

Samtgemeinde Oberharz

Flächennutzungsplan 56. Änderung Ortsteil Torfhaus

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand der Planung : 02.05.2005

R i c h t e r A r c h i t e k t e n

Lauterberger Straße 6
38700 Braunlage

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Die Entwicklung von Torfhaus	3
3. Geltungsbereich.....	3
4. Ziele und Zwecke der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz.....	3
5. Regionalplanung	4
6. Förderungsmöglichkeiten	5
7. Landschaftsplan	5
8. Wasserschutzgebiete	5
9. Altlasten / Bodenbelastungen.....	5
10. Bevölkerung.....	6
11. Schulstandorte.....	7
12. Land- und Forstwirtschaft	7
13. Grünflächen	7
14. Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen	7
15. Tourismus und Naherholung	8
16. Verkehr	8
17. Immissionen	9
18. Denkmalpflege.....	9
19. Weitere Schutzmaßnahmen.....	9
20. Ver- und Entsorgung.....	10
21. Naturschutz und Landschaftspflege	10
22. Planungsunterlage.....	11
23. Hinweise	11
24. Präambel	12
25. Verfahrensvermerke	12
25. Anlagen	15
25.1 Ausschnitt aus dem zurzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1978.....	15
25.2 Zeitzeugenbericht	16

1. Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Oberharz hat in der Zeit von 1972 bis 1978 den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss datiert vom 03.08.1972. Am 13.09.1976 wurde der Plan von der Bezirksregierung Braunschweig mit Maßgabe genehmigt und ist seit dem 19.08.1978 wirksam. Die Bekanntgabe fand am 14.08.1978 im Amtsblatt für den Kreis Goslar sowie am 19.08.1978 in den öffentlichen Anzeigen für den Harz und in der Goslarschen Zeitung statt.

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat am 07.09.2001 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz beschlossen. Der Geltungsbereich dieser Änderung betrifft den gesamten Ortsteil Torfhaus.

2. Die Entwicklung von Torfhaus

Torfhaus ist wegen des Abbaus von Torf in den umliegenden Mooren entstanden. Dieser wurde als Brennstoff zur Verhüttung der Erze in den Harzer Berg- und Hüttenwerken genutzt. Die Errichtung des ersten Hauses und somit der Beginn der Siedlungsgeschichte lässt sich auf das Jahr 1713 datieren.

Besondere Berühmtheit erlangte der Ort, als Johann Wolfgang von Goethe von hier aus 1777 seinen Aufstieg zum Brocken startete. Nach der Grenzöffnung wurde der nach ihm benannte „Goetheweg“ der Hauptwanderweg zum Brocken.

Heutzutage lebt Torfhaus ausschließlich vom Fremdenverkehr. In den Wintermonaten aufgrund relativ hoher Schneesicherheit und die vorhandenen präparierten Loipen, zwei Schlepplifte und eine Rodelbahn, in den Sommermonaten als Ausgangspunkt diverser Wege durch den Nationalpark Harz für Wanderer und Mountainbikefahrer.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz umfasst das Siedlungsgebiet von Torfhaus inklusive des Großparkplatzes im Norden sowie das Wintersportgebiet im Süd-Westen. Die Fläche beträgt insgesamt rund 49,4 ha.

4. Ziele und Zwecke der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz

Torfhaus ist mit 821 m üNN die am höchsten gelegene Siedlung Niedersachsens und ein Ortsteil der Bergstadt Altenau, die heilklimatischer Kurort ist. Bis vor kurzem lag Torfhaus sowohl im Nationalpark als auch im Vorranggebiet für Natur und Landschaft des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Großraumes Braunschweig (RROP). Das Siedlungsgebiet ist aber inzwischen aus dem Nationalpark entlassen worden. Der Ort bildet für die von Norden und Westen kommenden Besucher den Eingang zum westlichen Oberharz und zum Nationalpark Harz und dient durch die große Anzahl an Parkmöglichkeiten auch als Rastplatz für den Durchgangsverkehr. Mit ca. 2,5 Millionen Besuchern pro Jahr ist Torfhaus der Ort mit den höchsten Besucherzahlen des Harzes. Weiterhin gibt es zahlreiche Freizeitangebote, die im weiteren Verlauf des Textes genauer beschrieben werden. Allerdings wird Torfhaus derzeit von einem im Schnitt deutlich überaltertem Bestand an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben geprägt, wodurch ein erster, negativer Eindruck der Anreisenden entsteht, der mit dem gesamten Harz assoziiert wird.

Aufgrund dieser Situation soll Torfhaus, stellvertretend für den gesamten Oberharz, dem Besucher ein positives Bild vermitteln und als Anlaufpunkt für Touristen attraktiver gestaltet werden. Hierzu zählen insbesondere die Modernisierung des Ortes, eine Erzielung von städtebaulicher Geschlossenheit und von höherer Planungssicherheit für künftige Investoren. Dies deckt sich mit den Zielen der Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Großraumes Braunschweig für den Landkreis Goslar aus dem Jahr 1999 (RROP, s.u.).

Als erster Schritt in diese Richtung ist die Änderung des Nationalparkgesetzes im Jahr 2001 zu werten, die die Entlassung des Siedlungsgebietes von Torfhaus aus dem umgrenzenden Nationalpark ermöglichte.

Inzwischen bestehen konkrete Investitionsbereitschaften, um diese Vorhaben in einem zeitgemäßen Rahmen umzusetzen. Für den Ortsteil Torfhaus befinden sich die Bebauungspläne Nr. 11/1 „Torfhaus“ und Nr. 11/2 „Torfkate“ in der Aufstellung. Da diese noch nicht rechtskräftig sind, unterliegt das Gebiet baurechtlich dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Ausnahme bilden die am Ortsrand bebauten Grundstücke, die nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind). Dieser besagt u.a., dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Bestand setzt also den Rahmen für die neuen Vorhaben. Der § 34 BauGB würde allerdings in vielen Fällen nicht ausreichen, um die grundsätzlich anzustrebende und auch im RROP empfohlene Modernisierung des im Schnitt deutlich überalterten Bestandes an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben baurechtlich abzudecken. Bauliche Erweiterungen wären nur soweit zulässig, wie sie das Erfordernis des Einfügens in den Bestand erfüllen. Um mögliche Investoren nicht abzuschrecken und um umfangreichere Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser schafft eindeutige Baurechte und ordnet die künftigen Baumaßnahmen, so dass eine städtebauliche Geschlossenheit erreicht werden kann. Dies gibt Planungs- und Investitionssicherheit und wertet Torfhaus sowohl für die Bewohner als auch für die Touristen auf.

Dafür ist die Änderung des vorhandenen Flächennutzungsplanes für den Bereich Torfhaus notwendig, da die bisherige Fassung ein solches Unterfangen nicht ausreichend unterstützt bzw. mögliche Veränderungen nicht zulässt und somit einer Steigerung der Attraktivität des Ortes entgegensteht.

Um diese Ziele – insbesondere die städtebauliche Geschlossenheit – verwirklichen zu können, soll eine Bebauung beidseitig der Bundesstraße 4 im gesamten Ort ermöglicht werden. Weiterhin wird auf dem südlichen Teil des Großparkplatzes die Möglichkeit gegeben, ein für die Besucher deutlich sichtbares Informations- und Freizeitzentrum zu errichten. Hier sollen auch dringend benötigte öffentliche Infrastruktur-Einrichtungen (Toiletten, inkl. Duschen) untergebracht werden. Für die verloren gehenden Parkplätze wird im Norden die vorhandene Parkfläche erweitert, so dass auch zu Spitzenzeiten (insbesondere an Feiertagen und Wochenenden) ausreichend Stellplätze für die Besucher vorhanden sein werden.

Außerdem fehlen im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan die Eintragungen der in Torfhaus vorhandenen Biotopflächen nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG), die auf Grund der Seltenheit der dort gewachsenen Pflanzen oder der bedrohten Tierwelt besonderen Schutz genießen. Dieser soll zukünftig im Flächennutzungsplan nachvollzogen werden. Im zeichnerischen Teil sind alle Biotopflächen vermerkt; die zu schützenden Fließgewässer hingegen sind aufgrund der zeichnerischen Darstellungsmöglichkeiten symbolisch als Linie dargestellt.

5. Regionalplanung

Der Naturraum Harz stellt mit seinen meist extensiv genutzten, großflächigen Fichtenforsten, der Vielfalt an Gebirgsbiotopen und der gut ausgebauten Erholungsinfrastruktur traditionell ein bedeutsames Erholungsgebiet dar (RROP 3.804). Besonderes Gewicht liegt auf Pflege und Ausbau der touristischen Infrastruktur (RROP 1.101), zumal der Tourismus im Gebiet des Großraumes Braunschweig für den Harz die größte Bedeutung hat. Dieses trifft insbesondere auf Torfhaus zu, da der Ort einen Hauptanlaufpunkt der Harzbesucher mit bedeutender Fremdenverkehrsfunktion darstellt (RROP 3.806).

Torfhaus selbst ist als Bestandteil der Samtgemeinde Oberharz dem Oberzentrum Braunschweig zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bad Harzburg, Goslar und Clausthal-Zellerfeld.

Die Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Großraumes Braunschweig für den Landkreis Goslar 1999 stuft die Bergstadt Altenau als ländlicher Raum ein (RROP 1.3), zusätzlich befindet sich der betreffende Bereich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (RROP 3.9.1 07), dabei teilweise im Wasserschutzgebiet Granetalsperre, Zone III C – Schutzzone Oker und teilweise im Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone III.

Weiterhin hat die Bergstadt Altenau aufgrund ihrer landschaftlichen Vorzüge die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ zugewiesen bekommen. Dieser Aufgabenbereich konzentriert sich nicht nur auf die Kernstadt Altenau selbst, sondern wegen des außergewöhnlichen Standortes auch auf das umliegende Gemeindegebiet inklusive Torfhaus (RROP 1.601 – 1.603, 3.806).

Da Ende der 90er Jahre die kurbedingten Übernachtungen im Harz insbesondere im Bereich Altenau ein überdurchschnittlich hohes Defizit aufwiesen (-43 % zu -3 % in ganz Niedersachsen), wird eine dringende Qualitäts-

Offensive für die staatlich anerkannten Kurorte empfohlen. Hierbei ist eine freizeit- und kundenorientierte Modernisierung erforderlich, insbesondere da das Beherbergungs- und gastronomische Angebot sowie die touristischen Veranstaltungen im Schnitt überaltert sind (RROP 3.806).

6. Förderungsmöglichkeiten

Künftige Projekte, die als Basis-Einrichtungen der Infrastruktur des Fremdenverkehrs dienen, die für die Leistungsfähigkeit und wirtschaftliche Entwicklung von Fremdenverkehrsbetrieben von unmittelbarer Bedeutung sind, können aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GAMittel) und aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE – EU Ziel 2 Programm 2000 – 2006) gefördert werden.

7. Landschaftsplan

Gemäß § 1a (2) Nr. 1 BauGB sind in der Abwägung u.a. auch die Aussagen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan der Bergstadt Altenau von 1995 beschränkt sich im Wesentlichen auf die Kernstadt. Hinsichtlich des Ortsteiles Torfhaus ist lediglich der Hinweis enthalten, dass diese Siedlung im Erholungsbereich des Nationalparks liegt. Dies ist seit der Änderung des NLP Gesetzes im Jahr 2001 nicht mehr aktuell. (Vorgaben Landschaftsrahmenplan s. Landschaftsplanerischer Beitrag der Samtgemeinde Oberharz.)

8. Wasserschutzgebiete

Laut Ergänzung des RROP liegt Torfhaus im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt zum einen im Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone III für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Harzburg (Verordnung vom 04.10.1977, Amtsblatt für den Niedersächsischen Verwaltungsbezirk Braunschweig vom 01.11.1977) und zum anderen im Wasserschutzgebiet Granetalsperre, Zone III – C Schutzzone Oker für die Harzwasserwerke des Landes Niedersachsen in Hildesheim (Verordnung vom 1.06.1971, Amtsblatt für den Niedersächsischen Verwaltungsbezirk Braunschweig vom 15.05.1971).

Die nach den Verordnungen für bestimmte Handlungen geltenden Verbote und beschränkten Zulässigkeiten sind zu beachten. Für das Wasserschutzgebiet Bad Harzburg gilt das Verbot der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebauten und Anlage von gewerblichen Bauten. Beschränkt zulässig sind die Anlage von Wohnbauten, Wirtschafts- und Nebenanlagen sowie Sportanlagen und die Neuanlage von Parkplätzen. Bereits rechtmäßig ausgeübte Handlungen und Nutzungen sowie bereits rechtmäßig bestehende Anlagen sind von diesen Verboten und Beschränkungen nicht betroffen. Ausnahmen von Verboten kann die Obere Wasserbehörde auf Antrag zulassen, sofern die Belange des Trinkwasserschutzes dadurch nicht beeinträchtigt werden. Beschränkt zulässige Handlungen dürfen nur mit der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden. Für das Wasserschutzgebiet Granetalsperre gelten als beschränkt zulässig die Errichtung von Gaststätten, Hotels und Wohnbauten ohne Anschluss an die Ortskanalisation und die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten – insbesondere Heizöl und Treibstoffe. Beschränkt zulässige Handlungen dürfen nur mit der Genehmigung der Oberen Wasserbehörde vorgenommen werden. Abweichend hiervon entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Genehmigung von Heizöl von Gaststätten, Hotels und Wohnbauten. Genehmigungen von beschränkt zulässigen Handlungen dürfen gemäß beider Verordnungen nur versagt werden, wenn zu besorgen ist, dass durch die beabsichtigte Handlung auf die durch die Verordnung geschützten Wassergewinnungsanlagen nachteilig eingewirkt werden kann und solche Nachteile auch nicht durch Auflagen und Bedingungen verhütet werden können.

9. Altlasten / Bodenbelastungen

Im Harz hat die jahrhundertelange Bergbau- und Hüttentätigkeit zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetall-Belastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg / kg beträgt. Aufgrund dieser Belastun-

gen hat der Landkreis Goslar die „Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.08.2001, S. 571) erlassen. Sie legt je nach bekannter Bodenbelastung Zonen fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnet.

Entsprechend der bisherigen Erkenntnisse hat der Landkreis die Flächen des Geltungsbereiches in das gegenüber anderen Flächen im Harz relativ leicht belastete Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes eingestuft (Blei: 200-400 mg/kg oder Cadmium: 2,0-10 mg/kg). Es gelten somit die Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr nach § 15 BPG-VO.

Es ist dringlich zu empfehlen, ergänzend zu den o.g. Regelungen bei Gestaltung der Außenanlagen auch Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz zu ergreifen. Im Regelfall genügt hierfür eine dauerhafte, deckende Begrünung der unversiegelten Flächen. Im Bereich von sensiblen Nutzungen wie Kinderspielflächen bietet z.B. eine Bodenüberdeckung oder der Bodenaustausch in einer Stärke von 35 cm mit unbelastetem Boden - der nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreitet - eine dauerhafte Lösung.

In der Planzeichenerklärung erfolgt unter Pkt. B eine textliche Kennzeichnung, dass sich im gesamten Geltungsbereich Flächen befinden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Formulierung ist im Gesetzestext des § 5 Abs. 3 Nr. 3 des Baugesetzbuches vorgegeben. Die Belastungssituation in Torfhaus kann aus regionaler Sicht in Relation zu anderen, deutlich stärker belasteten Bereichen im Harz als eher leicht angesehen werden. Maßgeblich für die Verwendung der Begrifflichkeit „...erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet...“ ist allerdings die Überschreitung der auf Bundesebene verbindlich definierten Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg und Cadmium 1,0 mg/kg). Zusätzlich wird das Gebiet, das der Verordnung unterliegt, mit dem Einzelsymbol „BP“ für Bodenplanungsgebiet versehen nachrichtlich übernommen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit der geplanten Parkplatzerweiterung sowie der Fläche für Wald ist nicht in dieser Verordnung erfasst. Es liegen keine Erkenntnisse vor, welche zu der Vermutung Anlass geben, dass hier eine andere Belastungssituation als im übrigen Ortsteil vorliegt. Die SG Oberharz hat anlässlich der Absicht des Landkreises die BPG-VO zu überarbeiten angeregt, diese Flächen in das Bodenplanungsgebiet aufzunehmen (Schreiben vom 28.10.2004).

Außerdem befindet sich im nördlichen Plangebiet im Sondergebiet 2 eine Altlastenverdachtsfläche (Kataster der unteren Bodenschutzbehörde AZ 66 32 04-08/036 „Ablagerung Torfhaus“). Diese wurde vom Landkreis Goslar aufgenommen, da es sich hier vermutlich um eine in den 50er und 60er Jahren betriebene Deponie für Abfälle der Einwohnerinnen und Einwohner von Torfhaus handelt. Eine gezielte Nachermittlung im Jahr 1991 ergab die Ablagerung von Boden und Bauschutt, aber im Untergrund auch Hinweise auf Aschen und organische Abfälle. Eine konkrete Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche hat seitens der unteren Bodenschutzbehörde jedoch noch nicht stattgefunden und ist laut Prioritätenliste auch in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Gemäß der Aussage eines Zeitzeugen handelt es sich beim Inhalt der o.g. Fläche um Steine, Holz, Dosen, Papier und organische Abfälle. Gemäß dem vorliegenden Zeitzeugen-Protokoll war die Grube nicht total verfüllt, sondern die aufgeführten Ablagerungen befanden sich überwiegend an den Rändern. Beim Neubau der B 4 sei das Gelände dann mit dem Erdaushub aus dem Straßenbau verfüllt wurden. In erster Linie handelt es sich beim Inhalt der Altlastenverdachtsfläche demnach um Bodenaushub. Aufgrund dieser Angaben wird deshalb von der Vereinbarkeit mit der Nutzung „Wohnen und Arbeiten“ für die Grundstücke, auf denen sich die Altlastenverdachtsfläche befindet, ausgegangen.

Vor dem Beginn einer Baumaßnahme in diesem Bereich ist ein Bodengutachten gemäß der Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV durchzuführen. Nach dessen Ergebnis richten sich die für dort vorgesehene Nutzungen entsprechend evtl. notwendigen Schutzmaßnahmen, wie z.B. Bodenversiegelung bzw. -austausch. Vor Beginn von Bodenarbeiten ist der Kontakt mit der unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen. (Hinweis: Bei der Entsorgung von Bodenaushub aus diesem Bereich kann es zu Problemen kommen.)

10. Bevölkerung

Die Bergstadt Altenau verfügt zurzeit über ca. 2.800 Einwohner, davon etwa 33 im Ortsteil Torfhaus. Da die Einwohnerzahl sehr gering ist und die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes kaum Einfluss auf die Einwohnerzahl nehmen werden, kann von einer detaillierteren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung Abstand genommen werden.

11. Schulstandorte

Die nächstgelegenen Grundschulen der Samtgemeinde Oberharz befinden sich in Altenau und in Clausthal-Zellerfeld. Haupt- und Realschule und das Gymnasium sind (wie auch die Technische Universität) in Clausthal-Zellerfeld vorhanden.

12. Land- und Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich umfasst östlich der Bundesstraße 4 eine Fläche für die Landwirtschaft, die im Flächennutzungsplan von 1978 als Wiese für eine Erholungszone für Freizeit-, Spiel- und Sportfläche dargestellt ist. Zukünftig wird der im Bebauungsplan 11/1 liegende Teil (ca. 9.900 m² von insgesamt ca. 69.250 m²) dem neuen Sondergebiet zugeordnet, da auf diese Weise auf den privaten Grundstücken Raum für mögliche Bebauungen geschaffen wird, um die Entwicklungsmöglichkeiten von Torfhaus zu verbessern. Der Rest der Wiesen und auch zwei kleine, in das Gebiet des Bebauungsplanes 11/1 hineinragende Flächen sind Biotope gemäß § 28a NNatG (siehe auch „Landschaftsplanerischer Beitrag“). Das vorhandene Waldstück wird als Fläche für den Wald dargestellt.

Im nördlichen Teil von Torfhaus, westlich der Bundesstraße 4, liegt ein ca. 6750 m² großer Bereich, der bislang als Fläche für Forstwirtschaft (Wald) dargestellt ist. Um Raum für weitergehende Entwicklungen des Ortsteiles Torfhaus zu schaffen und um eine eindeutige Eingangssituation für den Ort zu erhalten (Großparkplatz auf der gegenüberliegenden Seite), wird dieses Gebiet nun als Sondergebiet dargestellt.

Im Süden von Torfhaus liegt westlich der B 4 ein Gebiet, das derzeit teilweise als unbefestigte Parkfläche genutzt wird. Dieser Teil lag im Naturschutzgebiet, wodurch eine Anpassung aufgrund der jetzigen Gegebenheit notwendig ist. Von diesem Gebiet werden ca. 7.000 m² als Sondergebiet dargestellt, um auch an dieser Stelle die Möglichkeit einer beidseitigen Bebauung der B 4 zu schaffen und auf diese Weise den Ort Torfhaus auch visuell deutlich einzurahmen. Ausgenommen hiervon ist ein Biotop, das in diesem Bereich liegt. Weiterhin befinden sich inzwischen auf dem ehemaligen Naturschutzgebiet eine befestigte Straße als Zufahrt zum NDR (gesamte Flurstücksgröße ca. 3450 m²), ein unbefestigter Weg (ca. 886 m²) als Zufahrt zu den am Waldrand liegenden Gebäuden (Flurstücke 1/39, 1/55 und 1/57) und das bereits bebaute Flurstück 1/57 (ca. 1225 m²).

Zusätzlich wird das Grundstück westlich der Flurstücke 1/20 und 1/21 Sondergebiet. Es ist bereits durch einen Weg erschlossen und liegt an der Grenze des zukünftigen Bebauungsplanes 11/1.

13. Grünflächen

Das im Norden liegende Grundstück des NDR ist von einer Grünfläche umgeben, der die Zweckbestimmung „Erhalt, Pflanzung Gehölzbestände“ zugeordnet ist. Die Grünfläche im Bereich des Verbindungsweges süd-östlich der B4 unterliegt der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Waldcharakter“ (siehe auch „Landschaftsplanerischer Beitrag“). Weitere Grünflächen befinden sich entlang des Großparkplatzes, im Bereich des Nationalpark-Denkmal sowie des Flurstücks 1/69.

14. Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen

Torfhaus ist hauptsächlich vom Tourismus geprägt, was sich an seiner Gastronomie und den Geschäften vor Ort widerspiegelt. Neben einigen Restaurants und Kiosken befinden sich im zentralen Bereich Andenken- und Souvenirläden. Diese Flurstücke, die bisher als „Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen“ (hier Gaststätten), dargestellt waren, werden zu Sondergebieten nach § 11 BauNVO, die in den folgenden Bebauungsplänen (11/1 „Torfhaus“ und 11/2 „Torfkate“) genauer definiert werden. Diese neue Darstellung bereitet die Erstellung der Bebauungspläne vor, die den Eigentümern bzw. Besitzern mehr Freiheiten einräumen, wodurch mögliche Investitionen interessanter und somit wahrscheinlicher werden, was der Modernisierung und Aufwertung des Ortes entgegenkommt. Dieses betrifft auch das Gebiet der Jugendherberge (bisher „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“, hier Jugendherberge) und das der Nationalparkverwaltung (ehemals „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“, hier Verwaltung) westlich der B 4.

Die Flächen des Erholungsheimes, die der Flurstücke 1/43 und 1/110 und die östlich an der B 4 liegenden Flurstücke (1/33, 1/41, 3/2, 3/5, 3/9, 3/13, und 3/15) bleiben Sondergebiete. Das Flurstück 2/3 im Süden, welches bisher die Darstellung „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ (hier Verwaltung) besaß, wird aus Nutzungsgründen dem östlich davon liegenden Wohngebiet zugeordnet. Ebenso werden die Flurstücke im Südosten (1/1, 1/20, 1/22, 1/44 und 1/47, ehemals Sondergebiet) dem Wohngebiet hinzugefügt, da diese am Siedlungsrand liegenden Flächen nicht in ihrer Hauptfunktion dem Fremdenverkehr zugänglich gemacht werden sollen.

Die auf Torfhaus bestehenden Sendeanlagen des Norddeutschen Rundfunks (NDR) im Westen und der Deutschen Telekom AG im Norden waren bisher als „Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Versorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ (hier Funkstation) dargestellt. Gemäß Planzeichenverordnung Ziff. 7 PlanzV werden diese nun als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ gekennzeichnet.

Für die Flächen des jetzigen Großparkplatzes ist die Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Touristen im Oberharz vorgesehen. Sie soll Natur-, Sport- und Nationalparkinteressierten Besuchern die Möglichkeit der Information über sämtliche Angebote und Veranstaltungen der an das Torfhausgebiet angrenzenden Gemeinden und deren Kurverwaltungen an einem Ort geben. Auch die bisher fehlenden öffentlichen Toiletten (inklusive Duschanlagen für Sportler wie z.B. Skifahrer, Mountainbiker) sollen hier untergebracht werden. Insgesamt gesehen dient dieses Projekt der Qualitätssteigerung und Attraktivierung des Standortes. Zur Umsetzung ist es erforderlich, den südlichen Teil des Parkplatzes ebenfalls dem Sondergebiet zuzuordnen. Als Ausgleich für die entfallenden Stellplätze wird der Parkplatz im Norden verlängert.

15. Tourismus und Naherholung

Die Ergänzung des RROP weist der Bergstadt Altenau und ihren Ortsteilen die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ zugewiesen. Dabei liegt ein besonderes Gewicht auf Pflege und 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 Erlebens zu. Dazu zählen insbesondere die Aktivitäten zur Umweltbildung im Nationalpark Harz.

Die Bergstadt Altenau erfüllt mit der Größe ihrer Übernachtungszahl je hundert Einwohner pro Jahr (>5.000) die Mindestvoraussetzung für die Landesförderung von touristischen Infrastruktureinrichtungen (RROP 3.806).

Torfhaus lockt nicht nur mit attraktivem Landschafts-Raum und zahlreichen exzellenten Wanderwegen Besucher an. Es hebt sich zudem als Aussichtspunkt zum Brocken aus dem touristischen Angebot heraus. Auch Motorradfahrern dient dieser Ort mit zunehmender Tendenz besonders an Sonn- und Feiertagen als Treffpunkt.

Weiterhin wurden im Laufe der Zeit diverse Freizeitangebote geschaffen. So ist der Nationalpark auch für Mountainbikefahrer geöffnet worden, die so ein attraktives Terrain für ihre Sportart vorfinden. Durch die relativ hohe Schneesicherheit zieht Torfhaus ebenfalls sehr viele Wintersportler an, denen es zwei Schlepplifte, zahlreiche präparierte Loipen und eine neue Rodelbahn bietet, wodurch auch größere Besuchergruppen oder Familien mit Kindern ein abwechslungsreiches Programm vorfinden.

Leider dient Torfhaus derzeit den meisten Touristen nur als Durchfahrtsort. Nach einer Studie des Geographischen Instituts der Georg-August-Universität Göttingen legen ca. 1/3 der Besucher Pausen von ca. 20 Minuten ein und nur ca. 20 % der Touristen verweilen auf Torfhaus länger als eine Stunde.

Insgesamt gesehen bietet Torfhaus durch die Lage und die Vielzahl der Möglichkeiten der Freizeitgestaltung zu jeder Jahreszeit gute Voraussetzungen, sich als Tourismusstandort besser zu positionieren. Um den einzigartigen Ort künftig als zentralen Anlaufpunkt des Harzes vermarkten zu können, muss allerdings seine Attraktivität deutlich gesteigert werden.

16. Verkehr

Torfhaus wird durch die hoch frequentierte Bundesstraße 4 geteilt. Diese führt von Bad Harzburg im Norden nach Braunlage im Süden und ist für die von Norden kommenden Touristen die Haupteinfallstraße in den Westharz, wobei das Einzugsgebiet bis nach Hamburg reicht. Dazu kommen die Pendler aus dem Süden, die

über die B 4 zu ihren Arbeitsstätten im Nordharz bzw. im Harzvorland fahren. Laut Zählungen des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr aus dem Jahr 2000 liegt das Verkehrsaufkommen auf der B 4 (Messstelle 404, ca. 1 km nördlich von Torfhaus) täglich bei durchschnittlich 6810 Kfz / Tag an Werktagen und bei 10.644 Kfz / Tag an Sonn- bzw. Feiertagen, was die Bedeutung als Tourismusort verdeutlicht. Durchschnittlich ergeben diese Werte eine Verkehrsbelastung von 7.907 Kfz / Tag, wovon 7,7 % dem Güterverkehr zuzurechnen sind (ca. 609 Fahrzeuge).

Durch Torfhaus führt außerdem die L 504 als Abfahrt von der B 4 direkt hinab nach Altenau.

Torfhaus ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Busse fahren auf der Strecke Bad Harzburg-Torfhaus-Braunlage als RegioBus-Linie (KVG, Linie 820) im auf die Bahnanschlüsse in Bad Harzburg ausgerichteten versetzten Stundentakt. Zusätzlich wird ein Saisonverkehr (Mai – Oktober) durch die „Regional Bus Braunschweig GmbH“ (RBB) auf der Strecke Altenau –Torfhaus als Linie 879 an Dienstagen und Donnerstagen mit zwei Fahrtenpaaren als so genannter „Brockenbus“ betrieben.

17. Immissionen

Die Hauptimmissionsquelle in Torfhaus ist die vierspurige Bundesstraße 4 von Bad Harzburg nach Braunlage, die derzeit innerorts mit 50 km/h befahren werden darf. Bei einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von 7.907 Kfz / Tag (Straßenverkehrsamt Goslar, Zählung aus dem Jahr 2000) und einem Abstand der Bebauung zur Straße von ca. 20 m ergibt sich für die bestehenden Gebäude im zentralen Ortsbereich ein Schalleistungspegel von ungefähr 66,5 dB(A), was den Orientierungswert nach DIN 18005 (60 dB(A)) überschreitet.

Die neu angelegten Baufelder in der Mitte von Torfhaus westlich der B 4 liegen in ähnlicher Entfernung und überschreiten ebenfalls den Orientierungswert.

Die neu angelegten Baufelder im Nord-Westen des Planungsgebietes befinden sich in einem größeren Abstand zur Bundesstraße (ca. 35 m), wodurch der Schalleistungspegel auf ca. 62,5 dB(A) gesenkt wird. Durch den Höhenversatz bzw. die Böschung zur B4 wird der Wert zusätzlich abgemindert.

Insgesamt ergibt sich für den Ortsteil Torfhaus mit den rechnerisch ermittelten Schalleistungspegeln das Problem der Orientierungswertüberschreitung. Daraus notwendig werdende Gegen- bzw. Schutzmaßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplan-Verfahren festgesetzt.

18. Denkmalpflege

Das Planungsgebiet berührt im nördlichen Bereich (im Umfeld und in der geradlinigen Verlängerung nach Norden der Zuwegung zum Gelände der Deutschen Telekom AG) einen als Bodendenkmal geschützten Abschnitt der ehemaligen Wegeführung in das nördliche Harzvorland, welcher vor Zerstörung zu schützen ist. Erdarbeiten in diesem Bereich sind nur mit Abstimmung der Niedersächsischen Denkmalpflege (Arbeitsstelle Montanarchäologie) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar vorzunehmen.

19. Weitere Schutzmaßnahmen

In Torfhaus stehen mehrere große Sendemaste, die teilweise mit Pardunen abgespannt sind. Durch die montane Hochlage und das raue Klima kann es in bestimmten Abständen von den Anlagen, welche im Flächennutzungsplan angezeigt werden, zu Eisfall kommen.

Da es in der einschlägigen Literatur keine Hinweise auf Sicherheitsabstände bezüglich des Eisfalls gibt, wurde von uns zur Neuberechnung der Eisfallzone der Sendeanlage der Deutschen Telekom AG ohne Pardunen (kleiner, südlicher Mast, 59 m hoch) die Arbeitsschutz-Richtlinie der Telekom für höhenexponierte Arbeitsplätze zu Grunde gelegt. Diese beschreibt den Schutzradius bei Anlagen bis zu einer Höhe von 100 m mit einem Fünftel der Gesamthöhe. Da Arbeiten bei stärkerem Windeinfluss auf derartigen Anlagen nicht erlaubt sind, wurden 20 % Sicherheitszuschlag dazugezählt, womit sich ein Sicherheitsradius von 15 m ergibt.

Bei dem mit Pardunen abgespannten nördlichen Mast (172 m hoch) wurde der Sicherheitsradius mit dem Radius der Pardunen gleichgesetzt. Bei einem Abspannungswinkel von 67° ergibt sich hier ein Radius von 70 m.

Diese Abstände wurden in Absprache mit der Deutschen Funkturm GmbH ermittelt, die für diese Anlagen zuständig sind. Die Radien befinden sich dabei auf dem Gebiet der Deutschen Telekom AG bzw. zu einem geringen Anteil im Waldgebiet außerhalb des Flächennutzungsplanes.

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 NDRs ein Erfahrungswert inkl. eines Sicherheitszuschlages, der innere (280 m) soll evtl. aus einer alten Fassung der Niedersächsischen Bauordnung stammen und sich nach der Höhe des Sendemastes richten (Umsturzgefahr). Diese Werte sollen auf Empfehlung des NDRs beibehalten werden. Legt man allerdings die Richtwerte der Deutschen Funkturm GmbH zugrunde, so erhalte man bei einer Höhe von 279 m und einem Abspannungswinkel von minimal 55° einen Radius von 160 m.

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 neuen Bebauungen im Bereich der Schutzradien sollten Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern ergriffen werden, um Personenschäden zu vermeiden.

Das Planungsgebiet berührt im nördlichen Bereich (im Umfeld und in der geradlinigen Verlängerung nach Norden der Zuwegung zum Gelände der Deutschen Telekom AG) einen Abschnitt der ehemaligen Wegeführung in das nördliche Harzvorland, welcher vor Zerstörung zu schützen ist. Auftretende Erdarbeiten in diesem Bereich sind nur mit Abstimmung der Niedersächsischen Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie vorzunehmen.

20. Ver- und Entsorgung

Die dargestellte Fläche ist durchweg mit Elektrizität und Trinkwasser versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Zuständig hierfür sind folgende Gemeinden / Unternehmen:

Elektrizität:	Harz Energie GmbH & Co. KG
Gas:	nicht vorhanden
Trinkwasser:	Stadtwerke Altenau GmbH
Löschwasser:	Samtgemeinde Oberharz
Abwasser:	Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz (ASO)
Regenwasser/Oberflächenwasser:	Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz (ASO)
Fernmeldenetz:	Deutsche Telekom AG
Abfallbeseitigung:	Landkreis Goslar

21. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange von Natur und Landschaft sowie alle naturschutzrechtlich relevanten Aussagen werden im Landschaftsplanerischen Beitrag der Samtgemeinde Oberharz behandelt. Die folgenden Punkte sind das Ergebnis dieser fachlichen Abarbeitung und betreffen das gesamte Gebiet, das der Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Torfhaus umfasst.

Gesamteinschätzung

21.1 Kompensationsbedarf / -bilanz

Die argumentative Bewertung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (s. „Tabellarische Übersicht zur Eingriffsbilanzierung“) wird durch eine rechnerische Betrachtung in Anlehnung an das NST-Modell ergänzt. Dieses dient vor allem der Ermittlung des erforderlichen Umfangs der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Dem Bestandswert von 1.629.000 WE (Werteinheiten) steht ein Zielzustand von 1.644.000 WE einschließlich der Wertsteigerungen durch die geplanten Entwicklungsmaßnahmen gegenüber. So entsteht ein rechnerisches Plus von rund 15.000 WE. Diese Überkompensation gleicht die Situation aus, dass die volle Wirksamkeit des angestrebten Zielzustandes der Kompensationsmaßnahmen nicht sofort Eingriffsbeginn und Durchführung erreicht wird, sondern dafür erst eine gewisse Entwicklungszeit notwendig ist.

21.2 FFH Vorschlags- und Vogelschutzgebiete / Verträglichkeitsprüfung

Die Vorprüfung ergab, dass die Pläne sowie deren Umsetzung nicht geeignet sind, die Gebiete nach § 33 BNatSchG erheblich beeinträchtigen zu können. Eine Detaillierte Verträglichkeitsprüfung im Sinne des Erlasses ist daher nicht erforderlich.

21.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die durchgeführte Vorprüfung ergab, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann. Eine Pflicht zur Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

Der geringfügige Verlust von Waldfläche ist im Zusammenhang mit den geplanten Waldentwicklungsmaßnahmen akzeptabel.

22. Planungsunterlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte auf der digitalisierten Deutschen Grundkarte, herausgegeben von der LGN. Der Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt nur einen Teil des gesamten Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz dar.

23. Hinweise

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan - 56. Änderung - der Samtgemeinde Oberharz besteht aus 16 Blatt.

Richter Architekten

Braunlage, Mai 2005

24. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung i.V.m. § 72 Abs.1 Nr.1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Samtgemeinde Oberharz die **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

25. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat in seiner Sitzung am 7. September 2001 die Durchführung der **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1:5000

Herausgebervermerk: Herausgegeben von der LGN, Ausgabejahr 2000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Samtgemeinde Oberharz erteilt durch die LGN am 04.12.2000; Az.: 52-4243/2000

Planverfasser

Der Entwurf der **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** wurde ausgearbeitet vom Büro Richter Architekten, Lauterberger Straße 6, 38700 Braunlage.

Braunlage, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Oberharz (SGA) hat in seiner Sitzung am 16. September 2004 dem Entwurf der **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6. November 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** und des Erläuterungsberichts haben vom 15. November 2004 bis zum 15. Dezember 2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB die **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld,

Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist mit Verfügung vom heutigem Tage (Az.:.....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der durch kenntlich gemachten Teile *) gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

Goslar, den

Landkreis Goslar

Im Auftrag

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Oberharz ist den in der Genehmigungsverfügung des Landkreises Goslar vom (Az.:.....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist gem. § 6 (5) BauGB am in der Goslarschen Zeitung, Ausgabe Clausthal-Zellerfeld/St. Andreasberg und Bad Harzburg/Braunlage, bekannt gemacht worden.

Die **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist damit am wirksam geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht *) geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** sind Mängel in der Abwägung nicht *) geltend gemacht worden.

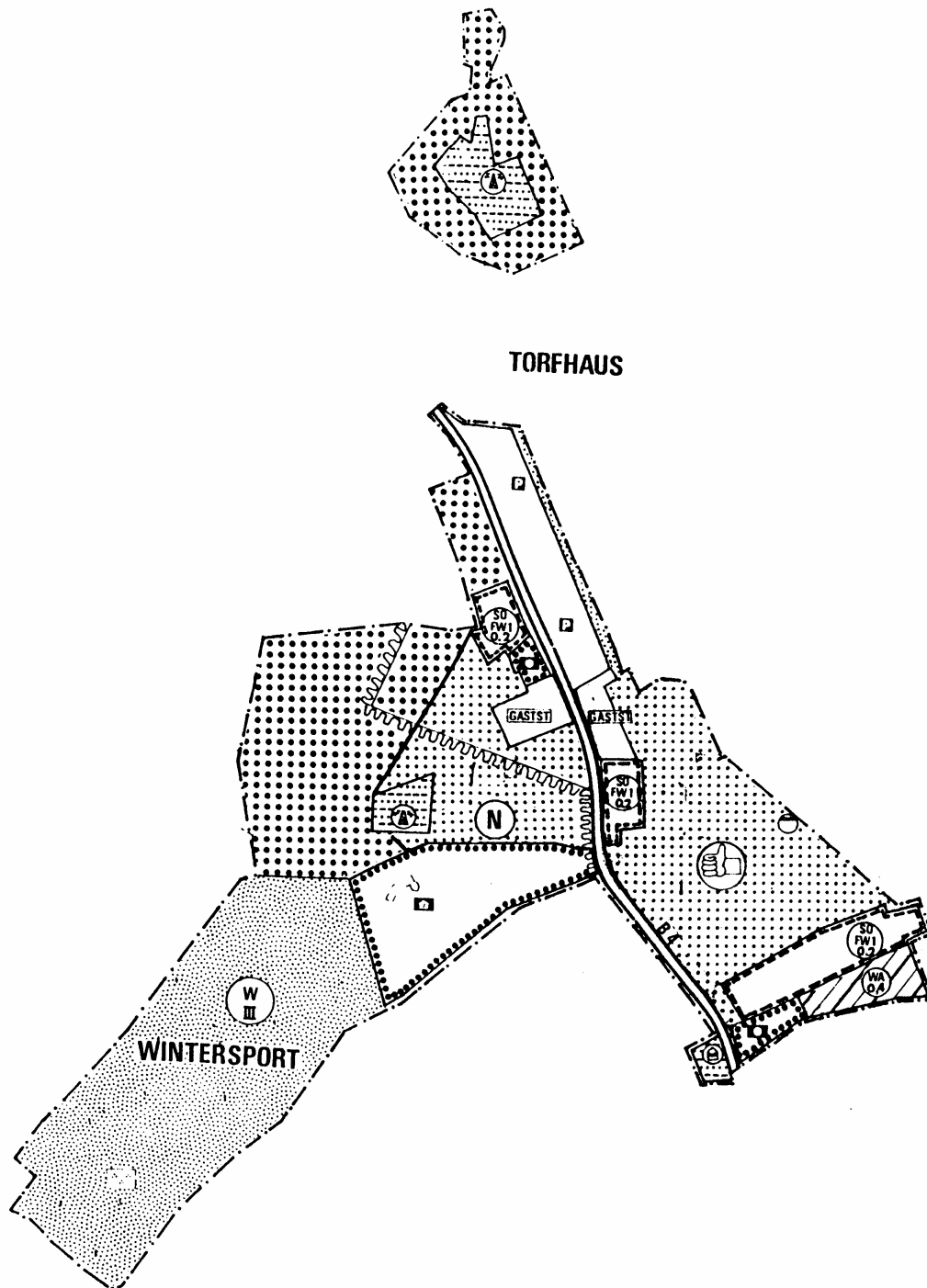
Clausthal-Zellerfeld, den

Samtgemeindebürgermeister

*) nicht zutreffendes bitte streichen

25. Anlagen

25.1 Ausschnitt aus dem zurzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1978



Ohne Maßstab

25.2 Zeitzeugenbericht