bauvorschrift



Im Auftrag des Vorhabenträgers:
Torfhaus Harz resort 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 30.06.2015

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Bestand	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Wasserschutzgebiete	5
2.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen	5
2.4 Tourismus und Naherholung.....	5
2.5 Vorhandene Verkehrserschließung	6
2.5.1 Straßennetz.....	6
2.5.2 Ruhender Verkehr	6
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
2.5.4 Hotelresort.....	6
2.6 Ver- und Entsorgung	6
2.7 Umweltbericht.....	7
2.7.1 Anlass und Ziel der Planung	7
2.7.2 Gesetzliche Grundlagen	7
2.7.3 Das Plangebiet	8
2.7.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken	8
2.7.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz nach Naturschutzrecht.....	10
2.7.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung	11
2.8 Grünflächen.....	11
2.9 Altlasten / Bodenbelastungen	12
2.10 Denkmalpflege.....	12
3. Planungskonzept	12
3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
3.2 Art der baulichen Nutzung	13
3.3 Maß der baulichen Nutzung	13
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO	14
3.6 Immissionsschutz	14
3.7 Schutzmaßnahmen	14

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 ihr umliegendes Gemeindegebiet inklusive 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.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ westlich der Bundesstraße 4. Hier sollen weitere Chalets entstehen, um die Vision eines „Bergdorfes Torfhaus“ zu verwirklichen.

Geplant sind ca. 20 - 25 Hauseinheiten unterschiedlicher Größe.

Die Örtliche Bauvorschrift, mit welcher der Bebauungsplan auf Grundlage von § 84 NBauO verbunden worden ist, soll im Punkt 6.2 Außenwände, im Punkt 6.8 Werbeanlagen und im Punkt 6.9 Ausnahmen und Befreiungen erweitert bzw. vereinfacht werden.

2. Bestand

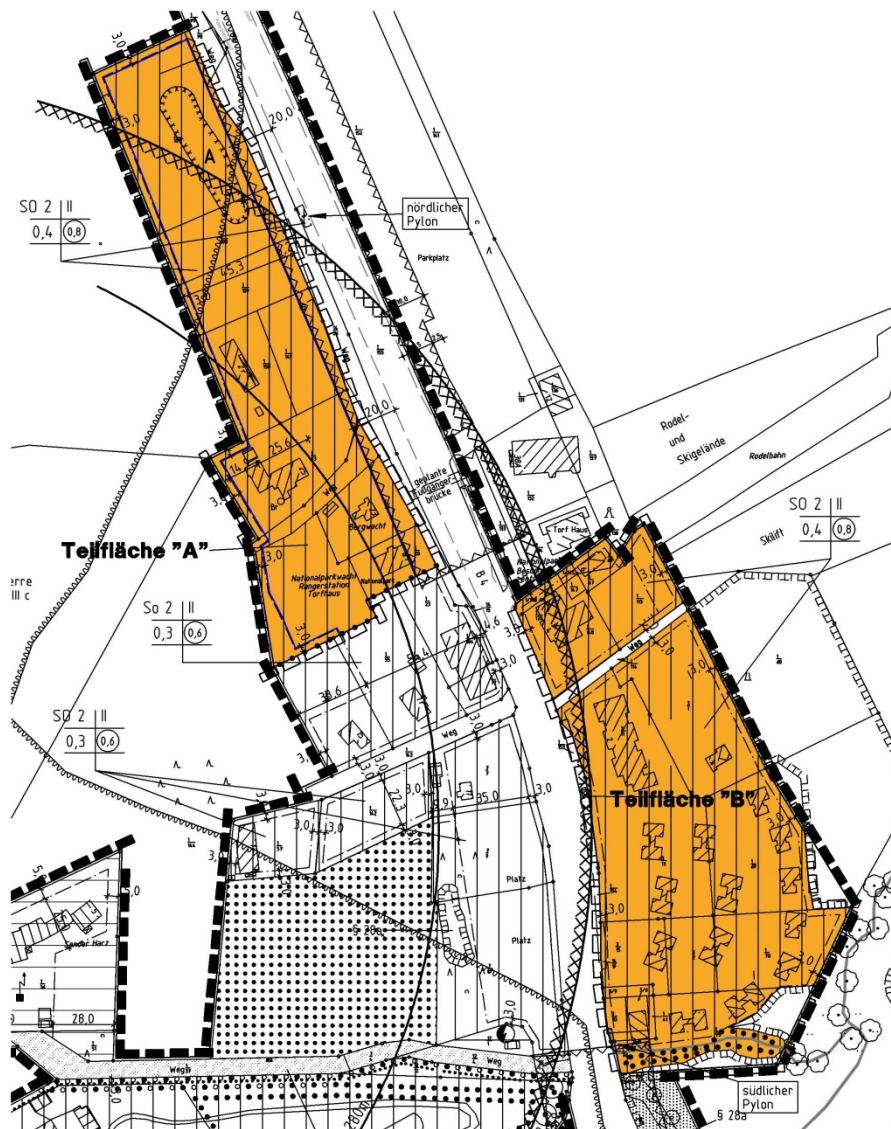
2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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 3. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“. Konkrete Änderungen ergeben sich dabei nur für folgende Teilflächen:

Teilfläche „A“: Sie umfasst die Flurstücke 1/156, 1/21, 1/43, 1/149, 1/150, 1/109, 1/108, 1/107 und 1/20 sowie Teilflächen der Flurstücke 1/23 mit einer Fläche von 16.535 m² und liegt im Nordwesten des Bebauungsplanes gegenüber der Bavaria-Alm und dem Großparkplatz.

Teilfläche „B“: Sie umfasst die Flurstücke 1/33, 1/41, 1/66, 1/67, 1/70, 1/146, 1/147, 1/148, 1/128, 2/1, 3/2, 3/5, 3/6, 3/9, 3/11, 3/13, 14/9 und 14/19 sowie Teilflächen der Flurstücke 1/69 und 1/75 mit einer Fläche von 19.528 m² und liegt im Osten des Bebauungsplanes (gegenüber dem Hotelparkplatz).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

2.2 Wasserschutzgebiete

Durch die 3. 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 befindet sich im zentralen Bereich nunmehr das sogenannte „Harz-Welcome-Center“ mit einem Outdoor-Shop und der Tourist-Information für den Oberharz, ein Imbissbetrieb mit Andenken und Souvenir-Verkauf, eine weitere gastronomische Einheit mit dem Namen „Halali“, ein neu errichtetes Ski-Verleih-Gebäude sowie wenige Wohnhäuser. Daran schließt sich die Hotel- und Ferienhauseanlage, die unter dem Namen „Torfhaus Harzresort“ Anfang Juni 2013 in Betrieb genommen worden ist.

Am Ortsrand sind ebenfalls Wohnhäuser, 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.

Die Hotel- und Ferienhauseanlage wurde als „Torfhaus Harzresort“ Ende Juni 2013 in Betrieb genommen.

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 Wanderungen bis zum Brocken. Motorradfahrer nutzen Torfhaus mit zunehmender Tendenz 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-Besucherzentrum 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 der Erweiterung des Torfhaus Harzresort zu einen Bergdorf Torfhaus soll die Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus RROP 2008“ ausgebaut und gestärkt werden.

2.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind geringere Änderungen an der öffentlichen Verkehrserschließung verbunden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche von ca. 580 m² des Flurstücks 1/156 wird aufgehoben und neu als Sondergebietsfläche festgesetzt.

2.5.1 Straßennetz

unverändert

2.5.2 Ruhender Verkehr

unverändert

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

unverändert

2.5.4 Hotelresort

Die Erschließung des Hotelresort ist weiterhin über die überregionale Bundesstraße 4 gegeben und gesichert.

Für die erweiterten nördlichen Hauseinheiten auf der Westseite (Teilfläche „A“) erfolgt die Erschließung über die bestehende Gemeindestraße. Die innere Erschließung der Hauseinheiten bis zu den Stellplätzen als Stichstraße.

Über die geplanten privaten Erschließungsstraßen ist die Erschließung abgesichert. Ein zukünftiger Fahrbahnausbau auf ca. 4,00 m Breite soll für den Begegnungsverkehr PKW / PKW ausgelegt werden.

Die schwach frequentierten privaten Erschließungsstraßen zu den Hauseinheiten werden nur von den Gästen genutzt, so dass der Gästebereich nicht gestört werden kann.

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

Die Teiländerungsfläche „A“ ist durchweg mit Elektrizität und Trinkwasser versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Hier erfolgen ggf. die Anpassung des Bestandes an die neue Bebauung. Zuständig hierfür sind folgende Ver- und Entsorgungsunternehmen:

Elektrizität:	Harz Energie GmbH & Co. KG
Gas:	nicht vorhanden
Trinkwasser:	Stadtwerke Altenau GmbH
Schmutzwasser:	Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt
Regenwasser:	Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt
Fernmeldenetz:	Deutsche Telekom AG
Abfallbeseitigung:	Landkreis Goslar

Die Stadtwerke Altenau GmbH betreibt zur Trinkwasserversorgung eine Wassergewinnungsanlage aus dem Mooreinzugsgebiet und genießen hinsichtlich der bisherigen Förderleistungen Bestandschutz. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 verringert sich die Netto-
baufäche um ca. 191,6 m². Aufgrund der heute zukunftsweisenden, wassersparenden Haus-
technik und unter Berücksichtigung des praktischen und theoretischen Wasserbedarfs der bis-
herigen Einrichtungen und der bereits erfolgten Erneuerung der Trinkwasserleitung wird von
keinem höheren Wasserbedarf gegenüber dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan
ausgegangen.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen dürfen nicht überpflanzt werden.

Diese Punkte sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

Für die festgesetzte Fläche SO 1 / III ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz
ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des
DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für die Flächen mit der
Festsetzung SO 2 / II sind 48 m³/h für 2 Stunden vorzuhalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wird von der bestehenden wasserrecht-
lichen Erlaubnis vom 4. Juli 1996 (Az.: 66 66 30 14-110 A) nicht vollständig erfasst. Ein wasser-
rechtlicher 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 Berück-
sichtigung sämtlicher schon vorhandenen Einleitungen und des dazugehörigen Einzugsgebie-
tes zu überprüfen. Bei der Planung der notwendigen Entwässerungsanlagen (DWA-A 138) ist
der maximal natürliche Abfluss von max. 10 l/sha, die ggf. notwendige Regenrückhaltung nach
DWA-A 117 und die DWA-A 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu
berücksichtigen. In der Planungsphase sollte hierzu eine Abstimmung mit dem Abwasserbe-
trieb der Berg- und Universitätsstadt erfolgen.

2.7 Umweltbericht

2.7.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 werden auf zwei Teilflächen Änderun-
gen vorgenommen. Dabei sind die Teilflächen A und B bereits als Sondergebiet für den Frem-
denverkehr (SO 2) mit dem Schwerpunkt touristisches Gewerbe / Service festgesetzt. Im Be-
reich der Teilfläche „A“ wird die Zufahrtsstraße in diese Festsetzung einbezogen. Gleichzeitig
wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Im Gegenzug wird die Grundflächenzahl auf
Teilfläche „B“ von 0,5 auf 0,4 verringert.

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 Umweltaus-
wirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Wurde be-
reits in einem bisherigen Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, soll einem zeitlich nach-

gelagerten 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 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 3. 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. Die folgende Betrachtung beschränkt sich auf die Auswirkungen, die sich bei der 3. Änderung für die neuen Festsetzungen ergeben.

2.7.3 Das Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 im Ortsteil „Torfhaus“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld umfasst die aktuell als „Sondergebiet für Fremdenverkehr“ ausgewiesenen Teilflächen „A“ und „B“, 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 3. Änderung des B-Planes 11/1 nicht ergeben, so dass keine erneute Erfassung erforderlich ist. Dennoch wurde der von einer planungsrechtlichen Änderung betroffene Bereich in seinem aktuellen Zustand (Dezember 2014) erfasst und bewertet.

Bauplanungsrechtliche Änderungen ergeben sich für beide Teilflächen, wobei die Teilflächen „A“ und „B“ bereits als „Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt Touristisches Gewerbe / Service“ ausgewiesen sind. Auf beiden Teilflächen werden Änderungen der Grundflächenzahl vorgenommen, auf Teilfläche „A“ erfolgt zudem die Einbeziehung einer Straßenverkehrsfläche in das Sondergebiet.

Für die Bestandsermittlung im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Planungssituation der rechtskräftigen 2. Änderung des B-Planes 11/1 zugrunde zu legen. Die Biotopzielwerte der von der Planung betroffenen Teilflächen aus dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 11/1 sind daher Ausgangspunkt der Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Unter Punkt 2.7.6 wird dieser Wert dem Zielbiotoptyp der 3. Änderung des B-Planes 11/1 gegenübergestellt und so der Kompensationsbedarf ermittelt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die 3. Änderung des B-Planes 11/1 nicht zu erwarten.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Im Bereich der Teilfläche „A“ erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl, wodurch ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht wird und das Maß an verbleibenden Freiflächen reduziert wird. Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“.

Zudem wird eine Straßenverkehrsfläche in das Sondergebiet für den Fremdenverkehr einbezogen. Damit gilt hier die Grundflächenzahl von 0,4 für die Gesamtfläche und ein Teilbereich der Wegefläche wird entsiegelt und bepflanzt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde weniger Fläche insgesamt versiegelt, die derzeit versiegelte Wegefläche bliebe erhalten und eine Entsiegelung in diesem Bereich würde nicht vorgenommen.

Weiterhin erfolgt im Bereich der Teilfläche B eine Verringerung der Grundflächenzahl, wodurch ein geringerer Versiegelungsgrad zulässig wird und das Maß an verbleibenden Freiflächen erhöht wird. Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl für die Teilfläche A zusätzliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“. Entsprechend der leicht erhöhten Grundflächenzahl geht gegenüber dem Bestand mehr Bodenfläche durch Bebauung und Versiegelung verloren. Dieser Bereich steht auch nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung. Im Gegenzug erfolgt jedoch in gleichem Maße eine Reduzierung der Grundflächenzahl auf Teilfläche „B“, wodurch hier die Versiegelung von Boden reduziert wird. Daher ist insgesamt für die beiden Schutzgüter von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist.

Für die Schutzgüter „Wasser“ und „Luft/Klima“ ergeben sich nur kleinräumige und örtlich stark begrenzte Veränderungen, die nicht als erheblich zu bewerten sind. Hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Veränderungen.

Für die Schutzgüter ergeben sich somit aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich der betroffenen Teilflächen „A“ und „B“.

2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz nach Naturschutzrecht

Die vorliegende Fachplanung dient der Berücksichtigung der in §1 BNatSchG genannten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des geplanten Vorhabens.

Es ist daher eine naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffes vorzunehmen. Grundlage für die Bewertung bilden der landschaftspflegerische Beitrag und das darin verwendete Bewertungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)).

In der folgenden Tabelle erfolgt die Gegenüberstellung des Biotopzielwertes der von der Planung betroffenen Teilflächen aus dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 11/1 mit dem Zielbiototyp der 3. Änderung des B-Planes 11/1.

Für die geplanten Sondergebietsflächen wurden im Bereich der Teilfläche „A“ drei unterschiedliche Wertfaktoren angesetzt.

Der Wertfaktor 0 gilt für die entsprechend der Grundflächenzahl zu bebauenden und zu versiegelnden Flächen zuzüglich 50% zusätzlicher Versiegelung, welche entsprechend der Festsetzungen möglich wären. Bei der Gestaltung der verbleibenden Freiflächen wird davon ausgegangen, dass auf ca. 70% der Flächen im Umfeld der Ferienhäuser Extensivrasen angelegt wird und ca. 30% der Flächen mit Gehölzen bepflanzt werden. Das Verhältnis dieser Flächen nach Berechnung mit der entsprechenden Grundflächenzahl wird in Bestand und Planung gegenübergestellt und die nach dem angewendeten Bewertungsmodell ermittelten Werteinheiten somit vergleichbar und nachvollziehbar dargestellt.

Bei der Teilfläche „B“ wird in ähnlicher Weise verfahren. Da die Gestaltung der Flächen bereits umgesetzt ist, wird für die Freiflächen der niedrigere Wert für Extensivrasen verwendet.

In der Tabelle werden die Werteinheiten beider Flächen jeweils für den Bestand und für die Planung summiert. Die Differenz aus beiden Werten zeigt an, ob der Eingriff ausgeglichen ist, oder ob weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Die im Bereich der Teilfläche A geplanten Grün- und Gehölzflächen aus heimischen, standortangepassten Arten sollen zu einer Verbesserung der Strukturvielfalt und des Lebensraumangebotes im unmittelbaren Umfeld der Maßnahme beitragen und einen landschaftsangepassten Übergang zu den umgebenden Waldflächen schaffen.

Biotoptyp Planung B-Plan 11/1	Wertfaktor	Fläche in m ²	Werteinheiten	Biotoptyp Planung B-Plan 11/1 3. Änderung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Werteinheiten
Teilfläche „A“							
Sondergebiet Fremdenverkehr GRZ 0,3	-	15272	-	Sondergebiet Fremdenverkehr GRZ 0,4	-	15857	-
Straßenverkehrsfläche	0	585	0				
Nettobaufläche GRZ+50%	0	6873	0	Nettobaufläche GRZ+50%	0	9515	0
Strauch-Baumhecke/Siedlungsgehölz (30%)	3	2695	6186	Strauch-Baumhecke/Siedlungsgehölz (30%)	3	1903	5709
Extensivrasen (70%)	2	6289	9622	Extensivrasen (70%)	2	4439	8878
Summe Werteinheiten Teilfl. „A“			15868				14587
Teilfläche „B“							
Sondergebiet Fremdenverkehr GRZ 0,5	-	19528	-	Sondergebiet Fremdenverkehr GRZ 0,4	-	19528	-
Nettobaufläche GRZ+50%	0	14646	0	Nettobaufläche GRZ+50%	0	11717	0
Extensivrasen	2	4882	9764	Extensivrasen	2	7811	15622
Summe Werteinheiten Teilfl. „B“			9764				15920
Werteinheiten Gesamt (Bestand)			25632	Werteinheiten Gesamt (Planung)			30507

Nach der vorangegangenen Berechnung ergibt sich aus der Erhöhung der Grundflächenzahl und der Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche auf der Teilfläche „A“ und der gleichzeitigen Reduzierung der Grundflächenzahl auf der Teilfläche „B“ ein höherer Wert der Biotopwerteinheiten in der Planung, als im Bestand.

Somit erfolgt eine **Überkompensation von 4875 Werteinheiten**, wodurch der Eingriff ausgeglichen ist. Weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

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

Zur Untersuchung der möglichen Auswirkungen der Planung auf das benachbarte (nicht unmittelbar angrenzende) FFH- und Vogelschutzgebiet „Nationalpark Harz“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

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 3. Änderung werden keine Veränderungen an der öffentlichen Grünfläche vorgenommen.

2.9 Altlasten / Bodenbelastungen

unverändert

2.10 Denkmalpflege

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

3. Planungskonzept

Planungsziel

Mit der ursprünglichen Aufstellung des B-Planes Nr. 11/1 hat die damalige Bergstadt Altenau, zum Jahreswechsel 2014 / 2015 in der neuen Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld aufgegangen, 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 3. Änderung des B-Planes werden diese allgemeinen Ziele nicht verändert.

Mit der Umsetzung des Projekts wurde der vorhandene Tourismusstandort Torfhaus erheblich aufgewertet und gestärkt.

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

Vorhaben

Vorhabenträger ist die Torfhaus Harzresort GmbH. Sie verfolgt mit dem Antrag vom 24.10.2014 bei der Bergstadt Altenau das Ziel im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ die Erweiterung des Torfhaus Harzresort zu einem Bergdorf, um die Entwicklung der Flächen für touristische Zwecke und die Verbesserung der Eingangssituation zwischen Oberharz und Nationalpark.

Hier sollen weitere Chalets entstehen, um die Vision eines „Bergdorfes Torfhaus“ zu verwirklichen. Geplant sind ca.20 - 25 Hauseinheiten unterschiedlicher Größe. In einem 1. Schritt sollen ca. 9 Hauseinheiten in unterschiedlicher Größe im südlichen Bereich der Teilfläche „A“ entstehen.

Dazu werden zusätzlich überbaubare Sondergebietsflächen benötigt, um das Vorhaben umsetzen zu können.

3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben

unverändert

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die 3. Änderung ändert die Festsetzungen für die in 2.1 beschriebenen Teilflächen „A“ und „B“ zum Teil. Im Einzelnen:

- Teilfläche „A“: Änderung der Nutzung von einer Straßenverkehrsfläche in eine Sondergebietsfläche. Es betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 1/156 mit in einer Größe von ca. 585 m². Die Art der baulichen Nutzung der Restfläche der Teilfläche bleibt unverändert.
- Teilfläche „B“: keine Änderung

Die Teilflächen „A“ und „B“ befinden sich im Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 2) mit der Zweckbestimmung touristisches Gewerbe / Service.

Das festgesetzte Sondergebiet SO 2 soll einer Zusammenfassung unterschiedlicher Nutzungsarten dienen, nämlich einer spezifischen gewerblichen Nutzung mit der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe, die dem Gebietscharakter dienen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter, die für die Errichtung eines Hotelsresorts notwendig sind.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 3. Änderungen werden für die Teilflächen „A“ und „B“ die Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl verändert.

	GRZ		GFZ	
	Ist	Planung	Ist	Planung
Teilfläche „A“	0,3	0,4	0,6	0,8
Teilfläche „B“	0,5	0,4	1,0	0,8

In der Teilfläche „A“ wird durch Aufhebung von Straßenverkehrsflächen in eine Sondergebietsfläche die Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung verändert.

Nettobaupläche

Fläche	GRZ Bestand	Grundstücksfl.	Nettobaupläche	GRZ Planung	Grundstücksfl.	Nettobaupläche	Differenz	kumulativ
A	0,30	15.272,1	4.581,6	0,40	15.857,1	6.342,8	+1.761,2	+1.761,2
B	0,50	19.528,2	6.764,1	0,40	19.528,2	7.811,3	-1.952,8	-191,6

Durch Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 in der Teilfläche „B“ kann die Erhöhung der Grundflächenzahl in der Teilfläche „A“ ausgeglichen werden. Hier erfolgt sogar eine Reduzierung um 191,6 m².

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

- Teilfläche „A“: Aufhebung einer Straßenverkehrsfläche in einer Größe von ca. 580 m² und Aufhebung von einzelnen Baugrenzen zwischen den Baufeldern und Verschiebung der Baugrenze an die Bauverbotsgrenze der Bundesstraße für die Flurstücke 1/149 , 1/43, 1/107, 1/108 und 1/109 in Richtung der Bundesstraße (nach Osten)
- Teilfläche „B“: keine Änderung

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 Lebensdigkeit des Plangebietes gewährleisten kann.

Die Örtliche Bauvorschrift, mit welcher der Bebauungsplan auf Grundlage von § 84 NBauO verbunden worden ist, wird im Punkt 6.2 Außenwände, im Punkt 6.8 Werbeanlagen und im Punkt 6.9 Ausnahmen und Befreiungen um den Punkt Befreiungen erweitert bzw. vereinfacht.

Im Punkt 6.2 Außenwände wird die Örtliche Bauvorschrift um den Teil ergänzt, dass bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen neben den genannten Materialien für Wandverkleidungen auch die Bestandsmaterialien zulässig sind. Die Ergänzung dient Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen neben den zulässigen Materialien mit Materialien aus dem Gebäudebestand durchzuführen. Dies gestattet den Bauherren einen gewissen Spielraum bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen, die keinen Einfluss auf das Gesamtbild geben, da der Bestand bewahrt wird.

Im Punkt 6.8 Werbeanlagen Teil b) wird die Anzahl der Werbeanlagen von zwei auf drei erhöht, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, bedarfsorientiert eine Werbeanlage zusätzlich aufzustellen, ohne das Gesamtbild störend zu beeinflussen.

Der Punkt 6.9 Ausnahmen und Befreiungen wird neu formuliert und hier der § 66 NBauO als Grundlage für Abweichungen genannt. Die Neuformulierung dient der Klarstellung und Vereinfachung, so dass nicht jede einzelne Abweichung, Ausnahme bzw. Befreiung einzeln aufgeführt werden muss.

3.6 Immissionsschutz

unverändert

3.7 Schutzmaßnahmen

Im Bereich von Torfhaus befinden sich mehrere Sendemasten, die teilweise mit Pardunen abgespannt sind. Durch die hohe Berglage und das raue Klima kann es in bestimmten Umkreisen

der Anlagen zu Eisfall kommen, der nur eintritt, wenn ganz bestimmte Klimafaktoren, wie Temperaturen nahe 0 Grad, Nebel, wind ect., vorliegen.

Bei dem Sicherheitsradius für den abgespannten Sendemast des Norddeutschen Rundfunks wurden die Radien des bestehenden Flächennutzungsplanes übernommen. Der äußere Radius (350 m) ist dabei laut Aussage des NDR ein Erfahrungswert inkl. eines Sicherheitszuschlages. Der innere Radius (280 m) richtet sich nach der Höhe des Sendemastes (Umsturzgefahr). Diese Werte sollen auf Empfehlung des NDR beibehalten werden. Legt man allerdings die Richtwerte der Deutschen Funkturm GmbH zugrunde, so erhielte man bei einer Höhe von 279 m und einem Spannungswinkel von minimal 55 einen Radius von 160 m.

Im Oktober 2014 hat der NDR die Sendemasthöhe um 53 m reduziert, um eine mögliche Eisschlaggefahr zu reduzieren.

Zurzeit befinden sich mehrere Wohngebäude sowie die Jugendherberge im Bereich des inneren Radius; weitere Wohnhäuser, Restaurants, ein Kiosk, der Ski-Verleih sowie die Bundesstraße 4 liegen im Bereich des äußeren Radius. Bei Veränderungen bestehender Bauten oder bei neuen Bebauungen im Bereich der Schutzradien sollten Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern ergriffen werden.

Hierzu erfolgt die Kennzeichnung des Bereichs im Plangebiet bis zur 350 m Eisfallgrenze als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Mit der 3. Änderung des B-Planes werden grundsätzlich keine Veränderungen hinsichtlich der generellen Bebaubarkeit im Bereich der Eisfallgrenze vorgenommen, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert sind. Durch die Veränderung der Baugrenzen werden lediglich zusätzliche Bauflächen (Teilfläche „A“) geschaffen.

Der Investor hat zusätzlich ein Einfallgutachten durch Professor Dr.-Ing. Nobert Meyer bei der CUBE Engineering GmbH Kassel beauftragt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aus Gutachtersicht keine Bedenken gegen eine Bebauung innerhalb der Teilfläche „A“ bestehen, da der Richtwert von 10^{-5} Todesfällen pro Jahr, definiert durch das Prinzip der minimalen endogenen Sterblichkeit trotz einiger „worst-case“-Betrachtungen, unterschritten wird.

Das Risiko von Personenschäden ist als äußerst gering bzw. unwahrscheinlich zu beurteilen.



Sören Teuber
Conterra Planungsgesellschaft mbH