



Stadt Bad Lauterberg im Harz

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 031 „Wiesenbek III“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

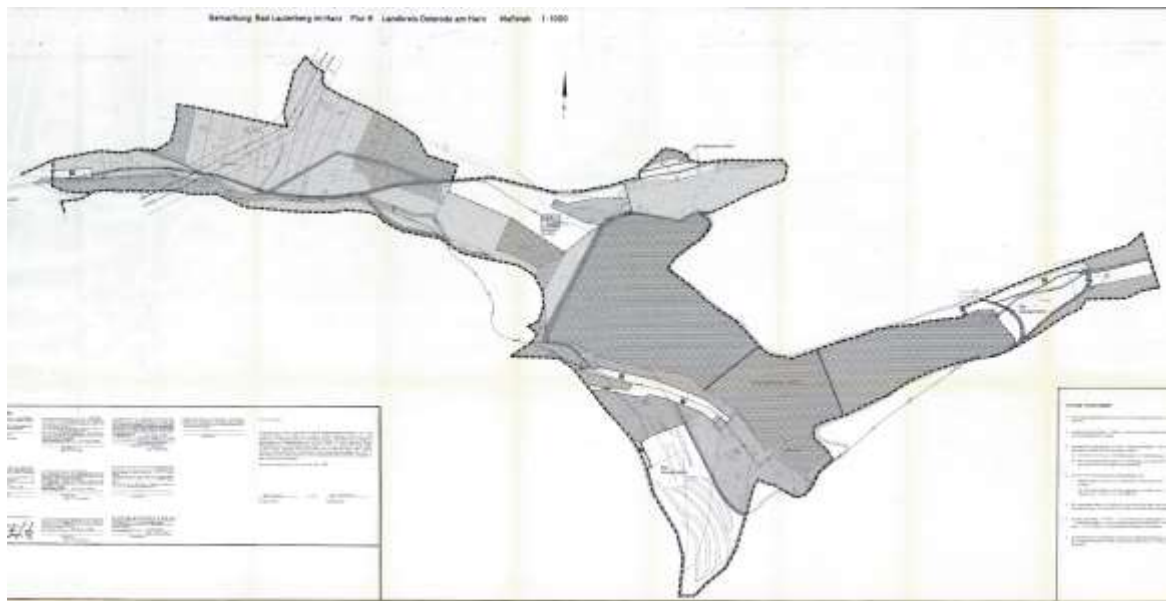
Inhaltsverzeichnis

1. Grund und Ziel der Aufstellung	3
2. Planbereich	9

1. Grund und Ziel der Aufstellung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 031 „Wiesenberg III“ wurde bereits im Jahr 1973 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans hatte mehrere Jahre in Anspruch genommen. Rechtskräftig wurde der Bebauungsplan erst im Jahr 1984. Der Bebauungsplan umfasst den Wieserbeker Teich und die Campingplatzbereiche südlich und östlich des Teiches sowie den Bereich des damals noch in Betrieb befindlichen Hotels an der Nordseite des Teiches, nördlich des Teichdammes, mit östlich des Hotels anschließenden seinerzeit vorhandenen Wiesen- und Waldflächen sowie den Teichdamm mit westlich daran anschließenden Talwiesen, Teich- und Waldflächen. Der Planbereich endete im Westen an den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg“. Die Planbereichsgrenzen um den Wieserbeker Teich einschl. der Campingplatzbereiche sind identisch mit der Stadtgrenze. Im Westen bildeten die Flurstücke 270 und 271 der Flur 6, der Gemarkung Stadt Bad Lauterberg den Abschluss des Plangebiets.

Nachfolgend ist ein verkleinerter Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 031 mit dem Geltungsbereich abgedruckt.



Mit dem Bebauungsplan sollten seinerzeit als Planungsziele Planungsvorgaben „zur besseren Einpassung der Sondergebiete -Campingplatzgebiete – in den für den Harz besonders landschaftsprägenden Bereich der Talaue sowie zur Erhaltung der naturnahen Landschaft“ getroffen werden. Zudem sollte durch die städtebauliche Ordnung des Planbereiches die naturnahe Landschaft der Allgemeinheit zum Erleben offengehalten und das Fremdenverkehrsangebot der Stadt Bad Lauterberg im Harz erweitert werden. Ein Hauptziel der städtischen Planung war seinerzeit „das einzigartige Tal im Wechsel zwischen Wiesen und Wäldern, welches sich besonders durch den Wieserbeker Teich auszeichnet, in dieser besonderen Form und Schönheit zu erhalten“. Nur das vorhandene Hotel wurde zusätzlich planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert. Schon damals sollte dem Naturschutz uneingeschränkte Priorität vor allen anderen Belangen eingeräumt werden.

Mit den seinerzeit vorgesehenen Festsetzungen wurden das nördlich des Teiches vorhandene Hotel und die vorhandenen Campingplatzbereiche sowie das vorhandene Freibad in ihren Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Zur besseren Einfügung der Campingplatznutzungen in das Landschaftsbild wurden hierfür weitergehende Festsetzungen erlassen. Für das Hotel wurde die Bebaubarkeit auf die vorhandenen Bauten beschränkt und östlich des Hotels Flächen für Stellplätze ausgewiesen, da ausreichende Stellplätze im Bereich des Hotels aufgrund der Topographie nicht hergerichtet werden konnten. Für Besucher des Teichs wurde zudem öffentliche Parkplätze im Bereich der Campingplätze und der Badeanstalt festgesetzt. Die sonstigen und überwiegenden Flächenfestsetzungen dienten der planungsrechtlichen Sicherung des Teiches und der umliegenden Naturflächen in ihrem damaligen Bestand.

Der Bebauungsplan wurde bisher zweimal geändert. Diese Änderungen betrafen vorrangig Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des südlich des Teichs gelegenen Campingplatzes. Damit dieser zeitgemäß und wirtschaftlich betrieben werden kann, wurden die bestehenden Festsetzung für diesen Bereich mit den Änderungen überarbeitet. Die 1. Änderung wurde im Jahr 2017 und die 2. Änderung im Jahr 2006 rechtskräftig.

Die geplante 3. Änderung betrifft den Bereich nördlich und nordwestlich des Teichs, vom Staudamm und dem nördlichen/ nordwestlichen Ufer des Teichs bis zu den Gartengrundstücken Flurstücke 288 und 287 der Flur 6 und dem südlich davon gelegenen Wirtschaftsweg. Hier haben sich in den vergangenen Jahrzehnten sowohl im Landschaftsraum als auch bei der Hotelanlage gegenüber dem Ursprungsplan verschiedene Veränderungen und Anforderungen ergeben, die nachfolgend aufgeführt sind:

- Seit dem Jahr 2003 steht die ehemalige Hotelanlage leer und ist nicht mehr in Nutzung. Der Bestandsschutz ist verfallen. Die Hotelanlage stellt sich als im Verfall befindliche Bauruine dar.
- Der 1715 gebaute Wiesembeker Teich ist als Kulturdenkmal (bedeutendes vorindustrielles Wasserwirtschaftssystem des Bergbaus) gem. § 3 (2)n des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) seit 1978 als Teil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ geschützt. 2010 wurde das Kulturdenkmal als Teil der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ als UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen. Der als Weltkulturerbe geschützte Bereich umfasst den Teich sowie den Uferbereich auf eine Tiefe von ca. 70 bis 75 m. Damit befindet sich die ehemalige Hotelanlage innerhalb des geschützten Denkmalsbereiches der Teichanlage.
- Seit dem Jahr 2000 befindet sich der überwiegende Bereich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Osterode am Harz)“ (LSG). Nur ca. die Hälfte des im Ursprungsplan festgesetzte Sondergebietes für das Hotel sowie die östlich des Hotels gelegenen Wiesen- und Waldflächen und die Stellplatzflächen an der Teichstraße, nordöstlich des Hotels, liegen noch außerhalb des LSG. Die Stadt strebt an, die nordöstlich des Hotels gelegenen Wiesen- und Waldflächen zum Schutz des Naturraumes und des denkmalgeschützten Wiesembeker Teichs in das LSG mit aufnehmen zu lassen.
- Innerhalb des nordwestlichen Bereiches befinden sich 3 gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotop. Bei den Biotopen handelt es sich

um ein Biotop im Bereich der vorhandenen Teiche unterhalb des Staudammes des Wiesembeker Teichs, das als Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer ausgewiesen ist, ein Biotop entlang des Gewässers Wiesembek, das als Staudensumpf nährstoffreicher Standorte ausgewiesen ist und ein Biotop auf dem Flurstück 294 der Flur 6, das ebenfalls als Staudensumpf nährstoffreicher Standorte ausgewiesen ist.

- Die bisher im Ursprungsplan westlich und östlich des Sondergebiets der Hotelanlage ausgewiesenen Talwiesen, haben sich in den vergangenen Jahrzehnten vorrangig in Waldflächen gewandelt. Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2011 wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen und der überwiegende Bereich der seinerzeit ausgewiesenen Talwiesen als Waldfläche dargestellt. Auch der im LSG liegende Bereich der Sondergebietsfläche der Hotelanlage hat sich als Waldfläche entwickelt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Waldfläche unterhalb des Dammes des Wiesembeker Teichs liegt im geschützten Biotop der Teichflächen am Dammfuß und ist in Teilen heute nicht mehr dem Wald zuzuordnen.
- Die Teiche unterhalb des Staudammes entsprechen nicht mehr der im Ursprungsplan festgesetzten Form. Hier wurden in den vergangenen Jahrzehnten vier Teiche angelegt, die den überwiegenden Bereich des Flurstücks 298 der Flur 6 einnehmen. Teile der Teiche sind zwischenzeitlich verlandet. Die geänderte Teichanlage wurde auch in den Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Der Verlandungsbereich und das Biotop wurden im Flächennutzungsplan jedoch z.T. noch als Waldfläche dargestellt.
- Gem. § 38 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zum Gewässer ein Gewässerstrandstreifen von 5 m gefordert und dürfen gem. § 61 (1) BNatSchG bei stehenden Gewässern, die größer als 1 Hektar sind im Abstand von 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Auch wenn gem. § 61 (2) BNatSchG der Ausschluss von baulichen Anlagen nicht für bauliche Anlagen gilt, die bei Inkrafttreten des Gesetzes rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren, ist hier zu berücksichtigen, dass der Bestandschutz der ehemaligen Hotelanlage erloschen ist.

Aufgrund der vorgenannten Veränderungen und Anforderungen, denen die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan nicht mehr gerecht werden, möchte die Stadt den benannten Planbereich der 3. Änderung den Veränderungen und Anforderungen entsprechend städtebaulich neu ordnen. Dabei sollen insbesondere die bereits zum Ursprungsplan formulierten Ziele zum Erhalt der naturnahen Landschaft und des „einzigartigen Tales“, zur Offenhaltung des Landschaftsraumes für die Öffentlichkeit sowie zum Naturschutz auch weiterhin erste (und uneingeschränkte) Priorität haben. Ergänzend dazu soll insbesondere der Schutz des Weltkulturerbes Wiesembeker Teich mit dem Staudamm und seinen geschützten Uferbereichen bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich im Vordergrund stehen.

Derzeit stellt sich insbesondere die bestehende verwahrloste Hotelanlage im direkten Damm- und Uferbereich des Teichs als wenig denkmalgeeignet dar und steht im

Widerspruch zum Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutz. Vorrangig die dichte Lage des Gebäudekomplexes am Teich mit seiner zum Teil dreigeschossigen Bebauung stört erheblich das Natur- und Landschaftsbild. Hotelanlagen tragen in ihrer Nutzung mit Veranstaltungen, dem Fahrzeugverkehr und der Sichtwirkung (u.a. Beleuchtung) zudem zu Störungen des Naturraumes und der Tierwelt bei. Hier ist die ehemalige Hotelanlage nur über eine schmale Anliegerstraße mit einer Anfahsstrecke von ca. 1,7 km von der Ortslage der Stadt durch Wälder des Naturparks Harz zu erreichen. Entwicklungsmöglichkeiten sind aus Gründen des Denkmal-, Gewässer- und Naturschutzes hier nicht mehr gegeben, auch, weil das LSG und Waldflächen, die auch zu einer Gefährdung von Gebäuden in unmittelbarer Lage an Waldrändern durch umstürzende Bäume führen können, dicht an die ehemalige Hotelanlage herangerückt sind. Derzeit sind die Flurstücke 299 und 300 mit der ehem. Hotelanlage im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gastronomie und Hotel festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit der Festsetzung von Baugrenzen seinerzeit auf die bestehenden Gebäude des ehemaligen Hotelkomplexes beschränkt und es wurden bis zu 3 Vollgeschosse zugelassen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurden durch textl. Festsetzung Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen und der Erhalt von Bäumen und Strauchgruppen vorgegeben (textl. Festsetzung 4. des Ursprungsplans). Heute liegt ca. die Hälfte des SO-Gebietes im LSG, das sich hier als Wald darstellt und ist der Naturraum östlich des ehem. Hotels dicht an den Gebäudekomplex herangerückt. Schon der bestehende Gebäudekomplex beeinträchtigt hier das Landschaftsbild und das Kulturdenkmal. Bei einer Neubebauung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit bis zu viergeschossigen Gebäuden (3 Vollgeschosse plus Nichtvollgeschoss) mit direkter Lage am Teich, die hier zulässig wären, würden das Landschaftsbild, der Naturraum und das Kulturdenkmal erheblich gestört und beeinträchtigt. Hinzu kämen die Störungen durch Verkehr und der Hotelnutzung im Allgemeinen.

Da der Bestandsschutz des Hotels erloschen ist, möchte die Stadt unter Berücksichtigung der Planungsziele und den besonderen Anforderungen an den Denkmal- und Landschaftsschutz und den bereits gegebenen Landschaftsentwicklungen in diesem Bereich die bauliche Nutzung reduzieren und auf eine öffentliche Nutzung, die dem Denkmalschutz und dem Naturraum gerecht wird und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, beschränken. Insbesondere soll dabei auch der Uferzonenschutz und das Einfügen von Gebäuden in den Landschaftsraum besondere Berücksichtigung finden. Vorgesehen ist, das bisherige SO-Gebiet aufzuheben und den Teil, der sich im LSG befindet, aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes seiner derzeitigen Nutzung entsprechend als Waldfläche auszuweisen. Zum Teich hin und zu den östlich des ehem. Hotelkomplexes gelegenen Wiesen- und Waldflächen sollen zum Schutz des Uferbereiches und zur Entwicklung und dem Erhalt der Wiesen- und Waldflächen die östliche/ und südöstliche Ausdehnung der bisherigen Baufläche deutlich zurückgenommen werden. Der verbleibende Bereich des SO-Gebiets soll hier als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen und Gebäude mit der Zweckbestimmung Infostation Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal ausgewiesen werden und damit der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Vorstellbar ist hier neben einer Informationseinrichtung zum Weltkulturerbe auch die Einrichtung von Räumen für Ausstellungen und kulturellen Veranstaltungen sowie z. B. einem Besucher-Café. Die überbaubare Grundstücksfläche soll hier zum Schutz des Uferbereiches und

des Kulturdenkmals auf die Fläche des ursprünglichen Haupthauses des Hotels aus dem 19. Jahrhundert, dass heute im Gebäudekomplex noch sichtbar ist, ohne den seinerzeit vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Nebentrakten (Nebenhaus und Saalgebäude) beschränkt werden. Um den Erhalt dieses Gebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen, soll hier eine dreigeschossige Bebauung auch weiterhin zulässig sein. Diese soll jedoch zur Gewährleistung des Einfügens der Gebäude in den Landschaftsraum durch Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen beschränkt werden. Ergänzend dazu sollen für neue Gebäude und Umbauten des Bestandsgebäude Gestaltungsvorgaben für die Dachform und Dacheindeckung unter Berücksichtigung des historischen Gebäudes und des Landschaftsbildes festgelegt werden. Die mit einem Nebengebäude bebaute Fläche nordwestlich des Hotelkomplexes soll auch weiterhin für notwendige Nebengebäude und Garagen zur Verfügung stehen.

Zur Veranschaulichung wie bei Beibehaltung des historischen Hotelgebäudes, das seinerzeit in typischer Harzer Bauform als dreigeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach errichtet wurde, sich das Gebäude in den Naturraum einfügen kann, ist nachfolgend ein Foto aus dem Jahre um 1900 vom damaligen Kurhotel abgedruckt (Urheber R. Lederbogen, Halberstadt):



Die geplante Infostation soll zum Schutz des Naturraums für Besucher in erster Linie zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sein. Der Kfz-Verkehr soll vorrangig auf den Mitarbeiter und Anlieferverkehr beschränkt werden. Da dafür weniger Stellplätze benötigt werden, sollen die bisherigen Stellplatzflächen an der Teichstraße aufgehoben und als Wald- und Wiesenflächen, den angrenzenden Flächen entsprechend, entwickelt werden.

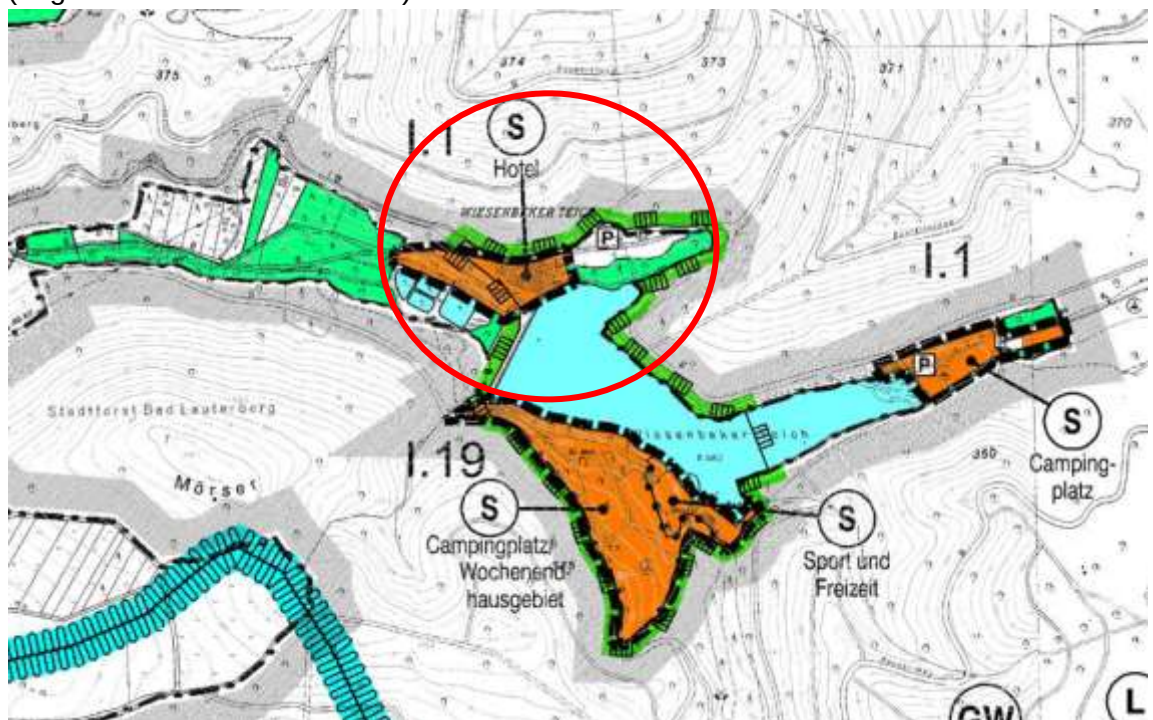
Die sonstigen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan wie die Teich-, Wald- und Wiesenflächen sollen im Änderungsbereich zum Schutz und Erhalt des Natur- und Landschaftsraumes an die bestehenden Entwicklungen unter Berücksichtigung des LSG und der vorhandenen Biotope sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst

werden. Die LSG-Grenzen, die Biotope sowie die Grenzen des Kulturdenkmals Wiesebeker Teich sollen nachrichtlich in den Plan aufgenommen werden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden dem Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz mehr Raum eingeräumt und die Bebauung stark reduziert. Negative Auswirkungen auf den Natur-, Landschafts- und Klimaschutz sind daher nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Reduzierung der baulichen Nutzung des bisherigen Hotelkomplexes erfolgt jedoch ein Eingriff in private Rechte. Der Bestandsschutz des Hotels ist jedoch erloschen und ohne Bebauungsplan wäre eine entsprechende Nutzung aufgrund der Lage des Gebäudes im Außenbereich und den Konflikten mit dem Gewässer-, Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz kaum möglich. Da dem Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz insbesondere zur Wahrung des Weltkulturerbes, des LSG und des Naturparks Harz hier die vorrangige Priorität einzuräumen sind, sind die privaten Belange zurückzustellen.

Da mit den vorgesehenen Änderungen auch die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lauterberg betroffen werden, hier insbesondere die noch dargestellte Sonderbaufläche Hotel, ist der Flächennutzungsplan an die geplante Entwicklung für diesen Bereich anzupassen. Diese soll über die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen. Da im Flächennutzungsplan bereits die westlich des Sonderbaufläche gelegenen Flächen, wie auch in der Änderung des Bebauungsplans geplant, als Waldflächen dargestellt sind, kann der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auf die Sonderbaufläche und den Bereich südlich davon mit den Teichen am Fuße des Dammes des Wiesebeker Teichs und den östlich der Sonderbaufläche gelegenen Wiesen und Waldflächen beschränkt werden.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Lauterberg mit den gültigen Darstellungen für den Änderungsbereich abgedruckt (Lage mit rotem Kreis markiert):



Planungsziele des Bebauungsplanes im Überblick:

- **Planungsrechtliche Sicherung des Erhalts und der Entwicklung des Naturraumes**
- **Offenhaltung des Landschaftsraumes für die Öffentlichkeit**
- **Planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Nutzung der Baufläche durch Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen und Gebäude (Informationseinrichtung für Weltkulturerbe)**
- **Reduzierung der baulichen Nutzung aus Gründen des Denkmal-, Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes durch Verkleinerung der bisherigen Baufläche und der überbaubaren Grundstücksfläche**
- **Bestimmung von Gestaltungs- und Höhenvorgaben zur besseren Einfügung von Neubauten in den Landschaftsraum unter Berücksichtigung der historischen Gebäudeform**
- **Aufhebung vorhandener Stellplatzflächen der ehemalige Hotelanlage und Ausweisung der Flächen als Wald- und Wiesenflächen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes**
- **Nachrichtliche Übernahme bestehender Schutzgebiete, Biotope und Kulturdenkmäler**

2. Planbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den nördlichen und nordwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes vom Damm des Wieserbeker Teichs bis zu den Flurstücken 288 und 287 der Flur 6, Gemarkung Stadt Bad Lauterberg. Die westliche Ausdehnung des Planbereiches wird hier durch die östliche Grenze des Flurstücks 288, der nordwestlichen Grenze des Wirtschaftsweges, Flurstück 357, und der westlichen Grenze des Flurstücks 281 gebildet. Nach Südosten bilden die Grenzen des Flurstücks des Wieserbeker Teichs (Flurstück 384/3) sowie die Grenze des Flurstücks des Damms (Flurstück 374) die Planbereichsgrenzen des Geltungsbereiches. Die übrigen Planbereichsgrenzen verlaufen entlang der Gemarkungsgrenzen der Stadt Bad Lauterberg und entsprechen hier den Planbereichsgrenzen des Ursprungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst damit folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Stadt Bad Lauterberg mit einer Gesamtfläche von ca. 56.500 m²:

281, 282, 283, 284, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 297, 356/2 teilweise, 357, 363/2 teilweise, 358, 369, 364, 359/1, 359/2, 298, 299, 300, 273/1, 273/2, 370, 3/2, 371

Als Anlage ist ein erstes Entwicklungskonzept für die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich und den derzeit vorgesehenen Änderungen beigelegt. Auf Basis dieses Entwicklungskonzepts soll die Bebauungsplanänderung weiterentwickelt werden.