

Stadt Wernigerode

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 27

"Wernigerode Camp"

Campingplatz Minsleben

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	3
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.3 Einordnung des Plangebietes in die Umgebung	3
1.4 Topographie des Plangebietes, Einordnung in die Umgebung	4
1.5 Baugrund	4
2. Rahmenbedingungen für den B-Plan	5
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B-Planes	5
3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/Planungsrecht	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Erschließungsmaßnahmen	7
3.4 Niederschlagswasser	7
3.5 Grünordnerische Festsetzungen	8
4. Wesentlicher Inhalt des Planes/Bauordnungsrecht	9
5. Immissionsschutz, Lärmschutz	10
6. Flächenübersicht	10
7. Kostenübersicht	11

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

- Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 30.07.1996 (NGBl. I, S. 1189 vom 05.08.1996);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (WohnbaulandG) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;
- das Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 43/1993);
- Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) vom 27.01.1994 (GVBl. LSA Nr. 5 S. 78)

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Minsleben in direkter Zuordnung zur vorhandenen Ortslage.

Es wird umgrenzt:

- **Im Süden** durch die Bebauung der Siedlung an der Hundemühle und dem Mühlengraben/Holtemme.
- **Im Westen** durch den Weg von Minsleben zur Hundemühle und dahinter liegende Ackerflächen.
- **Im Norden** durch den Barrenbach.
- **Im Osten** durch den Mühlengraben.

1.3 Einordnung des Gebietes in die Umgebung

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Minsleben, Flur 1:

Flurstück: 261/3; 261/7; 261/8 und 1295/261

Die in die Bebauungsplanung einbezogene Fläche beträgt insgesamt

ca. 5,80 ha.

1.4 Topographie des Plangebietes, Einordnung in die Umgebung

Die eben erscheinende Fläche (ca. 2,5 m Gefälle nach südöstlich) mit einer Längenausdehnung Nord/ Süd von 375 m und mittleren Breitenerstreckung von 190 m liegt im mittleren nördlichen Harzvorland in der Holtemmeniederung.

Luftlinienentfernung des unmittelbar am südwestlichen Dorfrand von Minsleben gelegenen Plangebietes betragen zur Dorfmitte ca. 0,7 km in Richtung öst-/nörd-/östlich, zum Innenstadtbereich Wernigerode 4,2 km südwestlich, zum Unterharzrand bei Wernigerode 3,2 km südlich.

Durch natürliche und antropogene Bedingungen ist das +/- dreieckige Gebiet in Landschaft und Dorfgefüge günstig eingebettet (vgl. Anlage 2 - Naturräumlicher Bestand des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung):

- im Norden räumliche Trennung vom Ortsbereich durch die gehölzbewachsene ca. 6 ... 8 m hohe, linke Holtemmeterrasse,
- im Süden/Osten durch den flachen, derzeit funktionslosen, baumreihenbestandenen Mühlgraben,
- im Westen zur offenen Landschaft durch den ca. 2,0 m hohen Eisenbahndamm

1.5 Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine detaillierte Baugrunduntersuchung der Fa. Geo-Consult Blankenburg vom 27.10.1999 vor.

Hier werden die geotechnischen Bedingungen des Plangebietes als generell bebauungswürdig dargestellt. Die komplizierten hydrologischen Verhältnisse infolge der Niederungslage sind unter Pkt. 3.4 berücksichtigt worden.

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Wernigerode ist mit der Entwurfsentwicklung des Flächennutzungsplanes für den OT Minsleben derzeit befasst.

Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung ist abgeschlossen und befindet sich in Auswertung.

Die Erstellung des Bebauungsplanes befindet sich in Übereinstimmung mit den Entwicklungen im Flächennutzungsplan.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind mit der Landesbehörde abgestimmt.

Wegen des Vorranggebietes für die Landwirtschaft wurde das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung in die Trägerbeteiligung einbezogen und gab keine der Planung des Campingplatzes entgegenstehende Stellungnahme ab.

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B-Planes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Campingplatzgebietes der Stadt Wernigerode.

Die vergangenen Jahre waren für die Tourismuswirtschaft in der Stadt Wernigerode einschließlich des engeren Umfeldes sehr erfolgreich. Im Harz insgesamt konnte die Zahl der Übernachtungen im Jahresvergleich um zwei Prozent gesteigert werden. Der Ostharz, speziell die Städte Wernigerode und Quedlinburg wiesen noch höhere Zuwachsraten aus.

Um die Verweildauer der Touristen in der Stadt Wernigerode zu erhöhen, ist es jedoch unabdingbar, verstärkt auf den Ausbau der touristischen Infrastruktur zu setzen. Eine wesentliche Lücke in dieser Struktur besteht in dem noch fehlenden Angebot von Camping- und Zeltmöglichkeiten in der unmittelbaren Stadtnähe. Um diese Lücke zu schließen, soll der B-Plan die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, um einen Campingplatz errichten zu können.

Zielstellung ist es, innerhalb des B-Planes für einen an den Bedürfnissen der Touristen orientierten Platz das Baurecht zu schaffen.

Schwerpunkt der Nutzung stellen die Touristik- und Durchgangscamper dar. Weiter wird ein Bereich für Zelter zur Verfügung stehen. In etwa zehn Bungalows bzw. festen Zelten können die "Nichtcamper" ihre Ferien erleben.

Motorisierte Urlauber, welche nicht im Hotel übernachten wollen, sollen in 18 Appartements des Motels eine schöne Ferienwohnung außerhalb der Stadt nutzen. Ein geringer Teil von Stellplätzen soll für Dauercamper zur Verfügung gestellt werden, dieses sind ca. 30 Plätze (Anteil < 10 %).

Mit diesem breitgefächerten Angebot werden vielen Touristen attraktive Übernachtungsmöglichkeiten geboten.

Damit verfügt die Stadt Wernigerode über beste Angebote für Mobilisten, so dass diese nicht wie bisher an andere Stätten verwiesen werden müssen.

3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/Planungsrecht

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wurde ein Sondergebiet Campingplatz festgesetzt.
- Einrichtungen, die der Versorgung und Betreuung dieses Campingplatzgebietes entsprechen, sollen zulässig sein. Hier ist über die notwendigen Anlagen für die sanitären Einrichtungen, Sportanlagen, Empfangsgebäude und zentrale Heizungsanlage hinaus an einen Verkaufsladen, Restauration, Motel und Einrichtung einer Dienstwohnung gedacht.
- Die Einrichtung einer Sauna und eines Friseur- und Kosmetikraumes runden das Angebot ab.
- Damit der Campingplatz auch unmittelbar zur Verbesserung der dörflichen Infrastruktur beiträgt, werden der Shop und das Restaurant auch für die Öffentlichkeit nutzbar gestaltet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung zur Bebauung gekennzeichneten Flächen eingetragen.
- Die Vorgabe der Traufhöhe soll im konkret eingegrenzten Baufeld die hier spezielle Nutzung ermöglichen. Es sollen optimale Verhältnisse zur Gestaltung, geringen Flächenverbrauch und Anpassung an die vorhandene Bebauung des Ortes geschaffen werden.
- Die Eintragungen sollen die Bebaubarkeit innerhalb des Campingplatzes für die Anlagen der untergeordneten Funktionen wie Funktionsgebäude, Restauration und Laden, Dienstwohnung und kleines Motel nach bereits vorliegenden Konzepten regeln.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung für den Campingplatz wird über einen städtebaulichen Vertrag auf der vorhandenen öffentlichen Wegefläche unter Einbeziehung der Gemeinde Reddeber, welche mit ihrer Gemarkung die Wegefläche begrenzt, geregelt.

Die Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche mit mindestens 5,5 m Fahrbahnbreite vorgesehen.

- Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Wernigerode zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Campingplatzes mit Trinkwasser.

Die konkreten Bedarfszahlen werden nach Ermittlung den Stadtwerken mitgeteilt.

- Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den zuständigen Abwasserverband Holtemme. Dieser verfügt über eine leistungsfähige Entsorgungsleitung auf dem Plangelände.

Hierüber ist die Entsorgung über einen Anschlusspunkt problemlos möglich.

- Energieversorgung

Zur Sicherstellung der Elektroenergieversorgung ist ein Standort für eine Trafostation im Plangebiet mit der avacon AG abgestimmt und die Versorgung somit unproblematisch abzusichern.

- Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist über eine zentrale Spänefeuerungsanlage nach neuestem ökologischen Standard vorgesehen. Die Poolbeheizung dient zur Wärmebedarfspufferung.

- Löschwasser

Löschwasser kann nicht aus der Trinkwasserversorgung bezogen werden. Hierfür wird die Poolanlage ausreichend dimensioniert. Der Forderung des Brandschutzes über 48 m³/h wird somit entsprochen.

- Müllentsorgung

Träger der Müllentsorgung ist der zuständige Abfallzweckverband des Landkreises. Die innere Struktur der Bebauung, die öffentlichen Bereiche und Straßenzuordnungen sind so ausgelegt, dass eine Entsorgung möglich ist. Bemessungsfahrzeug ist das 3-achsige Müllfahrzeug (!).

3.4 Niederschlagswasser

- Das Plangebiet ist nicht durch öffentliche Regenwasserkanalisation erschlossen.

- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, soweit möglich und zulässig, bereits auf dem Gelände versickert werden. Das überschüssige Oberflächenwasser, welches an den baulichen Anlagen anfällt, wird über Rückhaltung und Versickerung dem Barrenbach zugeführt. Hierfür wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt.

Konzeptionell ist die Organisation der Regenentwässerung des Campingplatzes über offene, bewachsene und überfahrbare Entwässerungsmulden vorgesehen. Diese sollen dem an der Ostgrenze des B-Plangebietes angrenzenden derzeit funktionslosen Mühlengraben, das natürliche Gefälle nutzend, zugeführt werden. Der Mühlengraben soll in der Einmündung zum Barrenbach mit einem Absperr- und Einleitungsbauwerk versehen werden. So könnte nach wasserrechtlicher Genehmigung der Mühlengraben als natürliche Regenrückhaltung für das Plangebiet dienen.

- Die vorhandenen Abflussverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Einzugsgebiet:	$A = 58.428,24 \text{ m}^2$
Befestigung:	keine Acker, unbefestigte Wege
Abflussbeiwert gemäß ATV A 118/DIN 1986-2: nach Hosang/Bischof:	$\psi = 0,0$ $\psi = 0,1$ (gewählt)
Bemessungsregenspende	$r_{T(m)} = r_{15(1)} = 100 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$
Regenabfluss	$Q = \frac{\psi \cdot A \cdot r_{T(m)}}{10.000} \quad [\text{l/s}]$ $Q = \frac{0,1 \cdot 58.428,24 \cdot 100}{10.000}$ $Q = 58,42824 \text{ l/s}$ $Q \approx 58,5 \text{ l/s}$

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übertragen worden.

Durch die grünplanerischen Maßnahmen soll der Campingplatz soweit wie möglich in Einklang mit dem Naturhaushalt, mit dem Landschafts- und Ortsbild gebracht -, und in seinem ästhetischen Wert verbessert werden.

Dafür sind ökologisch wirksame und gestalterisch ansprechende Gehölzpflanzungen, wie unter Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen ersichtlich, vorgesehen.

Bei Bäumen und höherwerdenden Sträuchern sollen ausschließlich heimische Arten verwendet werden. Bei halbhohen bis niedrigen Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen – sie werden z.B. im Parkplatz- und Gebäudebereich nötig – können in Ermangelung heimischer

Gehölze (außer dem heimischen Efeu) auch geeignete und passende nicht heimische Arten und Sorten vorgesehen werden.

Bei den Randpflanzungen verdient der vorhandene Gehölzbestand planerische Berücksichtigung. So soll z.B. die geplante Bepflanzung im südöstlichsten Bereich walddarmartig, hier vorwiegend mit Sträuchern und nur sparsam mit kleiner bleibenden heimischen Baumarten erfolgen.

Das Gebiet ist durch den vorhandenen Gehölzbestand, außer der Westseite, bereits landschaftsgerecht eingebunden. Beim Randstreifen auf der Westseite soll soweit wie möglich auf die Sichtbeziehung zum Harz geachtet werden.

An dieser Stelle sei auf die bereits in Ausführung befindliche Maßnahme der Gehölzpflege am Barrenbach und Mühlengraben verwiesen. In der vorliegenden naturschutzrechtlichen Erlaubnis vom Dezember 1999 sind Eingriffe bewertet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die dem vorliegenden Grünordnungsplan entsprechen und als vorgezogene Maßnahme gemäß § 135 Abs. 2 BauGB umgesetzt werden. Neben dem Kronenschnitt der Pappeln am Barrenbach werden ein Teil der Pappeln am Mühlengraben gefällt und die Bestehenden ebenfalls beschnitten. Die entstehenden Lücken und ein durchgehender Streifen entlang des Mühlengrabens werden nach den naturschutzrechtlichen Forderungen neu bepflanzt. Hier ist auch an den Sichtschutz zum benachbarten Steinmetzbetrieb gedacht.

Der gesamte Innenbereich ist durch Bepflanzung zu gliedern und zu beleben, wobei hier besonders die Besonnungsverhältnisse und Regentropfennachfall zu berücksichtigen sind.

Niederschläge sollten bevorzugt auf dem Gelände versickert werden.

4. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/Bauordnungsrecht

- Die Stadt Wernigerode geht in dieser Planentwicklung davon aus, ein privat zu betreibendes Campingplatzgebiet anzubieten.
- Wie in den Bemerkungen zu den Zielen und der Notwendigkeit des Campingplatzes bereits angedeutet, sollen spezielle Nutzungen, welche die erforderliche Funktionsvielfalt gewährleisten, möglich sein. Die Gebäude sollen nicht durch eine örtliche Bauvorschrift in ihrer Gestaltung eingeschränkt werden.
- Die Anzahl der Dauercamper wird auf maximal 10 %, entsprechend ca. 30 Plätze begrenzt.
- Die restlichen Stellplätze werden ca. je zur Hälfte von Touristik-Campern (ca. 2 Wochen Aufenthalt) und durchreisenden Kurzzeitcampern genutzt.

- Für die sportliche- und Freizeitgestaltung der Campingplatzbenutzer soll eine Sportplatzfläche für die beliebten Ballsportarten mit angelagerten Kinderspielplatz errichtet werden.
- Badeangebot für die Platzbenutzer besteht in der geplanten Poolanlage für Kinder und Schwimmer. Das Poolwasser dient gleichzeitig der Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge für den Campingplatz. Die Poolanlage soll der zentralen Späneheizanlage als Wärmebedarfspuffer dienen und somit beheizt sein.
- Pool und vorgelagerter Veranstaltungplatz (Arena) sollen in Verbindung mit den nahegelegenen Cafeterrassen als Treffpunkt der Camper und kommunikatives Zentrum gestaltet werden.

5. Immissionsschutz, Lärmschutz

Die Belange des Lärmschutzes wurden aufgrund der lärmsensiblen Lage des Plangebietes zwischen der bestehenden Ortslage, der Bahnlinie Wernigerode – Halberstadt, dem vorhandenen Steinmetzbetrieb und dem im Süden befindlichen Wochenendhausgebiet über eine Schallimmissionsprognose abgeklärt.

Im vorliegenden Bericht zur Schallimmissionsprognose, Bericht-Nr. 1-99-5-213/1, der öko-control GmbH Schönebeck sind die Immissionspunkte in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde untersucht und Maßnahmen festgelegt.

Die festgesetzte Maßnahme zur Erstellung einer Lärmschutzwand zum Natursteinbetrieb Hildebrandt ist im Zuge der Errichtung des Campingplatzes zu realisieren und im Erschließungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Altlasten sind im zu betrachtenden Bereich nicht bekannt. Beeinträchtigungen aus den am Standort vermuteten Auflandeteichen einer alten Zuckerfabrik haben sich nach Baugrunduntersuchung nicht bestätigt.

6. Flächenübersicht

Bauflächen, SO-Camping	4,80 ha
Grünflächen	1,00 ha
<hr/>	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5,80 ha
<hr/> <hr/>	

7. Kostenübersicht

Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Die Kostenteilung für die erforderliche Erschließungsstraße ist im Erschließungsvertrag geregelt.

Aufgestellt:
Halberstadt, den 04.04.2000

Ingenieurbüro
Thiel und Partner GmbH

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wernigerode- Camp“ Campingplatz Minsleben wurde vom Stadtrat der Stadt Wernigerode am 27.04.2000 als Satzung beschlossen.
Am 25.07.2000 wurde der Bebauungsplan vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt.

Wernigerode, den 08.08.2000

.....
Oberbürgermeister

