

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz „Waldmühle“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet Campingplatz „Waldmühle“ befindet sich im Süd-Osten von Wernigerode im Anschluss an Sport- und Freizeiteinrichtungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Ziel verfolgt werden, an diesem traditionellen Erholungsstandort einen Campingplatz mit den dazugehörigen touristischen und sportlichen Nutzungen zu errichten. Wernigerodes touristisches Nutzungsangebot soll um einen Campingplatz bereichert werden, da für diese Nutzergruppe noch kein Angebot in unserer Stadt vorhanden ist.

In einem untergeordneten Nutzungsbereich sollen Flächen zur Entwicklung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Verfahrensablauf

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2004 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz „Waldmühle“ eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Offenlage des Vorentwurfes vom 10.01. bis einschließlich 11.02.2005 im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung) sind Anregungen eingegangen, die in der nachfolgenden Entwurfsfassung vom 12.02.2007 ihre Berücksichtigung fanden.

So musste parallel zur Entwurfserarbeitung das Herauslösungsverfahren einer Teilfläche des Bebauungsplangebietes aus der Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“ angestrengt werden. Der entsprechende Stadtratsbeschluss dazu wurde am 10.07.2006 gefasst, die Beantragung der Herauslösung erfolgte am 28.07.2006. Neben der Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Herauslösungsverfahren vom 15.01. bis einschließlich 16.02.2007 wurden die von der Herauslösung betroffenen Behörden und Naturschutzverbände angehört. Mit der Veröffentlichung der Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet im Amtsblatt 03/ 2007 des Landkreises(seinerzeit Wernigerode) wurde das Herauslösungsverfahren am 28.02.2007 abgeschlossen.

Ebenfalls durch die Behörden angeregt, wurde zur Abklärung der verkehrstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes eine Verkehrsuntersuchung mit dem Ergebnis einer einseitig notwendigen Fahrbahnaufweitung des Aufstellungsbereiches mittels einer Verziegungsstrecke durchgeführt. Die daraus resultierende Geltungsbereichsaufweitung um den Einmündungsbereich der B 244 / Bebauungsplangebiet ist in die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan eingeflossen.

Des weiteren wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die Lärmbelastung bezüglich des Verkehrslärms der B 244 auf das Plangebiet sowie die Lärmbelastung der Campingplatznutzung und der benachbarten Wohnnutzung untereinander abzuklären. Die daraus resultierenden Maßnahmen- Festsetzung von Lärmschutzwänden/ wällen- wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2007 wurde am 29.03.2007 durch den Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen einschließlich der Angaben des Umweltberichtes konnten vom 08.05. bis einschließlich 14.06.2007 öffentlich eingesehen werden.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die Einbeziehung der Nutzung der Gaststätte auch nach 22.00 Uhr für Familienfeiern und die daraus folgende Nutzung des Parkplatzes auch in die Nachtstunden hinein machten ebenso eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose notwendig, wie die von der Naturschutzbehörde geforderte Nichtumsetzbarkeit der im Entwurf festgesetzten Lärmschutzwand im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet.

In Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt/ Immissionschutzbehörde wurden für die neue immissionschutzrechtliche Betrachtung nunmehr nicht mehr die Orientierungswerte der DIN 18005 sondern die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV kommt verbindlicher Charakter zu, den in der 1. Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Orientierungswerten der DIN 18005 jedoch nur empfehlender Charakter. Das den Orientierungswerten der DIN 18005 keine verbindliche Aussagekraft zukommt, hat das BVerwG in zahlreichen Entscheidungen bestätigt. Auf der Grundlage der Grenzwerte der 16. BImSchV wurde das Schallschutzgutachten angepasst und damit konnte der Wegfall der Lärmschutzwand um die Wohnbebauung, als landschaftsbildverunstaltender Faktor wie im Entwurf enthalten, erzielt werden.

Die Ergebnisse der Abwägung zum Planentwurf mündeten in der Planfassung vom 10.06.2008, die vom Stadtrat als Satzung beschlossen wurde. Die Genehmigung dieser Fassung beim Landesverwaltungsamt konnte nicht erzielt werden, da u.a. das Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan nicht gewahrt wurde. Im seinerzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode war das Bebauungsplangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (ehemalige Sportplatzfläche) und Sondergebiet Bildung dargestellt. Der im Neuaufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan lag zu diesem Zeitpunkt erst im Vorentwurf vor. Dort wurde die Bebauungsplanfläche zwar als Sondergebiet Campingplatz dargestellt, jedoch konnte nicht von der Parallelität gem. den Anforderungen des § 8 Abs. 3 BauGB die Rede sein.

Des Weiteren forderte die Regionale Planungsgemeinschaft eine detailliertere planungsrechtliche Auseinandersetzung, ob die Campingplatzansiedlung im eventuellen Widerstreit mit dem Ziel der Raumordnung- Ortsumfahrung Wernigerode- steht. Es war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes die Planung zur Ortsumfahrung nicht beeinträchtigt wird. Nach nochmaliger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Bau und der Regionalen Planungsgemeinschaft konnte die abschließende Landesplanerische Stellungnahme erwirkt werden.

Der Investor des Campingplatzes änderte sein Konzept dahingehend, dass das bestehende Wohnhaus nicht mehr wie in der Planfassung vom 10.06.2008 als Betriebswohnung zum Teilbereich Sondergebiet Camping, sondern nun zum Teilbereich Allgemeines Wohngebiet zugeordnet wurde. Da damit die schützenswürdige Wohnnutzung an den Gaststättenbereich „Alte Waldmühle“ heranrückt, wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung veranlasst, in dessen Ergebnis festgestellt werden konnte, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Betriebsgeräusche als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für die Verkehrsgeräusche sicher eingehalten werden.

Die vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen zur Planfassung vom 10.06.2008 machten auf der Grundlage von § 4 a Abs. 2 BauGB eine erneute- nun eingeschränkte- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig. Die von der Ergänzung/ Änderung Betroffenen wurden zur Abgabe einer Stellungnahme in vorgegebener Frist aufgefordert. Im Rahmen dieser Betroffenheitsbeteiligung wurde festgestellt, dass nunmehr der vorgesehene lückenlose Anschluss der Lärmschutzwand 2 und 3 an die benachbarten Betriebsgebäude nicht mehr gestattet wird. Eine neuerliche Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter ergab, dass „eine 2m hohe Wand/ Wall realisiert werden kann“.

Die im bisherigen und im eingeschränkten Verfahren eingegangenen Anregungen mündeten in die Fassung vom 16.07.2009.

Beurteilung und Abwägung der Umweltbelange

Die Abklärung der oben genannten Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm der B 244 und der Betriebsgeräusche des Campingplatzbetriebes mündeten in entsprechende textliche Festsetzungen. Mit der Umsetzung der Lärmschutzwälle / - wand sowie der Maßnahmen zum passiven Schallschutz im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden.

Der westlich angrenzende Zillierbach ist Bestandteil des Besonderen Schutzgebietes „Zillierbach südlich von Wernigerode“ lt. FFH- Richtlinie 92/ 43 EWG, FFH -Gebiet Nr. 77- eine Beeinträchtigung durch die Campingplatznutzung konnte ausgeschlossen werden. Gemäß Bebauungsplan sind im festgesetzten Gewässerschonstreifen von 10m ab Böschungsoberkante keine Bebauungen zulässig. Der Lebensraum begrenzte sich gem. Vorprüfung auf den Gewässerschonstreifen, so dass keine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele des Schutzgutesystems Natura 2000 zu erwarten sind.

Gemäß Prüfung des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt konnte festgestellt werden, dass der Zillierbach im Bebauungsplangebiet nicht bis zu einem HQ 100 ausuferet. Die Untere Wasserbehörde schließt eine Beeinträchtigung durch Hochwasser im Plangebiet nicht gänzlich aus. Grundlage für die Einstufung in ein Überschwemmungsgebiet bildet gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz für das Land Sachsen- Anhalt das HQ 100- Ereignis. Es handelt sich beim Plangebiet um eine integrierte bereits z.T. bebaute Ortslage (Gaststätte Alte Waldmühle/ ehe. Finanzschule) Die Zeltstandorte als mobile Einrichtungen und die Bebauung sind durch den 10m breiten festgesetzten Gewässerschonstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt. Dieser deckt ebenso den überschwemmungsgefährdeten Bereich ab, den die Obere Behörde für Wasserwirtschaft im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen mit der Bitte um Nachrichtliche Übernahme vermerkte.

Des weiteren wurde im Umweltbericht die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft durch die Errichtung der Lärmschutzwälle-/ wand benannt. Da der Lärmschutz unerlässlich ist für die Reduzierung der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch (s. o.) , konnte hier im Rahmen der Abwägung dem Schutzgut Landschaft nur nachrangige Wertung gegeben werden. Den negativen Wirkungen von den Lärmschutzwällen / - wand soll entgegengewirkt werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung dieser mit Sträuchern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die beabsichtigte Aufwertung des traditionellen Erholungsstandortes mit Nutzung des Gebäudebestandes für den Campingplatz und der Abbruch vorhandener Bebauung für die geplanten Wohnhäuser war an keinem Alternativstandort umsetzbar. Das Gebiet der „ Alten Waldmühle“ wird durch das Vorhaben wieder einer breiten Öffentlichkeit zugeführt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2009 wurde vom Stadtrat am 17.09.2009 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.09.2009 in Kraft getreten.