

Stadt Wernigerode
OT Schierke - Landkreis Harz

Bebauungsplanes Nr. 51 **„Heinrich-Heine-Resort“**

Begründung

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	14.12.2015 geändert gem. Beschluss: 16.02.2016	31.05.2016
Plan:	14.12.2015 geändert gem. Beschluss: 16.02.2016	31.05.2016

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein
Telefon 0 39 41 / 69 54 - 0, Telefax 0 39 41 / 69 54 - 10

E-Mail: info@infrop.de, Internet: www.infrop.de



INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	3
2 Verfahren.....	3
3 Geltungsbereich	3
3.1 Lage	3
3.2 Bestand	4
4 Planungsvorgaben	6
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	6
4.1.1 Landesentwicklungsplan	6
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz.....	7
4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	8
4.2 Örtliche Planungen.....	9
4.2.1 Flächennutzungsplan	9
4.2.2 Bebauungsplan	9
5 Geplantes Vorhaben	9
6 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes	10
7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1 Grundflächenzahl	11
7.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	11
7.3 Bauweise, Baugrenzen	12
7.4 Verkehrsflächen	12
7.4.1 Ein- und Ausfahrten	12
7.4.2 Notzufahrt.....	13
7.5 Anpflanzen von Bäumen	13
8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	13
8.1 Fassaden	13
8.2 Dächer.....	14
8.3 Einfriedungen	14
9 Ver- und Entsorgung	14
9.1 Löschwasserversorgung	14
9.2 Oberflächenentwässerung	15
10 Bodenordnende Maßnahmen.....	15
11 Hinweise.....	15
11.1 Archäologische Kulturdenkmale	15
11.2 Altlasten	15

11.3	Vorbeugender Brandschutz	16
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
12.1	Auswirkungen auf die Umgebung	16
12.2	Auswirkungen auf touristische und wirtschaftliche Belange	16
12.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	17
12.4	Auswirkungen auf Wald	18

ANHANG 20

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode	20
--	----

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Heinrich-Heine-Resort“ hat das Ziel, im OT Schierke der Stadt Wernigerode ein Ferienhausgebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Schierke. Es umfasst das Grundstück des ehemaligen Hotels „Heinrich-Heine“. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes. Mit dem Vorhaben wird die Zielsetzung der Stadt unterstützt, Schierke touristisch weiter zu entwickeln. Die zzt. laufenden Planungen zur Entwicklung eines Winter- und Ganzjahressportgebietes am Winterberg werden hierdurch ergänzt.

Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Natura2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

3 Geltungsbereich

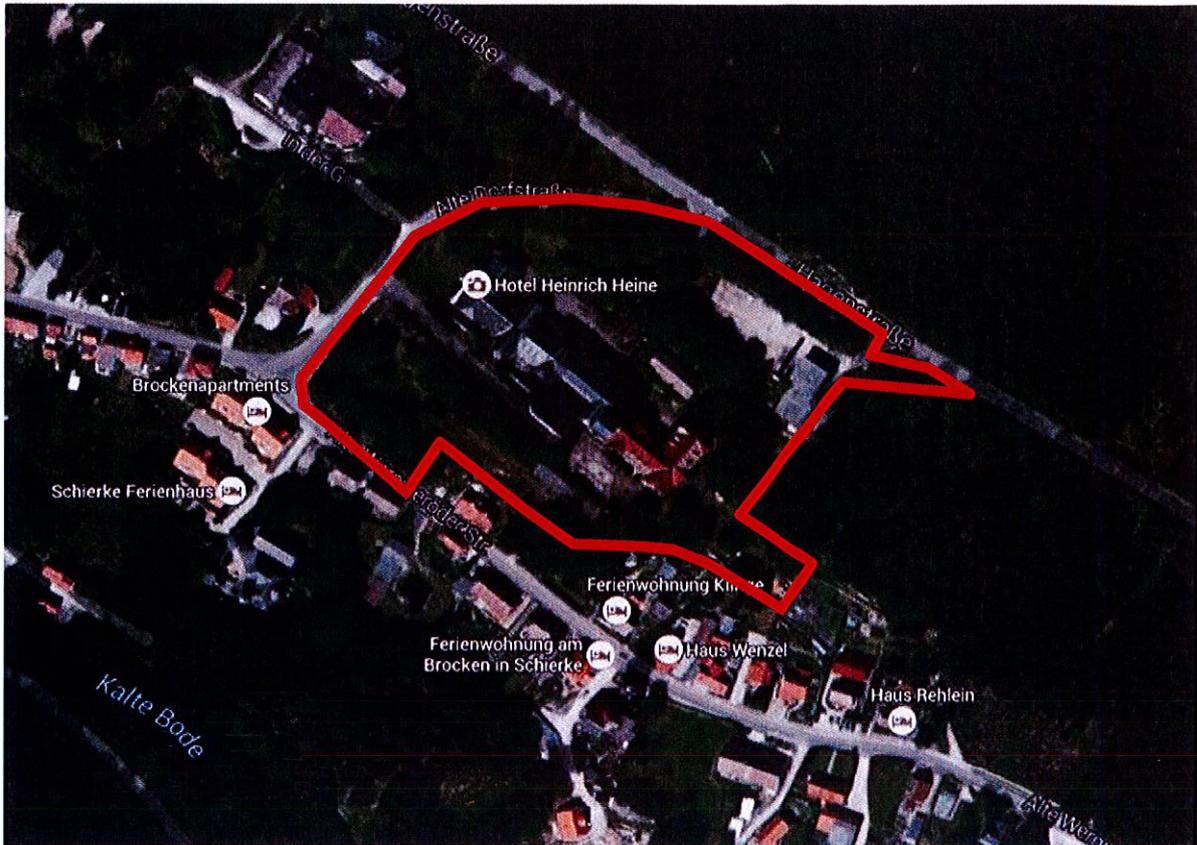
3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich von Schierke. Die betreffenden Flurstücke befinden sich in der Flur 10.

Der ca. 2,4 ha große Geltungsbereich wird im Norden durch die Kreisstraße K 1356 „Hagenstraße“, im Westen durch die „Alte Dorfstraße“ und im Süden durch die „Alte Wernigeröder Straße“ begrenzt. Im Westen und Süden schließt das Plangebiet an bestehende Wohngrundstücke sowie baumbestandene

Flächen an. Nördlich der „Hagenstraße“ befindet sich der Nationalpark Harz. Im Osten grenzt Wald an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

3.2 Bestand

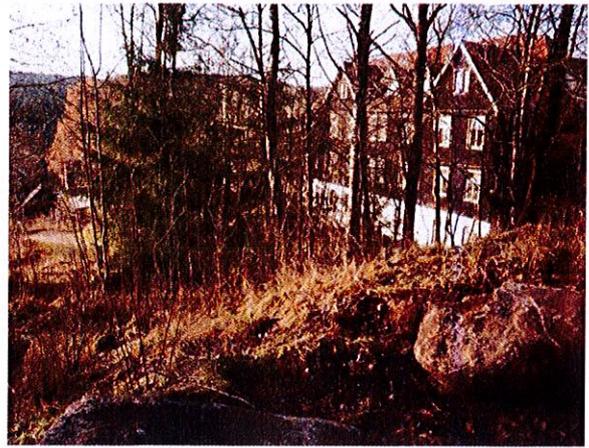


Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Luftbild: Google Maps)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Hotels „Heinrich-Heine“. Neben dem bereits stark verfallenen ehem. Hotelkomplex mit Nebengebäuden und Zufahrten stellen sich die Freiflächen des Grundstücks als zum Teil mit Bäumen bestandene Grünflächen dar. 2015 wurde ein Heizhaus abgerissen und Entsiegelungen vorgenommen. Die Erschließung erfolgt von Westen von der „Alte Dorfstraße“ aus. Weitere Zufahrten befinden sich im nördlichen Kurvenbereich der „Alte Dorfstraße“ und im Nordosten von der K 1356 zum ehemaligen Heizhaus. Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone des Wasserschutzgebietes Rappbode-Talsperre.



Ehemaliges Hotel „Heinrich-Heine“ von Süden



Hotel „Heinrich-Heine“ von Nordosten

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die räumliche Entwicklung des Landes.

Gemäß Pkt. 2, G 13 LEP sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Stadt Wernigerode ist als Mittelzentrum ausgewiesen (Pkt. 2.1, Z 37 LEP). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt die Stadt Wernigerode mit dem Ortsteil Schierke zum ländlichen Raum (Pkt. 1.4 LEP). Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen zu unterstützen, die das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern, sowie den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Gemäß zeichnerischer Darstellung des LEP 2010 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems „11 - Teile des Harzes“. Das Entwicklungsziel des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die zahlreichen naturnahen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen (Pkt. 4.1.1, G 90 LEP).

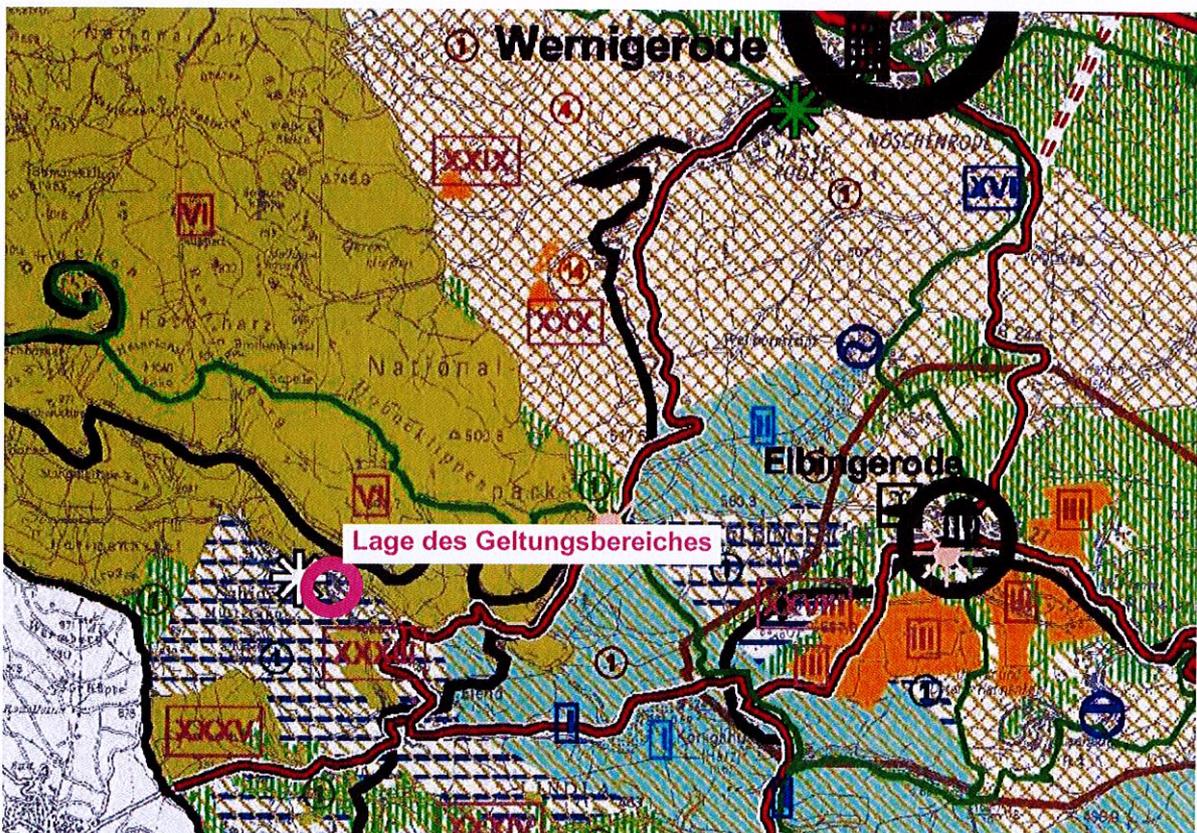
Das Plangebiet liegt am südlichen Rand innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „XXIV - Hochharz“. Ziel dieses Vorranggebietes ist die Erhaltung einer in Mitteleuropa einmaligen Mittelgebirgslandschaft mit naturnahen, großflächig sich selbst überlassenen Bergwäldern und unterschiedlichen Moortypen sowie der Schutz von naturnahen Fließgewässern und ihren artenreichen Ufer- und Auenbereichen (Pkt. 4.1.1, Z 119 LEP).

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Vorbehaltgebietes für Tourismus und Erholung „4 - Harz“. Der Harz ist als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus. Der Harz gehört zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen und generiert etwa 40 % der Übernachtungen in Sachsen-Anhalt (Pkt. 4.2.5, G 142 LEP). Diese Vorbehaltgebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Gemäß Pkt. 4.2.5, G 145 LEP soll das private touristische Angebot (Beherbergungsstätten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismus- und Erholungsorte qualitativ aufgewertet werden.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz 2009) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an. Der ländliche Raum soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum zusammen mit den Verdichtungsräumen zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen (s. Pkt. 4.1.2 REPHarz).



Auszug aus dem REPHarz 2009

Nördlich des Plangebietes grenzt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal“ direkt an (Pkt. 4.3.3, Z 2 VI). In diesem Vorranggebiet steht der Erhalt einer in Mitteleuropa einmaligen Mittelgebirgslandschaft im Vordergrund.

Die Stadt Wernigerode ist als Mittelzentrum ausgewiesen (Pkt. 4.2, Z 6 REPHarz). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungs-

punkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Der Bereich Schierke ist als Vorrangstandort für Großflächige Freizeitanlagen „Schierke 2000“, dargestellt (s. Pkt. 4.4.4, Z 1 bis Z 3). Der Standort ist näher abzustimmen. Großflächige Freizeitanlagen sind intensiv genutzte Anlagen, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Neu zu bauende großflächige Freizeitanlagen sind raum- und umweltverträglich zu planen und so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen (Pkt. 4.4.4, Z 3 REPHarz).

Der Planungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Rappbodetalsperre“ (Pkt. 4.5.2, Z 1). Mit Festlegung solcher Gebiete soll die öffentliche Wassergewinnung langfristig gesichert werden.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (Pkt. 4.5.6, Z 1 bis G 3). In diesen Gebieten sollen Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben zu achten.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Heinrich-Heine-Resort“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes geschaffen. Es werden bereits bestehende Bauflächen im Siedlungsbereich von Schierke überplant und damit die Innenentwicklung unterstützt (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden).

Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird der Grundsatz des Landesentwicklungsplanes unterstützt, vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) zu nutzen. Dadurch werden keine neuen Freiflächen beansprucht. Der Ausbau von Verkehrswegen zur Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Mit der touristischen Entwicklung wird der ländliche Raum als eigenständiger Wirtschafts- und Lebensraum gestärkt.

Für die Vorranggebiete für Natur und Landschaft „XXIV - Hochharz“ (LEP) und „Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal“ (REP) ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch die Planung, da das Plangebiet bereits innerhalb eines erschlossenen und bebauten Bereiches im Siedlungsraum liegt und auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes weiter einer Hotelnutzung unterliegen könnte. Der konkretisierende Bereich des „Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal“ ist zudem durch die K 1356 vom Plangebiet getrennt.

Durch die Planung werden der Tourismus und die Naherholung als Erwerbsgrundlage gestärkt und somit in bereits bestehenden Einrichtungen von Gastronomie und sportlichen/kulturellen Einrichtungen die vorhandenen Arbeitsplätze unterstützt (Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“).

Mit der Entwicklung eines Ferienhausgebietes in Schierke werden die parallel laufenden Planungen des Winter- und Ganzjahressportgebietes am Winterberg (großflächige Freizeitanlage) abgerundet. Den Besuchern werden dadurch attraktive Beherbergungsmöglichkeiten in der Ortslage Schierke angeboten.

Bei dem vom Plangebiet beanspruchten Bereich des Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Rappbodetalsperre“ handelt es sich nur um einen kleinen Randbereich. Zudem werden durch die Inanspruchnahme von bereits bestehender Bauflächen (Brachfläche bzw. leer stehende Bausubstanz) und die Einhaltung rechtlicher Vorgaben die Auswirkungen der Planung auf das Vorbehaltsgebiet minimiert. Die öffentliche Wasserversorgung ist damit weiterhin gesichert.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode, OT Schierke, stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar (s. [Anhang](#)).

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a (2) 2. BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass dort eine Sonderbaufläche dargestellt wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dem Anhang zu entnehmen.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt/ des Ortsteiles Schierke wird durch die Planung unterstützt.

4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

5 Geplantes Vorhaben

Im Geltungsbereich sind ca. 38 Ferienhaus-Einheiten sowie an der „Alte Dorfstraße“ u.a. ein Empfangsgebäude, ein Servicegebäude, ein Gebäude für Haustechnik, eine Energiezentrale und eine Gastronomie o. a. geplant. Die Ferienhäuser sollen für 2 – 6 Personen ausgeführt werden. Zudem gehören zu den 38 Einheiten 2 Doppel- und 1 Gruppenhaus, welche für 2 x 5 + 2 Personen vorgesehen sind.

Die Erschließung der Ferienhäuser erfolgt über eine private Stichstraße, die von der „Alte Dorfstraße“ aus erschlossen wird und in einem Wendepunkt endet. Entlang dieser Straße werden Stellplätze angeordnet. Für Notfälle (Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge) kann eine Zufahrt von der „Hagenstraße“ aus erfolgen.

Zur Fixierung der konkreten Gestaltungs- und Planungsabsichten ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen. Der städtebauliche Vertrag wird vor bzw. mit Verkauf des Grundstücks durch die Stadt mit dem Käufer geschlossen. Hierin wird auch eine Regelung enthalten sein, dass die Vorgaben des Vertrages an Rechtsnachfolger des Käufers/ Folge-Eigentümers übergehen.



Lageplan „Heinrich-Heine-Resort“ (Richter Architekten, Braunlage, 21.05.2016)

6 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Bisherige Nutzung des Geltungsbereiches:	Fläche [m²]¹
<ul style="list-style-type: none"> • Grundstück des ehem. Hotelkomplexes <ul style="list-style-type: none"> ○ versiegelte Flächen, davon <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudebestand (4.936) - befestigte Wege/Hofflächen (3.672) ○ nicht versiegelte Flächen (Freiflächen, baumbestandene Flächen) 15.050 • Zufahrt von der „Hagenstraße“ zum Heizhaus 256 	23.658
Summe:	23.914
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland: Sondergebiet (SO) „Ferienhausgebiet“, davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) 14.195 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 9.463 • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Notzufahrt“ 256 	23.658
Summe:	23.914

¹ Die Flächenangaben der bisherigen Nutzung wurden auf Grundlage eines Luftbildes ermittelt.

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur touristischen Entwicklung im OT Schierke sind u. a. ausreichend Beherbergungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Um diesem Ziel nachzukommen, soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Ferienhausgebiet entstehen. Dieses ist auch in Ergänzung zu dem geplanten Winter- und Ganzjahresportgebietes am Winterberg Schierke zu sehen. Für das Plangebiet wird daher ein Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes geschaffen. Entsprechend dieser Zielsetzung soll das Gebiet zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen dienen.

Um das Angebot abzurunden, sind adäquat zu einem Wohngebiet neben Ferienhäusern und Ferienwohnungen auch Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (u. a. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung, ...) zulässig.

Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, dürfen dabei nur max. 30 % der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebietes einnehmen. Dadurch wird sichergestellt, dass der überwiegende Teil des Plangebietes für Ferienhäuser und Ferienwohnungen zur Verfügung steht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

7.2.1 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet, das der Erholung dient „Ferienhausgebiet“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Ferienhaus- und Wohngebiete. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet zu 60 % versiegelt werden.

Damit wird die größtmögliche Flexibilität für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit ergänzenden Nutzungen/Freizeitanlagen ermöglicht. Dennoch gewährleistet die Festsetzung einen relativ hohen Freiflächenanteil innerhalb des Plangebietes.

Die GRZ von 0,4 entspricht dem konkret geplanten Vorhaben (s. Lageplan in Kap. 5 „Geplantes Vorhaben“). Hiernach werden ca. 8.100 qm durch Gebäude überbaut. Bei einer Grundstücksfläche von 23.658 qm ergibt dies eine GRZ von 0,34. Um eine entsprechende Flexibilität zu erhalten und auch die Zuwegungen zu ermöglichen, wird daher eine GRZ von aufgerundet 0,4 festgesetzt.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Ferienhausgebietes zu begrenzen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Mit der Festsetzung wird zum Einen das konkrete Vorhaben berücksichtigt. Zum Anderen wird ein Einfügen der Bauten in die Umgebung gesichert.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Ferienhausgebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wie sie in den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichen von Schierke üblich ist. Es sind damit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grenze möglich. Dies gewährleistet, dass der durch eine offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter des Ortes erhalten bleibt. Hiermit wären jedoch noch immer groß dimensionierte Baukörper möglich. Um eine der Umgebung angepasste Baustruktur zu sichern, wird ein Lageplan, aus dem auch die Dimensionierung der vorgesehenen Ferienhäuser hervorgeht (s. Kap. „Geplantes Vorhaben“) in einen städtebaulichen Vertrag übernommen, der zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung und damit die angestrebte Entwicklung eines Ferienhausgebietes zu ermöglichen.

An der K 1356 „Hagenstraße“ ist die Baugrenze so gefasst, dass ein späterer Ausbau der K 1356 möglich wäre. Hierzu wird im Kaufvertrag geregelt, dass die Fläche entlang der K 1356 bei Bedarf für eine Erweiterung der Straße zur Verfügung gestellt/veräußert werden muss.

7.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Sondergebietes können Anlagen zur Erschließung im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl angelegt werden. Auf eine Darstellung der inneren Erschließung wird verzichtet, damit eine größere Flexibilität in der Linienführung und Ausgestaltung bestehen bleibt. Sollten zu späterem Zeitpunkt Grundstücksteilungen erfolgen und die innere Erschließung eine eigene Parzelle ergeben, muss ggf. eine Bebauungsplan-Änderung erfolgen, in der die Straßenparzelle nachträglich dargestellt wird.

7.4.1 Ein- und Ausfahrten

Es wird festgesetzt, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die „Alte Dorfstraße“ in einem zeichnerisch definierten Bereich zulässig ist. Dieser Bereich entspricht etwa der alten Zufahrt des Hotels. Er befindet sich auf gerader Strecke der „Alte Dorfstraße“ in ausreichendem Abstand zu Straßeneinmündungen und Kurvenbereichen. Der Einfahrtbereich ist mit max. 20 m Breite ausreichend dimensioniert. Die Erschließung des Ferienhausgebietes darf nur innerhalb dieses Bereiches erfolgen, um den Verkehrsfluss nicht zu stören.

Um den Verkehrsfluss nicht zu stören und eine größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten, ist zudem der Einfahrtbereich zur „Alte Dorfstraße“ auf einer Strecke von insgesamt 8 m (je 4 m von der Mitte der Erschließungsstraße des Plangebietes) an der Grundstücksgrenze zur „Alte Dorfstraße“ von Hecken und anderen Sicht behindernden Anlagen freizuhalten.

7.4.2 Notzufahrt

Eine Zufahrt über die K 1356 „Hagenstraße“ zum Ferienhausgebiet ist nur in Notfällen zulässig. Sie dient im Notfall der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr, Krankenwagen). Damit hier keine regelmäßigen Zu- und Abfahrten erfolgen, ist textlich festgelegt, dass die Zufahrt durch entsprechende Maßnahmen (Poller, Schranke o.ä.) zu sperren ist.

7.5 Anpflanzen von Bäumen

Um eine Gebietsdurchgrünung sicherzustellen, ist je 500 m² des Plagebietes mind. ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Um den Erhalt von Bäumen zu fördern, können vorhandene Bäume, die bestehen bleiben, mit angerechnet werden. Bei 23.658 m² Grundstücksfläche werden sich demnach mind. 47 Bäume auf dem Grundstück angepflanzt bzw. erhalten. Die Bäume sind bis zum Nutzungsbeginn des Ferienhausgebietes zu pflanzen.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Heinrich-Heine-Resort“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass einerseits die wesentlichen Aspekte des Ortsbild-Charakters der Ortschaft Schierke fortgesetzt werden. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um dem Vorhabenträger genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll der wesentliche Rahmen zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung geschaffen werden.

Zusätzlich werden die konkreten Vorgaben durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Wernigerode und dem zukünftigen Grundstückseigentümer/Vorhabenträger geschlossen wird, gesichert. Dies hat den Vorteil, dass mit Gestaltkonzepten flexibler umgegangen werden und diese zu späterem Zeitpunkt ausgearbeitet sowie einfacher geändert werden können.

8.1 Fassaden

Um die Fassaden innerhalb des Gebietes gestalterisch aufeinander abzustimmen und eine Gesamtwirkung mit dem bestehenden Siedlungsbereich zu erhalten, werden als mögliche Fassadenmaterialien Schalungen aus Holz mit farbigen Anteilen, heller Putz oder Granit als regionaltypischer Naturstein festgelegt.

Unter „farbigen Anteilen“ der Schalungen aus Holz ist zu verstehen, dass die Fassaden teilweise farbig (nicht naturfarben) gestrichen werden. Dies kann teilweise farbig oder aber auch mehrfarbig geschehen. Ein abschließendes Farbkonzept wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen, der noch abgeschlossen wird.

Zur Definition der Helligkeit des Putzes wird ein Spektrum nach ACC-System (Acoat Color Codifixation System) angegeben. Dieses standardisierte Farbsystem ist eines der Referenzsysteme des DIN-Farbsystems (DIN 6164). Es beschreibt die Eigenschaften der Farbe (Farbton mit Buchstaben und Maßzahlen 0-9; Sättigung und Helligkeit mit Maßzahlen 00-99) und ist unter Malern bekannt. Ein ent-

sprechender Farbkatalog kann über Fachfirmen bezogen werden. Die Angabe eines Sättigungs- und Helligkeitsgrades ermöglicht, dass der Farbton flexibel gewählt werden kann und dennoch eine farbliche Anpassung an die umgebenden Gebäude durch den hellen Farbton sichergestellt ist. Reinweiße Fassaden sollen verhindert werden, da sie nicht ortstypisch sind.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere Materialien als Holz, Putz oder Granit zulässig, da sich diese Gebäudeteile gestalterisch nicht prägnant auswirken und auflockernd wirken können.

Einerseits wird mit den Festsetzungen eine optische Gesamtwirkung erzielt, andererseits ausreichend Flexibilität in der Material- und Farbgestaltung gelassen.

8.2 Dächer

Zielsetzung der Vorschriften für Dächer ist eine harmonische Dachgestaltung, die sich in die Umgebung einfügt. Daher sind bei der Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden rote bis braune Dachziegel unter Ausschluss von glänzenden/glasierten Materialien zu verwenden.

Die Dachform von Hauptgebäuden wird auf Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20° begrenzt. Von dieser Festlegung sind Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen aufgrund ihrer untergeordneten Dimension ausgenommen.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Um einen offenen Charakter des Ferienhausgebietes zu gewährleisten, werden die Einfriedungen zu Verkehrsflächen auf eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m begrenzt. Da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

Begrenzungen des Materials werden nicht getroffen, um dem Vorhabenträger trotz der Vorgabe möglichst viel gestalterischen Spielraum zu lassen.

9 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können für mögliche bauliche Ergänzungen erweitert werden.

9.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durch die Stadt zu sichern.

Unmittelbar südlich des Plangebietes, an der „Alte Wernigeröder Straße“ befindet sich eine Löschwasserszisterne (192 m³). Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

9.2 Oberflächenentwässerung

Ein Bodengutachten hat ergeben, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nur bedingt möglich ist. Zur Oberflächenentwässerung ist daher eine Rückhaltung mit Einleitung in die Kalte Bode geplant. Die Rückhaltung ist in den Straßenräumen vorgesehen, indem ein Stauraumkanal DN 600 in einer Länge von ca. 100 m verlegt wird.

Ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in vorhandene Gewässer wurde bereits bei der unteren Wasserbehörde des LK Harz gestellt.

Durch die geplante Regenwasserrückhaltung wird bewirkt, dass die in das Gewässer einzuleitende Niederschlagswasserabflussmenge aus dem Gebiet im Vergleich zur Niederschlagswasserabflussmenge der Bestandssituation trotz größeren Überbauungsgrades nicht erhöht wird.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Wernigerode. Es ist vorgesehen, dieses an einen Vorhabenträger zu veräußern, der die Gesamtanlage des Ferienhausgebietes umsetzt.

11 Hinweise

11.1 Archäologische Kulturdenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet gem. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen

11.2 Altlasten

Gem. Aussage der unteren Bodenschutzbehörde (Abfallbehörde) des Landkreis Harz ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand eine altlastverdächtige Fläche unter der Kennziffer 15 085 370 5 30160 – ehem. Tankstelle (Ernst Thälmannstr.) erfasst. Die Tankstelle soll vor 1945 betrieben worden sein und die Tanktechnik ist bereits vollständig zurückgebaut, ein Handlungsbedarf im Sinne der Gefahrenabwehr ist nicht gegeben. Wenn sich im Zuge der anstehenden Abrissarbeiten keine weiteren Hinweise ergeben, so wird die Fläche aus dem Altlastenverdacht entlassen und im Altlastenkataster archiviert.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht

einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

11.3 Vorbeugender Brandschutz

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

12.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Ferienhausgebiete dienen überwiegend dem Ferienwohnen. Sie stehen bei einer baugebietlichen Einordnung allgemeinen Wohngebieten nahe (Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage 2008, Fickert/Fieseler).

Die Entwicklung eines Ferienhausgebietes hat zwar eine Erhöhung des Verkehrs zur Folge. Da sich das Gebiet aber am Ortseingang befindet und zudem bei einem Ferienhausgebiet nicht von ständigen An- und Abfahrten ausgegangen werden muss, sind vergleichbar mit einem Wohngebiet keine erheblichen Störungen auf die Umgebung zu erwarten.

Konkret sind ca. 38 Ferienhaus-Einheiten geplant. Bei einer 60%-igen Belegung und 1,5 Pkw je Haus ergeben sich 34 Pkw, die sich mit ihren An-/Abfahrten über den Tag verteilen. Es ist davon auszugehen, dass die An-/Abfahrten im Durchschnitt nur 1 bis 2 x pro Tag und Haus erfolgen. Im Vergleich zur vorherigen Hotelnutzung, die rechtlich noch immer möglich wäre, reduziert sich der Verkehr, da die Verweildauer in Ferienhäusern länger ist als im Hotel. Das Hotel wies weit mehr als 38 Zimmer auf (seit den 1960-er Jahren ca. 120 Zimmer). Ein durch die Planung entstehendes, zusätzliches Verkehrsaufkommen kann daher ausgeschlossen werden.

12.2 Auswirkungen auf touristische und wirtschaftliche Belange

Durch das Ferienhausgebiet wird die touristische Entwicklung in Schierke unterstützt, indem Beherbergungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Das vorhandene Angebot, welches bei einem Ausbau des Tourismus zzt. nicht ausreicht, wird damit sinnvoll ergänzt.

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird durch Synergieeffekte eine weitere Entwicklung des touristischen und wirtschaftlichen Sektors erwartet, der Arbeitsplätze sichert und schafft. Hierdurch werden nachhaltige Personen am Ort und in der Umgebung gehalten, wodurch wiederum bestehende Infrastruktur-, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ausgelastet und gesichert werden.

Zudem kommt es temporär zu einer Stärkung der Wirtschaft durch Bauaufträge.

12.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Heinrich-Heine-Resort“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine z. T. bereits baulich genutzte Fläche im Altbestand abgebrochen, überplant und nachverdichtet wird.

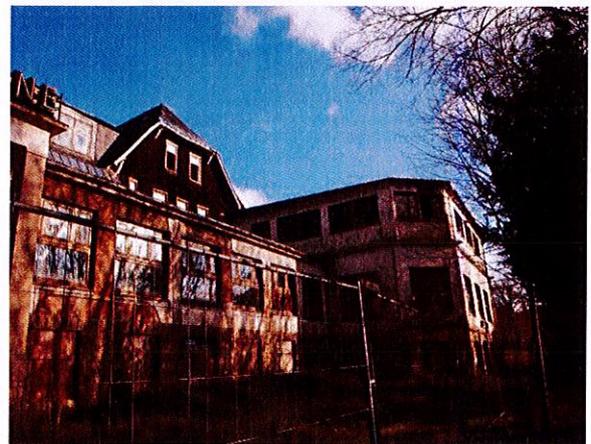
Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Das Plangebiet wurde am 03. Dez. 2015 von der infraplan GmbH vor Ort begangen.

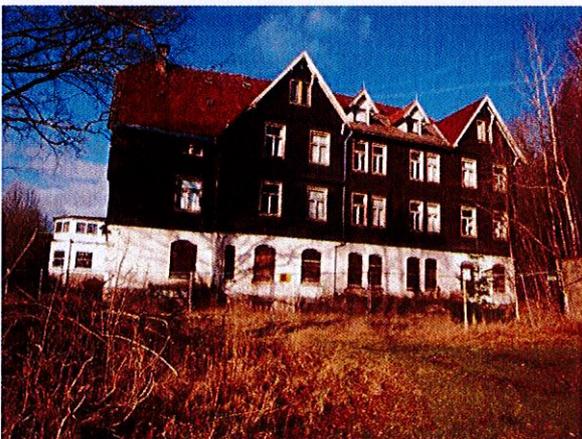
Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bebautes und inzwischen verfallenes Hotelareal mit brachliegenden Freiflächen und zum Teil älterem Baumbestand (Fichte, Bergahorn, Birke, Zitterpappel, Rotbuche, Vogelkirsche u. a.). Geschützte oder gefährdete flächenhafte Pflanzenbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Ehemaliges Hotel „Heinrich-Heine“ von Westen



Hotel „Heinrich-Heine“ von Südwesten



Hotel „Heinrich-Heine“ von Osten



Fichtenbestand im Norden



Heizhaus und entsiegelte Betonfläche im Nordosten



Freifläche am neuen Löschwasserspeicher im Süden

Aufgrund der aktuellen Bestandssituation mit einigen alten Laub- und Nadelbäumen und der jahrelang fehlenden Nutzung der Altgebäude (mit Holzverkleidungen, Kellern und Dachböden) kann ein dauerhaftes Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tiere nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen sollte im Frühjahr und Sommerhalbjahr ohne spezielle Kontrolle von Brutn geschützter Singvögel in Bäumen oder an Gebäuden ausgegangen werden. Ebenso können sich in den komplexen Gebäudedekörpern und Altbäumen streng geschützte Fledermäuse in Sommer- und/oder Winterquartieren befinden.

Bei der Umsetzung der Planung sind deshalb ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Vor Abbruch von Gebäuden/Gebäudeteilen bzw. vor Fällung von Bäumen haben genauere Untersuchungen zum Artenschutz stattzufinden (Vorkommen von Fledermäusen im Winter und Frühjahr und von Brutvögeln im Frühjahr).

In Zusammenhang mit der Rodung von Gehölzen ist § 39 BNatSchG zu beachten (i. d. R. nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar) bzw. ist die Umsetzung der Planung nur nach entsprechenden Kontrollen und ggf. gesonderten Maßnahmen mit dem Artenschutz vereinbar.

12.4 Auswirkungen auf Wald

Östlich grenzt Wald direkt an das Plangebiet an (Flurstück 15). Ein ehemaliges Gebäude (Heizhaus) befand sich direkt auf der Grenze zum Wald.

Als Abstand zwischen zukünftiger Bebauung und Wald wird nunmehr 8 m festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 38 (1) 3 Nachbarschaftsgesetz (NbG) geforderten Grenzabstand zu Wald.

Die Bäume auf dem Grundstück werden nicht als Wald gewertet, da sie sich auf dem bereits bebauten Grundstück innerhalb des Siedlungsbereiches befinden. Für diese Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode.

Die Waldbelange werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Halberstadt, den 25.07.2016


[Dr.-Ing. S. Strohmeier] **infraplan GmbH**
Untermühlenweg 7
38895 Halberstadt
Tel. 0 39 41 / 69 54-0
Fax 0 39 41 / 69 54-10

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 51 „Heinrich-Heine-Resort“ in seiner Sitzung am 23.06.2016 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 25.07.2016


.....
Oberbürgermeister

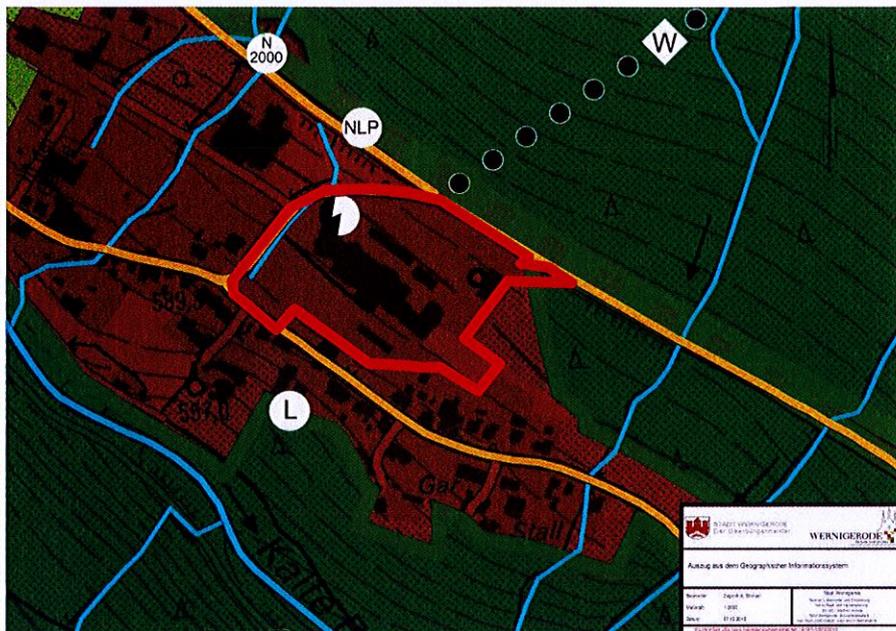


ANHANG

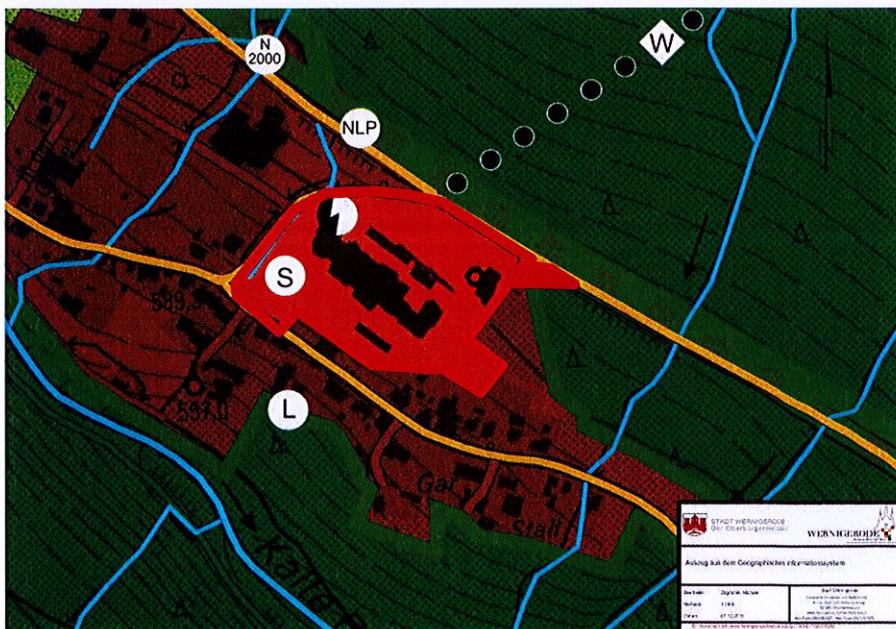
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Heinrich-Heine-Resort“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche in Sonderbaufläche geändert.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



Datum, Oberbürgermeister