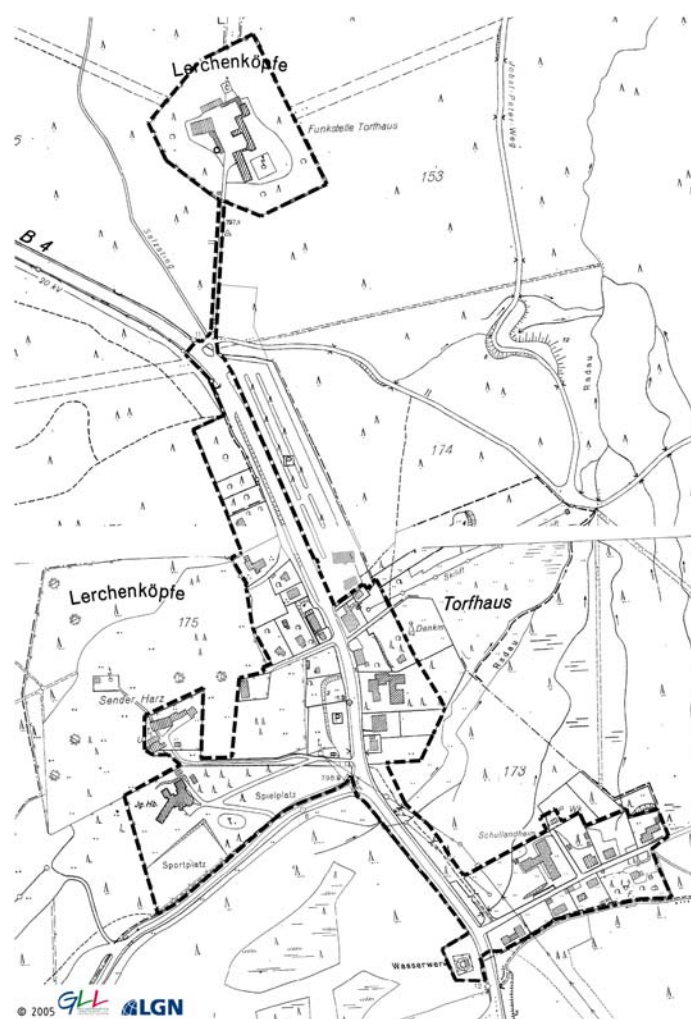


Bergstadt Altenau

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des
BEBAUUNGSPLANS Nr. 11/1 „Torfhaus“
mit Örtlicher Bauvorschrift



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 29.10.2010, Fassung § 3.2 / 4.2 BauGB

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Bestand	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Wasserschutzgebiete	6
2.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen.....	6
2.4 Tourismus und Naherholung	6
2.5 Vorhandene Verkehrserschließung.....	7
2.5.1 Straßennetz.....	7
2.5.2 Ruhender Verkehr	7
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
2.5.4 Hotelresort.....	8
2.6 Ver- und Entsorgung	8
2.7 Umweltbericht.....	9
2.7.1 Anlass und Ziel der Planung	9
2.7.2 Gesetzliche Grundlagen.....	10
2.7.3 Das Plangebiet.....	10
2.7.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken	10
2.7.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz.....	12
2.7.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung ..	13
2.7.8 Waldumwandlung / Waldrechtliche Beurteilung	14
2.8 Grünflächen	14
2.9 Altlasten / Bodenbelastungen.....	14
2.10 Denkmalpflege.....	15
3. Planungskonzept	16
3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben	16
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	16
3.3 Maß der baulichen Nutzung	17
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO	17
3.6 Immissionsschutz	17
3.7 Schutzmaßnahmen	18

Begründung nach § 9 (8) BauGB

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 einfügten.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist der geplante Bau des „Hotelresorts Torfhaus“ mit der Errichtung einer Hotelanlage mit mehreren Hauseinheiten und Gebäuden für Rezeption, Gastronomie und Verkauf.

Geplant sind ca. 15 bis 20 Hauseinheiten in einer Einzelgröße von ca. 100 bis 230 m² Bruttogrundfläche. Zusätzlich zu den Hauseinheiten sind Gebäude mit Empfang, Touristinformation und Shop sowie ein Gastronomiegebäude geplant.

Da die bisherigen B-Plan-Festsetzungen für die Umsetzung des vorgenannten Vorhabens „Hotelresort Torfhaus“ nicht geeignet sind, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

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

- *Teilfläche „A“*: Umfasst eine Fläche von 4516 m² und liegt im Nordwesten des Bebauungsplanes gegenüber des Großparkplatzes. Die Änderungsfläche wird begrenzt im Osten durch die Grenze zum Flurstück 14/26, im Süden durch die Grenze zum Flurstück 1/43 und im Westen durch die ehemalige Baugrenze.
- *Teilfläche „B“*: Die Teilfläche „B“ weist eine Größe von 1277 m² auf. Sie befindet sich im Westen des B-Planes Nr. 11/1 gegenüber dem Besucherzentrum des Nationalparks und wird durch die B-Plangrenze und das Flurstück 1/39 im Süden begrenzt.
- *Teilfläche „C“*: Die Teilfläche „C“ setzt sich aus dem Flurstücken 1/67, 1/66 und den Teilen der Flurstücke 1/113, 1/94 und 1/129 zusammen und befindet sich an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes unterhalb des Besucherzentrums des Nationalparks. Die Änderungsfläche weist eine Größe von 942 m² auf.
- *Teilfläche „D“*: Umfasst eine Fläche von 3991 m². Die Teilfläche „D“ setzt sich aus Teilen der Flurstücke 2/1, 1/69 und 1/70 zusammen und liegt im Osten des Bebauungsplanes Nr. 11/1 hinter den Grundstücken Haus Nr. 24 bis 30 und wird begrenzt durch die B-Plangrenze im Osten.

2.2 Wasserschutzgebiete

Laut Ergänzung des RROP liegt Torfhaus im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, wobei sich die Fläche des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone III für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Harzburg befindet (Verordnung vom 04.10.1977, Amtsblatt für den Niedersächsischen Verwaltungsbezirk Braunschweig vom 01.11.1977). Die nach der Verordnung für bestimmte Handlungen geltenden Verbote und beschränkten Zulässigkeiten sind zu beachten (Verbot der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebauten und Anlage von gewerblichen Bauten, beschränkte Zulässigkeit des Anlegens von Wohnbauten sowie Wirtschafts- und Nebenanlagen sowie Sportanlagen und die Neuerrichtung von Parkplätzen). Ausnahmen kann die Untere Wasserschutzbehörde zulassen, sofern die Belange des Trinkwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden. Beschränkt zulässige Handlungen dürfen nur mit Genehmigung der Unteren Wasserschutzbehörde vorgenommen werden. Diese Genehmigung darf 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. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung sind durch die Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen

Torfhaus ist durch seine exponierte Lage ein reiner Tourismusort, was sich sowohl in der geringen Zahl der Einwohner als auch in seiner Gastronomie und den Geschäften vor Ort widerspiegelt. Neben der „Bavaria Alm“ und dem Besucherzentrum des Nationalparks befinden sich im zentralen Bereich kleine Andenken- und Souvenirläden sowie wenige Wohnhäuser. 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.

In den Teilflächen A-D zur 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine baulichen Anlagen.

2.4 Tourismus und Naherholung

Entsprechend des RROP 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 zwei Schlepplifte, 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. Dem gegenüber stehen die Schließung weiterer Gastronomiebetriebe und ein gewisser Leerstand von Gebäuden.

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

2.5.1 Straßennetz

Torfhaus wird durch die vierspurige Bundesstraße 4 geteilt. Diese führt von Bad Harzburg im Norden nach Braunlage im Süden und ist für den 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 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2005 liegt das Verkehrsaufkommen auf der B 4 (Messstelle 404, ca. 1 km nördlich von Torfhaus) von Montag bis Sonntag bei durchschnittlich 7.471 Kfz/Tag und bei 9.930 Kfz/Tag an Sonn- bzw. Feiertagen, was die Bedeutung als Tourismusort verdeutlicht. Der Schwerlastverkehr beträgt 5,3 % (399 Fahrzeuge).

Weiterhin führt die L 504 als Abfahrt der B 4 direkt hinab nach Altenau.

Dazu existieren eine Erschließungsstraße für das südliche Sonder- / Wohngebiet sowie drei Wege im Nordwesten von Torfhaus, die als Erschließung zu den in zweiter Reihe stehenden Gebäuden angelegt wurden. Weiterhin gibt es zwei Privatstraßen, eine zur Sendeanlage der Deutschen Telekom AG im Norden (Lerchenköpfe) und eine im Westen zum Gelände des Norddeutschen Rundfunks.

2.5.2 Ruhender Verkehr

Direkt im Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt nordöstlich ein Großparkplatz für Pkw, Motorräder und Busse, der auch zu Spitzenbesuchszeiten genug Raum für die

ankommenden Touristen in Torfhaus bietet. (Der Großparkplatz liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“).

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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.

2.5.4 Hotelresort

Die Erschließung des Hotelresort ist über die überregionale Bundesstraße 4 gegeben und gesichert. Für die Hauseinheiten erfolgt die Erschließung über den vorhandenen Weg unterhalb des Wohnhauses Nr. 36. Die Breite der Zufahrtsstraße beträgt ca. 5,5 m, um für den Begegnungsverkehr LKW / LKW bei verminderter Geschwindigkeit die Befahrbarkeit abzusichern.

Die innere Erschließung der Hauseinheiten (ohne gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen) soll als Ringsystem als private Erschließungsstraße umgesetzt werden. Die Grundstücke im Bereich des geplanten Hotelresort sowie für den Bereich des Gebäudes mit Empfang, Touristeninformation und Shop befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Über die geplante private Erschließungsstraße ist die Erschließung abgesichert. Ein zukünftiger Fahrbahnausbau auf ca. 4,75 m Breite soll für den Begegnungsverkehr LKW / PKW ausgelegt werden.

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

Das Gastronomiegebäude sowie das geplante Gebäude mit Empfang, Touristinformation und Shop werden direkt von der Bundesstraße 4 erschlossen.

Die Erschließungsstraßen und –wege müssen aufgrund der Längsneigungen und der Befahrbarkeit in den Wintermonaten mit Asphalt bzw. Pflaster befestigt werden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die ausgewiesene Fläche ist durchweg mit Elektrizität und Trinkwasser versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Zuständig hierfür sind folgende kommunale Verwaltungen bzw.

Unternehmen:

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

Die Stadtwerke Altenau GmbH betreiben zur Trinkwasserversorgung eine Wassergewinnungsanlage aus dem Mooreinzugsgebiet und genießen hinsichtlich der bisherigen Förderleistungen Bestandschutz. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 werden zusätzlich ca. 3070 m² Nettobauland bereitgestellt. Aufgrund der heute zukunftsweisenden, wassersparenden Haustechnik und unter Berücksichtigung des praktischen und theoretischen Wasserbedarfs der bisherigen Einrichtungen wird von keinem höheren Wasserbedarf gegenüber dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan ausgegangen.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen dürfen nicht überpflanzt werden.

Diese Punkte sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

Für Gebäude mit der Geschossflächenzahl bis 0,6 (SO 2/II) ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz, ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Bei einer Geschossflächenzahl über 0,6 (SO 1/III) ist als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden notwendig. Die Anordnung der Hydranten muss der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 331" entsprechen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wird von der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 4. Juli 1996 (Az.: 66 66 30 14-110 A) nicht vollständig erfasst. Ein wasserrechtlicher Änderungsantrag mit den wassertechnischen Berechnungen und Nachweisen ist deshalb rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen. Dabei ist zusätzlich auch die Leistungsfähigkeit des Gewässers unter Berücksichtigung sämtlicher schon vorhandenen Einleitungen und des dazugehörigen Einzugsgebietes zu überprüfen. Bei der Planung der notwendigen Entwässerungsanlagen (DWA-A 138) ist der maximal natürliche Abfluss von max. 10 l/sha, die ggf. notwendige Regenrückhaltung nach DWA-A 117 und die DWA-A 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu berücksichtigen. In der Planungsphase sollte hierzu eine Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz erfolgen.

2.7 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB

2.7.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 werden vier Teilflächen, die bisher als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen bzw. als nicht überbaubare Flächen nunmehr als Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 2) mit der Zweckbestimmung touristisches Gewerbe / Service festgesetzt. Dabei wird im Bereich der Teilflächen A und C lediglich die Baugrenze verschoben; die Grundflächenzahl bleibt erhalten. Dadurch ergeben sich hier keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Im Bereich der Teilflächen B und D wurden im B-Plan 11/1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die nun in die Festsetzung als Baufläche einbezogen werden. Durch die Festsetzung geht auch die Pufferwirkung zum unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes des angrenzenden National-

parks „Harz“ und die Pufferwirkung des hier ausgewiesenen FFH- und Vogelschutzgebietes verloren.

2.7.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr. 7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu müssen alle voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Wurde bereits in einem bisherigen Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, soll einem zeitlich nachgelagerten Verfahren die Umweltprüfung auf zusätzliche oder bisher nicht erfasste Umweltauswirkungen beschränkt werden.

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

Im Rahmen der 1. Änderung wird daher auf eine erneute allgemeine Erläuterung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet verzichtet und es wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Landschaftsplanerischen Beitrag verwiesen. Die folgende Betrachtung beschränkt sich auf die Auswirkungen, die sich bei der 1. Änderung für die neuen Festsetzungen für die Teilflächen A bis D ergeben.

2.7.3 Das Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 im Ortsteil „Torfhaus“ der Bergstadt Altenau umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht beschränkt sich auf die Auswirkungen, die sich bei der 1. Änderung für die neuen Festsetzungen für die Teilflächen A bis D ergeben. Die umfassende Beschreibung des Plangebietes und dessen näherer Umgebung ist dem Landschaftsplanerischen Beitrag zu entnehmen.

2.7.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

Die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergebenden Ziele des Umweltschutzes, die für das Plangebiet von Bedeutung sind, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 11/1 „Torfhaus“ im Landschaftsplanerischen Beitrag dargestellt. Zusätzliche Fachpläne wurden nicht aufgestellt. Aus Änderungen in Fachgesetzen, wie dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, ergeben sich ebenfalls keine Änderungen für die vorliegende Planung.

2.7.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand der überplanten Flächen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 11/1 im „Landschaftsplanerischen Beitrag für den Ortsteil Torfhaus“ erfasst. Relevante Änderungen des Umweltzustandes haben sich für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 11/1 nicht ergeben, so dass keine erneute Erfassung erforderlich ist.

Bauplanungsrechtliche Änderungen ergeben sich für die Teilflächen A-D, wobei im Bereich der Teilflächen A und C lediglich die Baugrenze verschoben wird, die geplante Nutzung als Baugebiet und die Grundflächenzahl bleiben erhalten. Dadurch ergeben sich hier keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Im Bereich der Teilflächen B und D wurden im B-Plan 11/1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die nun in die Festsetzung als Sondergebiet und damit in die Bauflächen einbezogen werden.

Für die Bestandsermittlung im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Planungssituation des rechtskräftigen B-Planes 11/1 zugrunde zu legen. Die Biotopzielwerte der von der Planung betroffenen Teilflächen A-D aus dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 11/1 sind daher Ausgangspunkt der Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Unter Punkt 2.7.6 werden diese Werte den Zielbiotoptypen der 1. Änderung des B-Planes 11/1 gegenübergestellt und so der Kompensationsbedarf ermittelt. Insbesondere die sich für die Teilflächen B (Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkwald) und D (Grünfläche) ergebenden Veränderungen führen zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter und zum Erfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs der entstehenden Beeinträchtigungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die beiden Flächen als die im B-Plan 11/1 geplanten Grünflächen erhalten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich für die Teilflächen B und D zusätzliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“. Durch die Festsetzung als Sondergebiet geht entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung Bodenfläche durch Bebauung und Versiegelung verloren. Diese Bereiche stehen auch nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung, weshalb für die beiden Schutzgüter von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Für die Schutzgüter „Wasser“ und „Luft/Klima“ ergeben sich nur kleinräumige und örtlich stark begrenzte Veränderungen, die nicht als erheblich zu bewerten sind. Hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ wurden bereits im Landschaftsplanerischen Beitrag die positiven Wirkungen einer neuen Bebauung hervorgehoben, welche auch durch die Erweiterung der Sondergebiete nicht negativ beeinflusst werden. Zudem sind durch die Beseitigung der Waldfläche (Teilfläche B) ebenfalls keine negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten, da sie sich zwischen einem geschlossenen Fichtenwald im Westen und vorhandener Bebauung im Osten entlang der B4 befindet. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich somit für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ im Bereich der Teilflächen B und D. Diese Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz

In der folgenden Tabelle erfolgt die Gegenüberstellung der Biotopzielwerte der von der Planung betroffenen Teilflächen A-D aus dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 11/1 mit den Zielbiototypen der 1. Änderung des B-Planes 11/1. Grundlage für die Bewertung bildet der landschaftspflegerische Beitrag und das darin verwendete Bewertungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)).

Für die Baugebiete wurden zwei unterschiedliche Wertfaktoren angesetzt: der Wertfaktor 0 für die entsprechend der Grundflächenzahl zu bebauenden und zu versiegelnden Flächen zuzüglich 20% zusätzlich zu versiegelnder Fläche für Zuwegungen und Stellflächen sowie der Wertfaktor 1 für die übrigen Flächen, die als Grünflächen gestaltet werden.

Teilfläche	Biototyp Planung B-Plan 11/1	Wertfaktor	Teilflächen	Werteinheiten	Fläche in m ²	Biototyp Planung B-Plan 11/1 1. Änderung	Wertfaktor	Teilflächen	Werteinheiten
A	Baugebiet GRZ 0,3	0 1	1627 2892	2892	4519	Sondergebiet GRZ 0,3	0 1	1627 2892	2892
B	Grünfläche Zweckbestimmung Parkwald	4		5108	1277	Sondergebiet GRZ 0,3	0 1	460 817	817
C	Baugebiet GRZ 0,5	0 1	565 377	377	942	Sondergebiet GRZ 0,5	0 1	565 377	377
D	Grünfläche	1		3991	3991	Sondergebiet GRZ 0,5	0 1	2395 1596	1596
Werteinheiten gesamt			12368			Werteinheiten gesamt			5682

(Bestand)		(Planung)	
-----------	--	-----------	--

Aus der vorangegangenen Berechnung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **6686** Werteeinheiten, welcher extern auszugleichen ist.

Nach dem angewendeten Bewertungsmodell wäre die Verbesserung des Biotopwertes um eine Wertstufe auf einer Fläche von mindestens 6700 m² erforderlich, um eine Kompensation des Verlustes durch den Eingriff zu erreichen.

Ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Bereich von Torfhaus selbst ist nicht möglich, da bereits bei der Aufstellung des B-Plans 11/1 alle verfügbaren Flächen überplant wurden. Im Bereich der unmittelbar angrenzenden Flächen des Nationalparks Harz stehen ebenfalls keine Flächen und geeigneten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes zur Verfügung.

Da ein Ausgleich des Eingriffes vor Ort nicht möglich ist, muss der Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft an anderer Stelle erfolgen.

In Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt in Clausthal-Zellerfeld sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar besteht die Möglichkeit einer Beteiligung an dem vom Forstamt eingerichteten Ökokonto. Als konkrete Maßnahme wurde eine stark von Fichten-aufwuchs durchdrungene Bergwiese zwischen Braunlage und Zorge nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten wieder hergestellt. Dabei wurde auf einer Gesamtfläche von 5 ha der Gehölzaufwuchs entfernt und es wird eine regelmäßige Pflege vorgenommen, um die Ausbreitung und Wiederansiedlung typischer Bergwiesenarten zu fördern. Die Maßnahme ist geeignet, um den im Rahmen der vorliegenden Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft und die damit verbundene Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ zu kompensieren. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Bergstadt Altenau und dem Forstamt Clausthal erforderlich. Mit der Anrechnung des ermittelten Kompensationsbedarfs auf das Ökokonto ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Weiterhin ist noch zu prüfen, ob kommunale Ersatzmaßnahmen der Samtgemeinde Oberharz zur Kompensation herangezogen werden können.

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

Zur Untersuchung der möglichen Auswirkungen der Planung auf das an die Teilflächen B, C und D unmittelbar angrenzende und weitgehend deckungsgleiche FFH- und Vogelschutzgebiet „Nationalpark Harz“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde untersucht, ob die vorliegende Planung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das FFH- und Vogelschutzgebiet in seinem Schutzzweck oder seinen Erhaltungszielen zu beeinträchtigen.

Die Vorprüfung ergab, dass die Planung sowie deren Umsetzung nicht geeignet ist, die Gebiete nach § 32 BNatSchG erheblich zu beeinträchtigen. Die Fortführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.7.8 Waldumwandlung / Waldrechtliche Beurteilung

Durch die 1. Änderung kommt es zum Verlust von insgesamt 1277 m² Waldfläche im Bereich der Teilfläche B. Hier war im ursprünglichen B-Plan 11/1 vorgesehen, die aktuell mit artenarmem Fichtenforst bestockte Fläche zu erhalten. Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche mit sehr geringer Ausdehnung. Der geringfügige Verlust von Waldfläche kann im Zusammenhang mit den als Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagenen Waldentwicklungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ein Waldumwandlungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

2.8 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Verbindungsweges südöstlich der B4 unterliegt der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Waldcharakter“ (siehe auch „Landschaftsplanerischer Beitrag“). Mit der 1. Änderung werden keine Veränderungen an der öffentlichen Grünfläche vorgenommen.

2.9 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 Belastungen 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.

Im Bebauungsplan erfolgt unter Pkt. 4 eine textliche Kennzeichnung (gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB), dass sich im gesamten Geltungsbereich Flächen befinden, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Diese Formulierung ist im Gesetzestext des § 9 Abs. 5 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“

fen belastet...“ ist allerdings die Überschreitung der auf Bundesebene verbindlich definierten Vorgewerte (Blei 70 mg/kg und Cadmium 1,0 mg/kg).

Zusätzlich befindet sich im nördlichen Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche (Kataster der unteren Bodenschutzbehörde AZ 66 32 04-08/036 „Ablagerung Torfhaus“). Hierbei handelt es sich um eine vermutlich in den 50er und 60er Jahren betriebene Deponie für Abfälle der Einwohnerinnen und Einwohner von Torfhaus. 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.)

2.10 Denkmalpflege

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 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. Im Planungsbereich verlaufen mehrer Hohlwege und Gräben, sowie der oberirische Abbegraben, der als Teil des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserwirtschaft geschützt ist.

Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden und sind nur mit Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Montanarchäologie) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar vorzunehmen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar anzuzeigen.

Von der 1. Änderung sind keine Bau- und Kunstdenkmäler betroffen.

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 1. Änderung des B-Planes werden diese allgemeinen Ziele nicht verändert.

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

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

Vorhaben

Vorhabenträger ist die Torfhaus Verwaltungs GmbH aus Hildesheim. Sie verfolgt mit dem Antrag vom 07.06.2010 bei der Bergstadt Altenau das Ziel im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ den Bau des „Hotelresorts Torfhaus“ mit der Errichtung einer Hotelanlage mit mehreren Hauseinheiten und Gebäuden für Rezeption, Gastronomie und Verkauf.

Geplant sind ca. 15 bis 20 Hauseinheiten in einer Einzelgröße von ca. 100 bis 230 m² Bruttogrundfläche. Zusätzlich zu den Hauseinheiten ist ein Gebäude mit Empfang, Touristinformation und Shop sowie ein Gastronomiegebäude sowie der Bau von ca. 90 Stellplätzen geplant.

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

3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Aufstellung der 1. Änderung erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 (1) BauGB mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen. Eine derartige Regelungsdichte ist erforderlich, um die Umsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen sowie Planungssicherheit für Einwohner und Investoren zu schaffen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung ändert die Festsetzungen für die in 2.1 beschriebenen Teilflächen A-D. Dabei bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert. Die Teilflächen „A“ bis „D“ befinden sich im Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 2) mit der Zweckbestimmung touristisches Gewerbe / Service.

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

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderungen werden für die Teilflächen A-D die Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung, mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl nicht verändert.

Verändert wird lediglich die Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Verschiebung der Baugrenzen in den Teilflächen „A“ und „C“ bzw. durch Aufhebung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in den Teilflächen „B“ und „D“.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen zur Vergrößerung der überbaubaren Flächen vorgenommen:

- Teilfläche „A“: Verschiebung der Baugrenze um 10 m in Richtung der Bundesstraße (nach Osten)
- Teilfläche „B“: Aufhebung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 1277 m²
- Teilfläche „C“: Flurstück 1/113: Verschiebung der Baugrenze um 9,4 m nach Osten
Bereich Torfhaus 38: Verschiebung der Baugrenze um 20,5 m nach Osten und 14,8 m nach Norden
- Teilfläche „D“: Aufhebung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 3991 m²

3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO

Die Örtliche Bauvorschrift wird nicht verändert.

3.6 Immissionsschutz

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 7.471 Kfz / Tag (NLStBV GB Goslar, Zählung aus dem Jahr 2005) ergibt sich für den Ortsteil Torfhaus mit den rechnerisch ermittelten Schalleistungspegeln das Problem der Orientierungswertüberschreitung, auch wenn sich die durchschnittliche Verkehrsbelastung von 7.909 Kfz / Tag (2000) auf 7.471 Kfz / Tag (2005) reduziert hat.

Mit der Verschiebung der Baugrenze in der Teilfläche „A“ um 10 m an die Bundesstraße 6 ergibt sich durch den Abstand der Bebauung zur Straße von ca. 25 m ein Schalleistungspegel von ca. 65

db(A). Der Schallleistungspegel ist um ca. 2,0 db(A) (Reduzierung Verkehrsbelastung, Vergrößerung Abstand von der Fahrbahn) geringer als für die bestehenden Gebäude im zentralen Ortsbereich mit einem Schallleistungspegel von ungefähr 66,5 dB(A). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (60 dB(A)) werden überschritten.

Es sind deshalb bauliche Maßnahmen an Neubauten zu treffen, die in Abhängigkeit von der Nutzung, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gewährleisten. Im Bebauungsplan erfolgt dazu unter Pkt. 3 Ziff. 4 eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

3.7 Schutzmaßnahmen

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

Bei dem Sicherheitsradius für den abgespannten Sendemast des Norddeutschen Rundfunks wurden die Radien des bestehenden Flächennutzungsplanes übernommen. Der äußere Radius (350 m) ist dabei laut Aussage des NDR ein Erfahrungswert inkl. eines Sicherheitszuschlages. Der innere Radius (280 m) richtet sich nach der Höhe des Sendemastes (Umsturzgefahr). Diese Werte sollen auf Empfehlung des NDR beibehalten werden. Legt man allerdings die Richtwerte der Deutschen Funkturm GmbH zugrunde, so erhielte man bei einer Höhe von 279 m und einem 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 Veränderungen bestehender Bauten oder bei neuen Bebauungen im Bereich der Schutzradien sollten Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern ergriffen werden.

Mit der 1. Änderung des B-Planes werden grundsätzlich keine Veränderungen hinsichtlich der generellen Bebaubarkeit im Bereich der Eisfallgrenze vorgenommen, sondern zusätzliche Bauflächen (Teilflächen „A“ und „B“) geschaffen. Für die zusätzlichen Bauflächen sind die vorgenannten Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern vorzunehmen.

Sören Teuber
Conterra Planungsgesellschaft mbH

Oktober 2010