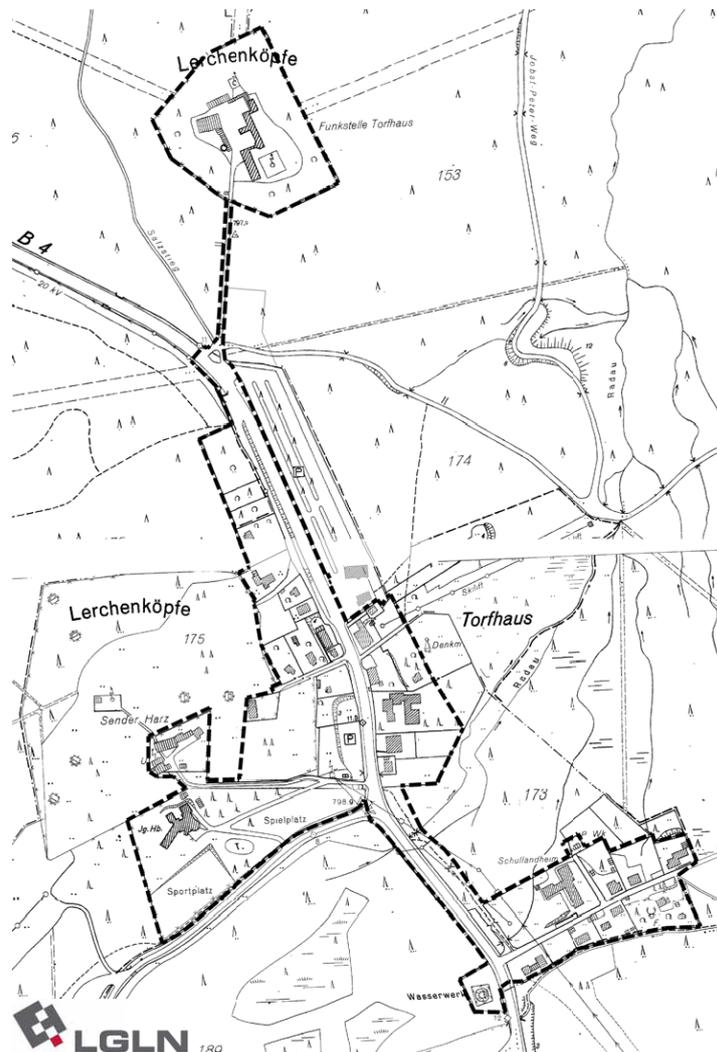


BERGSTADT ALTENAU
BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 11 / 1 „Torfhaus“
mit Örtlicher Bauvorschrift
(Verfahren nach § 13 BauGB)



Im Auftrag des Vorhabenträgers:
Torfhaus Verwaltungs GmbH
Weinberg 65, 31134 Hildesheim
Tel: 05121/1670-50
Fax: 05121/1670-90

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 24.10.2014

Inhalt

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Bergstadt Altenau 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 Bergstadt Altenau aufgrund ihrer landschaftlichen Gegebenheiten die besonderen zugewiesen. Dieser Aufgabenbereich konzentriert sich nicht nur auf die Kernstadt 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist ausschließlich die Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich einer umfassenderen Ausschilderung / Bewerbung der im Juni 2013 in Betrieb genommen Hotel- und Ferienhausanlage „Torfhaus Harzresort“.

Die Örtliche Bauvorschrift, mit welcher der Bebauungsplan auf Grundlage von § 84 NBauO verbunden worden ist, soll punktuell die Möglichkeiten zur architektonischen Gestaltung erweitern und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die örtliche Bauvorschrift zwischen dem B-Plan 11/1 „Torfhaus“ und 11/2 „Torfkate“ vereinheitlichen.

Zusätzlich sind für die geplanten baulichen Anlagen mit gebündelten allgemeinen Informationen die vorhandene Sonderbaufläche anzupassen (südliche Anlage) bzw. für die nördliche Anlage zu festzusetzen.

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 2. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“.

2.2 Wasserschutzgebiete

Durch die 2. 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 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 „Almhütte“, ein neu errichtetes Ski-Verleih-Gebäude sowie wenige Wohnhäuser. Daran schließt sich die Hotel- und Ferienhausanlage, die unter dem Namen „Torfhaus Harzresort“ Anfang Juli 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 Ferienhausanlage wurde als „Torfhaus Harzresort“ Ende Juni 2013 in Betrieb genommen.

2.4 Tourismus und Naherholung

Entsprechend des RRÖP 2008 werden der Bergstadt Altenau 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 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.

2.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrserschließung verbunden.

2.5.1 Straßennetz

unverändert

2.5.2 Ruhender Verkehr

unverändert

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

unverändert

2.5.4 Hotelresort

unverändert

2.6 Ver- und Entsorgung

unverändert

2.7 Umwelt- und Naturschutz

2.7.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 werden die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Vereinheitlichung mit dem B-Plan Nr. 11/2 „Torfkate“ angepasst. Die Vorhabenträgerin hat festgestellt, dass die Örtliche Bauvorschrift des B-Plans nicht zu ihrem Bedarf passt – u. a. beim Thema der Werbeanlagen. Da sie die ÖBV-Änderung benötigt, um eine umfassendere Ausschilderung / Bewerbung ihrer Einrichtungen vorzunehmen, wird die 2. Änderung erforderlich.

2.7.2 Gesetzliche Grundlagen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Berücksichtigung waldrechtlicher Anforderungen.

2.7.3 Das Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 im Ortsteil „Torfhaus“ der Bergstadt Altenau umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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 2. Änderung des B-Planes 11/1 nicht ergeben, so dass keine erneute Erfassung erforderlich ist.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die 2. Änderung des B-Planes 11/1 nicht zu erwarten.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

unverändert

Auswirkungen auf die Schutzgüter

unverändert

2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz

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 1. Änderung des B-Planes 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.

Durch die 2. Änderung ergibt sich keine Änderung.

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

2.9 Altlasten / Bodenbelastungen

unverändert

2.10 Denkmalpflege

Durch die 2. 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 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 2. 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.

Ziel für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist die Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich einer umfassenderen Ausschilderung / Bewerbung der im Juli 2013 in Betrieb genommen Hotel- und Ferienhausanlage „Torfhaus Harzresort“ sowie die Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften mit dem Bebauungsplan 11/2 „Torfkate“ geplant. Zusätzlich sollen für zwei bauliche Anlagen mit gebündelten allgemeinen Informationen, Hinweisen und Werbungen an der Bundesstraße 4 die Übersichtlichkeit deutlich verbessert werden.

3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben

unverändert

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für die nördliche bauliche Anlage mit gebündelten allgemeinen Informationen (Pylon) wird die zusätzliche Festsetzung einer Sondergebietsfläche notwendig. Somit werden Werbeanlagen in der Baufläche als Nebenanlagen zulässig und bedürfen keiner zusätzlichen Festsetzung.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

unverändert

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die südliche bauliche Anlage mit gebündelten allgemeinen Informationen (Pylon) wird die Baugrenze bis zur Verkehrsfläche verändert, um hier das Baufenster für die bauliche Anlage zu erhalten.

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.

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift wird mit der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ angepasst und vereinheitlicht.

Die Vorhabenträgerin benötigt die ÖBV-Änderung, um eine umfassendere Ausschilderung / Bewerbung der in Betrieb genommen Hotel- und Ferienhausanlage „Torfhaus Harzresort“ vorzunehmen. Im Bereich des nördlichen und südlichen Ortseingangs sind gebündelt allgemeine Informationen, Hinweise und Werbungen in Form eines Pylons oder einer ähnlichen Darstellungsform zulässig. Die einzelne Anlage darf maximal 8 m² je Ansichtsfläche messen. In der

örtlichen Bauvorschrift werden hierzu die einzelnen Flurstücke direkt genannt (siehe Anlage 1 zu den örtlichen Bauvorschriften).

Zusätzlich wurde aufgenommen, dass pro Betrieb zwei Werbeanlagen zulässig sind, sowie drei weitere Werbeanlagen in Form von Speisekartenkästen, Tagesaufsteller oder Werbefahnen.

Die Ergänzungen sind notwendig, da die bisherigen Vorschriften zu wenig Spielraum zuließen und sich im Betrieb der Anlage zu Einschränkungen führen, welches nicht Ziel der Bergstadt Altenau ist.

Die Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist in der Synopse der 2. Änderung des B-Planes 11/1 „Torfhaus“ nachzulesen.



Anlage 1:Lageplan zu den Flurstücken für die örtliche Bauvorschrift

Anlage 2:Synopse der ÖBV-Texte

Die Lage der Pylone wurden in einem Ortstermin am 19.11.2013 mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Polizei, der Verkehrsbehörde des Landkreises Goslar und der Torfhaus Verwaltungs GmbH örtlich begutachtet und spezifiziert.

Nördlicher Pylon: Stat. 0,45 ca. 2. Leitpfosten vom jetzigen Wegweiser (Stat. 0,5)



Südlicher Pylon: in Bereich 1 m neben dem vorhandene Gehweg und 1m vor der südlichen Flucht des Wirtschaftsgebäude (nördlich dem jetzigen Geländer)



3.6 Immissionsschutz

unverändert

3.7 Schutzmaßnahmen

Mit der 2. Änderung des B-Planes werden grundsätzlich keine Veränderungen hinsichtlich der generellen Bebaubarkeit im Bereich der Eisfallgrenze vorgenommen.



Sören Teuber
Conterra Planungsgesellschaft mbH