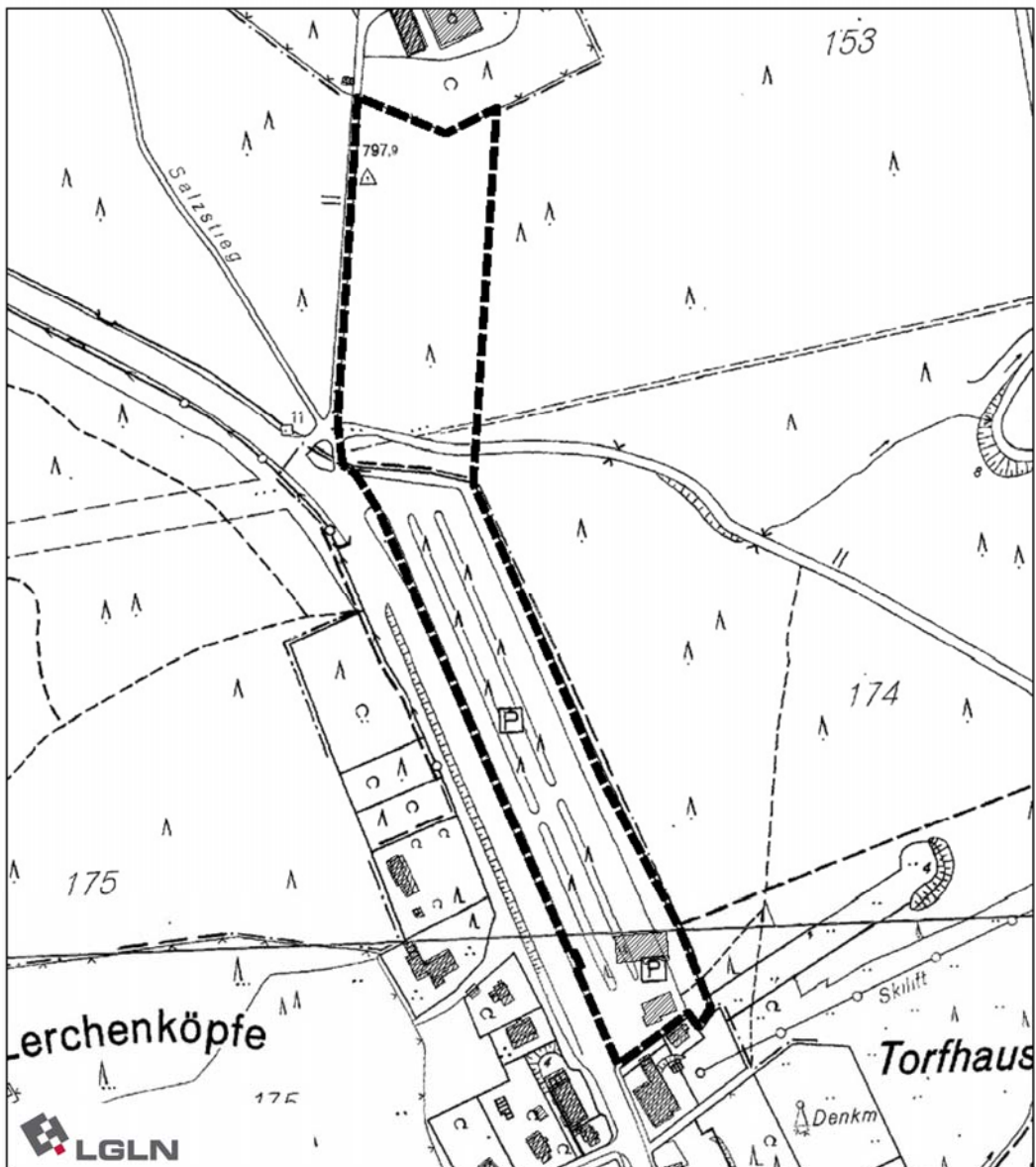


**BERGSTADT ALTENAU**  
**BEGRÜNDUNG**  
zur 2. Änderung des  
**Bebauungsplanes Nr. 11 / 2 „Torfkate“**  
mit Örtlicher Bauvorschrift  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)



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](mailto:Conterra@t-online.de)  
Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

**Stand 27.03.2014**

## Inhalt

1. Allgemeines .....	3
2. Erfordernis sowie Ziel und Zweck der 2. Änderung.....	3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	5
4. Verlauf des Verfahrens zur 2. Änderung des Bauleitplanes .....	5
5. Ziele der Raumordnung .....	7
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
7. Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz und Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit .....	9
7.1 Wasserschutzgebiete .....	9
7.2 Bodenschutz Altlasten .....	9
7.3 Umwelt- und Naturschutz .....	9
7.3.1 Anlass und Ziel.....	9
7.3.2 Gesetzliche Grundlagen .....	9
7.3.3 Das Plangebiet.....	10
7.3.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken .....	10
7.3.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
7.3.6 Kompensationsbedarf / -bilanz.....	12
7.3.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung.....	12
8. Niedersächsische Denkmalschutzgesetz .....	13
9. Spielplätze .....	13
10. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....	13
10.1 Lage in der Gemeinde, allgemeine städtebauliche Einordnung .....	13
10.2 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes .....	13
10.3 Eigentumsstruktur .....	14
10.4 Geländeverhältnisse .....	14
10.5 Vorhandene Leitungstrassen.....	14
10.6 Verkehrliche Erschließung.....	14
10.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	14
11. Inhalt der Planung .....	14
11.1 Gliederung des Plangebietes / städtebauliche Kennwerte .....	14
11.2 Art der baulichen Nutzung .....	14
11.3 Maß der baulichen Nutzung.....	15
11.4 Bauweise .....	16
11.5 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen .....	16
11.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	16
11.7 Grünflächen .....	17
11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
11.9 Örtliche Bauvorschrift .....	17
<b>Verzicht auf die Umweltprüfung .....</b>	<b>18</b>

## **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 19.091 Einwohner<sup>1)</sup>. Dabei ist die Einwohnerzahl seit 2009 wieder ansteigend; Ende 2004 waren es noch 18.767 Einwohner, Ende 2009 waren es 17.745 Einwohner.

Die Bergstadt Altenau ist die zweitgrößte der vier Mitgliedsgemeinden. Sie umfasst die Ortsteile Altenau, Torfhaus und Baste-Siedlung und hat nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Samtgemeinde Oberharz, Stand 01.11.2011 1621 Einwohner.

<sup>1)</sup> Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 31. August 2011

## **2. Erfordernis sowie Ziel und Zweck der 2. 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.

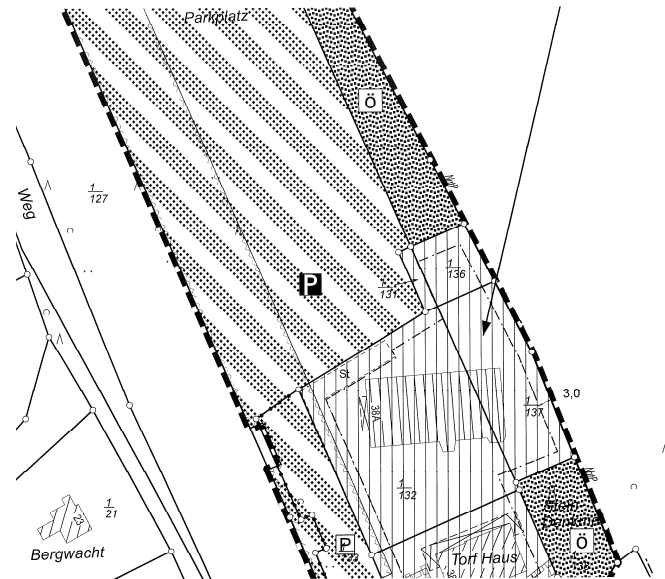
Im "Sondergebiet Fremdenverkehr" sind inzwischen die großflächige Gastronomie "Bavaria-Alm", das Nationalpark-Besucherzentrum "Torfhaus" und das Torfhaus Harzresort in Betrieb gegangen.

Mit der 1. Änderung wurden für den Bereich des Sondergebietes Fremdenverkehr die Festsetzungen des B-Planes so konkretisiert, dass in der Baufläche des Sondergebietes nur Nutzungen möglich sind, die den o. g. städtebaulichen Zielen dienen.

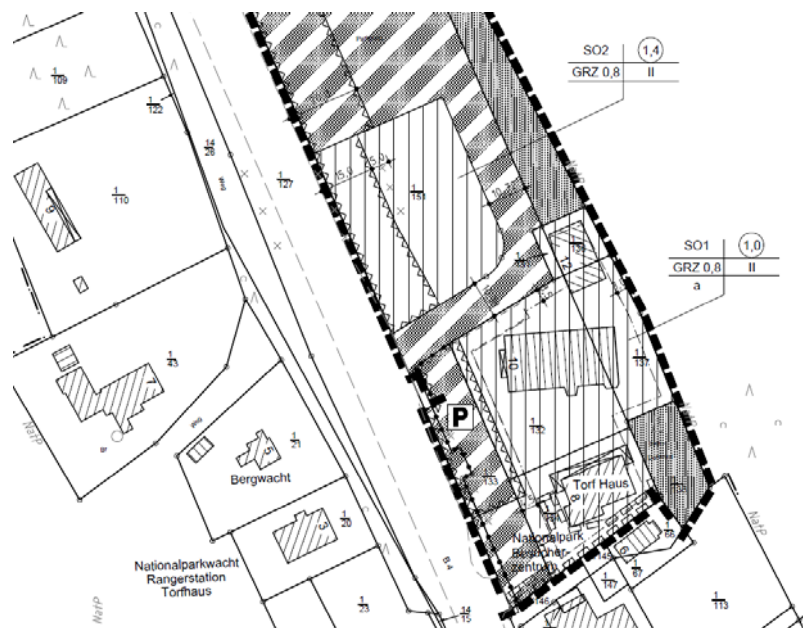
Die jetzige 2. Änderung erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers Torfhaus Verwaltungs GmbH vom 9. Februar 2011 und entsprechend Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses Altenau vom 14. März 2011 (Vorlage3/13/2011) sowie eine ÖBV-Änderung, um eine umfassendere Ausschilderung / Bewerbung ihrer Einrichtungen vorzunehmen. Der Verwaltungsausschuss hat dazu am 09. September 2013 den erneuten Auslegungsbeschluss gefasst (Vorlage 3 / 28 / 2013).

Die 2. Änderung wird an der bisherigen Zielrichtung der Planung nichts verändern; vielmehr soll zusätzlich eine Baufläche geschaffen werden, die die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur und die Angebote in Torfhaus verbessert. Weitere touristische Angeboten könnten zum Beispiel Aktivitäts-Angebote und entsprechender Ausstattungsbedarf sein.

Mit der 2. Änderung sollen auch die Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden. Die Bergstadt Altenau hat die Rechtsform der Bewirtschaftung geändert, die Funktion als Parkplatz bleibt aber erhalten. Seit Anfang 2012 liegt die Bewirtschaftung des Parkplatzes nunmehr bei der Torfhaus Harzresort GmbH. Diese hat einen langfristigen Pachtvertrag mit der Bergstadt Altenau abgeschlossen. Der Parkplatz ist inzwischen beschränkt worden.



Plan ausschnitt mit dem Stand nach der 1. Änderung



Plan ausschnitt in der geplanten 2. Änderung

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

mung mit dem Vorhabenträger die örtliche Bauvorschrift zwischen dem B-Plan 11/1 „Torfhaus“ und 11/2 „Torfkate“ vereinheitlichen.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die 2. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.

### **4. Verlauf des Verfahrens zur 2. 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 "Besucherzentrum", 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 Kon-

zept" 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 für die 1. Änderung vom 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 für die 1. Änderung:

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 für die 1. Änderung:

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 für die 1. Änderung:

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 für die 1. Änderung:

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 für die 1. Änderung:

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

#### Satzungsbeschluss für die 1. Änderung:

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. Die 2. Änderung ist am 15. Januar 2011 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

#### Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung:

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 14. März 2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 11/2 "Torfkate" gefasst. Damit folgte er dem Antrag der Vorhabenträgerin „Torfhaus Verwaltungs GmbH“ vom 9. Februar 2011.

#### Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

Nach Prüfung auf Erfüllen der Kriterien auf Verzicht der Umweltprüfungen (siehe Anhang der Begründung) führt die Bergstadt Altenau das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar und dem Vorhabenträger durch.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit und Öffentliche Auslegung des Entwurfs:

Der Verwaltungsausschuss hat dazu am 19. Dezember 2011 den Auslegungsbeschluss gefasst (Vorlage 3 / 49 / 2012). Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 2. Januar bis 3. Februar 2012. Parallel wurden die Behörden beteiligt (21. Dezember 2012 bis 3. Februar 2012).

#### Zwischenstand der 2. Änderung:

Die vorgenannte Behördenbeteiligung hatte Widerspruch bezüglich der Nähe der geplanten neuen Baufläche zur Ortsdurchfahrt der Bundesstraße ergeben. Dieser Bereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich der sog. „Bauverbotszone“. Auch in folgenden Gesprächen konnte keine Zustimmung der zuständigen Behörden erzielt werden, daher ließ die Vorhabenträgerin das Verfahren ruhen.

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Öffentliche Auslegung:

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, möchte die Vorhabenträgerin das Verfahren nun fortsetzen. Der Verwaltungsausschuss hat dazu am 09. September 2013 den erneuten Auslegungsbeschluss gefasst (Vorlage 3 / 28 / 2013). Die erneute Öffentliche Auslegung erfolgte vom 27. Januar 2014 bis 27. Februar 2014. Parallel wurden die Behörden beteiligt.

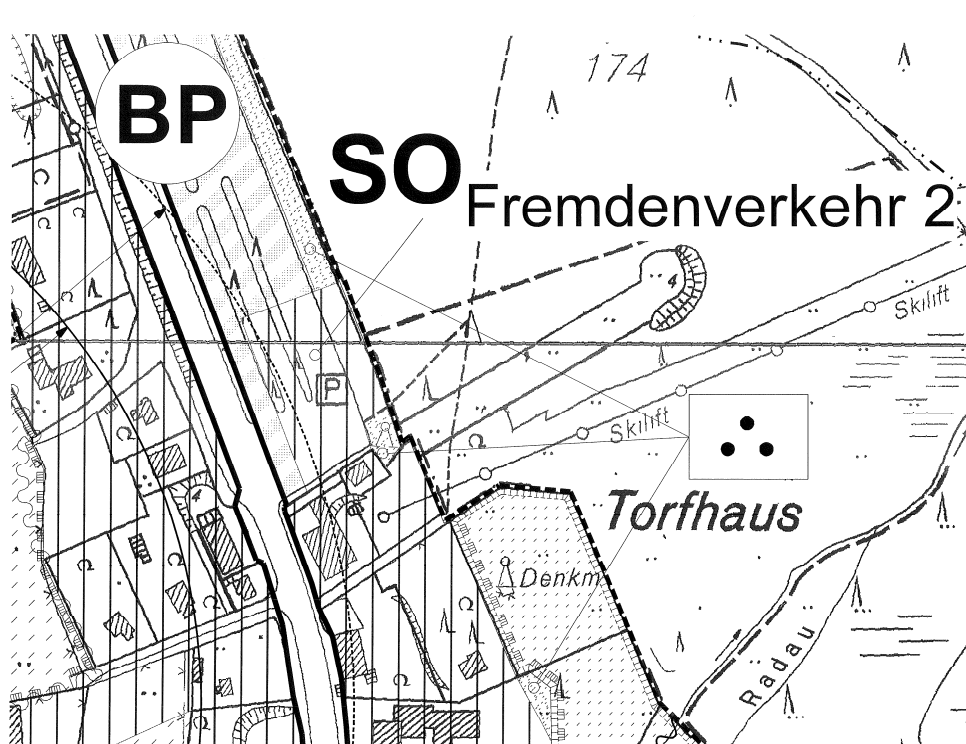
## **5. Ziele der Raumordnung**

Durch die 2. 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.

Die über die Parzellenungenaugigkeit des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Abweichungen des geplanten Sondergebietes Fremdenverkehr / Tourismus (SO2) erfolgen im Rahmen der gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geschaffenen Möglichkeit, nach der unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, von Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Plangebiet erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird hinsichtlich dieser Abweichung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nachrichtlich angepasst.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan.



## **7. Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz und Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit**

### **7.1 Wasserschutzgebiete**

Durch die 2. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zum Wasserschutzgebiet "Bad Harzburg" -Zone III.

### **7.2 Bodenschutz Altlasten**

Durch die 2. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zur Neufassung der Verordnung zum "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO) vom 1.10.2001. Die Neufassung wurde am 31.03.2011 im Amtsblatt Nr. 4 des Landkreises Goslar veröffentlicht. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 4.

### **7.3 Umwelt- und Naturschutz**

#### **7.3.1 Anlass und Ziel**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 11/2 „Torfkate“ ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche im südlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes vorgesehen. Dabei erfolgt eine Nutzungsänderung der Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“ in ein „Sondergebiet Fremdenverkehr / Tourismus“ auf einer Gesamtfläche von 1950 m<sup>2</sup>.

Die geplante Sondergebietsfläche (SO2) schließt sich, durch einen schmalen Streifen verbleibende Verkehrsfläche getrennt, fast direkt an die vorhandene Sondergebietsfläche SO1 (Gastronomiebetrieb und Nationalparkhaus) im Süden des Geltungsbereichs an. Die am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende öffentliche Grünfläche, welche gleichzeitig als Pufferfläche zum angrenzenden Nationalpark Harz (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) dient, ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen und bleibt erhalten.

#### **7.3.2 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.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie alle naturschutzrechtlich relevanten Aussagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem von der Samtgemeinde Oberharz verfassten „Landschaftsplanerischen Beitrag für den Ortsteil Torfhaus der Bergstadt Altenau“ (im Folgenden: Landschaftsplanerischer Beitrag) behandelt und umfassen den Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Torfhaus und den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11/1 „Torfhaus“ und Nr. 11/2 „Torfkate“.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ 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 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ ergeben.

### **7.3.3 Das Plangebiet**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 11/2 „Torfkate“ im Ortsteil „Torfhaus“ der Bergstadt Altenau umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/2 mit dem Großparkplatz an der Bundesstraße 4, einem Teilbereich des Fichtenforstes im Norden, einer am östlichen Rand verlaufenden Grünfläche und der Sondergebietsfläche SO1 im südlichen Bereich mit einem Gastronomiebetrieb und dem Nationalparkhaus. Die Fläche, auf welcher planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden, befindet sich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. Die umfassende Beschreibung des Plangebietes und dessen näherer Umgebung ist dem Landschaftsplanerischen Beitrag zu entnehmen.

### **7.3.4 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 11/2 „Torfkate“ 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.

### **7.3.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand der überplanten Flächen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 11/2 im Landschaftsplanerischen Beitrag detailliert erfasst. Relevante Änderungen des Umweltzustandes haben sich für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes 11/2 nicht ergeben, so dass keine erneute Erfassung erforderlich ist.

Bauplanungsrechtliche Änderungen ergeben sich lediglich für die Sondergebietsfläche SO2, wobei ein Teilbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Großparkplatz) in ein „Sondergebiet Fremdenverkehr / Tourismus“ umgewandelt wird. Im Bereich des Sondergebietes SO2 ist vorgesehen, weitere touristische Angebote für Torfhaus wie zum Beispiel Aktivitäts-Angebote und entsprechender Ausstattungsbedarf zu schaffen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt. Eine negative Veränderung des bestehenden Versiegelungsgrades (aktuell Parkplatz) ergibt sich somit nicht. Von einer nennenswerten Erhöhung des Freiflächenanteils ist ebenfalls nicht auszugehen, wodurch sich keine Veränderung im Hinblick auf die Schutzgüter, insbesondere das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ergeben.

Die sich aus der vorliegenden Planung ergebenden Veränderungen führen nicht zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter, somit ergibt sich auch kein Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs von Beeinträchtigungen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

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

Die geplante Bebauung der bereits versiegelten Fläche führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Das geplante Sondergebiet befindet sich innerhalb der bebauten und versiegelten Ortslage von Torfhaus im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die versiegelte Verkehrsfläche in ihrer bestehenden Form erhalten.

### ***Auswirkungen auf die Schutzgüter***

Durch die vorliegende Planung geht Verkehrsfläche auf insgesamt 1950 m<sup>2</sup> verloren. Im geplanten Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr / Tourismus“ soll zusätzlich ein touristisches Angebot entstehen, durch welche die touristische Infrastruktur weiter verbessert und bestehende Angebote im Umfeld ergänzt werden. Für das Schutzgut „Menschen“ ergibt sich dadurch eine Verbesserung und damit positive Wirkung im touristischen Bereich. Wohnbebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, daher können sich hier keine Störwirkungen ergeben.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ und „Wasser“. Durch die Festsetzung als Sondergebiet wird entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung Bodenfläche durch Bebauung in Anspruch genommen. Dieser Bereich steht jedoch aufgrund der flächigen Versiegelung bereits nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung, weshalb für das Schutzgut von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist. Die bestehende Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ durch Versiegelung bleibt erhalten, zusätzliche negative Auswirkungen ergeben sich hier ebenfalls nicht. Das Schutzgut „Wasser“ ist infolge der bestehenden Versiegelung bereits durch das oberflächige Abfließen von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Auch hier sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich hinsichtlich des Schutzgutes keine Veränderungen ergeben. Das Schutzgut „Luft/Klima“ ist durch die bestehende großflächige Versiegelung im Umfeld des Sondergebietes SO2 bereits verändert und als Überwärmungsbereich im Siedlungsraum zu werten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu

keiner nennenswerten Veränderung der klimatischen Situation. Somit sind auch hier gegenüber der bestehenden Situation keine wirksamen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ wurden bereits im Landschaftsplanerischen Beitrag die positiven Wirkungen einer neuen Bebauung hervorgehoben, welche durch die Etablierung des Sondergebietes SO2 weiter positiv unterstrichen wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich somit für keines der Schutzgüter.

### **7.3.6 Kompensationsbedarf / -bilanz**

In der vorliegenden Planung erfolgt auf einer Fläche von 1950 m<sup>2</sup> die Umwandlung einer „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ in eine Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr / Tourismus“ (SO“). Weder im Bestand noch in der Planung liegt eine Wertigkeit der Fläche hinsichtlich der Lebensraumbedeutung vor. Die Biotopwerte für versiegelte und bebaute Flächen betragen jeweils den Wert „0“.

Dadurch ergibt sich hinsichtlich des Biotopwertes der Fläche durch die vorliegende Planung keine Veränderung. Eine Kompensation von Lebensraumfunktionen ist somit nicht erforderlich.

### **7.3.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung**

Die bebaute Ortslage Torfhaus ist von allen Seiten vom Nationalpark „Harz“ umgeben, dessen Flächen zusätzlich als FFH-Gebiet Nr. 147 und weitgehend deckungsgleich als Vogelschutzgebiet Nr. 53 gemeldet sind. Der Grenzverlauf der Schutzgebiete ist identisch mit dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11/2. Südöstlich des bestehenden Sondergebietes ist ein Erholungsgebiet gemäß NLP-G ausgewiesen. Der nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzende Teilbereich des Vogelschutzgebietes ist aus diesem ausgespart. Somit grenzen FFH-Gebiet und Nationalpark unmittelbar an das Plangebiet. Im Bebauungsplan Nr. 11/2 wurde entlang des östlichen Randes des Plangebietes als Puffer zum Nationalpark eine Grünfläche ausgewiesen. Diese bleibt auch im Rahmen der vorliegenden Planung bestehen. Es erfolgen keine planungsrechtlichen Änderungen auf Flächen, die an Schutzgebiete grenzen und es werden von der Planung keine Flächen in Anspruch genommen, die einem naturschutzrechtlichen Schutz unterliegen. Somit sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Niedersächsisches Landesamt für Wasser-, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2010):

Vollständige Gebietsdaten aller FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete in Niedersachsen  
<http://www.nlwkn.niedersachsen.de> [Stand: 21.09.2011]

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Gesetz über den Nationalpark „Harz (Niedersachsen)“ (NPGHarzNI) vom 19. Dezember 2005, Nds. GVBl. Nr. 30/2005, ausgegeben am 28. 12. 2005

## **8. Niedersächsische Denkmalschutzgesetz**

Durch die 2. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu bekannten Kulturdenkmalen, die den Schutz des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) genießen.

## **9. Spielplätze**

Durch die 2. 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 2. Änderung umfasst den gesamten, 4,02 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/2 "Torfkarte". Er liegt südöstlich des Siedlungsbestands von Torfhaus. Der größte Teil des Geltungsbereichs entfällt auf den Großparkplatz. 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 erstmals verbindliche Bauleitplanung statt. Parallel erfolgte die entsprechende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz.

Durch die 2. Änderung erfolgt eine interne Umgliederung der Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/2 "Torfkate". Dabei erfolgt eine weitere bauliche Entwicklung auf dem südlichen Teil des derzeitigen Großparkplatzes.

### 10.3 Eigentumsstruktur

2,0 ha Bergstadt Altenau

1,4 ha Landesforst

0,4 ha Privateigentum

### 10.4 Geländebeziehungen

unverändert

### 10.5 Vorhandene Leitungstrassen

unverändert

### 10.6 Verkehrliche Erschließung

unverändert

### 10.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

unverändert

## 11. Inhalt der Planung

### 11.1 Gliederung des Plangebietes / städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von 4,02 ha. Mit der 2. Änderung ändern sich die Nutzungen wie folgt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>1. Änderung</i>	<i>2. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Sondergebiet SO 1 Fremdenverkehr	0,33 ha	0,33 ha	+ - 0,00 ha
Sondergebiet SO2 Fremdenverkehr/Tourismus	0,00 ha	0,20 ha	+ 0,20 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2,36 ha	2,16 ha	- 0,20 ha
Grünflächen	0,27 ha	0,27 ha	+ - 0,00 ha
Waldflächen	1,06 ha	1,06 ha	+ - 0,00 ha
Summe der Flächenwerte	4,02 ha	4,02 ha	+ - 0,00 ha

### 11.2 Art der baulichen Nutzung

Durch das zusätzliche Sondergebiet Fremdenverkehr / Tourismus (SO2) erfolgt eine Nummerierung der Sondergebiete.

Die Nutzungen des Sondergebietes Fremdenverkehr (SO1) werden nur geringfügig verändert.

#### - Textliche Festsetzung 1.2:

Im Sondergebiet Fremdenverkehr SO1 wird die Nutzung unter Punkt g) Verkaufsstellen für regionale handwerkliche Produkte und Souvenirs in Verkaufsstellen, die dem Gebietscharakter dienen geändert.

Diese Änderung wird erforderlich, um den Bauherren im Bereich des Bebauungsplanes nicht übermäßig einzugrenzen und den künftigen Nutzungen gerecht zu werden.

Im Sondergebiet Fremdenverkehr / Tourismus (SO2) werden zur Durchsetzung der geplanten städtebaulichen Ziele folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

**- Textliche Festsetzung 1.3:**

Im "Sondergebiet Fremdenverkehr /Tourismus" (SO2) 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) Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
- e) Anlagen für Freizeiteinrichtungen
- f) Funktionsräume für Wintersportler
- g) öffentliche Sanitäranlagen
- h) Verkaufsstellen, die dem Gebietscharakter dienen.
- i) Gewerbebetriebe, die dem Gebietscharakter dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnräume bzw. Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal

Vom Sondergebiet Fremdenverkehr SO1 werden die Nutzungen

- Informationsstelle(n) für Touristen
- Tagungs- und Seminarräume
- Gastronomiebetrieb
- Funktionsräume für Wintersportler
- öffentliche Sanitäranlagen
- Wohnräume bzw. Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal
- Verkaufsstellen, die dem Gebietscharakter dienen.

übernommen.

Hinzukommen folgende Nutzungen:

- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
- Anlagen für Freizeiteinrichtungen
- Gewerbebetriebe, die dem Gebietscharakter dienen

Die zusätzlichen Nutzungen werden erforderlich, damit das touristische Angebot wie zum Beispiel aktivitäts-Angebote und entsprechender Ausstattungsbedarf erhöht werden kann.

### **11.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Höchstmaß für GRZ bei maximal zwei Vollgeschossen bleibt in Anlehnung zum Sondergebiet SO1 unverändert bei 0,8. Die GFZ wird auf 1,4 angehoben, um hier eine gewisse städtebauliche Entwicklung zu zulassen.

#### 11.4 Bauweise

Die Bauweise des „Sondergebietes Fremdenverkehr (SO1)“ bleibt unverändert.

Für das neue „Sondergebiet Fremdenverkehr / Tourismus (SO2)“ ist die Festsetzung einer Bauweise nicht notwendig, da die Grundstücksgröße dies nicht erfordert.

#### 11.5 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen

Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 28. Juni 2007, zuletzt geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 regelt im § 9 bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen.

Entsprechend Abs. 1 dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Im Ortstermin am 19.11.2013 konnte zwischen der NLStBV GB Goslar und der Torfhaus Verwaltungs GmbH eine Übereinkunft erreicht werden, den Abstand auf 15 m zu reduzieren.

Die gesetzliche Grundlage für die Reduzierung der Entfernung vom Fahrbahnrand von 20 m auf 15 m bildet der § 9 Abs. 7 Bundesfernstraßengesetz. Hier ist geregelt, dass die „Absätze 1 bis 5 nicht gelten, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit dem Mindestregelungen des § 30 BauGB entspricht, d.h. die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.“

Städtebaulich ist die Abstandsreduzierung erforderlich, um auf der zusätzlichen Baufläche die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur und die Angebote in Torfhaus umsetzen zu können, da hier nur begrenzte Fläche zur Verfügung steht und nicht mehr Parkraum verloren gehen soll.

#### 11.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein Großteil des Geltungsbereiches entfällt auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Mit der 2. Änderung sollen nun die Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden. Ein Teil der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche) wird Sondergebietsfläche (SO2). Dadurch kommt es zu einem neuen Zuschnitt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Zusätzlich hat die Bergstadt Altenau die Rechtsform der Bewirtschaftung geändert, die Funktion als Parkplatz wurde erhalten. Bisher hat die Bergstadt Altenau selbst die Bewirtschaftung vorgenommen, die die Bergstadt in private Trägerschaft abgeben hat. Festgesetzt werden private Parkflächen.

**Private Parkfläche:** Diese Zweckbestimmung bezieht sich auf das Gelände in Privateigentum bzw. privater Trägerschaft. Der Ursprungs-Bebauungsplan hatte für den größten Teilbereich die Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung wird nun durch Änderung der Trägerschaft und der Entwidmung als öffentliche Fläche eine Formulierung der Zweckbestimmung gewählt, die sowohl die öffentliche Zugänglichkeit als auch die Tatsache des privaten Eigentums / Trägerschaft wiedergibt: Die Zweckbestimmung lautet nun auf "private, öffentlich zugängliche Parkfläche".

Der bestehende Großparkplatz soll im Zuge der Umsetzung der Bebauung der Sondergebietsfläche Fremdenverkehr / Tourismus (SO2) auf den bereits ausgewiesenen Flächen der Verkehrsflächen beson-



derer Zweckbestimmung erweitert werden und somit einen gewissen Ausgleich (Kompensation) für den Wegfall an Parkraum schaffen und zum weiteren die Anpassung an den benötigten Parkraum schaffen.

### **11.7 Grünflächen**

Die Festsetzungen zu den Grünflächen bleiben unverändert.

### **11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Unverändert

### **11.9 Örtliche Bauvorschrift**

Der Bebauungsplan Nr. 11/2 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 punktuell in vier Punkten zur Möglichkeit zur architektonischen Gestaltung geändert und somit den künftigen Bauherren mehr Spielraum zu lassen.

Gegenüber der 1. Änderung erfolgt hier notwendige im öffentlichen Interesse liegende Anpassung der örtlichen Bauvorschriften, die versehentlich zu eng gefasst wurden.

Dies betrifft Punkt 5.1 Außenwände, Punkt 5.6 Dacheindeckungen, 5.8 Werbeanlagen und 5.10 Ordnungswidrigkeiten. In einer Synopse sind die einzelnen Änderungen gegenübergestellt.

Die Vorhabenträgerin benötigt die ÖBV-Änderung, um eine umfassendere Ausschilderung / Bewerbung ihrer Einrichtungen vorzunehmen. Im Bereich des Großparkplatzes (Flurstücke 1/151 und 1/152 (ehemals Flurstück 1/130), Flur 2, Gemarkung Torfhaus) ist künftig eine großformatige Anlage im öffentlichen Interesse mit allgemeiner Information für Touristen zulässig. Dabei dürfen maximal 50 Prozent der Ansichtsfläche für Informationen über einzelne Betriebe genutzt werden.

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.

Anlage zur Planzeichnung	Örtliche Bauvorschrift
Anlage 1:	Lageplan zu den Flurstücken für die örtliche Bauvorschrift
Anlage 2:	Synopse der ÖBV-Texte

Sören Teuber  
Conterra Planungsgesellschaft mbH

## Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)

### Im Beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB

- die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe zu den umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB und nach § 10 (4) BauGB
- sowie die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

Unberührt von der Wahl zwischen dem „Normal-Verfahren“ (Regelverfahren) und dem beschleunigten Verfahren gelten natürlich weiterhin alle anderen Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen, wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher werden z. B. die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 5.6).

In der folgenden Checkliste ist die erfolgte Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für dieses Verfahren dokumentiert. Nicht Gegenstand dieser Prüfung sind Aspekte die unabhängig von der Wahl der Verfahrensart gelten.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB			nicht erfüllt	erfüllt
<b>1. Innenentwicklung</b>	§ 13 a (1) Satz 1			<b>X</b>
➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen		-		
➤ Nachverdichtung		-		
➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:	Schaffung zusätzliche Baufläche	x		
<b>2. Neue oder zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (2) BauNVO oder neu versiegelte Fläche</b>	§ 13 a (1) Satz 2			<b>X</b>
➤ < 20.000 qm GRZ	Baugrundstücke ges. = 5.300 qm GRZ 0,8 gesamt max. = 4.240 qm Neu überbaubare Grundfläche = 4.240 qm durch Nebenanlagen (0,5*4240)	x		
➤ 20.000 - <70.000 qm	siehe Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-		
<b>3. Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht</b>	§ 13 a (1) Satz 4			<b>X</b>
➤ nach UVP Gesetz	Gegenstand der Planung nicht erfasst	x		
➤ nach Nds. UVP Gesetz	Gegenstand der Planung nicht erfasst	x		
<b>4. Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b</b>	§ 13 a (1) Satz 5			<b>X</b>
➤ FFH-Gebiete	benachbart NLP – Verträglichkeit s. 1. Änd. B-Plan 11-1 „Torfhaus“	-		
➤ Europäische Vogelschutzgebiete	s.o.	-		
<b>Besondere Aspekte bei der Anwendung des § 13a (2) BauGB</b>				
<b>5. Flächennutzungsplan FNP (Nr. 2)</b>				
➤ die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan		-		
➤ die Planung weicht vom FNP ab – Anpassung durch Berichtigung erforderlich		x		
<b>6. Investitionsbedarf (Nr. 3)</b>				
➤ zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		x		
➤ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum		-		
➤ zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben		-		

Erstellt durch:

Sören Teuber  
Conterra Planungsgesellschaft mbH