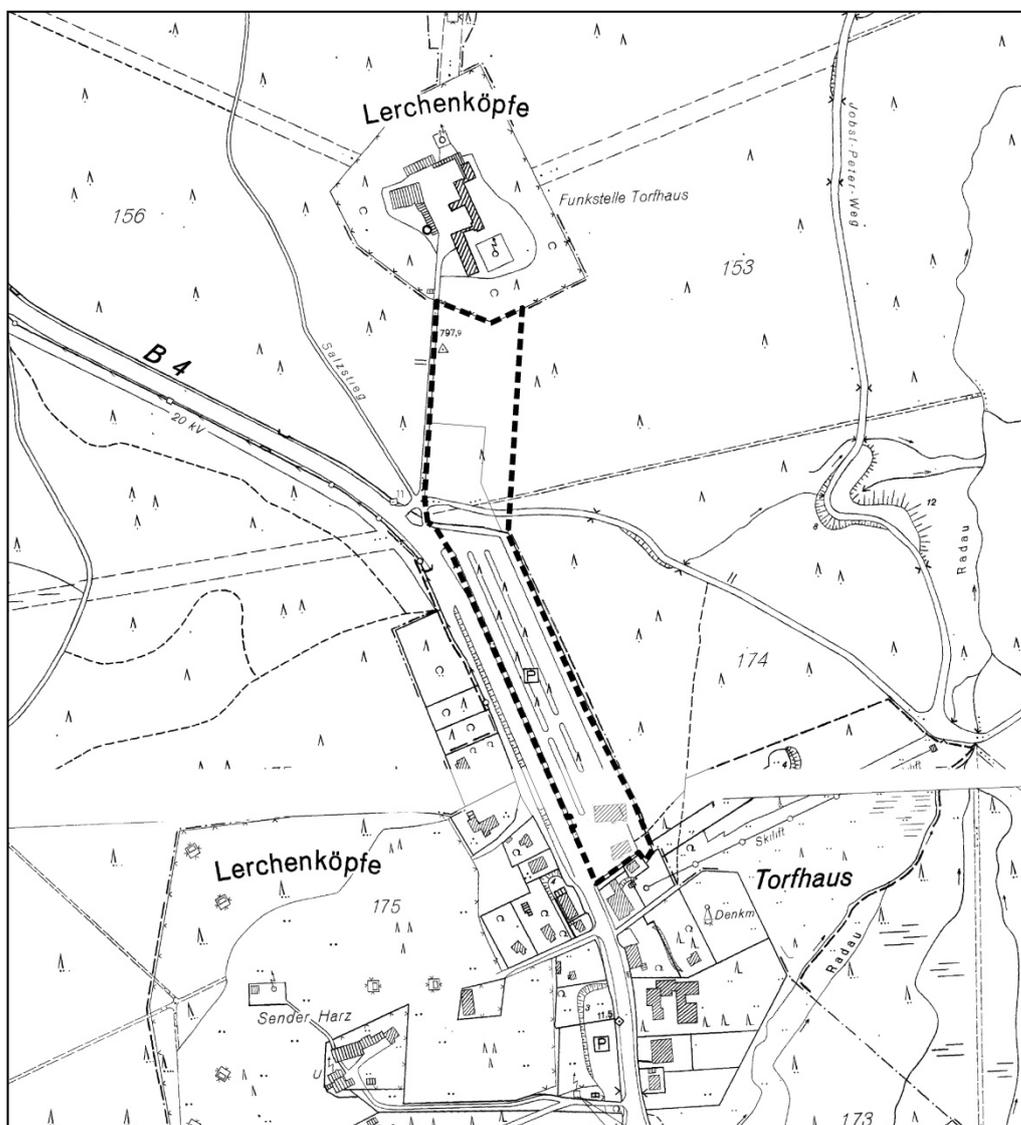




**Begründung zur  
1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 11 / 2 „Torfkate“  
mit Örtlicher Bauvorschrift**

**Abb. 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 / 2 in M: 1:2.500**



**Fassung für den Satzungsbeschluss im November 2010**

## 1. Allgemeines

---

Seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972 besteht die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar). Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 17.745 Einwohner<sup>1)</sup>. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant rückläufig; Ende 2004 waren es noch 18.767 Einwohner.

Die Bergstadt Altenau ist die zweitgrößte der vier Mitgliedsgemeinden. Sie umfasst die Ortsteile Altenau, Torfhaus und Baste-Siedlung. Ende 2009 hatte die Bergstadt insgesamt 1.844 Einwohner<sup>1)</sup>. Ende 2004 waren es noch 2.039 Einwohner, davon im Ortsteil Torfhaus 33 Einwohner.

<sup>1)</sup> Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 31. Dezember 2009

## 2. Erfordernis sowie Ziel und Zweck der 1. Änderung

---

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

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

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

**Im „Sondergebiet Fremdenverkehr“ sind inzwischen die großflächige Gastronomie „Bavaria-Alm“ und das Nationalpark-Besucherzentrum „Torfhaus“ in Betrieb gegangen. Der Großparkplatz ist inzwischen Eigentum der Bergstadt Altenau und wird durch sie bewirtschaftet.**

**Die jetzige 1. Änderung wird an der bisherigen Zielrichtung der Planung nichts verändern; vielmehr soll sie die städtebaulichen Ziele in einigen Punkten noch mehr verdeutlichen und mit entsprechenden Festsetzungen absichern.**

Konkret ist nach dem Satzungsbeschluss klar geworden, dass die bisherigen **Festsetzungen des Bebauungsplanes** noch nicht ausreichen, um die städtebaulichen Ziele der Bergstadt komplett sicher zu stellen. Dies betrifft vor allem das Ziel, im Bereich des „Sondergebietes Fremdenverkehr“ die frühere monotone Parkplatzfläche durch qualitativ hochwertige Gebäude und Freianlagen zu ersetzen. Der Bebauungsplan setzt das gesamte Sondergebiet als Baufläche fest und beschränkt dies nicht auf bestimmte Arten der Nutzung. Damit reicht diese Festsetzung aber nicht aus, um das o. g. städtebauliche Ziel, hier nur ganz bestimmte Nutzungen anzusiedeln, sicher zu stellen. Auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes wäre es z. B. möglich gewesen, in dem Sondergebiet erneut in größerem Umfang Stellplätze anzulegen, anstatt die gewünschten Gebäude und Freianlagen zu schaffen. Daher werden im Zuge der 1. Änderung nun die Festsetzungen des B-Planes so konkretisiert, dass in der Baufläche des Sondergebietes nur Nutzungen möglich sind, die den o. g. städtebaulichen Zielen dienen. Die Möglichkeit, im Sondergebiet weiterhin Stellplätze anzulegen, wird dabei stark beschränkt.

Desweiteren wurde nach dem Satzungsbeschluss in Abstimmungsgesprächen mit den Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörden die **Verkehrsführung** für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer im Zufahrtbereich zu dem touristischen Zentrum optimiert. Diese Lösung wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Außerdem wird die **Örtliche Bauvorschrift**, mit welcher der Bebauungsplan auf Grundlage von § 98 NBauO verbunden worden war, redaktionell überarbeitet, um ihre Festsetzungen klarer zu formulieren. Außerdem werden für den Bereich des Großparkplatzes erstmals Werbeanlagen zugelassen.

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

---

Die 1. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.

## 4. Verlauf des Verfahrens zur 1. Änderung des Bauleitplanes

---

### **Verlauf des Aufstellungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 / 2 „Torfkate“:**

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

### **Bauvorhaben „Torfkate“ (Baugenehmigung vom 7. Juli 2005):**

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

### **Bauvorhaben „Gastronomischer Betrieb Bayerisches Konzept“ (Bauantrag vom 7. Juli 2005):**

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

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

---

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

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

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

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

**Anpassung des Aufstellungsbeschlusses:** Der Verwaltungsausschuss hat am 14. Juni 2010 die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans NR. 11 / 2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Dies bezog sich auf den Inhalt der Festsetzungen sowie auf die Vergrößerung des Geltungsbereichs der Änderung (nunmehr der gesamte Geltungsbereich des B-Plans).

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

**Erneute Beteiligung der Behörden:** Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 21. September mit Stellungnahme-Frist bis zum 29. Oktober 2010.

**Satzungsbeschluss:** Der Rat der Bergstadt Altenau hat am 22. November 2010 den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 / 2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift gefasst.

**Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung:** ----

## 5. Ziele der Raumordnung

---

Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu den Zielen der Raumordnung, wie sie das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“ (**RROP 2008**) für die Bergstadt Altenau benennt.

## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

---

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren. Parallel zu den Bebauungsplänen Nr. 11 / 1 „Torfhaus“ und Nr. 11 / 2 „Torfkate“ hat die Samtgemeinde Oberharz die **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** durchgeführt. Sie wurde am 15. August 2005 durch den Landkreis Goslar genehmigt und am 18. August 2005 bekannt gemacht.

**Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.**

## 7. Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

---

### 7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bergstadt Altenau führt das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 / 2 nach der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) durch.

Gemäß **§ 1a BauGB** ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Die 1. Änderung des BP Nr. 11 / 2 bereitet **keine zusätzlichen Eingriffe** vor.

Gemäß **§ 2 (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 sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die **Umweltprüfung** kommt zu folgendem Ergebnis (Details siehe Umweltbericht in **Anlage 2 zu dieser Begründung**):

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans 11 / 2 „Torfkate“ führt verglichen mit dem ursprünglichen B-Plan zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 11 / 2 wurden die umweltrelevanten Aspekte der Entwicklung des gesamten Ortsteils im „Landschaftsplanerischen Beitrag für Torfhaus“ behandelt und es wurden Zielvorgaben für Bauleitplanung formuliert. Diese Zielvorgaben wurden ohne Abstriche in die entsprechenden Bauleitpläne übernommen:

- 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz für den Ortsteil Torfhaus
- Bebauungsplan 11 / 1 „Torfhaus“
- Bebauungsplan 11 / 2 „Torfkate“

Die 1. Änderung des B-Planes 11 / 2 „Torfkate“ steht in keinerlei Widerspruch zu diesen Zielen.

### 7.2 Nationalpark und Biotope

Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu den Regelungen des Nationalparkgesetzes und des besonderen Biotopschutzes (§ 28a u. b NNatG).

### 7.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu den Empfehlungen des Landschaftsrahmenplanes oder des Landschaftsplanes Altenau.

### 7.4 Wasserschutzgebiete

Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zum **Wasserschutzgebiet „Bad Harzburg“ – Zone III**.

### 7.5 Bodenschutz / Altlasten

Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zur „**Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO)** vom 1.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.6.2010. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 4.

## 8. Nds. Denkmalschutzgesetz

Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu bekannten Kulturdenkmälern, die den Schutz des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) genießen.

## 9. Spielplätze

Durch die 1. Änderung ergibt sich keine Änderung in Bezug auf Spielplätze.

## 10. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

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

### 10.2 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

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

Durch die 1. Änderung werden lediglich Details des Bebauungsplanes Nr. 11 / 2 „Torfkate“ verändert. Dabei erfolgen vor allem eine Konkretisierung der städtebaulichen Ziele des Aufstellungsverfahrens und eine Anpassung der ÖBV.

### 10.3 Eigentumsstruktur

- 2,0 ha Bergstadt Altenau
- 1,4 ha Landesforst
- 0,4 ha Privateigentum

### 10.4 Geländeverhältnisse

unverändert

### 10.5 Vorhandene Leitungstrassen

unverändert

### 10.6 Verkehrliche Erschließung

unverändert

### 10.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

unverändert

Löschwasserversorgung : Laut Stellungnahme der Samtgemeinde Oberharz (Sachgebiet Brandschutz) am 21. September 2010 ist die Löschwasserversorgung inzwischen gesichert. Beim Satzungsbeschluss für den Ursprungs-Bebauungsplan wurde daran noch gearbeitet.

## 11. Inhalt der Planung

---

### 11.0 Gliederung des Plangebietes / städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von **4,02 ha**. Diese Fläche gliedert sich in

▪ Sondergebiet Fremdenverkehr	0,33 ha
▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2,36 ha
▪ Grünflächen	0,27 ha
▪ Waldflächen	1,06 ha

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 11 / 2 setzt im südlichen Teil seines Geltungsbereichs ein „**Sondergebiet Fremdenverkehr**“ fest. Die 1. Änderung verändert den Zuschnitt dieses Sondergebietes nicht. Sie präzisiert jedoch seine Zweckbestimmung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 / 2 traf zur **Zweckbestimmung** des „Sondergebietes für Fremdenverkehr“ folgende textliche Festsetzung:

- Gastronomie
- Informationsmöglichkeiten über den Harz
- Souvenirläden
- öffentliche Sanitär- und Duschanlagen

**Entsprechend der ursprünglichen, unverändert geltenden städtebaulichen Ziele der Bergstadt Altenau präzisiert die 1. Änderung die Zweckbestimmung des „Sondergebietes Fremdenverkehr“ wie folgt:**

➤ **Textliche Festsetzung 1.1:**

Das „Sondergebiet Fremdenverkehr“ gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO dient dem Fremdenverkehr durch die Schaffung einer für Torfhaus zentralen touristischen Anlage, die Informationsstelle(n) für Touristen (u. a. zum Nationalpark), Gastronomie, Tagungs- und Seminarräume, Funktionsräume für Wintersportler und öffentliche Sanitäranlagen in sich vereinigt.

➤ **Textliche Festsetzung 1.2:**

Im „Sondergebiet Fremdenverkehr“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

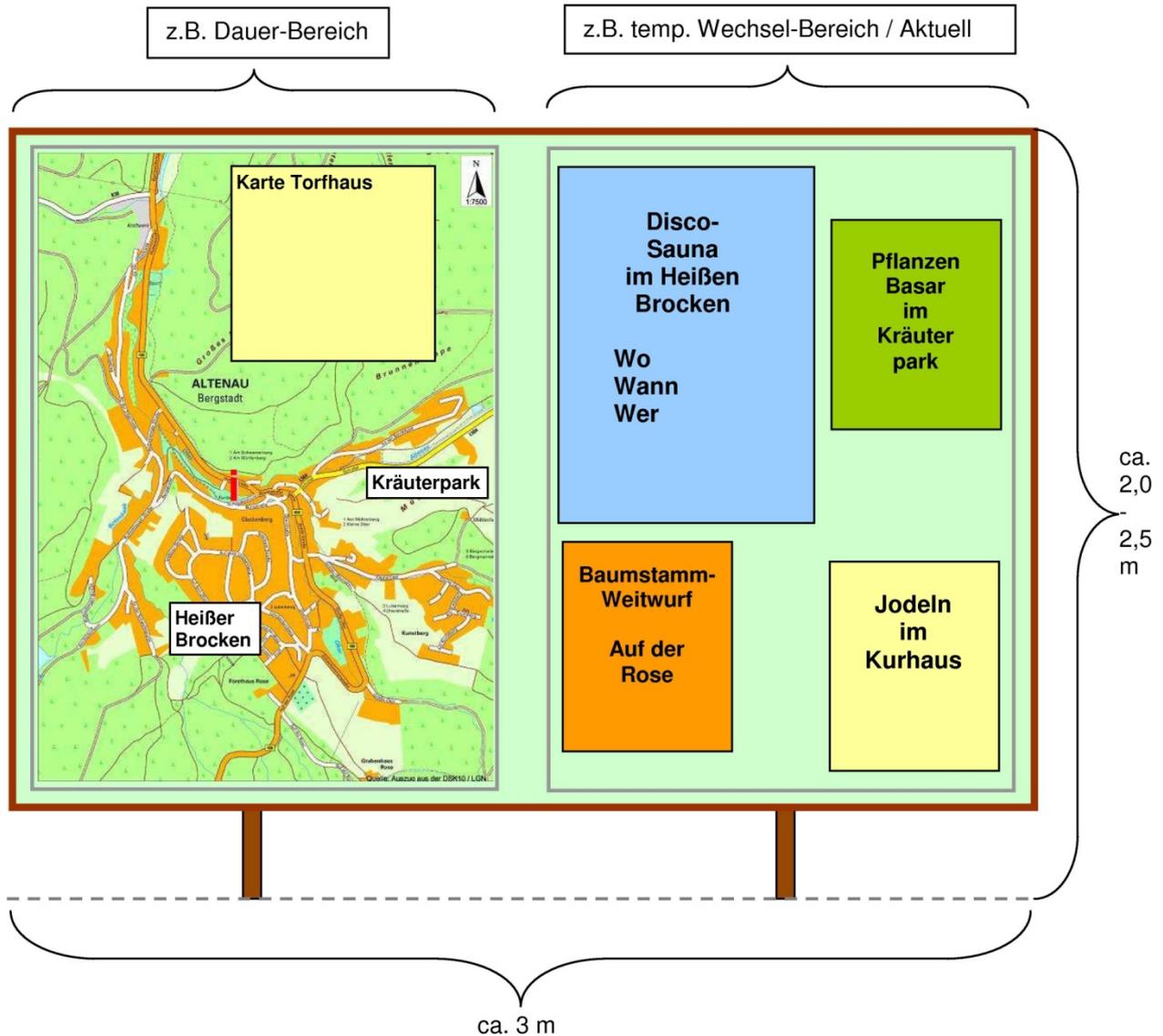
- a) Informationsstelle(n) für Touristen
- b) Tagungs- und Seminarräume
- c) Gastronomiebetrieb
- d) Funktionsräume für den Nationalpark Harz
- e) Funktionsräume für Wintersportler
- f) öffentliche Sanitäranlagen
- g) Verkaufsstellen für regionale handwerkliche Produkte und Souvenirs
- h) Wohnräume bzw. Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal

Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans war nicht erkannt worden, dass auf dem Großparkplatz keinerlei Werbeanlagen zugelassen worden waren, weil der Großparkplatz aufgrund seiner Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ solche Anlagen im Grundsatz nicht vorsah. Diesem Problem wird nun abgeholfen, indem die Zweckbestimmung entsprechend ergänzt wird. Damit sind nun für den Tourismus sinnvolle Werbetafeln für nahegelegene Einrichtungen wie Therme oder Kräuterpark in Altenau möglich. Ein Beispiel für eine solche Werbetafel ist auf Seite 7 abgebildet.

➤ **Textliche Festsetzung 1.3:**

Für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gilt: Hier sind auch bauliche Anlagen mit Informationen für touristische Zwecke zulässig. Ihre Höhe ist beschränkt auf maximal 2,50 m über Gelände.

Abbildung 2: Beispiel für eine Werbetafel auf dem Großparkplatz (Sachgebiet 61 / Michel)



## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

unverändert (Höchstmaße für GRZ 0,8 und GFZ 1,0 bei maximal zwei Vollgeschossen)

Hinweis: Während des Verfahrens für die 1. Änderung wurde erwogen, die zulässige GRZ zu erhöhen. Davon wurde wieder Abstand genommen. Näheres dazu siehe Abwägungstabelle.

## 11.3 Bauweise

Die 1. Änderung verändert die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

**Bauweise:** Der Ursprungs-Bebauungsplan hatte dazu gar keine Festsetzung. In der 1. Änderung wird eine **abweichende Bauweise** fest gesetzt; dabei darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Die beiden Vorhaben, die seit Aufstellung des Bebauungsplans im Sondergebiet Fremdenverkehr realisiert worden sind („Bavaria-Alm“ und „TorfHaus“) sind weniger als 40 m lang. Es ist jedoch angesichts der Grundstücksgröße theoretisch möglich, dass bei einer späteren Erweiterung eine Gebäudelänge über 50 m anfielen, darum gibt die Bergstadt durch die entsprechende Festsetzung diesen Spielraum.

**Überbaubare Grundstücksflächen:** Sie werden wie bisher nur durch **Baugrenzen** bestimmt. Von der Festsetzung von Baulinien wird weiterhin abgesehen, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist. Da im Zuge der 1. Änderung an der Westseite des Sondergebietes eine Fläche für Stellplätze fest gesetzt wird, werden in diesem Bereich die Baugrenzen etwas zurück genommen (von 3 m auf 5 m Abstand zum Außenrand des Sondergebietes).

## 11.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen

Im Zuge der 1. Änderung wird nun bestimmt, dass innerhalb des „Sondergebietes Fremdenverkehr“ nur unter bestimmten Bedingungen **Stellplätze** zulässig sind, denn die neuerliche Anlegung von Stellplätzen widerspräche im Grundsatz dem erklärten städtebaulichen Ziel der Bergstadt, anstelle des früheren monotonen Großparkplatzes einen **Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität** (insbesondere von Kraftverkehr freie Flächen für Fußgänger) zu schaffen.

Die 1. Änderung weist den Stellplätzen daher einen speziellen Bereich am Nordrand und Westrand des Sondergebietes zu und schließt sie im übrigen innerhalb des Sondergebietes aus (dies gilt auch für Zufahrten zu Stellplätzen sowie für Zufahrten, die nicht der Anlieferung zu den Hauptgebäuden dienen).

**Die entsprechende neue Textliche Festsetzung Nr. 2.2 lautet:**

„Für die Bereiche des „Sondergebietes Fremdenverkehr“, die nicht zu den überbaubaren Grundstücksflächen gehören, gilt: Hier dürfen keine Gebäude, Stellplätze, Zufahrten für Stellplätze sowie Zufahrten, die nicht der Anlieferung zu den Hauptgebäuden dienen, errichtet werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze in jenen Flächen, die ausdrücklich für Stellplätze vorgesehen sind. Ausgenommen ist außerdem die Zufahrt für die Erschließung des Grundstücks „Torfhaus 38“ (Flurstück 1 / 66).“

## 11.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein Großteil des Geltungsbereiches entfällt auf **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**. Früher stand der gesamte Großparkplatz im Eigentum der Bundesfernstraßenverwaltung. Sie hat den größeren Teil an die Bergstadt Altenau verkauft, die ihn weiterhin als öffentlichen Großparkplatz vorhält. Der andere Teil wurde an private Eigentümer veräußert. Der private Bereich wurde zum Teil bebaut („Bavaria-Alm“ und Nationalpark-Besucherzentrum „TorfHaus“), zum Teil befinden sich dort Stellplätze.

**Öffentliche Parkfläche:** Der Teil der Verkehrsflächen, der im Eigentum der Bergstadt steht, trägt weiterhin die Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“.

**Private Parkfläche:** Diese Zweckbestimmung bezieht sich auf Gelände in Privateigentum. Der Ursprungs-Bebauungsplan hatte auch diesen Bereich mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ versehen. Ziel war es, für diesen zentralen Bereich der touristischen Anlagen auch weiterhin die öffentliche Zugänglichkeit zu sichern. Im Zuge der 1. Änderung wird nun eine andere Formulierung der Zweckbestimmung gewählt, die sowohl die öffentliche Zugänglichkeit als auch die Tatsache des privaten Eigentums wiedergibt: Die Zweckbestimmung lautet nun auf „**private, öffentlich zugängliche Parkfläche**“.

## 11.6 Grünflächen

Die Festsetzungen zu den **Grünflächen** bleiben unverändert. Sie werden lediglich um die Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ ergänzt.

## 11.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Ursprungs-Bebauungsplan setzte am Südrand ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten des Anliegers „Torfhaus 38“ fest. Im Zuge der 1. Änderung wird es zeichnerisch nach Osten bis zur Grünfläche mit dem Nationalpark-Denkmal verlängert und in die westliche Richtung bis zur Bundesstraße fortgesetzt.

Die zugehörige **textliche Festsetzung Nr. 4** lautet nun:

„Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten folgender Nutzungen fest gesetzt:

- a) zugunsten des Grundstückes "Torfhaus Nr. 38" (Flurstück 1 / 66), namentlich für die Zufahrt von Lieferfahrzeugen zu diesem Grundstück
- b) zugunsten der Nutzung des Denkmals und seiner umgebenden Grünfläche und zugunsten des östlich davon liegenden Ski- und Rodelhanges, namentlich für die Zuwegung durch deren Besucher und für die Zufahrt zwecks Pflege der Grünfläche.“

## 11.8 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 11 / 2 ist auf Grundlage von § 98 NBauO in Verbindung mit § 56 und § 97 NBauO mit einer Örtlichen Bauvorschrift verbunden worden. Sie ist **Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes**.

Nach dem Satzungsbeschluss ist deutlich geworden, dass die Zielrichtung der Örtlichen Bauvorschrift zwar klar ist, aber dass noch eine **Präzisierung der Formulierungen** vorgenommen werden sollte. Die jetzige Überarbeitung im Zuge der 1. Änderung ist zum Großteil rein redaktionell. Neu aufgenommen wird eine Regelung zur Farbigkeit von Werbeanlagen, die auf bestimmte Farben beschränkt wird, um an diesem exponierten Standort optische Unruhe und Disharmonien zu vermeiden. Außerdem ergänzt die Bergstadt die ÖBV um eine neue Regelung, nach der nun unter bestimmten Bedingungen Werbeanlagen im Bereich des öffentlichen Großparkplatzes möglich sind. Da dieser Bereich im Eigentum der Bergstadt steht, hat sie ausreichend Steuerungsmöglichkeiten zu Zahl und Inhalt der Werbeanlagen. Es sollen vorrangig touristische Einrichtungen wie die Therme und der Kräuterpark in Altenau beworben werden können.

Eine Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Regelungen einschließlich Begründung dieser Festsetzungen findet sich in **Anlage zu dieser Begründung (Anlage 3.2)**.

## 12. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit

Das Sachgebiet Bauleit- und Grünplanung des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz hat eine **Umweltprüfung** gemäß § 2 BauGB durchgeführt und im nachfolgenden Umweltbericht als gesonderten Teil II der Begründung gemäß § 2a BauGB dokumentiert (**Anlage zu dieser Begründung = Anlage 3.3**).

Erstellt durch:

**Samtgemeinde Oberharz**  
**Der Samtgemeindebürgermeister**

**Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)**

i. A.  
Dipl. Ing. (FH) Wiebke Bruns  
Stadtplanerin

Clausthal-Zellerfeld, im November 2010