

BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

VORHABEN : **Bebauungsplan Nr. 32**
Sondergebiet Campingplatz „Waldmühle“
Mühlental 78
38855 Wernigerode

ARCHITEKT : architecton
Dipl.-Ing. Kriemhild Moock
Freie Architektin
Gartenstraße 8

38855 Reddeber

Tel.: 03943/4 16 16

16. Juli 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Überörtliche Planungen	5
3.2 Örtliche Planungen mit Wohnbedarfsermittlung	8
4. Bisherige Nutzung und Erschließung	9
4.1 Gebäude im Bestand und Freiflächen	9
4.2 Erschließung im Bestand	9
5. Planinhalt	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Maß der baulichen Nutzung für Sondergebiet Campingplatz Teilbereich I	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung für Wohnnutzung Allgemeines Wohngebiet Teilbereich II	11
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	12
5.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	16
5.5.1 Nachweis der Stellplätze nach § 48 BauO LSA und der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze	16
5.5.2 Nachweis der Standplätze nach der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze	17
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	17
5.7 Wasserrechtliche Festsetzungen	21
5.7.1 Überschwemmungsgebiet	22
5.8 Örtliche Bauvorschrift	25
6. Städtebauliche Übersichtsdaten	25
7. Technische Infrastruktur	26
7.1 Verkehrstechnische Erschließung	26
7.2 Erschließung mit den Medien Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation	27
7.3 Löschwasserversorgung	28
7.4 Schmutzwasser- und Trinkwasserbeseitigung	29
7.5 Abfallentsorgung	30
8. Soziale Infrastruktur	31
9. Kosten und Maßnahmen Bodenordnung	31
10. Schlussbemerkung	32

1. Anlass und Ziel der Planung

Am 22.07.2004 trat der neue Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Landesfinanzschule Sachsen-Anhalt an die Stadt Wernigerode heran, um ein erstes Nutzungskonzept vorzustellen.

Im Rahmen einer ersten Ämterkonferenz am 25.08.2004 wurde herausgearbeitet, dass die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Campingplatzes mit den dazugehörigen Nutzungen nur über ein Bauleitplanverfahren hergeleitet werden kann.

Lediglich für die Nutzung des alten Gaststättengebäudes Waldmühle könnte eine Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 BauGB gegeben sein.

Die Wiederbelebung dieses traditionellen Erholungsstandortes, durch die Ansiedlung des Campingplatzes, Standort für Wohnmobilsten, Ferienwohnungen und sportliche Nutzungen, wird begrüßt.

Für die Verpflegung der Campinggäste und Urlauber der Ferienwohnungen wird das Gaststättengebäude (Hauptgebäude) wiederbelebt. Im Erdgeschoss sind eine Gastronomie mit ca. 160 Sitzplätzen einschließlich ca. 40 Terrassenplätzen, die Rezeption für den Campingplatz sowie Ferienwohnungen und eine Verkaufseinrichtung geplant.

Der Südflügel des Erdgeschosses soll für die sanitären Einrichtungen wie WC, Duschen, Fäkalienentsorgung, sowie für Koch- und Aufenthaltsbereich und Wäschereinigung der Campinggäste genutzt werden.

Im Obergeschoss des Gebäudes sind drei Ferienwohnungen und im Dachgeschoss zwei Ferienwohnungen angedacht.

Die fünf eingeschossigen Gebäude (Bungalows) östlich vor dem Gaststättengebäude sind ebenfalls für Ferienwohnungen vorgesehen.

Mit den Ferienwohnungen im Gaststättengebäude (Hauptgebäude) kann eine Kapazität von 29 Betten angeboten werden.

Die Standplätze für Wohnmobile, Caravans und Zelte sind auf dem ehemaligen Sportplatz, im Bereich zwischen Gaststättengebäude und Bungalows sowie im Bereich der parkähnlichen Grünflächen (hinter geplanten Fahrradverleih) vorgesehen.

Der Campingplatz soll ganzjährig betrieben werden mit einer Kapazität von ca. 150 Standplätzen für Zelte, Wohnmobile und Caravans.

Für die Freizeitgestaltung der Feriengäste sind im Erd- und Kellergeschoss des Gaststättengebäudes eine Sauna und ein Fitnessbereich sowie im Bereich des Parkplatzes ein Fahrradverleih geplant.

Der vorhandene Parkplatz bietet Stellplätze für 30-35 PKW.

In einem zweiten Nutzungsbereich ist die Ansiedlung von ca. 11-12 Einfamilienhäusern angedacht unter Einbeziehung des bestehenden Wohnhauses, nördlich des Haupthauses.

Im Bereich der Neubebauung mit Einfamilienhäusern ist der komplette Abbruch der Gebäude erforderlich, das sind drei Schulungsgebäude einschließlich Heizhaus, Wasserbecken (Zisterne) sowie der befestigten Flächen, wie Straßen, Wege und Zufahrten aus Beton bzw. Betonplatten.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 30.138 m² große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Wernigerode, im Stadtteil Nöschenrode im Mühlental.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung Wernigerode die Flur 45 mit den Flurstücken 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95/5, 95/3, 95/2, 786, 787, 788, 789, 689/97, 751, 783, 692/173 und 688/97

davon im LSG das Flurstück 87 und teilweise das Flurstück 88

das Flurstück 88 teilweise, und die Flurstücke 89, 90, 91, 92, 93, 94 und 95/5 sind mit der Verordnung des Landkreises Wernigerode zur Änderung der Verordnung des Landkreises Wernigerode über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“ im Landkreis Wernigerode seit dem 01.03.2007 nicht mehr Bestandteil des LSG.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist wie folgt umgrenzt,

im Norden von dem Wohngrundstück mit den Flurstücken 782, 738/173 und 777 sowie dem sich anschließenden Sporthotel „Waldmühle“,

im Westen vom Zillierbach, einem Gewässer 1. Ordnung

im Süden vom angrenzenden Wald und

im Osten bereichsweise vom Mühlengraben, einem Gewässer 2. Ordnung und der Bundesstraße B 244.

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt, in Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz und Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet.

Der Geltungsbereich im Osten wurde nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung dahingehend vergrößert, dass der Einfahrtsbereich von der Bundesstraße B 244 mit aufgenommen wurde, um eine geordnete Zufahrt zum Grundstück sicherzustellen.

Dieser Bereich umfasst die Flurstücke 752, 617/174, Teilbereiche der Flurstücke 608/86; 607/84; 733/610; 605/84 und den Abschnitt der B244 für die Erweiterung.

3. Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen

Nach dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23. August 1999 GVBL. LSA Nr. 28/1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, befindet sich die geplante Maßnahme im

- Mittelzentrum
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz „ Holtemme“ (hier Zillierbach als Zulauf der Holtemme)
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz (außer Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Wassergewinnung) und
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystem Harz

Folgende Ziele der Raumordnung sind für das geplante Vorhaben im Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion „Harz“ (REP Harz), genehmigt am 21.04.2009 mit Bescheid des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und in Kraft getreten mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.05.2009, ausgewiesen:

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz „ Holtemme“ (hier Zillierbach als Zulauf der Holtemme) Punkt 5.1.1., Z 4
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „ Holtemme“ , Punkt 5.2.1., Z 1 und Z 2
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Punkt 5.2.6, Z 1
- Ortsumfahrung Wernigerode (einschließlich Tunnel) im Zuge der B 244, Punkt 6.2.3., Z 7
- Straße mit regionaler Bedeutung, B 244, Punkt 6.2.3., Z 5 sowie
- Überregional bedeutsamer Wanderweg E11, Harz-Eichsfeld-Thüringen (angrenzend) Punkt 6.2.4, Z 6

Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung behindert nicht die Ansiedlung von Gewerbe sowie fremdenverkehrstypische Branchen. Das Konzept sieht vor, die Freizeitangebote und Ausflugsmöglichkeiten für die Stadt Wernigerode und Umgebung zu verbessern. Das vorhandene Hauptgebäude (Gaststättengebäude) wird in der bisherigen Nutzung weiter betrieben. Die Planung des Campingplatzes ist im landschaftlich attraktiv gelegenen Gelände vorgesehen.

Die Planung des Campingplatzes steht nicht in Konkurrenz zu der am 26.08.2000 rechtskräftigen Bebauungsplansatzung für den Campingplatzstandort „ Wernigerode-Camp“ im Ortsteil Minsleben. Die Umsetzung des Minslebener Standorts durch den Eigentümer ist derzeit nicht gesichert.

Dafür den integrierten Campingplatzstandort in Wernigerode in einem Bereich der touristisch vorgeprägt ist, aufzugeben steht in keinem Verhältnis.

Bezüglich des Vorranggebietes für Hochwasserschutz „ Holtemme“ und des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „ Holtemme“ erfolgte auf Veranlassung des Eigentümers eine Überprüfung des Status mit dem Ergebnis, dass die gesamte Bebauungsplangebietsfläche nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Zillierbaches liegt.

Diese Bestätigung vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt wurde mit dem Schreiben vom 22.11.2004 erteilt.

Es " wurde eingeschätzt, dass der Zillierbach im Bebauungsplangeltungsbereich bis zu einem HQ100 nicht ausuferst bzw. das betreffende Gelände nicht überflutet wird."

Gemäß Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 15.12.2004 „ finden die Regelungen des § 97 (2) WG LSA in der derzeit gültigen Fassung (Genehmigungsvorbehalt) und in der beabsichtigten Novelle des Landeswassergesetzes (Verbot und Genehmigungsvorbehalt) keine Anwendung“.

Die Korrektur der Arbeitskarte durch das Landesverwaltungsamt wurde angekündigt.

Die Planung des Campingplatzes wird der Vorsorgefunktion für Natur und Landschaft in der Form entsprechen, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft Festsetzungen zum Ausgleich vorgenommen werden, unter Punkt 5.6 Grünordnerische Festsetzungen der Begründung.

Die geplante Ortsumgehung der B 244 (Ostumfahrung) ist bereits im Bundesverkehrswegeplan enthalten (jedoch ohne zeitliche Einordnung) und wurde in den REP Harz als Ziel der Raumordnung aufgenommen. Es liegen jedoch noch keine konkreten und verbindlichen Planungsunterlagen zum genauen Trassenverlauf vor.

Das bisher nach wie vor hohe Aufkommen an Schwerlasttransporten aus dem Gesteinsabbaugebieten im Oberharz, mit denen eine hohe Immissionsbelastungen der Innenstadt verbunden ist, erfordern eine Lösung. Machbarkeitsstudien haben ergeben, dass nur eine Tunnellösung realisierbar ist. (Quelle: FNP der Stadt Wernigerode vom 27.06.2009)

Die Lage der Trassenführung wurde in der Vergangenheit mehrfach untersucht.

So wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie für die Ortsumfahrung Wernigerode aus dem Jahr 1993 mehrere Varianten diskutiert, in dessen Ergebnis die neue Umgehungsstraße in Höhe des Reiterhofes an der Biegung von der B 244 abzweigen und unter dem Fenstermacherberg hindurch nach Norden führen sollte.

Bei der Planung dieser Abzweigung wurde darauf geachtet, den Eingriff in die vorhandene Bebauung möglichst gering zu halten.

Bestandteil dieser Machbarkeitsstudie waren auch erste Aussagen zur Beurteilung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse im Trassenbereich des Tunnels, wobei eingeschätzt wurde, dass bei „ genauerer Erkundung des Untergrundes im Trassenbereich in einer nächsten Planungsphase sich unter Umständen noch Änderungen ergeben können.“ Im Dezember 2001 erfolgte seitens der Stadt Wernigerode die Anmeldung der Ortsumgehung für die Überarbeitung des Bundesverkehrswegeplanes 1992. Die Ortsumgehung ist im neuen Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen im – Weiteren Bedarf – (WB) enthalten.

Das Land Sachsen-Anhalt hat mit dem 27.03.2006 eine weitere Machbarkeitsstudie gerade unter dem Blickwinkel der Abklärung der Finanzierungsmodelle beauftragt.

Gemäß deren Aussagen, ist die Finanzierbarkeit der Maßnahme derzeit nicht abschließend geklärt.

Zur Abprüfung der raumbedeutsamen Auswirkungen durch die Ortsumgehung müsste ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden.

Die ausgewiesene Ortsumfahrung (einschließlich Tunnel) im Zuge der B 244 ist planungsrechtlich derzeit nicht gesichert.

Eine Nichtumsetzbarkeit der Ortsumfahrung durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren kann derzeit nicht gesehen werden.

Auswirkungen durch den Bau der Ortsumfahrung auf das Bebauungsplangebiet und die umliegende Bebauung können nur in dessen weiterführender Planung abgeklärt werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz wies in Ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplan auf den potentiellen raumordnerischen Konflikt zwischen der geplanten Ortsumfahrung von Wernigerode, als Ziel der Raumordnung im REPHarz festgelegt und der Planung des Campingplatzes hin und forderten eine planerische Auseinandersetzung mit der

BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Ortsumfahrung. Im Schreiben der Stadt Wernigerode vom 08.06.2009 an die Regionale Planungsgemeinschaft Harz, teilt die Stadt das Ergebnis diesbezüglicher Absprachen mit dem Landesbetrieb Bau mit. Darin wird vermerkt, dass der LBB keinen Widerspruch des Bebauungsplanes zur Ortsumfahrung Wernigerode sieht.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 16.06.2009 stellt diese fest, dass nach derzeitigem Kenntnisstand ein mögliches Konfliktpotenzial zwischen dem Bebauungsplan und der geplanten Ortsumfahrung von Wernigerode als Ziel der Raumordnung auf Grund des geringen Fachplanungsstandes der Ortsumfahrung nicht hinreichend eingeschätzt werden kann.

„ Da aber offensichtlich durch die Planung des Campingplatzes die Umsetzung der Ortsumfahrung nicht unmöglich gemacht wird, wird derzeit regionalplanerisch kein Widerspruch zwischen dem B-Plan und dem REPHarz mehr gesehen.“

Basierend auf dieser planerischen Auseinandersetzung mit der Ortsumfahrung wird in der Landesplanerischen Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde vom 24.06.2009 festgestellt, dass die Vereinbarkeit der geplanten Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Das Bebauungsplangebiet berührt verschiedene Schutzgebiete.

Gemäß der Verordnung des Landkreises Wernigerode vom 08.12.1999 im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode Nr. 03/2000 vom 31.03.2000 veröffentlicht, befand sich ein Teil des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet „ Harz und Nördliches Harzvorland“ Die betroffenen Flurstücke 88 teilweise, 89, 90, 91, 92, 93, 94 und 95/5 wurden durch ein Herauslösungsverfahren aus der Unterschutzstellung der LSG-Verordnung mit Veröffentlichung am 28.02.2007 entlassen.

Weiterhin bleiben als Wald die Flurstücke 87 und bereichsweise 88 gemäß Festsetzung erhalten.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Zillierbach ist Bestandteil des Besonderen Schutzgebietes „ Zillierbach südlich von Wernigerode“ laut FFH -Richtlinie 92/43/EWG, FFH - Gebiet Nr.77

Der Zillierbach ist nach § 37 Abs.1 Naturschutzgesetz LSA ein besonders geschützter Biotop

Im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren wurde die Notwendigkeit einer FFH -Verträglichkeitsprüfung mit dem Ergebnis untersucht, dass diese nicht erforderlich ist. Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes kann ausgeschlossen werden.

3.2 Örtliche Planungen mit Wohnbedarfsermittlung

Gemäß § 8(2) Bau GB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode einschließlich der Ortsteile Benzingerode, Minsleben und Ststedt mit der Begründung ist seit dem 27.06.2009 rechtswirksam.

Darin ist das Plangebiet nach §10 BauNVO als Sondergebietsfläche Freizeit/Tourismus dargestellt.

Die im Bebauungsplan im Teilbereich II festgesetzte Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – findet sich im Flächennutzungsplan aufgrund der Kleinteiligkeit des zukünftigen Wohngebietes mit 9181 m², inkl. Verkehrs- und Grünflächen, nicht wieder.

Im Flächennutzungsplan wurden aus Gründen der Generalisierung nur Flächen über einen Hektar- Wohnbaufläche betrachtet. Im Flächennutzungsplan wurde der Nachweis geführt, dass sich gemessen am derzeitigen Wohnungsbestand ein Fehlbedarf an Neubau-Wohneinheiten bis 2020 in der Größenordnung von etwa bis 650 WE ergibt. Es wurde davon ausgegangen, dass das Verhältnis von Zuwächsen von EFH/ZFH und MFH ausgeglichen ist, so dass etwa je 325 WE auf die oben genannten Wohnsektoren entfallen.

Diesem prognostizierten Wohnungsfehlbedarf wurde durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan begegnet.

Im EFH/ZFH- Sektor betrifft dies einen Flächenbedarf von 18,6 ha. Von dieser notwendigen Flächenausweisung können derzeit 9,5 ha relativ kurzfristig aufgrund bestehenden Planungsrechts aktiviert werden.

(Angaben gemäß Erläuterungen zum FNP unter Punkt 4.1 ff.)

Dies betrifft die in Erschließung befindlichen Bebauungsplangebiete „ Am Horstberg“, „ Am Schleifweg“, „ Wohnanlage Drängetal“ und „ Wohnbebauung Schokoladenfabrik“. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eröffnete Wohnansiedlung von ca. 11-12 EFH-WE entspricht eher einer kleinteiligen Wohnbebauung, die sich dem vorhandenen Infrastrukturangebot vom Umfang her angemessen einfügt.

4. Bisherige Nutzung und Erschließung

4.1 Gebäude und Freiflächen

Auf dem Plangebiet befinden sich Gebäude unterschiedlicher Größe, Geschossigkeit und baulicher Ausführung.

Diese Gebäude und die Freiflächen wurden für die Schulung, Verpflegung, Unterbringung sowie Freizeitgestaltung der Landesfinanzschule Sachsen-Anhalt genutzt.

Das Hauptgebäude (Gaststättengebäude) besteht aus Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss und den angrenzenden Flachbauten. Im Erdgeschoss des Gebäudes befanden sich Küche, Gastraum bzw. Mensa und Schulungs- sowie Büroräume und im Ober- und Dachgeschoss die Unterkünfte.

Zur Unterbringung der Schulungsteilnehmer bzw. Dozenten der Landesfinanzschule Sachsen-Anhalt dienten gleichfalls die fünf eingeschossigen Gebäude (Bungalows) vor dem Gaststättengebäude (Hauptgebäude) östlich bzw. südwestlich und das Wohnhaus im nördlichen Bereich des Gaststättengebäudes.

Die Gebäude nördlich der Zufahrt wurden ebenfalls als Schulungsgebäude genutzt.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes verschiedene Nebengebäude, wie der Garagenkomplex, das Heizhaus, und das Gebäude der Sportgeräteausgabe der ehemaligen Minigolfanlage, zwei Klärgruben unterschiedlicher Größe, ein Wasserbecken (Zisterne) für die Löschwasserversorgung und drei Bodenplatten für Bungalows, die nicht errichtet wurden.

Für die Freizeitgestaltung der Landesfinanzschule standen der Sportplatz mit den verschiedenen Sportarten, wie Fußball, Basketball, Tennis und einige Leichtathletikarten wie Laufarten über unterschiedlicher Distanzen, Kugelstoßen, u.a. und die Minigolfanlage zur Verfügung.

4.2 Erschließung im Bestand

Verkehrstechnisch ist das Bebauungsplangebiet durch die Bundesstraße B 244 und durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Haltestellen des Regionalverkehrs und des Citybusverkehrs („Tennis-Center“ und „ Voigstieg, Wendeplatz“).

Die Versorgung des Gebäudebestandes im Plangebiet mit Trinkwasser und Strom wird von den Stadtwerken Wernigerode GmbH gewährleistet.

Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt derzeit über Nachtstrom bzw. mit Öl für das Gaststättengebäude (Hauptgebäude).

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgte bisher über die beiden Klärgruben auf dem Plangebiet. Seit 2005 ist das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Holtemme angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Bungalows und des Sportgeräteverleih für Minigolf (geplant als Fahrradverleih) versickert im Erdreich und das Niederschlagswasser des Hauptgebäudes wird in das Wasserbecken (Zisterne) eingeleitet.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet einschließlich des Sporthotel „ Waldmühle“ und des dazugehörigen Wohnhauses wurde über das vorhandene Wasserbecken (Zisterne) gewährleistet.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird als Art der baulichen Nutzung im Teilbereich I des Bebauungsplanes das Sondergebiet Campingplatz gemäß § 10 Bau NVO festgesetzt.

Die der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen, wie Sanitäreinrichtungen, Einrichtungen zur Versorgung und für sportlichen Zwecke, sind allgemein zulässig. Ebenfalls sollen zur Abrundung des touristischen Angebotes Ferienwohnungen und Caravanstellplätze allgemein zulässig sein.

Im Teilbereich II des Bebauungsplanes für Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) sind nach § 4 Absatz 2 Bau NVO Wohngebäude, Gebäude die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Teilbereich II nicht zulässig sind nach § 4 Absatz 3 Bau NVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gewerbliche Nutzungen mit Nachtbetrieb bzw. Betriebe, die bis in die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) arbeiten, einschließlich des Fahrzeugverkehrs der Kunden und Beschäftigten, sowie Betriebe, die auch an Sonn- und Feiertagen arbeiten, sind ausgeschlossen, um dem Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes gerecht zu werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Maß der baulichen Nutzung für Sondergebiet Campingplatz Teilbereich I

Die vorhandenen Gebäude haben folgende Traufhöhen, das Hauptgebäude mit Gastronomie, Ferienwohnungen und sanitären Einrichtungen eine Traufhöhe von 7,00m, die fünf eingeschossigen Gebäude für Ferienwohnungen eine Traufhöhe von 3,00m und der Fahrradverleih eine Traufhöhe von 3,00m.

Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Oberkante natürliches Gelände am Gebäude.

Innerhalb der Gewässerschonstreifen, 10m ab Böschungsoberkante entlang des Zillierbaches und 5m ab Böschungsoberkante entlang des Mühlengrabens, ist jegliche Bebauung unzulässig entsprechend § 94 WS LSA und § 30 Abs. 2 NatSchG LSA.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz und dem Unterhaltungsverband Holtemme vom 04.07.2007 ist die Errichtung der Lärmschutzwälle im Gewässerschonstreifen des Mühlengrabens zulässig.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung für Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) Teilbereich II

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt und darf durch bauliche Anlagen, eingeschlossenen Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird mit der Traufhöhe von 4,50m festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut bezogen auf die Oberkante natürliches Gelände am Gebäude.

Das vorhandene Wohnhaus hat eine Traufhöhe von 4,50m.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb des 10m breiten Gewässerschonstreifens entlang des Zillierbaches jegliche Bebauung unzulässig entsprechend § 94 WS LSA.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche für den Teilbereich I Campingplatz wird begrenzt durch die Lärmschutzwälle und die wasserrechtlichen Festsetzungen.

Im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet wird nach § 23 Absatz 3 Bau NVO die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen sowie dem festgesetzten Gewässerschonstreifen festgesetzt.

5.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 23.10.2007, sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umweltwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 244 und die geplanten Nutzungen Camping und Wohnen sind schutzbedürftige Nutzungen.

Im Auftrag des Investors wurde für dieses Vorhaben eine Schallimmissionsprognose durch das Büro öko-control GmbH in Schönebeck vom 30. Mai 2005 erstellt, in der einerseits die Einwirkungen der Verkehrsgeräusche der Bundesstrasse B 244 nach der DIN 18005 gemäß Beiblatt 1 auf das gesamte Plangebiet abzuklären waren und andererseits die Beeinträchtigungen der gastronomischen Einrichtung, des Parkplatzes und des Campingplatzes auf die geplante Wohnnutzung auf der Bewertungsgrundlage TA Lärm speziell zu Nachtzeiten untersucht wurden.

Die Untersuchung des Einflusses der Bundesstraße 244 erfolgte an 40 festgelegten Immissionspunkten. Es wurden nur die Wohnhäuser mit Immissionspunkten versehen, bei denen auf Grund der Nähe zur Bundesstraße mit Pegelüberschreitungen zu rechnen ist. Die Immissionspunkte wurden im Erdgeschoss in einer Höhe von 1,90m und im Dachgeschoss an den Giebelseiten in 4,70m Höhe vor den Fenstern über OK Gelände festgelegt. Die Höhen der Immissionspunkte sind nicht identisch mit der Oberkante der Fenster, sondern liegen darunter.

Im Bereich des Campingplatzes wurden 4 Punkte in 1,60m Höhe bestimmt.

Im Auftrag der Stadt Wernigerode wurde von der öko-control GmbH Schönebeck das Gutachten unter Zugrundlegung nachfolgender Randbedingungen und aktueller Verkehrszahlen der B 244 mit Datum vom 28. August 2007 im Rahmen der Bebauungsplanentwurfphase überarbeitet:

Folgende Randbedingungen wurden bei der Überarbeitung des Gutachtens berücksichtigt:

- Einarbeitung des aktualisierten Lageplans
(Beachtung Gebäudeanordnung im Bereich Firma Hydraulik Busch)
- Änderung des Verlaufes der Lärmschutzwälle bzw. -wand auf Grund der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz,
- Beachtung der lückenlosen Anpassungen der Lärmschutzwälle bzw. -wand an bestehende Gebäude der Firma Busch-Hydraulik
- Verwendung der aktuellen Verkehrszahlen von 2005 für die B 244
- Heranziehen der Grenzwerte der 16. BImSchV zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche für das Plangebiet
- Berechnung und Bewertung der Betriebsgeräusche nach der TA Lärm
- Nutzung der bereits verpachteten Gaststätte auch nach 22.00 Uhr für Familienfeiern und als Folge Nutzung des Parkplatzes auch in den Nachtstunden (im o.g. Gutachten von 2005 ausgeschlossen).

Für dieses Vorhaben wurden gemäß Absprache mit dem Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde vom 25.07.2007, die Grenzwerte der 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt.

Diese Vorgehensweise empfehlen Gutachter und ist auch durch entsprechende Urteile am OVG gestützt.

Im Teil A der Untersuchungen waren die Beeinträchtigungen durch die Verkehrsgeräusche der Bundesstraße 244 auf das B-Plangebiet nach der 16. BImSchV zu ermitteln.

Die Schallausbreitungsberechnungen ergaben, dass es zu Pegelüberschreitungen an 2 Immissionspunkten im Bereich der geplanten Zeltplätze von 0,9 und 2,9 dB(A) am Tag kommt. Weitere Pegelüberschreitungen wurden in der Nacht an 2 Immissionspunkten der geplanten Zeltplatzstandorte, maximale Überschreitung von 3,6 dB(A) und an 5 Immissionspunkten der an der Straße zugewandten Wohnhäuserstandorten ermittelt. Hier lagen die Pegelüberschreitungen im Erd- und Dachgeschoss zwischen 0,7 und 0,9 dB(A).

Zur Reduzierung der Pegelüberschreitungen wurde im Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz, im Bereich der geplanten Standplätze für Zelte, Wohnmobile und Caravans an der östlichen Grenze des Plangebietes die Errichtung der Lärmschutzwälle LSW 2, LSW 4 und LSW 3 angeordnet.

Die Lärmschutzwälle haben folgenden Verlauf:

- Lärmschutzwall LSW 2 ca. 77 m lang und 2 m hoch entlang der Linie im östlichen und südlichen Bereich des B-Plangebietes jeweils mit lückenlosen Anschluss an das vorhandenen Gebäude des geplanten Fahrradverleih

Nach Absprache mit dem Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz, der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Harz und der Stadt Wernigerode vor Ort am 04.07.2007, kann ein Teil des Lärmschutzwall LSW 2 von ca. 35 m Länge innerhalb des Gewässerschonstreifen des Mühlengraben vorgesehen werden.

- Lärmschutzwall LSW 4 ca. 58 m lang und 2 m hoch entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes mit lückenlosen Anschluss an LSW 2 und LSW 3 (auf Grundlage des Gutachtens vom 16.04.2009)
- Lärmschutzwall LSW 3 ca. 125 m lang und 2,30 m hoch entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes im Bereich der geplanten Standfläche für Zelte, Caravans und Wohnmobile (ehemaliger Sportplatz)

Durch die Anordnung der Lärmschutzwälle kommt es im Bereich der Zeltplatzstandorte zu keinen Pegelüberschreitungen mehr.

An den Ostfassaden der Wohnhäuser die der Bundesstrasse B 244 direkt zugewandt sind, treten wie oben erwähnt Pegelüberschreitungen von maximal 0,9 dB(A) in der Nacht auf.

BEBAUNGSPLANBEGRÜNDUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Die Pegelüberschreitungen könnten durch die Anordnung einer 4m hohen Lärmschutzwand um den WA-Teilbereich abgefangen werden. Diese Einhausung der Häuser führt zur Verunstaltung des Landschaftsbildes und mindert die Wohnqualität. Der Gutachter empfiehlt auf diesen aktiven Lärmschutz zu verzichten und bietet folgende passiven Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte an.

Im Dachgeschoss der Wohnhäuser mit zu erwartenden Pegelüberschreitungen sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz auf der Basis der DIN 4109 Tabellen 8-10 vorzunehmen.

Für diese Räume ist der Einsatz von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass die Gebäudegrundrisse so gestaltet werden, dass bei den im LPB (Lärmpegelbereich) festgesetzten Wohnhäusern keine Räume mit Schutzanspruch (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in den Dachgeschossen geplant werden.

Auszug aus der Tabelle 8-10 der DIN 4109 – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
			erf. R`w, res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Teil B galt es die Betriebsgeräusche der Campingplatznutzungen untereinander gutachterlich zu untersuchen. Im Gutachten vom 28.08.2007 wurde zusätzlich die Nutzung der Gaststätte auch nach 22.00 Uhr für Familienfeiern und als Folge die Nutzung des Parkplatzes auch in den Nachtstunden (im ursprünglichen Gutachten ausgeschlossen) untersucht. Damit wurde eine zusätzliche Berechnung des Parkplatzlärms zu dem geplanten Wohnhäusern erforderlich.

Im Ergebnis der Untersuchungen für die Betriebsgeräusche wurde festgestellt, dass es zu Pegelüberschreitungen an 4 Immissionspunkten in der Nacht an der Ost- und Südfassade des nächstgelegenen Wohnhauses kommt.

Die höchste Pegelüberschreitung wurde mit 3,6 dB(A) am Immissionspunkt WH14-O.DG ermittelt.

Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen das im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes keine Lärmschutzwand angeordnet wird.

Zur Reduzierung der Pegelüberschreitung wird im nördlichen Bereich des Parkplatzes die Errichtung einer nach Süden abgewinkelten Lärmschutzwand LSWA 5 mit einer Höhe von 2,30 m und 32 m Gesamtlänge angeordnet. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt an der Nordseite.

Eine Vorbelastung war auf Grund der örtlichen Gegebenheiten bzw. wegen der geringfügigen abgestrahlten Lärmimmission der Firma Busch-Hydraulik auf die geplanten Wohnhäuser nicht zu ermitteln.

Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachten vom 28.08.2007 gegenüber dem ursprünglichen Gutachten vom 30.05.2005 sind:

- Wegfall der 3,00m hohen Lärmschutzwand 1 (LSW 1) im Teilbereich II des Allgemeinen Wohngebietes
- Reduzierung des Lärmschutzwalles 2 (LSW 2) von 3,00m auf 2,00 m im Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz sowie
- Reduzierung des Lärmschutzwalles 3 (LSW 3) von 3,50m auf 2,30 m im Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz und
- Zusätzlich Lärmschutzwand 5 (LSWA 5) im Bereich des Parkplatzes 2,30 m hoch im Teilbereich I

Im Auftrag der Investors wurde von der öko-control GmbH Schönebeck das Gutachten unter Zugrundelegung nachfolgender Randbedingungen mit Datum vom 24.01.2009 überarbeitet.

Es sollte der Nachweis erbracht werden, dass das vorhandene Einfamilienhaus, nördlich des Haupthauses gelegen, zukünftig als Wohnhaus im Teilbereich II (WA) unter Berücksichtigung der Betriebsgeräusche (Beurteilung nach TA Lärm) und der Verkehrsgeräusche der Bundesstraße B 244 (Beurteilung nach der 16. BImSchV) genutzt werden kann. Dazu wurden an den Fenstern der Längsseiten des in Ost-Westrichtung ausgerichteten Hauses und an der Ostgiebelwand drei zusätzliche Immissionsorte in einer Höhe von 1,50m bzw. 4,00m angeordnet.

Das Ergebnis der überarbeiteten Untersuchung ist, dass die Immissionswerte der TA Lärm für die Betriebsgeräusche als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für die Verkehrsgeräusche bei Einstufung als Einfamilienhaus eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sicher eingehalten werden.

Der in den Gutachten vom 30.05.2005, 28.08.2007 und 24.01.2009 zugrunde gelegte lückenlose Anschluss der Lärmschutzwand 4 an die Gebäude der Firma Busch-Hydraulik konnte nach mehrfacher Rücksprache mit dem Eigentümern nicht mehr weiterverfolgt werden.

So wurde eine weitere Aktualisierung des Gutachtens notwendig, in der abzuklären war, wie die Einhaltung der Grenzwerte ohne diesen lückenlosen Anschluss an die Gebäude der Firma Busch-Hydraulik gewährleistet werden kann. Mit Gutachten vom 16.04.2009 wurde festgestellt, dass „ eine 2m hohe Wand/Wall “ als Verbindung der Lärmschutzwälle 2 und 3 realisiert werden kann.

In Auswertung der durchgeführten Lärmuntersuchung und bei Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Reduzierung der Pegelüberschreitung, ist festzustellen, dass der geplante Campingbetrieb aus akustischer Sicht vorbehaltlich der Entscheidung der Behörde durchgeführt werden kann.

Die Schallimmissionsprognose vom 30. Mai 2005, die Überarbeitungen vom 28. August 2007, 24. Januar 2009 und 16. April 2009, erstellt von öko-control GmbH aus Schönebeck, sind Bestandteil des Umweltberichtes und liegen als Anlage der Begründung bei.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze im Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz sind nur auf den Standplätzen sowie den festgesetzten Parkflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports im Teilbereich II Allgemeinen Wohngebiet sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5.1 Nachweis der Stellplätze nach § 48 der BauO LSA und der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze

Laut § 48 Absatz 1 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt sind für Gaststätten von örtlicher Bedeutung je 8-12 Sitzplätze 1 Stellplatz und für Ferienwohnungen je 2-6 Betten 1 Stellplatz notwendig.

Nachweis

Gaststätte mit 160 Sitzplätzen einschließlich 40 Terrassenplätzen 13 Stellplätze

Ferienwohnungen mit insgesamt 29 Betten 5 Stellplätze

Gesamt **18 Stellplätze**

Diese notwendigen 18 Stellplätze für PKW können auf dem vorhandenen Parkplatz innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Laut § 3 Absatz 7 der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze können Stellplätze für Besucher verlangt werden, auch wenn keine Satzung nach § 85 Absatz 1 der BauO LSA vorliegt. Die Kraftfahrzeuge der Camper werden auf den Standplätzen abgestellt.

Der vorhandene Parkplatz bietet Stellplätze für 30-35 PKW.

Abzüglich der notwendigen 18 Stellplätze für Gaststätte und Ferienwohnungen stehen 12-17 Stellplätze für Besucher des Campingplatzes zur Verfügung.

5.5.2 Nachweis der Standplätze nach der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze

Laut § 3 Absatz 1 der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze müssen Standplätze auf Campingplätzen mindestens 70 m² groß sein.

Vorhandene Fläche abzüglich notwendiger Wege und Zufahrten

Bereich ehemaliger Sportplatz 5913 m²

Bereich parkähnlicher Grünflächen sowie

zwischen Gaststättengebäude und Bungalows 6294 m²

Gesamt **12207 m² : 70 m²** = **174 Standplätze**

Auf Grund der zur Verfügung stehenden Flächen sind 174 Standplätze für Wohnmobile, Caravans und Zelte möglich. Vorgesehen sind 150 Standplätze.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf Grund der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wernigerode im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz „ Waldmühle“ folgende Ausgleichs- und Kompensationsfestsetzungen getroffen:

Die Lärmschutzwälle (LSW 2, LSW 4, LSW 3) sind einseitig mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten, d.h. bezogen auf die Fläche von 2m² ein Strauch.

Als Mindestqualität gilt für die anzupflanzenden Sträucher 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 80-120 cm.

Die Anpflanzungen sind auf der Bundesstraße B 244 zugewandten Seite vorzunehmen.

Die Lärmschutzwand LSWA 5 ist einseitig je laufenden Meter mindestens mit einer heimischen Kletterpflanze zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten .

Die Anpflanzungen sind auf der den Wohnhäusern bzw. der Gaststätte zugewandten Seite vorzunehmen.

Zusätzlich wird im Teilbereich I die Standfläche für Zelte, Caravans und Wohnmobile (ehemaliger Sportplatz) mit 10 Bäumen bepflanzt.

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumbepflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzliste

Für die Anpflanzungen kann unter folgenden Arten ausgewählt werden:

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea	Gem.Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre Elsrijk	schmalkroniger Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides	schmalkroniger Spitzahorn
Columnara	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge- oder Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix triandra	Mandelweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitclui"	Dreilappiger Wein
Parthenocissus quinquifolia	Fünflappiger Wein
Humulus lupulus	Wilder Hopfen

Im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet wird durch Grünpflanzen innerhalb der neuen Gärten der Wohnhäuser das Bebauungsplangebiet zusätzlich aufgewertet.

Zur Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen wird die Anlage 1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan auszugsweise aufgeführt:

BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Tabelle 1
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

		Bestand			Planung			Kompensation
Teilbereich I Campingplatz								
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotop- wert	Werte- punkte	Fläche in m ²	Plan- wert	Werte- punkte	
BW	Bebaute Fläche mit Gebäuden	1.650	0	0	1.650	0	0	
VSB	Straßen und Flächen versiegelt	1.127	0	0	928	0	0	
VWB	Befestigte Wege mit wasser- gebundener Decke	870	3	2.610	870 1.601	3 0	2.610 0	
PYB	Parkanlage mit altem Baumbestand	6.294	20	125.880	6.294	20	125.880	
GMF	Ruderales mesophiles Grünland	7.020	16	112.320	5.618	16	89.888	
XGX	Mischwald	3.858	14	54.012	3.858	14	54.012	
Teilsumme Teilbereich I Campingplatz				294.822		272.390	-22.432	
Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet								
BW	Bebaute Fläche mit Gebäuden	2.251	0	0	1.607	0	0	
VSB	Straßen und Flächen versiegelt	1.625	0	0	461	0	0	
VWB	Befestigte Wege mit wasser- gebundener Decke	147	3	441	147 303	3 0	441 0	
PYA	Grünfläche Beete und Rabatten	5.158	6	30.948	6.663	6	39.978	
Teilsumme Teilbereich II WA				31.389		40.419	9.030	
Gesamtsumme				326.211		312.809	-13.402	

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erzeugt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von – 13.402 Wertpunkten.

Zum Schutz der Menschen vor Immissionen des Verkehrslärms der Bundesstraße B 244 und der Betriebsgeräusche innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich, wie bereits im Umweltbericht erwähnt, drei Lärmschutzwälle und eine Lärmschutzwand unterschiedlicher Längen und Höhen von 2,30 m bis 2,00 m entlang der Grundstücksgrenze zur B 244 und im Bereich des Parkplatzes im Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz zu errichten.

Diese Lärmschutzwälle und Lärmschutzwand sind zum Teil vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar, da entlang des Mühlengrabens, der an das Plangebiet grenzt, sich ein Grüngürtel zieht.

Einsehbar ist die Lärmschutzwand des Parkplatzes im Bereich der Zufahrt von der B 244 auf das Plangebiet.

Auf Grund ihrer Länge und Höhe wirken die Lärmschutzwälle und -wand landschaftlich störend innerhalb des Plangebietes.

Zum Ausgleich der Wertpunkte wird die Begrünung dieser Lärmschutzwälle und – wand vorgeschlagen.

Pflanzflächen für Lärmschutzwälle und -wände

Lärmschutzwall 2 (LSW 2)	77m lang	2,00 m hoch	294,00 m ²	Campingplatz
Lärmschutzwall 3 (LSW 3)	125m lang	2,30 m hoch	531,00 m ²	Campingplatz
Lärmschutzwall 4 (LSW 4)	58m lang	2,00 m hoch	221,00 m ²	Campingplatz
Lärmschutzwand 5 (LSWA 5)	32m lang	2,30 m hoch	74,00 m ²	Campingplatz (Parkplatz)
Gesamtfläche			1120,00 m ²	einseitig

Berechnung der Pflanzflächen

LSW 2

Sohlbreite: 5,00m

Böschungswinkel: 45 Grad

Obere Wallbreite: 1,00m

Wallhöhe: 2,00m

Böschungsseite: 2,82m

$$77,00\text{m} \times 2,82\text{m} + 77,00\text{m} \times 1,00\text{m} = 294,14\text{m}^2 \text{ Pflanzfläche}$$

LSW 4 (zwischen LSW 2 und LSW 3)

Sohlbreite: 5,00m

Böschungswinkel: 45 Grad

Obere Wallbreite: 1,00m

Wallhöhe: 2,00m

Böschungsseite: 2,82m

$$58,00\text{m} \times 2,82\text{m} + 58,00\text{m} \times 1,00\text{m} = 221,56\text{m}^2 \text{ Pflanzfläche}$$

LSW 3

Sohlbreite: 5,60m
 Böschungswinkel: 45 Grad
 Obere Wallbreite: 1,00m
 Wallhöhe: 2,30m
 Böschungsseite: 3,25m

$125,00\text{m} \times 3,25\text{m} + 125,00\text{m} \times 1,00\text{m} = 531,25\text{m}^2 \text{ Pflanzfläche}$

Auf dem ehemaligen Sportplatz, vorgesehen als Standfläche für Zelte, Caravans und Wohnmobile, werden 10 Einzelbäume gepflanzt. Je Baum wird eine Fläche von 2m² angerechnet.

Tabelle 2
Ausgleichsmaßnahmen

Cod	Biotoptyp	Fläche in m ²	Planwert	Wertpunkte
BMD	Berankte Mauer/Wand (LSWA 5)	74,00	9	666,00
HHa	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (LSW 2, 3 und 4)	1046,00	16	16.736,00
HEX	Sonstiger Einzelbaum	20,00	5	100,00
				17.502,00

Mit der Begrünung der Lärmschutzwälle und -wand kann das Defizit von 13.402 Wertpunkten ausgeglichen werden.

5.7. Wasserrechtliche Festsetzungen

An der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes befindet sich der Zillierbach. Der Zillierbach ist ein Gewässer 1. Ordnung.

An der östlichen Seite grenzt das Bebauungsplangebiet teilweise an den Mühlengraben (siehe Lageplan).

Der Mühlengraben ist nur bereichsweise offen, dieser ist als Gewässer II. Ordnung geführt. Auf der Planzeichnung ist der offene Mühlengraben dargestellt.

Der Gewässerschonstreifen des Zillierbach wird auf Empfehlung der Unteren Wasserbehörde nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzgebot festgesetzt.

Im 10m breiten Gewässerschonstreifen, bezogen auf die Böschungsoberkante, des Zillierbaches und im 5m breiten Gewässerschonstreifen des Mühlengraben sind die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie Gebäude, Wege, Plätze u.a. untersagt.

Ein Teilabschnitt von ca. 35m des Lärmschutzwalles 2 (LSW 2) kann, wie unter Punkt 5.4 Immissionsschutzrechtliche Festlegungen bereits erwähnt, im Gewässerschonstreifen des Mühlengraben vorgesehen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen und nicht standortgerechte Anpflanzungen im Gewässerschonstreifen des Zillierbaches und des Mühlengraben sind nicht gestattet.

Abwässer dürfen nicht in den Zillierbach und den Mühlengraben eingeleitet werden sondern sind in die Anlagen des Abwasserverbandes Holtemme zu übergeben.

Die Entsorgung von Abfällen jeglicher Art, wie Bauabfälle, Grünschnitt u.a. im Bereich des Gewässerschonstreifens des Zillierbaches und des Mühlengraben ist nicht gestattet.

Landschaftsverändernde Maßnahmen jeglicher Art im Gewässerschonstreifen des Zillierbaches und des Mühlengraben sind genehmigungspflichtig entsprechend § 30 NatSchG LSA.

Die bedarfsgerechte Unterhaltung des Mühlengrabens ist über die öffentliche Fläche – östlich der Geltungsbereichsgrenze abgesichert.

Der Einlauf westlich der Brücke (Zufahrt zum Plangebiet) wird vom Grundstückseigentümer von Verunkrautungen freigehalten.

Die Erschließung von Grundwasser durch Baumaßnahmen im Plangebiet ist dem Sachgebiet Untere Wasserbehörde des Landkreises Harz rechtzeitig anzuzeigen.

5.7.1 Überschwemmungsgebiet

Seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt ist mit Schreiben vom 22.11.2004 festgestellt worden, dass der Zillierbach im Bebauungsplangebiet bis zu einem HQ100 nicht ausuferet bzw. das betreffende Gelände nicht überflutet wird und somit die Regelung des § 97 (2) WG LSA keine Anwendung finden.

Die Untere Wasserbehörde schließt in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2005 trotzdem nicht gänzlich eine Beeinträchtigung durch Hochwasser im Bebauungsplangebiet aus.

Die Grundlage für die Einstufung in ein Überschwemmungsgebiet bildet gemäß Wasserhaushaltsgesetz und WG LSA das HQ100-Ereignis; dieses wird nach Einschätzung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz auf Grundlage einer Bewertung durch das Ingenieurbüro EV Plan aus Derenburg nicht erreicht.

Selbst bei Einstufung in ein Überschwemmungsgebiet kann die Ausweisung eines neuen Baugebietes ausnahmsweise gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz zugelassen werden, wenn...“ das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt...“

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich nicht um eine „grüne Wiese“, sondern um eine integrierte Lage und Fläche mit bisheriger Nutzung.

Im Rahmen der Abwägung wird empfohlen, dass die Bebauungsplanfläche einer Campingplatznutzung sowie WA-Nutzung zugeführt wird.

Gemäß Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, Obere Behörde für Wasserwirtschaft, sind die Flächen des Bebauungsplangebietes, welche als Überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen sind, darzustellen. Das betrifft die Gewässerschonstreifenbereiche des Zillierbaches. Die Nachrichtliche Übernahme wurde um diese Hinweispflicht erweitert.

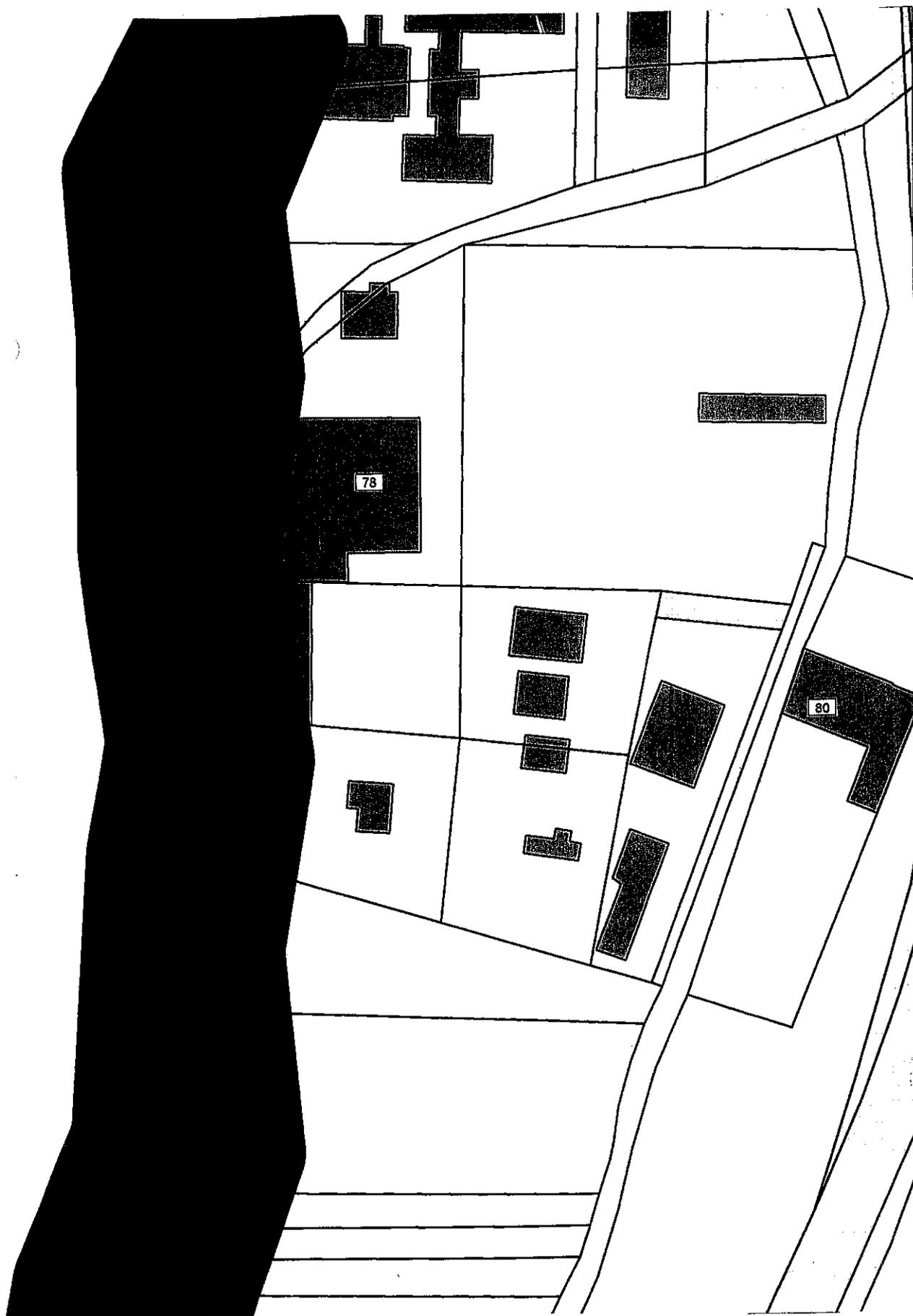
Das überschwemmungsgefährdete Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes zieht sich entlang des Zillierbaches. Im Teilbereich I Campingplatz befinden sich diese Flächen im Bereich der vorhandenen Bebauung (Hauptgebäude) und der vorgesehenen Fläche der Standplätze für Wohnmobile, Zelte und Caravane. Im Teilbereich II Allgemeines Wohngebietes wurde der Gewässerschonstreifen des Zillierbaches in den Flurstücksbereichen 788, 751, 689/97, 783 und 782, im Auftrag der Stadt vermessen. Bei der Vermessung wurde festgestellt, dass Flurstücksgrenzen und der Verlauf des Zillierbaches abweichen.

Wird der überschwemmungsgefährdete Bereich von dem tatsächlichen Verlauf des Zillierbaches an gemessen, befindet sich dieser im festgesetzten 10m Gewässerschonstreifenbereich.

Zurückblickend trat in diesem Bereich des Bebauungsplangebiet keine Überschwemmungssituation ein.

In der Anlage folgt die grafische Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete.

BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE



5.8 Örtliche Bauvorschrift

In der örtlichen Bauvorschrift sind Mindestmaße der baulichen Gestaltung festgesetzt.

Im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet soll ein in sich geschlossenes Gebiet mit homogener und harmonischer Gestaltung entstehen.

Mit der Festsetzung der Mindestdachneigung, der Dacheindeckung und Farbgebung wird ein optischer Zusammenhang des Gebietes erzielt.

Die Höhe der Grundstückseinfriedung entlang der Straße wurde festgesetzt, da ein einheitlicher Vorgartencharakter der Wohnbebauung entstehen soll.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 30.138 m²

<u>Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz</u>		<u>20.819 m²</u>
	Bestand	Neu
bebaut	1.650 m ²	1.650 m ²
Straßen und Flächen		
versiegelt	1.127 m ²	928 m ²
Flächen wasserdurchlässig	870 m ²	2.471 m ²
Grünflächen	17.172 m ²	15.770 m ²
<u>Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet</u>		<u>9.181 m²</u>
	Bestand	Neu
bebaut	2.251 m ²	1.607 m ²
Straßen und Flächen		
versiegelt	1.625 m ²	461 m ²
Flächen wasserdurchlässig	147 m ²	450 m ²
Grünflächen	5.158 m ²	6.663 m ²

Bezogen auf das gesamte Plangebiet

	Bestand	Neu
bebaut	3.901 m ²	3.257 m ²
Straßen und Flächen		
versiegelt	2.752 m ²	1.389 m ²
Flächen wasserdurchlässig	1.017 m ²	2.921 m ²
Grünflächen	22.330 m ²	22.433 m ²

Aufteilung der B 244 für Aufstellbereich der Linksabbieger

Straße versiegelt	138 m ²
-------------------	--------------------

Die Flächen sind detailliert in der Anlage 3 zum Umweltbericht aufgeführt.

7. Technische Infrastruktur

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Gebiet durch die Bundesstrasse B 244 und durch öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Sondergebiet befinden sich Haltestellen des Regionalverkehrs und des Citybusverkehrs („ Tennis-Center“ und „ Voigtstieg, Wendeplatz“).

Als Bushaltestelle für Schüler bietet sich der Buswendeplatz Voigtstieg an, weil die Kinder hier nicht die Straßenseite wechseln müssen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB i. d. bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamt des Landkreises Wernigerode und des Landesbetrieb Bau Niederlassung West keine Einwände und Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung sicher gestellt wird.

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes und des Landesbetrieb Bau ist die B 244 eine stark befahrene Bundesstraße mit hohem Anteil an Schwerlastverkehr, bedingt durch den Oberharzer Kalkabbau. Das geplante Vorhaben führt zu einen höherem Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrt auf das Plangebiet.

Derzeit wird die Zufahrt fast ausschließlich durch das nördlich des Plangebietes gelegene Sporthotel „Waldmühle“ mit angeschlossener Tennishalle und Bowlingbahn genutzt.

Die Zufahrt zum Plangebiet liegt rund 300m außerhalb der geschlossenen Ortschaft in einem geschwindigkeitsreduzierten Bereich (70 km/h).

Eine weitere Absenkung der Geschwindigkeit bzw. ein Versetzen der Ortstafel von Wernigerode werden nicht in Aussicht gestellt.

Aus verkehrsorganisatorischer Sicht wird die Errichtung einer Linksabbiegespur gefordert, um vor allem den aus Richtung Oberharz kommenden Fahrzeugen die sichere Einfahrt auf das Bebauungsplangebiet zu ermöglichen.

Auf Grund dieser Stellungnahme hat der Investor das Planungsbüro Jaeger aus Halberstadt mit der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Baugebietes Waldmühle beauftragt. (Anlage 4 zur Bebauungsplanbegründung)

In dieser Verkehrsuntersuchung wird zur Gewährleistung der sicheren Einfahrt, für Fahrzeuge aus dem Oberharz kommend, auf das Bebauungsplangebiet für die beiden Nutzungsarten Campingplatz und Wohnen, die Errichtung eines Aufstellbereiches empfohlen.

Diese Verkehrsuntersuchung wurde dem Landesbetrieb Bau Niederlassung West am 02.09.2005 vorgelegt.

Im Schreiben des Landesbetrieb Bau, Niederlassung West vom 17.11.2005 wurde auf Grund der Verkehrsuntersuchung vom August 2005 und der Ortsbesichtigung am 16.11.2005 gemeinsam mit dem Landesbetrieb Bau und der Stadt Wernigerode, die Zustimmung für die Knotenpunktform 3 - Aufstellbereich bestehend aus Verziehungsstrecke und einseitig aufgeweitetem Fahrstreifen mit 5,50m Breite - für diesen Bereich erteilt, mit der Forderung ein vereinfachtes Straßenbauprojekt gemäß RE 85 zu erstellen und diesen Entwurf dem Landesbetrieb Bau, Niederlassung West zur Genehmigung vorzulegen.

Zu dem Straßenbauprojekt der EVPLAN GmbH wurde durch den Landesbetrieb Bau, NL West mit Datum vom 08.05.2006 ein Prüfbericht erstellt. Die darin erteilten Auflagen sind in der Ausführungsplanung abzuarbeiten. (Siehe Anlage 6 und 7 dieser Begründung.)
Mit der Genehmigung der Ausführungspläne erfolgt die „Baufreigabe“

Die gemeinsame Zufahrt zum Sporthotel „Waldmühle“ und zum Bebauungsplangebiet wird als sonstige öffentliche Straße mit privater Straßenbaulast gemäß § 3 Abs. 1 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) eingestuft.
Dieser Bereich wird öffentlich gewidmet, um die Zufahrt für das Sporthotel „Waldmühle“ rechtlich abzusichern.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen und neue Planstraßen in den Teilbereichen I und II mit privater Nutzung, d.h. es handelt sich hier nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 des StrG LSA um sonstige öffentliche Straßen mit privaten Straßenbaulastträger.

Wie unter Punkt 3. Planungsvorgaben bereits dargestellt, ist die im Regionalen Entwicklungsplan ausgewiesene Ortsumfahrung Wernigerode (einschließlich Tunnel) im Zuge der B 244, derzeit nicht mit Fachplanungen untersetzt.
Im Bundesverkehrswegeplan ist das Vorhaben unter der Kategorie „Weiterer Bedarf“ eingeordnet.

Die Planung des Campingplatzes steht gemäß Abstimmung Stadt und LBB vom 25.05.2009 nicht im Widerstreit mit der Ortsumfahrung im Zuge der B 244.

7.2 Erschließung mit den Medien Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Bedingt durch die bisherige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Landesfinanzschule Sachsen-Anhalt, ist das Plangebiet bereits mit den Medien Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erschlossen.

Die Erweiterung der Versorgung des Campingplatzes und des Allgemeinen Wohngebietes mit Trinkwasser und Strom sowie der Neuanschluss für Gas zur Versorgung der geplanten Wohnhäuser, ist nach Aussagen der Stadtwerke Wernigerode GmbH möglich.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Elektrotrafostation im Eigentum des Investors über die weitere Kunden der Stadtwerke Wernigerode versorgt werden. Die Stadtwerke Wernigerode GmbH plant, im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Errichtung einer eigenen Trafostation auf öffentlicher Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Über diese neue Trafostation ist die Versorgung der geplanten Einfamilienhäuser und der bestehenden Kunden der Stadtwerke Wernigerode GmbH vorgesehen.

Die Beleuchtungsanlagen der Straßen innerhalb des Plangebietes werden vom Investor errichtet.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wernigerode GmbH gemäß dem DVGW Regelwerk „ Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40m anderer Leitungen zu den Versorgungsleitungen der Stadtwerke GmbH sind einzuhalten.

Für vorgesehene Baumbepflanzungen ist das DVGW Regelwerk „ Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom März 1989 zu beachten.

Für notwendige Umverlegungen von Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist dies den Stadtwerken rechtzeitig mitzuteilen und örtlich abzustimmen.

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren ist die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes möglich.

Für die Koordinierung der Erschließungsarbeiten durch die Deutsche Telekom AG zur Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, ist die frühzeitige Bekanntgabe des Baubeginns, mindesten 6 Monate vorher, erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „ Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

7.3 Löschwasserversorgung

Bisher erfolgte die Löschwasserversorgung durch das Wasserbecken (Zisterne) für das Plangebiet und das nördlich angrenzende Wohngrundstück einschließlich des Sporthotels „ Waldmühle“.

Im Zuge des Bebauung mit Wohnhäusern wird der Abbruch des Wasserbeckens erforderlich.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich.

Technische Hydranten, die im Rahmen der „Vereinbarungsmitnutzung von Hydranten“ aufgeführt sind, befinden sich nicht im Einzugsgebiet des Bebauungsplangebietes.

Zukünftig soll die Löschwasserversorgung des Bebauungsplangebietes und des Sporthotels „ Waldmühle“ durch ein natürliches Regenwassersammelbecken mit ausreichender Tiefe erfolgen, das den Anforderungen der DIN 14210 „ Löschwasserteiche“ entspricht.

7.4 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zuge der Erschließung des Stadtteiles Nöschenrode durch den Abwasserverband Holtemme bereits im Jahr 2005 wurde das Bebauungsplangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Der Schmutzwasserkanal wurde durch den Abwasserverband Holtemme bereits bis an die Grenze des Bebauungsplangebietes geführt.

Hiermit sind die Voraussetzungen gegeben, das anfallendes Schmutzwasser des Plangebietes an den Abwasserverband Holtemme zu übergeben.

Nach Aussagen des Abwasserverbandes Holtemme im Rahmen der Behördenbeteiligung ist ein Anschluss an die zentrale Niederschlagswasserentsorgung nicht möglich.

Das Niederschlagswasser wird wie bisher im Erdreich versickern bzw. in das neue natürliche Regenwassersammelbecken geleitet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Sachgebiet Untere Wasserbehörde des Landkreises Harz für die Beseitigung des Niederschlagswassers darauf hingewiesen, das sich durch das Bauvorhaben die natürlichen Abflussverhältnisse des Plangebietes nicht wesentlich verändern dürfen.

Diesem Anspruch wird das Bauvorhaben durch folgende Maßnahmen gerecht.

Wie vorhergehend bereits beschrieben sind zwei Nutzungsarten geplant, Camping im Teilbereich I und Wohnen im Teilbereich II.

Im Zuge der baulichen Maßnahmen zur Realisierung des Vorhaben wird die Oberflächenversiegelung um 1.056,32 m² reduziert.

Der Campingplatz nutzt den Gebäudebestand. Die neuen Zufahrten und Wege zu den Standplätzen der Wohnmobile, Caravans und Zelte werden aus wasserdurchlässigem Material ausgeführt, um den naturnahen Charakter des Plangebietes zu erhalten und die Versickerung des Niederschlagswasser zu garantieren.

Im Bereich der Wohnbebauung wird die gesamte jetzige Bebauung einschließlich der Straßen, Zufahrten, Flächen und Wege aus Beton bzw. Betonplatten abgebrochen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden detailliert die Ist- und Sollflächen der Versiegelung aufgeführt und gegenübergestellt.

Das Niederschlagswasser der Wohnbebauung wird in das natürliche Regenwassersammelbecken eingeleitet, das gleichzeitig der Löschwasserversorgung des Plangebietes dient.

Das Niederschlagswasser des Haupthauses wird ebenfalls in das Regenwassersammelbecken eingeleitet und das der fünf kleinen Ferienhäuser (Bungalows) und des Fahrradverleih wird wie bisher im Erdreich versickern.

Ebenso wird das Niederschlagswasser von Garagen und Carports der Wohnbebauung im Erdreich versickern.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz „Waldmühle“ verändert nicht wesentlich die natürlichen Abflussverhältnisse des Niederschlagswassers in diesem Gebiet. Dies wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

1. Reduzierung Oberflächenversiegelung um 1.056,32 m²
2. Natürliches Regenwassersammelbecken als Ersatz für Löschwasserbecken (Zisterne) und für die Niederschlagswassersammlung von Haupthaus und der Wohnbebauung
3. Versickerung des Niederschlagswassers der Ferienhäuser (Bungalows), des Fahrradverleih des Campingplatzes sowie der Garagen und Carports der Wohnbebauung

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens wird für den sicheren Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung und als Voraussetzung für ggf. erforderliche wasserrechtliche Regelungen für das gesamte Baugebiet ein Entwässerungskonzept auf der Grundlage des ATV-DVWK-Merkblatt M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Februar 2000) erarbeitet.

Die Planung der Versickerung erfolgt auf der Grundlage des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 (April 2005) oder der Vorgängerausgabe ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Januar 2002).

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes werden mit den Baugrunduntersuchungen die notwendigen hydrologischen Voraussetzungen für die Versickerung untersucht sowie die Tragfähigkeit des Bodens für die vorgesehenen Baumaßnahmen, einschließlich der Lärmschutzwälle und der Lärmschutzwand.

7.5 Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Nutzer des Campingplatzes (Teilbereich I) und die Bewohner der EFH (Teilbereich II) getrennt in Container bzw. Tonnen für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und regelmäßig entsprechend dem Tourenplan der Abfallentsorgung abgeholt.

Die Aufstellung von 1100 Liter Müllgroßbehältern (4-Rad-Container) für Hausmüll/hausmüllähnlicher Gewerbeabfall und Papier erfolgt in der Planzeichnung dargestellten Müllbereitstellungsfläche.

Für die dreilachsigen Müllfahrzeuge wird im Bereich des Parkplatzes ausreichend Wendemöglichkeit vorgesehen.

2-Rad-Behälter für Hausmüll/hausmüllähnliche Gewerbeabfälle und Papier sind an den jeweiligen Entsorgungstagen außerhalb des Plangebietes, am Straßenrand der öffentlichen Straße „ Mühlental“ bereitzustellen.

Dieser vorgeschlagenen Lösung wurde von der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz mit Schreiben vom 30.03.2009 zugestimmt.

8. Soziale Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur im Bereich des Bebauungsplangebietes bietet gute Bedingungen für die Erholungsnutzung und für das neue Wohngebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe, die sowohl von den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes und den Feriengästen des Campingplatzes/ Ferienwohnungen genutzt werden können, sind unter anderem der Aldi-Markt im Mühlental und verschiedene kleinere Geschäfte in der Nöschenröder Straße.

Gastronomische Einrichtungen finden die Feriengäste außer auf dem Bebauungsplangebiet selbst in einer Vielzahl im Mühlental und in der Nöschenröder Straße vor, unter anderem gleich angrenzend das Sporthotel „ Waldmühle“ mit Tennishalle, Kegelbahn und Gaststätte, „ Der Reiterhof“, „ Ferienhotel Mühlental“ mit Gaststätte, „ Die Harzkrone“, „ Altes Amtshaus“ und andere.

Die medizinische Betreuung wird durch die Praxis eines Allgemeinmediziners in der Nöschenröder Straße und einer Facharztpraxis im Mühlental gesichert.

Die Betreuung von Kindern berufstätiger Eltern kann durch die Kinderkrippe in der Lindenbergrstraße und durch die Kindertagesstätte im Zwölfmorgental ermöglicht werden.

9. Kosten und Maßnahmen Bodenordnung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für die Zufahrt von der Bundesstraße B 244 auf das Bebauungsplangebiet wurde die Notwendigkeit der Aufweitung des Aufstellbereiches für Linksabbieger festgestellt.

Zum vereinfachten Straßenbauprojekt nach RE 85 erstellt von der EVPlan GmbH wurde vom Landesbetrieb Bau NL West ein Prüfbericht erstellt, wie oben erwähnt. Die darin enthaltenen Auflagen werden bei der Ausführungsplanung abgearbeitet. Die Unterlage 14 nach RE 85 wird den Ausführungsunterlagen beigelegt.

Auf der Grundlage der geprüften und überarbeiteten Planungsunterlagen beantragt die Stadt Wernigerode beim Träger der Straßenbaulast den Ausbau der Zufahrt Waldmühle an die B 244.

Kostenträger für den Ausbau der Zufahrt einschließlich der Erhaltungs- und Ablösekosten ist der Investor, Herr Henning Schoft. Mit der Stadt Wernigerode und dem Investor wurde eine Knotenvereinbarung bezüglich der Zufahrt zum Campingplatz Waldmühle vereinbart.

Des Weiteren hat der Investor einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Wernigerode geschlossen, in dem die Realisierung und Kostentragung der verkehrstechnischen Erschließung, der Ver- und Entsorgung durch die Medien, der Lärmschutzmaßnahmen und grünordnerische Maßnahmen des Plangebietes durch den Investor festgesetzt sind.

10. Schlussbemerkung

Die Umsetzung des Vorhabens – Errichtung Campingplatz mit dazugehörigen Nutzungen unter Einbeziehung des natürlichen und touristischen Umfeldes, stellt nicht nur für den Investor selbst einen Wirtschaftsfaktor dar, sondern auch für die Stadt Wernigerode und die umliegenden Ortschaften mit ihren Ausflugs- und Freizeitangeboten.

Mit diesem Campingplatz in seinem natürlichen Umfeld und seinen zahlreichen Freizeitaktivitäten, kann das Angebot der Stadt Wernigerode für Campingtouristen wesentlich erweitert werden, neben den Standplätzen für Wohnmobile auf dem Anger und Am Katzenteich, die vorwiegend von Kurzurlaubern genutzt werden.

Für den Ortsteil Minsleben ist seit dem 27.08.2000 der Bebauungsplan Nr. 27 „Wernigerode-Camp“ Minsleben rechtskräftig und im Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan wurde bisher nicht realisiert.

Die beiden Campingplätze unterscheiden sich in Ihrem natürlichem Umfeld und den Ansprüchen und Aktivitäten, die den Urlaubern geboten werden können. Die Campingplatz in Minsleben, der auf einer bisher unbebauten Fläche („Grüne Wiese“) errichtet werden soll, spricht Urlauber an, die vorwiegend Entspannung und Erholung vom Alltag suchen und die für Kultur- und Freizeitangebote, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten längere Wege in Kauf nehmen.

Der Campingplatz Waldmühle wird eine Urlauberschicht für einen Aufenthalt in Wernigerode begeistern, die bisher nur geringfügig erreicht wurde, mit der positiven Auswirkung auf die Wirtschaftskraft im Bereich Tourismus.

Der geplante Campingplatz profitiert durch seine Lage im Talgrund des Mühlentales, den umgebenden Wald, die direkte Anbindung zur Stadt Wernigerode mit der vorhandenen Infrastruktur, das Kultur- und Freizeitangebot, die Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 244 und das nähere und weitere Umfeld des Oberharzes für weitere Freizeitangebote der Urlauber.

Dieser Campingplatz spricht Urlauber an die zum einen Erholung und sportliche Aktivitäten in einem natürlichen Umfeld und die Freizeitmöglichkeiten einer Stadt für ihren Urlaub suchen.

Den Urlaubern werden vielfältige Freizeitaktivitäten geboten u.a., Sauna und Fitnessbereich im Plangebiet einschließlich Fahrradverleih, wandern und Fahrradfahren auf einem unmittelbar an den Campingplatz angrenzenden ausgedehnten Netz von Wanderwegen, Reiten, Tennis und Kegeln im Mühlental und vieles mehr.

Im Randbereich des B-Planes verläuft der regional bedeutsame Wanderweg E11 Harz-Eichsfeld-Thüringen dessen Durchgängigkeit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Für die Ausführung der umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Hauptgebäude, den Bungalows, den Abbruch des Gebäudebestandes und der versiegelten Flächen auf dem nördlichen Teil des Grundstückes, die Erschließung und Herstellen der Straßen sowie den notwendigen Bauarbeiten für den Campingplatz werden Firmen und Lieferanten der Region gebunden.

BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Neue Arbeitsplätze werden geschaffen für das Betreiben der Gastronomie, der Ferienwohnungen und des Campingplatzes. Angedacht sind 3-4 neue Arbeitsplätze.

Die Urlauber der „ Alten Waldmühle“ werden in den schönsten Tagen des Jahres, ihren Ferien, die Angebote der Stadt Wernigerode und seiner Umgebung für Freizeit, Sport, Kultur, Gastronomie und Einkaufen nutzen und bilden gleichfalls einen Wirtschaftsfaktor.

Mit der Verwirklichung dieses Konzeptes für Erholung und Wohnen und den damit verbundenen baulichen Maßnahmen wird die Attraktivität des Plangebietes wesentlich aufgewertet und belebt und der allgemeinen Öffentlichkeit der Bürger von Wernigerode und seiner Urlauber und Gäste wieder zugänglich.

Bearbeitungsstand 16. Juli 2009

Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz „Waldmühle“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und gemäß §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2009 gemäß § 10 BauGB zur Satzung sowie die Begründung beschlossen.


Oberbürgermeister




Planerin

