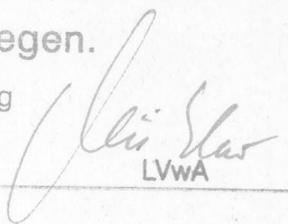


STADT WERNIGERODE

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34 SONDERGEBIET
„INFORMATIONEN- UND ERLEBNISKOMPLEX NATIONALPARK HARZ“
DREI ANNEN HOHNE

Hat zur Genehmigung
vom: 03.06.2006
Az.: 204-21102-34/WR1032
vorgelegen.
Im Auftrag 
LVWA

Entwurfsverfasser:

Planungsring
Architekten + Ingenieure GmbH
Bothe Kowalsky Roth Surowy
Dornbergsweg 22, 38855 Wernigerode

Wernigerode, 02.12.2005

Vorbemerkungen

Der Stadtrat von Wernigerode hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.11.2002 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gelände um den vorhandenen öffentlichen Parkplatz Drei Annen Hohne, Gemarkung Wernigerode zu erstellen.

Für die Stadt Wernigerode ist es der Bebauungsplan Nr. 34. Als Gebietsbezeichnung erhielt er den Titel Sondergebiet „Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz“ Drei Annen Hohne.

Er gliedert sich in zwei Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich II wurde gegenüber dem Stadtratsbeschluss 158/2002 im westlichen Bereich geringfügig verkleinert.

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I Seite 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I Seite 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert 1993 (zu einer speziellen Vorschrift zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - Aufhebung des § 25c Abs. 3 BauNVO 1993)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 14. Februar 1992, geändert am 23. Juli 2004, zuletzt geändert am 14. Januar 2005

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Der Ort Drei Annen Hohne liegt am Rand des Nationalpark Harz und ist Ausgangspunkt vieler Touristen, um die Harzregion zu besuchen.

Anlass der Planung ist, die Region touristisch interessanter aufzuwerten. Der Einzugsbereich Drei Annen Hohne ist ein traditionelles Erholungsgebiet. Vor allem im Winter, aber auch zu den anderen Jahreszeiten, wird das Gebiet von Touristenströmen stark frequentiert.

Der vorhandene Parkplatz wird den gestiegenen Ansprüchen der Nutzer schon seit Jahren nicht mehr gerecht. Er soll neu geordnet werden und sich der Umgebung naturnah anpassen.

Die vorhandenen Räumlichkeiten der Nationalparkinformation entsprechen nicht mehr den derzeitigen funktionellen und technischen Anforderungen. Das Gebäude verfügt außer über Hausanschlüsse für Elektroenergie und Telekommunikation über keine weiteren Ver- noch Entsorgungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Gebäude innerhalb des Plangebietes ist das Kulturdenkmal Bahnhofsbäude „Elbingeröder Bahnhof“ in Drei Annen Hohne. Das Gebäude ist einsturzgefährdet und wurde im Dezember 2003 baupolizeilich gesperrt. Am 25.10.2004 wurde durch das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, Obere Denkmalschutzbehörde mittels „Freigabe zum Abbruchvorhaben“ gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. Abs. 10 DenkmSchG LSA der Denkmalstatus aufgehoben. An Stelle des alten Gebäudes wird eine neue gastronomische Einrichtung mit Biergarten errichtet. In den oberen Geschossen werden Ferienwohnungen und Wohnraum für Pächter entstehen.

Im westlichen Teil des Plangebietes, im Geltungsbereiches II ist angedacht, eine Ferienhaussiedlung zu errichten.

Stadt und Landkreis Wernigerode befürworten den Bebauungsplan Nr. 34 Sondergebiet „Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz“ in Drei Annen Hohne. Die touristische Infrastruktur wird durch die Ziele der Planung erheblich verbessert und aufgewertet.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke aus Flur 40, Gemarkung Wernigerode:

Flurstück:	26
	215/20
	93/20
	216/20 (Teilfläche)
	96/20 (Teilfläche)
	27 (Teilfläche)

Das Plangebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im **Norden** vom Bahnhofsgelände der Harzer Schmalspurbahnen
- im **Osten** von der Straße K 1354 nach Elbingerode und dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“
- im **Süden** von der Gemarkungsgrenze Elbingerode und dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“
- im **Westen** vom Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“

An das Plangebiet grenzen vorwiegend Waldflächen mit lockerer Wohn- und Wochenendhausbebauung, Bahnflächen der Harzer Schmalspurbahnen sowie die Kreisstraße K1354.

Der Bebauungsplan umfasst

- den Parkplatz mit dem Gebäude der Nationalparkinformation
- das zum Abbruch freigegebene, leer stehende ehemalige Bahnhofsgebäude
- die unbebauten Flächen westlich der Kläranlage bis zum Waldrand.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der TWSZ III des Rappbodetalssperrensystems. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) des Schutzgebietes Zillierbachtalsperre an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 20.770 m².

2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Zur Zeit sind die geplanten Vorhaben nicht realisierbar. Um das Baurecht für das Vorhaben zu erlangen, ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens notwendig.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Überörtliche Planung

Für das Plangebiet sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) vom 23.08.1999, zuletzt geändert im GVBl. LSA Nr. 22/2004, ausgegeben am 14.04.2004, sowie auf der Ebene der Regionalplanung im derzeit gültigen Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg (REPMd) vom 30.01.1996, in der zuletzt gültigen Fassung vom 21.03.2000 gesetzlich geregelt.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Neuordnung des vorhandenen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet „Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz“ zu schaffen.

Folgende Nutzungen sind für das Plangebiet vorgesehen:

- Bereitstellen von öffentlichen Stellplätzen für PKW, Busse und Mobilisten
- Bau eines neuen Nationalparkzentrums
- Bau einer neuen gastronomischen Einrichtung mit öffentlichen Toiletten
- Bau einer Ferienhaussiedlung

Im LEP LSA werden für den Planungsraum folgende Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung festgeschrieben:

Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. IX: „Nationalpark Hochharz und Eckertal“

Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. II: „Ostharz/Rappbodetalssperre“ (südlich angrenzend)

Das Landesverwaltungsamt sieht in seiner Stellungnahme vom 28.07.2004 bei o. g. Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vorranggebiete. Die Nutzungen vereinbaren sich bei Einhaltung der Festsetzungen prinzipiell mit den zu beachtenden Vorranggebieten.

Die Vorbehaltsgebiete für

Tourismus und Erholung: „Harz“ (angrenzend)

Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ (angrenzend)

Wassergewinnung Nr. 2: Rappbodetal Sperre (südlich angrenzend)

ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielstellungen.

Das Landesverwaltungsamt LSA erwartet keine erhebliche Beeinträchtigung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete.

Mit der Landesplanerischen Stellungnahme weist das Landesverwaltungsamt (LVA) auf die Erhaltung des Netzes der Harzer Schmalspurbahnen als Kulturgut und die Sicherung einer umweltverträglichen Mobilität und zur Entlastung des Harzes vom Kraftfahrzeugverkehr hin. Das Bebauungsplangebiet ist über die vorhandene Bushaltestelle an den ÖPNV angeschlossen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende öffentliche Parkplatz befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof der Harzer Schmalspurbahnen. Er ist damit Ausgangspunkt vieler sportlicher Aktivitäten wie Skilaufen, Wandern, Fahrrad fahren oder auch zur Nutzung der Harzer Schmalspurbahnen. Weiterhin dient er als P+R-Parkplatz bei entsprechenden Veranstaltungen im Oberharz.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird eine maximale Anzahl von Stellflächen auf dem Parkplatz geplant.

Die Regionalplanung weist gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg (REPMd) für das Plangebiet

- das Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“ (SO 1 und SO 2)
- das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Nationalpark Hochharz“ (vollständig)
- das Vorranggebiet für Erholung „Harz“ (Randbereich)
- das Vorranggebiet für Wassergewinnung „Oberharz“ (vollständig)

aus.

Nach Einschätzung der Oberen Naturschutzbehörde berührt die Planung kein Naturschutzgebiet im Sinne des § 17 NatSchG LSA.

Das Plangebiet ist Bestandteil von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die überplanten Flächen sind Teil des Vorschlagsgebietes im europäischen Netz „Natura 2000“ Nr. 160 „Hochharz“. Es handelt sich weiterhin um das Gebiet nach Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) DE 4229 401 „Vogelschutzgebiet Hochharz“ sowie eines Gebietes nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) DE 4229 301 „Hochharz“.

Der Parkplatz Drei Annen Hohne ist Bestandteil des gemeldeten FFH-Gebietes (160) „Hochharz“ und liegt damit gegenüber der „Zone ohne Wegegebot“ des neu geregelten Nationalparks. Entsprechend dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 19.05.2003, als Ergebnis einer Ortsbesichtigung am 07.02.2003, wird bei einer Nachmeldung der FFH-Kulisse des Landes Sachsen-Anhalt der Parkplatz Drei Annen Hohne in dieser Hinsicht als fehlerhaft korrigiert.

Es wurde weiterhin erklärt, dass die vorgesehenen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der nördlichen und nordwestlich der Siedlung Drei Annen Hohne zu schützenden FFH-Waldlebensraumtypen darstellen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Situation keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erfordert.

Der westliche Teil des Plangebietes - eine minimale Teilfläche des Sondergebietes SO 3 - befand sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“. Eine Bebauung kann nur nach Herauslösung der Fläche aus dem LSG verwirklicht werden. Parallel zum B-Plan-Verfahren erfolgte die Durchführung des Herauslösungsverfahrens der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Teilfläche. Das Herauslösungsverfahren ist mit dem Stadtratsbeschluss vom 14.07.2005 eingeleitet worden. Die entsprechende Verordnung zur Herauslösung ist am 01.12.2005 in Kraft getreten.

Mit Hilfe der Planung wurden durch die textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtliche Festsetzungen u. a. für das Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ getroffen. Damit werden wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Störungen geschützt, so dass der Wald mit seiner Nutz-, Schutz und Erholungsfunktion vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen bewahrt wird.

Die Bestandsfläche des Plangebietes weist keine Waldflächen auf. Nur einzelne Baumgruppen sind vorhanden. Diese sind durch Erhalt in die Planung einbezogen worden.

Weiterhin wird auch das mögliche Vorhandensein von Fledermausquartieren vor Abbruch des alten Bahnhofsgebäudes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauherrn geprüft.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Rappbodeltalperrensystems. Im Vorranggebiet Wassergewinnung hat die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung höchste Priorität. Schutzmaßnahmen sind mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Detaillierte Angaben zur mittel- und langfristigen Planung der fachgerechten Abwasserentsorgung des Gebietes sind unter Punkt 5.1 erläutert.

Die obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402, Immissionsschutz/Gentechnik) weist auf größtmögliche Abstände von PKW- und Busstellplätzen zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes hin. Die Busstellplätze wurden konzentriert im östlichen Teil des Geltungsbereiches I festgelegt. Die Fläche ist die am weitesten entfernte Fläche zur Wohnbebauung. Im Bereich der Ferienwohnungen und weiteren schutzbedürftigen Wohnnutzungen der Ortslage sind nur die damit verbundenen PKW-Stellplätze angeordnet worden. Somit wird dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung entsprochen.

Das Landesverwaltungsamt schätzt in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 28.07.2004 ein, dass erhebliche Beeinträchtigungen wesentlicher Erhaltungsziele und maßgeblicher Bestandteile aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten sind:

3.2 Örtliche Planung

Für den Bereich Drei Annen Hohne ist in dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) keine Nutzung als Sondergebiet dargestellt. Das heißt, der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist die Änderung in der Darstellung als Sondergebiet berücksichtigt.

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb von Drei Annen Hohne.

Eine große Fläche des Gebietes wird durch den öffentlichen Parkplatz beschrieben. Das Plangebiet ist über die Straße L100 von Wernigerode nach Schierke und die Straße K1354 nach Elbingerode verkehrstechnisch erschlossen und ohne Probleme zu erreichen.

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu eben. Nur an der Nordwestseite steigt das Gelände in Richtung Bahnanlage der Harzer Schmalspurbahnen durch Böschungen an. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Bahnhofsgebäude der Harzer Schmalspurbahnen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes - direkt an der K1354 - liegt das Gebäude der Nationalparkinformation.

Im Bereich der nordwestlichen Bebauungsplangrenze befindet sich das ehemalige Empfangsgebäude „Elbingeröder Bahnhof“. Aufgrund des desolaten Bauzustandes wurde am 25.10.2004 durch das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, Obere Denkmalschutzbehörde mittels „Freigabe zum Abbruchvorhaben“ gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. Abs. 10 DenkmSchG LSA der Denkmalstatus aufgehoben.

Südlich und westlich des Gebietes schließen sich weiträumige Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“ an. In den angrenzenden Waldflächen befinden sich einzeln stehende Wohn- und Wochenendhäuser.

3.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsbesitz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 20.770 m² groß. Er wird in zwei Geltungsbereiche I und II geteilt. Der Geltungsbereich I ist 15.000 m², der Geltungsbereich II 5.770 m² groß.

Eigentümer der Flurstücke 96/20, 27 und 26 ist die
Hohne-Wassergesellschaft mbH
Heinrich-Heine-Straße 127
38855 Wernigerode

Eigentümer der Flurstücke 216/20, 215/20 ist die
Stadt Wernigerode
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

Eigentümer des Flurstücks 93/20 ist das
BVVG - Bundesverwertungs- und -verwaltungsamt GmbH
Schönhauser Allee 120
10437 Berlin

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Neugestaltung und Aufwertung der Region um Drei Annen Hohne. Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO

Es gibt in dem Bereich vier Sondernutzungen mit folgenden Zweckbestimmungen:

- SO 1 - Verkehr (7.490 m²)
- SO 2 - Nationalparkzentrum (3.700 m²)
- SO 3 - Ferienhäuser (7.090 m²)
- SO 4 - Gastronomie, Ferienwohnungen (2.490 m²)
- SO 5 - Vorhandenes Nationalparkgebäude

Das SO 3 befindet sich vorwiegend im Geltungsbereich II des B-Planes. Die Sondergebiete 1, 2, 4 und 5 befinden sich vollständig im Geltungsbereich I.

SO 1 - Verkehr

Die Fläche soll weiterhin als öffentlicher Parkplatz genutzt werden. Die Parkflächen werden neu gestaltet und sich der Umgebung naturnah anpassen. Mobilisten können den Parkplatz nutzen, eine Ver- und Entsorgung auf dem Platz ist nicht vorgesehen. Der Parkplatz kann zeitgleich von max. 5 Bussen und ca. 120 PKW benutzt werden.

Die Planung weist größtmögliche Abstände von PKW und Busstellplätzen zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus. Die Busstellplätze wurden konzentriert im östlichen Teil des Geltungsbereiches I festgelegt. Dies ist die am weitesten entfernte Fläche zur Wohnbebauung. Im Bereich der Ferienwohnungen und schutzbedürftigen angrenzenden Wochenendhausbebauung der Ortslage sind nur die damit verbundenen PKW-Stellplätze angeordnet worden.

SO 2 - Nationalparkzentrum

Auf dieser Fläche soll ein neues Nationalparkzentrum gebaut werden. Das Gebäude soll aus einem Erd- und Souterraingeschoss bestehen. Die vorderen Bereiche des Naturhanges sollen ausgespart werden, um den Baukörper in die vorhandene Böschung so hinein zu schieben, dass sich ein direkter Übergang von der ebenen Decke des Gebäudes auf den Hang ergibt. Als Abdeckung sollen natürliche Materialien der Gegend, wie Geröll, Erde, Pflanzen Anwendung finden.

Auf dem Gelände sind die notwendigen PKW-Stellflächen vorgesehen. Sportliche Anlagen, z. B. naturnahe Klettertürme, sind angedacht.

SO 3 - Ferienhäuser

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes eine Ferienhaussiedlung realisiert werden. Diese Siedlung bildet den Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Außenbereich. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einem Vollgeschoss gesetzt.

In diesem Bereich sind Stellplätze für die Nutzer der Ferienhaussiedlung vorgesehen. Die Einmündung des Europa-Wanderweges wird aufrechterhalten.

SO 4 – Gastronomie, Ferienhäuser

Das Kulturdenkmal ehemaliges Empfangsgebäude „Elbingeröder Bahnhof“ in Drei Annen Hohne steht schon viele Jahre leer.

Für das Gebäude wurde ein Holzschutzgutachten erstellt. Dies ergab, dass das Haus einsturzgefährdet ist. Es wurde im Dezember 2003 baupolizeilich gesperrt. Am 25.10.2004 wurde durch das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, Obere Denkmalschutzbehörde mittels „Freigabe zum Abbruchvorhaben“ gemäß §14 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. Abs. 10 DenkmSchG LSA der Denkmalstatus aufgehoben.

In Fortführung der ehemaligen Nutzung als Gaststätte ist der Neubau einer gastronomischen Einrichtung mit Beherbergung und Biergarten angedacht. Die Errichtung öffentlicher Toiletten ist vorgesehen. Im Dachgeschoss sind Ferienwohnungen und Wohnraum für den Eigenbedarf angeordnet.

Das Gebäude wird sich in seiner Geschossigkeit dem Bestand anlehnen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse geplant.

SO 5 - Vorhandene Nationalparkinformation

Das Gebäude der Nationalparkinformation bleibt an seinem Standort erhalten. Es soll weiterhin der Information und Ausstellung dienen. Die Festsetzungen bezüglich der Höhe sollen den Bestand sichern.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

4.2.1 Begründung der Gebote für Pflanzung und Pflanzenerhaltung

Pflanzgebote sind notwendig, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. Die geforderte Anpflanzung von Bäumen und sonstige Pflanzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes (Verdunstung von Wasser, Lebensraum und Nahrung für Tiere), so dass die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Bebauung ausgeglichen wird.

Die in der Pflanzenliste aufgeführten heimischen Bäume und Sträucher wurden dem Ortsbild und damit dem harztypischen Landschaftsbild entsprechend angeglichen. Somit wird ein wesentlicher Beitrag für den Naturhaushalt geleistet.

Im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes - BBodSchG vom 17.03.1998 ist versickerungsfähiges wasserdurchlässiges Material für Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) zu verwenden.

Im Geltungsbereich II liegt ein Teilstück des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“. Im Rahmen des Herauslösungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde eine naturspezifische Bestandsaufnahme erarbeitet, die Grundlage des Herauslösungsverfahrens war.

Das Herauslösungsverfahren ist mit dem Stadtratsbeschluss vom 14.07.2005 eingeleitet worden. Die entsprechende Verordnung zur Herauslösung ist am 01.12.2005 in Kraft getreten.

4.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsbewertung gemäß NatSchG LSA)

Die Realisierung dieses Bauvorhabens bringt einen Eingriff in die Natur mit sich. Gemäß NatSchG LSA hat der Verursacher des Eingriffs in die Natur die unvermeidlichen Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im westlichen Teil des Plangebietes sollen Ferienhäuser neu errichtet werden. Dadurch wird es erforderlich, 8 Fichten zu fällen.

Die Entnahme der Fichten wird im Verhältnis 1:3 durch Neupflanzungen standortheimischer Laubbäume (HSt, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 Jahre Anwuchspflege und Garantie) ausgeglichen.

Daher ergibt sich die Neupflanzung von 24 standortheimischen Laubbäumen.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Parkplatzes sind diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an der Nordostseite des Parkplatzes, parallel zur K1354 vorgesehen. Derzeit sollen sieben standortheimische Laubbäume (Winterlinde, Eberesche und Bergahorn) gepflanzt werden.

Da diese Maßnahmen in den festgesetzten Anpflanzflächen nicht in vollem Umfang umsetzbar sind, ist außerhalb des Plangebietes auf der südlich des Plangebietes angrenzenden Waldfläche durch Pflanzung eines Buchenvoranbaus Ausgleich zu schaffen. Der Zugriff auf diese Fläche ist im Gestattungsvertrag zwischen der Hohne-Wassergesellschaft und dem Forstamt Elend geregelt. Hierbei sind je entnommenen Baum 300 m² Buchenvoranbau als Ausgleich vorgesehen.

Weiterhin werden durch den Neubau der Ferienhäuser, der gastronomischen Einrichtung, des neuen Nationalparkzentrums und der Teilversiegelung der Parkplatzflächen und der Grundstückszufahrten ca. 500 m² Fläche versiegelt (siehe Tabelle Punkt 10).

Zusätzlich zu den oben genannten Ausgleichspflanzungen durch Baumfällungen sind je 100 m² neu versiegelter Fläche ein standortheimischer Laubbaum (HSt, 2 - 14 cm, 3 Jahre Anwuchspflege) oder 25 standortheimische Sträucher (3 Jahre Anwuchspflege) zu pflanzen.

Das ergibt einen Pflanzbedarf von 5 Bäumen bzw. 125 Sträuchern.

Die Anpflanzung der Bäume und Sträucher erfolgt entlang der nordwestlich gelegenen Bahntrasse. An der Böschung der Gleisanlagen der HSB im Bereich des Bahnhofs Drei Annen Hohne bzw. der geplanten Ferienhäuser sind nur standortheimische Sträucher heimischer Herkunft (Gewöhnliche Haselnuss, Gewöhnlicher Efeu, Gewöhnlicher Liguster, Rote Heckenkirsche, Gewöhnliche Mahonie, Alpen-Johannisbeere) gemäß der Pflanzenliste erlaubt.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind gemäß Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Gewinnungsgebieten, RistWaG 1982, erhöhte Anforderungen bei der Beseitigung des Regenwassers berücksichtigt.

Die einzeln stehende Salweide im Bereich des Parkplatzes sowie die Begrünung um die Nationalparkinformationsstelle bleiben erhalten.

Eine Oberflächenversiegelung im Plangebiet ist zu vermeiden. Notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in versickerungsfähiger wasserdurchlässiger Ausführung festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet erreicht man über eine Zufahrt von der K1354, der Straße nach Elbingerode. Die vorhandene zweite Zufahrt wird nicht mehr genutzt. Der Zufahrtsbereich wird entsprechend neu gestaltet.

Die derzeitige öffentliche Fläche des Geltungsbereiches I sichert die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebietes. Im Geltungsbereich II ist das Wegerecht der angrenzenden Grundstücke im Kaufvertrag zwischen der Hohne-Wassergesellschaft mbH und der Deutsche Bahn AG vom 20.12.2000 als Baulast gesichert. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des Geltungsbereiches II werden als Baulast im Grundbuch der Hohne-Wassergesellschaft mbH übernommen.

Die innere Erschließung zum neuen Nationalparkzentrum, zur gastronomischen Einrichtung und zu den bereits vorhandenen bzw. neu entstehenden Ferienhäusern erfolgt über den öffentlichen Parkplatz.

Die Einmündungen der bestehenden Rad- und Wanderwege und der Loipe nach Elbingerode können wie bisher genutzt werden.

Die Überführung des Geltungsbereiches II durch Anlieger der Gemarkung Elbingerode ist in dem unter 4.3 genannten Kaufvertrag abgesichert. Im Bebauungsplan festgesetzte Einfahrtsbereiche sichern die Zufahrt der Anlieger ab.

5. Erschließung

5.1 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet gibt es keine öffentliche Trinkwasserversorgung über ein zentrales Versorgungsnetz.

Eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung in der Zuständigkeit der Gemeinde bzw. Körperschaft des öffentlichen Rechts gibt es am Standort Drei Annen Hohne nicht. Dies ist derzeit für Drei Annen Hohne wirtschaftlich nicht vertretbar. Deshalb wurde ein Freistellungsantrag für die Aufhebung/Entbindung der Ver- und Entsorgungspflicht der öffentlichen Träger eingereicht.

5.1.1 Trinkwasserversorgung

Die vorhandenen Objekte in Drei Annen Hohne werden dezentral versorgt. Die große Trinkwassermenge wird über eine ehemalige Erkundungsbohrung gewonnen. Diese wurde zu einem Brunnen ausgebaut. Mit der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 11 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), mit Bescheid vom 15.05.2001 des Amtes für Naturschutz, Wasser und Abfallwirtschaft des Landkreises Wernigerode, wurde die Trinkwasserversorgungspflicht gemäß § 146 WG LSA von den Stadtwerken Wernigerode GmbH an die „Der Kräuterhof“ Drei Annen Hohne Hotel GmbH & Co übertragen und weiterhin dazu verpflichtet, die angrenzenden Objekte mit Trinkwasser zu versorgen. Diese vom Hotel „Der Kräuterhof“ genutzte Einzelwasserversorgungsanlage hat jedoch keine weiteren freien Kapazitäten. Um dennoch die Wasserversorgung abzusichern, ist in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft im Plangebiet eine weitere Einzelwasserversorgungsanlage durch den Bauherrn geplant.

Aus dem im näheren Umfeld bereits vorhandenen Brunnen wurden Proben entnommen. Das erforderliche Dargebot von 8 m³/d ist nach Einschätzung der Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH und nach Probebohrungen vorhanden. Die Trinkwasserqualität und damit erforderlichenfalls die Notwendigkeit der Aufbereitung des Wassers wird im Rahmen der weiteren Planungen überprüft. Der Standort für den Neubau des Brunnens wurde festgesetzt.

Vor der Nutzung des Brunnens wird die Wasserqualität bestimmt. Sollte dennoch bedingt durch extreme Witterung Wassermangel entstehen, plant die Bauherrengesellschaft den Bau eines Trinkwasserreservetanks.

5.1.2 Energieversorgung

Das Energieversorgungsunternehmen EON-AVACON hat sich in seiner Stellungnahme zur Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie bekannt. Die am Nordostrand des Parkplatzes befindliche vorhandene Trafostation wird dazu genutzt. Die Versorgung mit Energie kann aus dem vorhandenen Netz abgesichert werden. Die Verlegung neuer Kabel erfolgt unterirdisch in den Verkehrsflächen. Die Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.1.3 Wärmeversorgung

Es ist möglich, die Gebäude mit einer Heizöl- oder Flüssiggasanlage auszustatten. Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Vorschriften gemäß VAWS LSA müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Heizölanlagen in der TWSZ III sind bei unterirdischer Lagerung nur bis zu einer Größe von 10 m³ zulässig. Die Gebäude könnten aber auch mit Elektroenergie geheizt werden.

5.1.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die bei Bedarf vom Investor umverlegt werden müssen. Die Versorgung des Bereiches mit Telekommunikationsanlagen ist abgesichert.

5.1.5 Schmutzwasserentsorgung

Eine öffentliche Schmutzwasserbeseitigung in der Zuständigkeit der Gemeinde bzw. einer Körperschaft des öffentlichen Rechts gibt es in Drei Annen Hohne nicht und ist auch laut Aussage der Unteren Wasserbehörde in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes auf der Fläche des Forstamtes Elend, Gemarkung Elbingerode Flur 23, Flurstück 58/2 ist der Bau einer eigenen vollbiologischen Kläranlage mit stark schwankendem Abwasseranfall geplant. Das Schmutzwasserentsorgungskonzept und damit auch die Errichtung der Kläranlage und die damit verbundene unterirdische Versickerung sowie die dazu erforderlichen Flächen sind zwischen dem Forstamt Elend und der Hohne-Wassergesellschaft abgestimmt und festgelegt. Der Gestattungsvertrag vom 23.06.2005 schafft die nötige Rechtsgrundlage. Grundlage des Schmutzwasserentsorgungskonzeptes ist das technische Angebot der Firma Abwassertechnik Altmark GmbH vom 29.09.2003 zur vollbiologischen Kläranlage System AQUAmax bemessen nach DIN 4261 Teil 2 für 53 Einwohnergleichwerte und ein Angebot zur unterirdischen Versickerung des gereinigten Abwassers.

Die Behandlung der Schmutzwässer soll mit dem so genannten SBR-Verfahren erfolgen. Die Anlage wird mittels einer intelligenten Steuerung auslastungsorientiert geregelt. Bei dem Klärverfahren wird zwischen einer Füll-, einer Belüftungs-, einer Sedimentierungs- und einer Entleerungsphase unterschieden. Die Kläranlage besteht aus vier Stahlbetonrundbehältern in Ringbauweise (zwei Stück DN 2500, 2 Stück DN 3000). Das in der Vorklärung grob gereinigte Abwasser wird schubweise in das Biobecken geführt. Dort wird es aerob und anaerob behandelt. Die sich hier ansiedelnden Mikroorganismen bauen ihre organische Schutzfracht ab. Da das Wasser schubweise behandelt wird, kann diese Anlage auch starke Belastungsschwankungen sicher ausgleichen.

Die mengenmäßige Reinigungsleistung der gewählten AQUAmax GASTRO-Bio-Kläranlage liegt bei ca. 55 m³ häuslichen Schmutzwassers pro Woche, also durchschnittlich 50 Einwohnerwerten. Die tägliche durchschnittliche Einleitmenge beträgt ca. 8 m³. Der vollbiologischen Kleinkläranlage folgt eine unterirdische Versickerung des gereinigten Abwassers. Dazu wird ein Verteilerschacht DN 1500 mit 5 Ausgängen gesetzt. Danach werden 5 Stränge Vollsickerrohr á 6 m verlegt. Daraufhin werden die Stränge als Puffer und Überlauf nochmals in 2 Sickerschächte je DN 2500 mit einer Sickerfläche von ca. je 30 m² geleitet. Durch den Klarwasserabzug aus der Kläranlage mittels Klarwasserpumpe wird das gereinigte Abwasser stoßweise in die Stränge geleitet. Eine ausreichende Kiespackung um die Stränge und die Sickerschächte gewährleistet eine ordnungsgemäße Versickerung.

Als Annahme wurden ein mittelmäßig versickerbarer Boden und ein Grundwasserstand bei ca. 4 m gewählt. Die bei diesen Werten erforderliche Fläche beträgt ca. 6 x 15 m.

Das hydrologische Gutachten, Angaben zur Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand sind in Bearbeitung. Erste Ergebnisse liegen vor, jedoch werden diese gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in den weiteren Genehmigungsphasen präzisiert.

Dieses Konzept ist mit dem Landkreis Wernigerode, Untere Wasserbehörde abgestimmt.

5.1.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss dezentral erfolgen, da keine zentralen Einrichtungen vorhanden sind. Das anfallende Niederschlagswasser soll flächenhaft über die belebte Bodenzone versickern und somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Auch hier muss ein Antrag auf Gewässerbenutzung zur Beseitigung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen gestellt werden. Dies erfolgt mit der Genehmigungsplanung.

5.2 Löschwasser/Brandschutz

Eine Bereitstellung von Löschwasser kann durch ein zentrales Netz nicht abgesichert werden, da Drei Annen Hohne nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen ist.

Entsprechend der Forderung der technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 Pkt. 5. und der Stellungnahme des Landkreises Wernigerode/Sachgebietsleiter Brandschutz vom 21.01.2004 ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 30 m³ erforderlich. Dieser ist durch geeignete Maßnahmen vorzuhalten. Im Plangebiet befindet sich eine Zisterne. Diese wurde früher zu Trinkwasserzwecken genutzt. Diese Zisterne wird durch die Hohne-Wassergesellschaft für den Löschwasserbedarf ausgebaut, so dass sie dann ein Fassungsvermögen von ca. 60 m³ besitzt. Mit der Erweiterung der Zisterne ist der notwendige Bedarf abgesichert.

5.3 Müllabfuhr

Das geplante Gebiet wird gemäß Satzung des Abfallzweckverbandes Nordharz GmbH an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Eigentümer der im Plangebiet genutzten Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke gemäß Satzung (Abfallentsorgungssatzung - AES - vom 20.11.2003) an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Die Straße zu den Ferienhäusern ist eine private Straße. Die Entleerung/Entsorgung erfolgt im Plangebiet gemäß der Aussage des Abfallzweckverbandes Nordharz nur an der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße. Der Müll wird in Müllbehältern auf der zentral im Bereich der neuen Gastronomie des Geltungsbereiches I befestigten Fläche gesammelt.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flurstücke 215/20 und 216/20 befinden sich in Eigentum der Stadt Wernigerode. Der Geltungsbereich II ist in privater Hand. Um eine ordnungsgemäße Anbindung der privaten Straße sicherzustellen, wird ein Wegerecht vereinbart. Sollten die städtischen Flächen an Dritte veräußert werden, wird diese Sicherung fortgeschrieben.

Zur Absicherung des Harzklub-Wanderweges E28 und der Loipe nach Elbingerode ist für die private Straße ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Für die Ver- und Entsorger erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes, für die Ferienhausnutzer ein Fahrrecht.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange/Umweltverträglichkeit

6.1 Lärmschutz

Nach Aussage des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt/Obere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 28.07.2004) gibt es hinsichtlich des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung und Lärmschutz) gegen die Planung keine Einwände.

Die Planung erfolgt im Sinne der §§ 1, 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BISchG vom 14. Mai 1990, BGBl. Teil I S. 880 zuletzt geändert am 26. September 2002 BGBl. Jg. 2002 Teil I Nr. 71 S. 3830 ff). Die Abstände von PKW- und Busstellplätzen zu schutzbedürftigen Wochenendhausnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden größtmöglich geplant. Die Busstellplätze wurden konzentriert im östlichen Teil des Geltungsbereiches I festgelegt. Dies ist die am weitesten entfernte Fläche zu den Ferienhäusern. Im Bereich der Ferienwohnungen und schutzbedürftigen Wohnnutzungen der Ortslage sind nur die damit verbundenen PKW-Stellplätze angeordnet worden.

6.2 Denkmalschutz

Das ehemalige Kulturdenkmal Empfangsgebäude „Elbingeröder Bahnhof“ ist einsturzgefährdet und wurde im Dezember 2003 baupolizeilich gesperrt. Am 25.10.2004 wurde durch das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, Obere Denkmalschutzbehörde mittels „Freigabe zum Abbruchvorhaben“ gemäß §14 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. Abs. 10 DenkmSchG LSA der Denkmalstatus aufgehoben.

An Stelle des alten Gebäudes wird eine neue gastronomische Einrichtung mit Biergarten errichtet. In den oberen Geschossen werden Ferienwohnungen und Wohnraum für Pächter entstehen.

Die Trasse der früheren Rübelandbahn führte früher über den Parkplatz, wurde aber in der Vergangenheit zurückgebaut. Ein Teil der Bahntrasse wurde bereits entwidmet, der andere Teil wurde nie der Bahn gewidmet (siehe Punkt 8).

Mit dem Schreiben vom 08.03.2005 teilte das Kultusministerium Sachsen-Anhalt mit, dass seitens der Denkmalpflege darauf verzichtet wird, den Trassenverlauf der ehemaligen Rübelandbahn im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Dies wurde am 17.02.2005 bei einem gemeinsamen Ortstermin vereinbart. Im Bereich des alten Bahnhofsgebäudes wird mit Schautafeln an die alte Gleisanlage der Rübelandbahn als Denkmal erinnert.

7. Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet liegt in Drei Annen Hohne, in der unmittelbaren Nähe des Bahnhofs der Harzer Schmalspurbahnen. Im Norden wird das sonst fast ebene Gelände durch den Bahndamm der Harzer Schmalspurbahnen begrenzt. Es ist über die Kreisstraße K1354 nach Elbingerode verkehrstechnisch gut erschlossen.

Das Plangebiet ist als Sondergebiet festgesetzt und umfasst eine Fläche von 20.770 m². Es soll neu strukturiert werden. Der vorhandene Parkplatz wird neu angelegt, Stellflächen für PKW, Mobilisten und Reisebusse geschaffen.

Das jetzige Gebäude des Nationalparkzentrums genügt den Anforderungen nicht mehr. Es soll ein neues entstehen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude „Elbingeröder Bahnhof“ wird abgerissen. An gleicher Stelle soll ein neues Gebäudeensemble errichtet werden. Im Erdgeschoss entsteht eine Gaststätte und in den oberen Geschossen Wohnraum und Ferienwohnungen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist der Bau der Ferienhaussiedlung geplant.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.2.1 Bestandsbeschreibung

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird schon seit Jahren als Parkplatz genutzt. Auf dem Parkplatz steht ein Gebäude des Nationalparkzentrums. Dort können die Touristen Informationen über den Nationalpark erhalten.

Früher konnte man den Bahnhof der Harzer Schmalspurbahnen über einen Tunnel erreichen. Dieser befindet sich unmittelbar neben dem ehemaligen Bahnhofsgebäude, ist aber nicht mehr zugänglich. Der Bauherr beabsichtigt, diesen wieder zu beleben.

Das Kulturdenkmal Bahnhofsgebäude „Elbingeröder Bahnhof“ in Drei Annen Hohne ist einsturzgefährdet und wurde im Dezember 2003 baupolizeilich gesperrt. Am 25.10.2004 wurde durch das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, Obere Denkmalschutzbehörde mittels „Freigabe zum Abbruchvorhaben“ gemäß §14 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. Abs. 10 DenkmSchG LSA der Denkmalstatus aufgehoben.

7.2.2 Betrachtung der Schutzgüter

Das gesamte Plangebiet liegt in den unter Pkt. 3.1 genannten Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die westliche Teilfläche des Plangebietes war Bestandteil des LSG „Harz und nördliches Harzvorland“, und wurde in einem separaten Verfahren aus diesem herausgelöst. Die Grenze des Nationalparks verläuft in ca. 50 - 100 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Die L100 trennt das Gebiet von der Nationalparkfläche.

Im Plangebiet standen ursprünglich Braunerden an. Durch menschliche Inanspruchnahme dominieren derzeit jedoch Siedlungsböden. Mit Ausnahme einiger Kluftwasservorkommen gilt der Harz, so auch das eigentliche Plangebiet, als grundwasserarm. Nur die im Allgemeinen nicht über 20 m hinabreichende Verwitterungskruste der Festgesteine wird von Wasser durchströmt. Oberflächengewässer treten nicht auf. Der Harz liegt innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten und wird meistens von Luftmassen ozeanischen Ursprungs beeinflusst. Bei dem reliefbedingten Aufsteigen kühlen sie unter Wolkenbildung ab, was zu erhöhtem Niederschlag führt. Innerhalb des Plangebietes treten derzeit neben bebauten Bereichen überwiegend Staudenflure und kleinflächige Gehölzbestände auf. Das Landschaftsbild in der näheren Umgebung des Plangebietes wird zum einen von den angrenzenden Wäldern und zum anderen von menschlich beanspruchten Flächen geprägt. Dazu gehören u. A. der Parkplatz, die Wochenendsiedlung, die Informationsstelle des Nationalparks „Hochharz“, Hotelgebäude und Anlagen der Harzer Schmalspurbahnen.

7.3 Beschreibung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Das Bauvorhaben führt zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Der Haupteingriff besteht in der Flächeninanspruchnahme bisher offener Böden, die mit dem Verlust von Biotopen und faunistischen Lebensräumen verbunden ist bzw. Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich der Siedlungsböden. Allerdings haben die vorhandenen nicht standortgerechten Fichtenforste nur eine mittlere Wertigkeit.

Ein zweiter Schwerpunkt liegt auf der Beeinflussung des Schutzgutes Wasser. Das Grundwasser wird durch den Bau einer vollbiologischen Kläranlage mit unterirdischer Versickerung vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt.

7.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. Landschaftsbildes sind nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen zu kompensieren.

Im westlichen Teil des Plangebietes sollen Ferienhäuser neu errichtet werden. Dadurch wird es erforderlich, 8 Fichten zu fällen.

Die Entnahme der Fichten wird im Verhältnis 1:3 durch Neupflanzungen standortheimischer Laubbäume (HSt, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 Jahre Anwuchspflege und Garantie) ausgeglichen.

Aus der notwendigen Entnahme von 8 Fichten ergibt sich die Neupflanzung von 24 standortheimischen Laubbäumen.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Parkplatzes sind diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an der Nordostseite des Parkplatzes, parallel zur K1354 vorgesehen. Derzeit sollen sieben standortheimische Laubbäume (Winterlinde, Eberesche und Bergahorn) gepflanzt werden.

Da diese Maßnahmen in den festgesetzten Anpflanzflächen nicht in vollem Umfang umsetzbar sind, ist außerhalb des Plangebietes auf der südlich des Plangebietes angrenzenden Waldfläche durch Pflanzung eines Buchenvoranbaus Ausgleich zu schaffen. Der Zugriff auf diese Fläche ist im Gestattungsvertrag zwischen der Hohne-Wassergesellschaft und dem Forstamt Elend geregelt. Hierbei sind je entnommenen Baum 300 m² Buchenvoranbau als Ausgleich vorgesehen.

Weiterhin werden durch den Neubau der Ferienhäuser, der gastronomischen Einrichtung, des neuen Nationalparkzentrums und der Teilversiegelung der Parkplatzflächen und Grundstückszufahrten ca. 500 m² Fläche versiegelt (siehe Tabelle Punkt 10).

Zusätzlich zu den oben genannten Ausgleichspflanzungen durch Baumfällungen sind je 100 m² neu versiegelter Fläche ein standortheimischer Laubbaum (HSt, 2 - 14 cm, 3 Jahre Anwuchspflege) oder 25 standortheimische Sträucher (3 Jahre Anwuchspflege) zu pflanzen.

Das ergibt einen Pflanzbedarf von 5 Bäumen bzw. 125 Sträuchern.

Die Anpflanzung der Bäume und Sträucher erfolgt entlang der nordwestlich gelegenen Bahntrasse. Die Pflanzflächen entlang der K 1354 erhalten ebenfalls Strauchpflanzungen.

An der Böschung der Gleisanlagen der HSB im Bereich des Bahnhofes Drei Annen Hohne bzw. der geplanten Ferienhäuser sind nur standortheimische Sträucher heimischer Herkunft (Gewöhnliche Haselnuss, Gewöhnlicher Efeu, Gewöhnlicher Liguster, Rote Heckenkirsche, Gewöhnliche Mahonie, Alpen-Johannisbeere) gemäß der Pflanzenliste erlaubt.

Der Erhalt und Schutz des Lebensraumes für Tiere in diesem Bereich wird durch die Schaffung von naturnahen, der Landschaft des Oberharzes angepassten Flächen mit Bäumen und Sträuchern, den Erhalt der offenen Waldböden und der naturnahen Umsetzung der baulichen Planung - wie im Vorfeld erläutert - erreicht. Dabei muss jedoch davon ausgegangen werden, dass der Verlust von besonderen Lebensraumfunktionen, bedingt durch die Nutzung von ausschließlich Offenland- und Forstflächen im Randbereich vorhandener Bebauung und von Verkehrswegen, bei diesem Vorhaben nicht im Vordergrund steht.

7.5 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die Planung sieht vor, den neuen Baukörper des Nationalparkzentrums dem Landschaftsbild anzugleichen. Das Vorhaben ist nur an der Nordseite des Plangebietes umsetzbar. Das Gebäude soll sich mit seiner Kubatur an die Hanglage im Nordosten des Grundstücks anpassen.

7.6 Zusammenfassung

Die Eingriffstatbestände nach § 18 ff BNatSchG wurden aufgezeigt und werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen. Grundlage der Herauslösung eines Abschnittes im westlichen Teil des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet war eine naturräumliche Bestandsaufnahme. Die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsstudie ist nicht erforderlich.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche Belange

Nach Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat wurden die Träger öffentlicher Belange bereits angeschrieben. Eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte nach Vorliegen des Bebauungsplanentwurfes. Die Anregungen in beiden vorliegenden Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Schwerpunkte waren:

- Entwidmung der Bahnflächen
Mit Wirkung vom 04.10.2003 sind in der Gemarkung Wernigerode, Flur 40 die Flurstücke 96/20, 27, 26 (früher 96/20, 92/20, 212/20) durch das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Halle entwidmet worden (Bekanntgabe im Wernigeröder Amtsblatt 09/03). Die dem Bahnhof Drei Annen Hohne der Eisenbahnstrecke Elbingerode - Drei Annen Hohne zugehörigen Flächen sind für Betriebs- und Verkehrszwecke einer öffentlichen Eisenbahn nicht mehr erforderlich.

Durch die Entwidmung verlieren die Flächen ihren Rechtscharakter und ihre Eigenschaft als Betriebsanlage der Eisenbahn des Bundes. Der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB entfällt, so dass die Flächen aus der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes entlassen werden und die kommunale Planungshoheit wieder begründet wird.

Für die Flurstücke 216/20, 215/20 und 93/20 kann gemäß Aussage des DB Services vom 09.08.2003 keine Entwidmung vom Eisenbahnbundesamt (EBA) veranlasst werden, da „diese Flurstücke nicht der ehemaligen Deutschen Reichsbahn/DB AG zugewiesen sind und somit nicht im Bereich der Bevollmächtigung zur Entwidmung von Eisenbahnbetriebsanlagen liegen“.

- Herauslösungsverfahren einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (siehe Pkt. 3.1)
- Denkmaleigenschaft des alten Bahnhofsgebäudes und der Gleisanlage der alten Rübelandbahn (siehe Pkt. 2.1, 4.1)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 18 NatSchG LSA (siehe Pkt. 4.2.2)
- Schmutzwasserentsorgung (siehe Pkt. 5.1.5)
- Trinkwasserversorgung (siehe Pkt. 5.1.1)
- Niederschlagswasserbeseitigung (siehe Pkt. 5.1.6)

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke 215/20 sowie 216/20 befinden sich im Eigentum der Stadt Wernigerode. Um eine ordnungsgemäße Anbindung der privaten Straße sicherzustellen, wird ein Wegerecht vereinbart. Sollten die städtischen Flächen an Dritte veräußert werden, wird diese Sicherung fortgeschrieben.

10. Flächenbilanz**Tabelle: Versiegelungsbilanz****BESTAND**

Vorhandene Gebäude 100 % (F = 1,00)	Flächen x Versiegelungs- faktor (F) in m²	= Bezugsfläche in m²
Alter Bahnhof	800 x 1,0 =	800
Vorhandenes Nationalparkgebäude	200 x 1,0 =	200
Teilversiegelte Flächen 60 % (F = 0,60)		
Parkplatz	8.500 x 0,6 =	5.100
Grundstückszufahrten	650 x 0,6 =	390
Summe Grundstück Bestand	20.770 m ²	
Summe Unversiegelte Flächen Bestand	10.620 m ²	
Summe Versiegelte Flächen Bestand	10.150 m ²	
Summe Versiegelung Bestand entspr. Versiegelungsfaktor		Summe = 6.490 m²

PLANUNG

Vorhandene Gebäude 100 % (F = 1,0)	Flächen x Versiegelungs- faktor (F) in m²	= Bezugsfläche in m²
Neubau Nationalpark-Zentrum	400 x 1,0 =	400
Gaststätte	500 x 1,0 =	500
10 Ferienhütten mit Terrasse	600 x 1,0 =	600
Vorhandenes Nationalparkgebäude	200 x 1,0 =	200
Teilversiegelte Flächen 60 % (F = 0,6)		
Parkplatz	7.290 x 0,6 =	4.374
Biergarten Gaststätte	150 x 0,6 =	90
Spielplatz Nationalpark-Zentrum	200 x 0,6 =	120
Grundstückszufahrten, Wendeschleife, Tunnelzugang	1.150 x 0,6 =	690
Summe Grundstück	20.770 m ²	
Summe Unversiegelte Flächen, neu	10.280 m ²	
Summe Versiegelte Flächen	10.490 m ²	
Summe Versiegelung, neu entspr. Ver- siegelungsfaktor		Summe = 6.974 m²

Die Differenz aus der Summe der neu versiegelten Fläche, entsprechend dem Versiegelungsfaktor und der Summe der Versiegelung des Bestandes entsprechend dem Versiegelungsfaktor ergibt:

$$6.974\text{m}^2 - 6.490\text{m}^2 = 484\text{m}^2$$

Durch die Errichtung eines Nationalparkgebäudes, Schaffung von 10 Ferienhäusern und neuer Gastronomie wird die überbaute Fläche ($F = 1,0$) um **484 m²** größer als im Bestand. Die teilversiegelte Fläche ($F = 0,6$) ist um 130 m² niedriger als vor der Maßnahme.

Wernigerode, 02.12.2005

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 34 Sondergebiet „ Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz“ Drei Annen Hohne nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.



Hoffmann
Oberbürgermeister