

Gemeinde Schierke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Schierker Baude“
Barenberg 18
38879 Schierke



Begründung

Stand: 20.11.2006

König
Architektur- und Ingenieurbüro
Steinfeldstraße 3
39179 Barleben

Inhalt	Seite
1. Beschreibung des Vorhabens	
1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
1.2 Bisheriges Planverfahren nach BauGB	3
1.3 Der Ort Schierke	4
1.4 Planungsanlass	6
1.5 Lage und Größe des Plangebietes	6
1.6 Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion	7
2. Vorhabenbezogene Angaben	
2.1 Grundsätzliche Planungsziele	8
2.1.1 Allgemeines	
2.1.2 Standortbegründungen	
2.2 Bebauung	9
2.2.1 Städtebauliche Form	
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
2.2.3 Garagen und Nebenanlagen	
2.2.4 Stellplätze	
2.3 Verkehrliche Erschließung	10
2.4 Ver- und Entsorgung	11
3. Umweltbericht und Grünordnungsplan	
3.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)	12
3.2 Grünordnerische Maßnahmen	13
4. Kosten der Maßnahmen	
4.1 Kostenschätzung	14
5. Zeitliche Durchführung der Maßnahmen	
5.1 Baumaßnahmen	14

1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Städte und Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Städte und Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in Betracht. Weiterhin sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere des § 14 (9).

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

1.2 Bisheriges Planverfahren nach BauGB

Der Gemeinderat von Schierke hat in seiner Sitzung vom 17.03.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schierker Baude“ beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 17.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Zeit vom 18.04.2005 bis 06.05.2005 erfolgte entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Entsprechend Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) erfolgte die Beauftragung des Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael, 38855 Wernigerode zur Erstellung einer grünordnerische Fachplanung und den daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan vollzogen wird.

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Abwä-

gungsbericht Stand 06.06.2006 dem Gemeinderat Schierke zur Prüfung am 19.07.2006 übergeben.

In der Ratssitzung der Gemeinde Schierke wurde am 17.08.2006 der Abwägungsbericht mit seinen Abwägungsvorschlägen zu den Einzelstellungnahmen sowie in seiner Gesamtheit einstimmig bestätigt und beschlossen.

Weiterhin wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schierker Baude“ mit Begründung und Umweltbericht für den Zeitraum vom 08.09.2006 bis 09.10.2006 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Abwägungsbeschlüsse aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung sowie die Ergebnisse aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wurden mit Stand vom 04.09.2006 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

In der Zeit vom 08.09.2006 bis 09.10.2006 erfolgte nun die Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit einem weitestgehend abgestimmten Entwurf.

Die Empfehlungen und Festlegungen aus den eingegangenen Einzelstellungen wurden geprüft und entsprechend eingearbeitet. Für die Ratssitzung der Gemeinde Schierke am 21.11.2006 wurde der Abwägungsbericht mit seinen Abwägungsvorschlägen vorbereitet.

1.3 Der Ort Schierke

Der Kurort Schierke mit seinen ca. 760 Einwohnern liegt rund 5 Kilometer südöstlich in einem Hochtal am Fuß des Brockens, der von hier aus über Wanderwege oder mit der Brockenbahn erreichbar ist, im äußersten Westen des Bundeslandes Sachsen - Anhalt.

Schierke war bis in die 50er Jahre prominentester Harzer Wintersportort. 1950 wurden hier die 1. Wintersportmeisterschaften der DDR ausgetragen. Mit der Einrichtung des DDR-Grenzsperrgebiets ab 1952 war Schierke im westlichen Grenzbereich der ehemaligen DDR nicht mehr öffentlich zugänglich. Diese Situation hatte wesentlichen Einfluss auf die bauliche Entwicklung des Kurortes.

So wurden z.B. die bisherigen Hotels und Pensionen, die vornehmlich schon in der Zeit zwischen 1890 und 1930 erbaut worden sind, baulich kaum verändert oder gar erneuert, da ihre Substanz nach den Vorstellungen der politischen Führung der DDR zur Nutzung für einen preiswerten staatlich gelenkten Feriendienst (FDGB) vollkommen ausreichten.

Das Anknüpfen an die Wintersporttradition und den früheren touristischen Erfolg wurde in Schierke nach 1990 durch die Lage im Nationalpark ein weiteres Jahrzehnt lang verzögert. Das Winterangebot konzentriert sich des-

halb bisher auf Wanderwege und ein Netz abwechslungsreicher und zum Teil langer Loipen. Der kurze Skilift im Ort am Schreiberberg neben der Kirche wurde 2002 stillgelegt. Geplant ist ein Umzug bzw. Wiederaufbau im Rahmen eines „Schneesport - Funparks“ auf der alten Skiwiese hinter der Schierker Baude. Der alte Skilift des Slalomhangs am Erdbeerkopf ist nicht für den öffentlichen Betrieb zugelassen und darf nur vom Schierker Skiclub genutzt werden.

Im Februar 2001 wurde zwischen der Gemeinde Schierke und dem Nationalpark Hochharz eine Einigung über die wintersportliche Nutzung bisheriger Nationalparkflächen erzielt. Auf deren Basis wurden neue Wettkampfloipen im Gebiet zwischen Großem Winterberg und Wurmberg angelegt. Zusammen mit der benachbarten Wurmbergschanze ermöglicht dies die Ausrichtung von Weltcup-Wettbewerben in der Nordischen Kombination, die im Januar 2004 erstmalig durchgeführt wurden.

Der bauliche Zustand und die Ausstattung vieler Hotels und der meisten Pensionen ist seit 1990 gegenüber der früheren Situation wesentlich verbessert worden. Durch die in den Jahren von 1945 bis 1990 meistens aus wirtschaftlichen Gründen unterlassenen Modernisierungsmaßnahmen wurden zum Glück jedoch die historische Gestalt der einzelnen Gebäude aus der Gründerzeit aber auch fast das gesamte Ortsbild von Schierke so erhalten, wie es sich schon in den 30-er Jahren dem Betrachter bot.

Hierdurch unterliegen sehr viele Gebäude dem Denkmalschutz und müssen auch bei einer inneren Modernisierung ihre äußere Erscheinung im Sinne des Denkmalschutzes erhalten.

Diese Tatsache ist sicherlich ein Problem für die Wiederinbetriebnahme der größeren Häuser in Schierke; bietet aber auch dem über hundert Jahre alten Kurort Schierke die große Chance, seinen traditionsreichen Charakter ohne riesige Bettenburgen im wesentlichen bewahren zu können.

Eine von kompetenten Institutionen gebildete und mit Fachleuten besetzte Arbeitsgruppe „Schierke 2000“ befasst sich seit mehreren Jahren mit der umweltfreundlichen touristischen und sportlichen Weiterentwicklung des Kurortes Schierke. Ziel des Projektes „Schierke 2000“ ist es, für den Ort eine zeitgemäße Existenzgrundlage im Fremdenverkehr aufzuschließen, die den Einwohnern langfristig ein erträgliches Einkommen durch steigende Übernachtungszahlen ermöglicht, ohne das die Umwelt und auch das städtebauliche Fluidum des traditionsreichen Kur- und Wintersportortes Schaden nimmt.

So ist am Kleinen Winterberg im Rahmen des Konzepts „Schierke 2000“ der Bau eines Alpinski-Zentrums mit Seilbahn und Verbindung zum Braunlager Skigebiet am Wurmberg geplant. Schierke bietet mehrere Rodelbahnen und ein umfassendes Netz teilweise geräumter Winterwanderwege, z.B. zum Brocken, den Hohneklappen oder zum Wurmberg.

Schönste Aussichtspunkte rund um den Ort sind neben den drei genannten Bergen der Ahrensklint und der eher unbekannte Barenberg nahe den Schnarcherklappen. Der Barenberg ist der einzige Aussichtspunkt, von dem man über den Ort Schierke auf den Brocken sehen kann.

1.4 Planungsanlass

Am Barenberg ist auch der Sitz der Bildungs- und Freizeitstätte der Sportjugend Sachsen - Anhalt „Schierker Baude“. Das touristische Entwicklungskonzept der „Schierker Baude“ ist Inhalt des Gesamtprojektes „Schierke 2000“ und wird entsprechend entwickelt. In den bestehenden Gebäuden und Unterkunftsräumen wird ein vielfältiges Angebot im Bereich der Vereins- und Schulklassenbetreuung geboten. Die Einrichtung beherbergte in den vergangenen Jahren Besucher aus Sachsen-Anhalt, anderen Bundesländern und aus dem weltweiten Ausland.

Um das Angebot entsprechend den Bedürfnissen der Besucher zu gestalten, ist der Neubau einer Multifunktionshalle mit dazugehörigen Umkleieräumen, sowie die Errichtung eines Unterkunftsgebäudes mit einem Verbindler zur Multifunktionshalle und zu den bestehenden Gebäuden geplant.

Die als Einfeldhalle geplante Multifunktionshalle bietet der Bildungs- und Freizeitstätte der Sportjugend Sachsen - Anhalt „Schierker Baude“ neben einer sportlichen Nutzung auch die Möglichkeit für die Veranstaltung von Seminaren und Schulungen mit größerem Teilnehmerkreis. Eine Nutzung im Sinne einer Mehrzweckhalle für musikalische, sportliche oder andere Unterhaltungsgroßveranstaltungen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dies ist schon bautechnisch durch die Hallengröße (Einfeldhalle) begründet.

Im Untergeschoss der Halle wird eine Bowlingbahn vorgesehen. Der Ausschank von Speisen und Getränken ist nicht vorgesehen.

Im Ergebnis der Erweiterungen der bestehenden Anlagen entsteht ein Sportzentrum, in dem sich die Anlagen in unmittelbarer räumlicher Nähe befinden, wie es auch im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalts vom August 1999 festgeschrieben wurde. Im Mittelpunkt der späteren Nutzung wird die ganztägige Betreuung von Schulklassen und Jugendgruppen stehen, denen dann ein vielfältigeres Angebot zur Verfügung steht, was zugleich mit der Steigerung der Attraktivität des Gesamtkomplexes und des Ortes einhergeht.

Im Zuge der Beantragung von Fördermitteln und der Verschiedenartigkeit der Gebäudenutzungen, kann es zu einer zeitlich getrennten Errichtung zum einen der Multifunktionshalle mit Verbindler und zum anderen des Unterkunftsgebäudes kommen. Nach der vorliegenden Planung sind beide Gebäudeteile (Schnittstelle ist die westliche Giebelwand des Unterkunftsgebäudes) auch getrennt nutzbar und erfüllen sämtliche sicherheitstechnischen und baulichen Anforderungen.

1.5 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit „Hochharz“. Die Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schierker Baude“ mit seiner Gesamtfläche von ca. 18.000 m² befinden sich an dem Flur Nr. 9, Flurstück 79/5 und 135/1 der Gemarkung Schierke.

Der Kur- und Wintersportort Schierke im Harz ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Brocken – Hochharz“ und liegt im Landkreis Wernigerode im westlichsten Gebiet des Bundeslandes Sachsen – Anhalt. Die Stadt Wernigerode ist ca. 17 km von Schierke entfernt, die Stadt Braunlage ungefähr 11 km.

Nachbargemeinden sind im Landkreis Wernigerode im Süden die Gemeinde Elend, im Osten die Stadt Elbingerode, im Nordosten die Stadt Wernigerode und im Norden die Stadt Ilsenburg. Weitere Nachbargemeinden sind im Bundesland Niedersachsen im Landkreis Goslar die beiden Städte Bad Harzburg im Nordwesten und Braunlage im Westen.

1.6 Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion

Der Landesentwicklungsplan (LEP-LSA vom 23.8.1999) weist das Gebiet als ein „Vorbehaltsgebiet“ für Tourismus und Erholung aus. Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung gelten Gebiete, die auf Grund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an Erholungseinrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Grundsätzlich sollen in diesen Gebieten Tourismus und Erholung unter Beachtung von Umwelt- und Sozialverträglichkeit geplanter Vorhaben weiterentwickelt werden.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP-PR Harz vom 26.8.2005 (Entwurf)) weist das Gebiet als ein „Vorbehaltsgebiet“ für Tourismus und Erholung sowie „Vorrangstandort“ für Großflächige Freizeitanlagen aus. Auch findet das Projekt „Schierke 2000“, welches bereits teilweise umgesetzt wurde (z. B. Loipen, Eisbahn), explizit Erwähnung. Durch die schwerpunktmäßige Angliederung großflächiger Freizeitanlagen mit überregionaler Ausstrahlung an zentrale Orte bzw. an bereits vorhandene Tourismusstandorte soll der „Zersiedlung der Landschaft“ entgegengewirkt werden. Gleichzeitig sollten diese Anlagen möglichst räumlich zusammenhängend wegen des Synergieeffektes gebündelt werden.

In der bisherigen Planung wurden unter der Berücksichtigung des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nach Abstimmung und örtlicher Begehung mit der zuständigen Naturschutzbehörde die entsprechenden Hinweise beachtet. Diese wurden in der weiteren Planung umgesetzt. Somit besteht keine Beeinträchtigung für dieses Ziel der Raumordnung.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband sowie dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wurde die geplante Ausführung abgestimmt. In den hierzu abgegebenen Stellungnahmen der einzelnen Fachgebiete wurde keine Beeinträchtigung der Raumordnung als Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Oberharz / Wassergewinnung Rappbodetal Sperre erkennbar.

Für Schierke als touristisches und Wintersportzentrum Sachsen-Anhalts bildet die weitere Steigerung der Übernachtungs- und Gästezahlen eine wichtige Basis für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Hierzu ist die Erweiterung von kulturellen sportlichen und touristischen Angeboten notwendig. Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz kann durch das Vorhaben Tourismus und Erholung auch über die Grenzen der Gemeinde zur Stärkung teilträumlicher Entwicklung beitragen.

Der vorgelegte Bebauungsplan steht im Kontext mit dem Modellprojekt „Schierke 2000/Schierke 2000+“. Das dargestellte Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des touristischen Leitbildes der Gemeinde, welches im Rahmen der Eurocarta für nachhaltigen Tourismus in Schutzgebieten erarbeitet worden ist.

Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schierke, Planstand 09.2005, wurde das Gebiet der „Schierker Baude“, Barenberg 18, Gemarkung Schierke, Flur 9, Flurstück 79/5 und 135/1 als Sonderbaufläche (Sport und Freizeit) dargestellt.

Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vom 07.07.2006 wurde diese Nutzungsvorgabe rechtskräftig.

In Abstimmung zur landesplanerischen Stellungnahme wurde durch das Landesverwaltungsamt Referat Raumordnung Landesentwicklung am 21.03.2006 festgestellt, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schierker Baude“, mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

2.1 Grundsätzliche Planungsziele

2.1.1 Allgemeines

Die notwendige Sicherung der Einnahmen der Bevölkerung von Schierke erfordert eine vom Brocken unabhängige ganzjährige Steigerung der Besucher- und Übernachtungszahlen im Fremdenverkehrsgewerbe des traditionsreichen Kur- und Wintersportortes Schierke im Harz.

Um die Wettbewerbschancen von ganz Schierke gegenüber den sehr viel weiter entwickelten Fremdenverkehrsorten im Westharz nachhaltig zu verbessern, muß hier das ganzjährige Freizeitangebot in kultureller, sportlicher und touristischer Hinsicht gefördert und erweitert werden.

2.1.2 Standortbegründungen

Die bereits auf dem Gelände der „Schierker Baude“ vorhandenen Objekte sichern eine ganzjährige kulturelle, sportliche und touristische Begegnung mit der gesamten Ortslage und dem weiteren Umfeld ab. Die Betreuung reicht von einfachen Übernachtungen bis zu einer Rundumbetreuung mit entsprechenden ganztägigen Programmen, beispielsweise Seminaren (Sprachen, Sporttheorie, Geschichte u.s.w.), Fahrten in die Harzregion und

darüber hinaus, Skikursen, Wanderungen u.s.w.

Um der besonderen Sensibilität des Landschaftsbildes gerecht zu werden, sowie den zunehmenden Zielkonflikten zwischen landschaftsorientierten, ruhigen Erholungsformen und dem deutlich steigenden Bedarf an großflächigen Freizeitanlagen zu entsprechen, erfordert die Planung der Anlagen eine behutsame Einpassung in den Freiraum.

Um den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, sind weitere Ziele, soweit möglich die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen und der Stellplatzanlagen an Ort und Stelle sowie die Schaffung neuer Grünelemente und -bereiche. Begrünte Dächer sind ebenso zulässig und erwünscht wie der Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen

2.2 Bebauung

2.2.1 Städtebauliche Form

Das zur Verfügung stehende Baugrundstück liegt in einer relativen Hanglage und wird durch die vorhandene Straße und über einen Verbinder zum bestehenden Hauptgebäude erschlossen. Insgesamt stehen bereits 4 Einzelgebäude auf dem Grundstück, die in Rede stehenden 2 Gebäudeteile plus Verbinder werden neu errichtet. Ausgehend von der vorhandenen Erschließung und den vorhandenen Gebäuden nehmen die Neubauten die vorhandene Struktur auf (zweigeschossig) und erweitern die Anlage in südlicher Richtung. Der Verbinder garantiert die ganzjährige uneingeschränkte Nutzung.

Ausgehend von dem bestehenden zentralen Eingangsgebäude mit Eingangshalle, Verwaltung, Seminar- und Gruppenräumen, erfolgt die fußläufige Erschließung über den Verbinder. Geplant war anfänglich, dass Besucher außerhalb der Einrichtung, so z.B. Vereinssport des Ortes Schierke, die Multifunktionshalle über den Exzellenzenweg und einen separaten Eingang erreichen.

Als Ergebnis aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung / Scoping wurde am 17.08.2006 in der Ratssitzung der Gemeinde Schierke jedoch dem Abwägungsvorschlag gefolgt, den Zugang zur Schierker Baude ausschließlich über den Hauptzugang Barenberg zu führen.

Die Gäste der Einrichtung werden sich auf ihren Zimmern umziehen und duschen während Dritte die Umkleide- und Nassräume der Multifunktionshalle selbst nutzen werden (betrifft z.B. Vereinssport).

Die Zimmer des Unterkunftsgebäudes sind als 3-Bett- und 4-Bett-Zimmer mit integrierter Nasszelle vorgesehen.

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der bauleitplanerischen Zielsetzung entsprechend werden die nunmehr ausgewiesenen Bauflächen als Sonderbauflächen (S) festgesetzt. Die Ausnutzungswerte der Bodenflächen liegen in jedem Fall innerhalb der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

Die Multifunktionshalle erhält ein Pultdach, das Unterkunftsgebäude bekommt ein Flachdach. Durch die kontrastierende Ausrichtung der Firstlinien zu den bestehenden Gebäuden entsteht ein eindeutig ablesbares und differenziertes Gesamtgebilde, das geprägt wird durch die jeweils in sich deutlichen Einzelbaukörper. Sämtliche äußeren Wandflächen erhalten Holzverkleidungen in Verbindung mit großflächigen Verglasungen. Für die Fenster- und Außentür-Konstruktionen ist Aluminium in farbig angepasster Form vorgesehen. Der Innenausbau erfolgt gemäß der Baubeschreibung.

2.2.3 Garagen und Nebenanlagen

Vorhandene Garagen und Nebenanlagen werden in den ausgewiesenen Bauflächen Sonderbauflächen (S) auch weiterhin im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen.

2.2.4 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für das geplante Unterkunftsgebäude waren in westlicher Verlängerung der bereits vorhandenen Stellplätze als Einstellplätze vorgesehen.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bei der Bearbeitung des Umweltberichtes eine einvernehmliche Korrektur bei der Anordnung der neuen Stellplatzflächen vorgenommen.

Die notwendigen Stellplätze für das geplante Unterkunftsgebäude werden nun auf bereits versiegelten Bodenflächen um das vorhandene Wirtschaftsgebäude herum angeordnet. Weiterhin werden zwei Einstellplätze nord-westlich vom Eingang des Hauptgebäudes der Schierker Baude vorgesehen.

Für Besucher der Multifunktionshalle außerhalb der Einrichtung sowie für die örtlichen Vereine können aus räumlichen Gründen keine Stellplätze auf dem beplanten Gelände der „Schierker Baude“ berücksichtigt werden.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Hauptzufahrt „Schierker Baude“ über die Zufahrtsstraße Barenberg. In der 1. Planungsphase war die Zuwegung vom Exzellenzenweg zum Eingang Multifunktionshalle für Besucher außerhalb der Einrichtung sowie örtliche Vereine ausschließlich als fußläufige Zuwegung vorgesehen; gleichzeitig als Zugang für Rettungskräfte auf das Gelände.

Als Ergebnis des Scoping wurde am 17.08.2006 in der Ratssitzung der Gemeinde Schierke dem Abwägungsvorschlag gefolgt, den Zugang zur Schierker Baude ausschließlich über den Hauptzugang Barenberg zu führen. Der Zugang über den Exzellenzenweg bleibt lediglich den Rettungskräften als Zufahrt vorbehalten.

Für die Nutzung des Exzellenzenweg während und nach der Bauphase sowie über die erforderliche Bewirtschaftung (Verkehrssicherungspflicht, Winterdienst) wurde ein langfristig geltender Gestattungsvertrag mit dem Landesbetrieb für Privatwaldbetreuung und Forstservice, vertreten durch das Betreuungsförstamt Oberharz, abgeschlossen. Dieser Vertrag wird zum Bestandteil der Satzung.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Anschlüsse für Abwasser, Wasser, Gas, Telefon und Elektro sind vorhanden. Grundsätzlich wird an die vorhandenen Trinkwasser, - Abwasser- und Regenwassersysteme angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Wassernetz (Wasser- und Abwasserzweckverband „Oberharz“). Der Übergaberaum befindet sich im Technikbereich des Untergeschosses im Hauptgebäude.

Der zur Verfügung stehende Druck beträgt mindestens 5 bar. Über die benötigte Wassermenge wird im Rahmen der Planung eine konkrete Aussage getroffen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stand 06.06.2006 wurde mitgeteilt, daß durch die Anlagen des Verbandes eine Löschwasserversorgung nicht abgesichert werden kann. Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgte eine Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Oberharz“ zur Klärung der zurzeit abgesicherten Löschwasserversorgungsmenge sowie der zusätzlich abzusichernden Menge.

Hierbei wurde ein bereits vorhandener ständiger Anschlusswasserdruck von 5 bar zugesichert, welcher mit heutigem Planungsstand eine ausreichende Löschwasserbereitstellung darstellen würde.

Im Ergebnis der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde vom Wasser- und Abwasserzweckverband „Oberharz“ ein Grundschatz von 48m³/h zugesichert. Über die technische Lösung einer eventuell erforderlichen Löschwasservorhaltung auf dem Gelände der Schierker Baude erfolgt in der weiteren Genehmigungsplanung eine umfassende Darstellung.

Der Anschluss der Schmutzwasserleitungen erfolgt an das vorhandene Leitungssystem des bestehenden Hauptgebäudes und von dort aus in die städtische Vorflut. Die vorhandene Dimensionierung ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über entsprechend bemessene, außenliegende Fallrohre und mit Anschluss an die vorhandenen Entwässerungsschächte. Von dort aus erfolgt die Einleitung in die Kalte Bode.

Der Einsatz von internen Rückhalte- oder Versickerungsmaßnahmen wird im Zuge der weiteren Planung, auch im Hinblick auf Löschwasservorhaltung, überprüft. Für die Benutzung der Kalten Bode zur Entwässerung von vorhandenen versiegelten Flächen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Da eine Erweiterung der versiegelten Flächen geplant ist, wird eine Anpassung des vorhandenen Wasserrechts mit der Einreichung der Bauantragsunterlagen beantragt.

Der Abstand zum Gewässer Kalte Bode ist ausreichend groß, so dass weitere wasserrechtliche Belange – bezogen auf das Fließgewässer Kalte Bode – nicht bestehen.

Die Avacon AG als regional zuständiger Elektroenergieversorger wurde bereits gezielt angesprochen und mit dem zu erwartenden Energieverbrauch konfrontiert. Nach Information der Avacon AG (Stand 04.05.2006) kann der vorhandene Hausanschluss mit zusätzlichen 30 KW belastet werden.

Dies entspricht bzw. übersteigt den max. geplanten Anforderungsbedarf (ca. 22KW). Daher ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation sowie ein Ausbau des vorhandenen Hausanschlusses nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über die Zufahrtsstraße Barenberg. Der Bestand an Abfallbehältern, für die auf dem Grundstück anfallenden Abfallfraktionen, wird der zukünftigen Nutzung angepasst.

Stellplätze für Abfallbehälter bis 1100 Liter werden so vorgehalten, dass dreiaxelige Abfallsammelfahrzeuge an sie problemlos heranfahren können und ein zügiges Entleeren möglich ist.

3.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) zu beachten, die im Rahmen der Planaufstellung im Zuge der Umweltprüfung durch eine grünordnerische Fachplanung und den daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan vollzogen wird.

Bezogen auf das Plangebiet gelten dementsprechend nachfolgend aufgeführte Rechtsgrundlagen:

- o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 4.4.2002 zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2004
- o Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. v. 23.07.2004 (NatschG LSA, GVBl. LSA Nr. 41/2004, ausgegeben am 29.07.2004) sowie Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. Vom 16.11.2004
- o Landeswaldgesetz von Sachsen-Anhalt vom 13.4.1994
- o Bundesbodenschutzgesetz
- o Landesbodenschutzgesetz
- o Verkehrslärmschutzverordnung
- o Sportanlagenlärmschutzverordnung

Im Auftrag des Architektur- und Ingenieurbüro König hat das Büro für Um-

weltplanung, Dr. F. Michael, 38855 Wernigerode, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wernigerode im September 2005 einen umfangreichen Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt.

Die Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes mit Bestands- und Konflikt- sowie Maßnahmenplan sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind in die Planfassung eingearbeitet.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird der Voranbau von Rotbuchen in einem Fichtenbestand festgesetzt. Der Voranbau mit einer Flächengröße von 0,40 ha wurde bereits im Revier Barenberg, Abteilung 349a2 durchgeführt. Diese Fläche wird durch den Landesforstbetrieb Betriebsteil Oberharz bewirtschaftet. Diese Maßnahme wurde am 18.04.2006 durch den Landesbetrieb für Privatwaldbetreuung und Forstservice Betreuungsforstamt Harz (Elend) empfohlen und betreut.

Mit diesem Voranbau ist jedoch die Ersatzforderung für die Waldumwandlung nicht abgeschlossen. Am 07.11.2006 waren Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde und des Planungsamtes des Landkreises Wernigerode und Vertreter der unteren Forstbehörde ALFF/Mitte zu einem Vororttermin, um ein Verhältnis zwischen Waldumwandlung und den noch zu leistenden Ersatzmaßnahmen zu erörtern. Hierbei erfolgte die Festlegung, dass die Waldumwandlung des ca. 80 jährigen Fichtenbestandes auf dem Grundstück der „Schierker Baude“ in einem Verhältnis von 1:2 ausgeglichen werden soll.

Der Voranbau im Revier Barenberg, LFB Betriebsteil Oberharz mit einer Flächengröße von 0,40 ha geht als Ausgleichsmaßnahme mit einem Faktor von 0,5 in die Bilanzierung der Ersatzmaßnahme ein. Somit sind außerdem noch 0,40 ha Ersatzmaßnahme als Erstaufforstung zu leisten.

Aus diesem Grund wurde nach einem Ortstermin der Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde und des Planungsamtes des Landkreises Wernigerode, Vertreter der unteren Forstbehörde ALFF/Mitte, dem Vorhabenträger des LSB / Schierker Baude und dem beauftragten Planungsbüro König in der Gemarkung Blankenburg, Flur 13, Flurstück 819/1 eine Fläche mit einer Flächengröße von 0,6963 ha durch den Eigentümer Landesforstbetrieb Betriebsteil Ostharz für die Aufforstung bereitgestellt.

Ein Teil der bereitgestellten Fläche ist durch Sukzession bewachsen, so dass die tatsächliche Fläche 0,40 ha beträgt. Die Gesamtfläche soll in zwei Teilflächen unterteilt werden, die auch getrennt gegattert werden müssen. Der nördliche Teil hat nach Abzug der Sukzessionsfläche eine Größe von ca. 0,25 ha Die südliche Fläche ist ca. 0,15 ha groß. Der in der Mitte verlaufende Weg muss erhalten bleiben. Nach erfolgter Aufforstung der o. g. Fläche, sind die Ersatzforderungen die durch die Waldumwandlung entstanden sind abgegolten.

Die Aufforstung soll mit den Baumarten Traubeneiche (ca. 50%), Winterlinde (ca. 20%), Hainbuche, Feldahorn und Spitzahorn (je ca. 10%) erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass auf der Fläche ein Wald entsteht, der den natürlichen Gegebenheiten weitestgehend entspricht. Dazu ist zu gewährleisten, dass Pflanzen verwandt werden, die den klimatischen und standörtlichen Bedingungen weitgehend entsprechen.

Dazu dient die Einhaltung der Forstsaat- Herkunftsgebietsverordnung. Die Herkünfte sind für die Baumarten:

- Traubeneiche (81805) Mitteldeutsches Tief- und Hügelland,
- Spitzahorn (80002),
- Hainbuche (80602) und
- Winterlinde (82303) das Mittel- und Ostdeutsche Tief- und Hügelland.

Als Sträucher sind Hartriegel und Pfaffenhütchen zu empfehlen, die in einem Abstand von 2,0 m parallel zum Weg gepflanzt werden. Der Pflanzverband erfolgt in einem Verband von 1,5 x 0,7 m. Der Gatterabstand zum Weg beträgt 1,0 m. Die Gatterhöhe ist mit 1,60 m ausreichend. Zur Anlage der Kultur sind Pflugstreifen als Bodenvorarbeiten nicht empfehlenswert. Wenn die Kultur eine Höhe von ca. 1,50 m Höhe erreicht hat, ist das vorhandene Gatter abzubauen und zu entsorgen.

4.1 Kostenschätzung

Die Kosten der Maßnahmen, die dieser Bebauungsplan durch seine Festsetzungen ermöglicht, werden gegenwärtig in folgender Größenordnung geschätzt:

- Multifunktionshalle mit Verbinder	1.960.000,- €
- Unterkunftsgebäude / Wintergarten	1.550.000,- €

Gesamtsumme:	3.510.000,- €

5.1 Baumaßnahmen

Im Zuge der Beantragung von Fördermitteln und der Verschiedenartigkeit der Gebäudenutzungen, wird es zu einer zeitlich getrennten Errichtung zum einen der Multifunktionshalle mit Verbinder und zum anderen des Unterkunftsgebäudes sowie des Wintergartens kommen.

Der geplante Ausführungsbeginn der Multifunktionshalle mit Verbinder war nach erzielter Rechtskräftigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) sowie Abschluß des Baugenehmigungsverfahrens für den Herbst 2006 vorgesehen.

Durch zeitliche Verschiebungen im Genehmigungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird frühestens im Dezember 2006 die

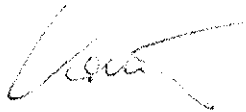
Rechtskräftigkeit erzielt werden können. Das darauf folgende Baugenehmigungsverfahren und die jahreszeitlichen Einschränkungen von Bautätigkeiten im Planungsgebiet stellen als realistischen Baubeginn der Multifunktionshalle mit Verbinder das Frühjahr 2007 in Aussicht.

Für die weitere Errichtung des Unterkunftsgebäudes gibt es zur Zeit keine konkrete zeitliche Festsetzung zur Baudurchführung.

Aufgestellt:

Barleben, den 20.11.2006

König
Architektur- und Ingenieurbüro



Dipl.-Ing. Michael König
Beratender Ingenieur