

UMWELTBERICHT

VORHABEN

: Bebauungsplan Nr. 32
Sondergebiet Campingplatz „Waldmühle“
Mühlental 78
38855 Wernigerode

ARCHITEKT

: architecton
Dipl.-Ing. Kriemhild Moock
Freie Architektin
Gartenstraße 8

38855 Reddeber

Tel.: 03943/4 16 16

16. Juli 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	3
1.1. Ziele und Inhalte	3
1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	8
2.1.1 Schutzgut Mensch	8
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.1.3 Schutzgut Boden	11
2.1.4 Schutzgut Wasser	11
2.1.4.1 Vorprüfung FFH	13
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	14
2.1.6 Schutzgut Landschaft	14
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	16
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	17
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung	17
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
2.3.1 Schutzgut Mensch	17
2.3.2 Schutzgut Wasser	19
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3. Zusätzliche Angaben	19
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	20
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

ANLAGEN

- Anlage 1 Bewertung des Plangebietes nach der Richtlinie zur
Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt
- Anlage 2 Erfassung Bestand der Laub- und Nadelbäume
- Anlage 3 Gegenüberstellung der versiegelten Flächen

QUELLEN

Die Umweltprüfung und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte

Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz Waldmühle liegt am südöstlichen Stadtrand von Wernigerode im Mühlental, im Stadtteil Nöschenrode und westlich der Bundesstraße 244.

Das Plangebiet wird westlich vom Zillierbach, einem Gewässer 1. Ordnung und östlich teilweise vom Mühlengraben, einem Gewässer 2. Ordnung begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet ist mit Gebäuden unterschiedlicher Größe und Geschossigkeit bebaut.

Diese Gebäude und die Freiflächen wurden bis 2001 für die Ausbildung, Unterkunft, Verpflegung sowie Freizeitgestaltung der Schüler der Landesfinanzschule Sachsen-Anhalt genutzt und standen bis zum Erwerb durch den Investor über einen längeren Zeitraum keiner Nutzung zu.

Der traditionelle Erholungsstandort soll mit dieser Planung wiederbelebt und das Wohnen im naturnahem Umfeld ermöglicht werden, unter Sicherung der Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur und der Weiterentwicklung des Stadtteiles Nöschenrode.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Investor sieht für das Plangebiet zwei Nutzungen vor, den Teilbereich I Campingplatz und den Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet.

Geplant ist ein ganzjähriger Campingplatz mit ca. 150 Standplätzen für Zelte, Caravans und Wohnmobile.

Das sich im Teilbereich I Campingplatz befindende Hauptgebäude (Gaststättengebäude) und die fünf kleineren Gebäude (Bungalows) werden für den Campingplatz genutzt.

Das Hauptgebäude wird in seiner bisherigen Nutzung weiterbetrieben. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sind eine Gastronomie mit 160 Sitzplätzen einschließlich ca. 40 Terrassenplätze, sowie die erforderlichen Räumlichkeiten für Küche, Lagerung und Personal, die Rezeption für Ferienwohnungen und Campinggäste, eine kleine Verkaufseinrichtung, im Obergeschoss drei Ferienwohnungen und im Dachgeschoss zwei Ferienwohnungen vorgesehen.

Die Gaststätte soll vorwiegend der Versorgung der Campinggäste und der Urlauber in den Ferienwohnungen dienen und ist bereits verpachtet.

Im eingeschossigen Südflügel des Hauptgebäudes sind die sanitären Einrichtungen für den Campingplatz, Fäkalienentsorgung sowie Koch- und Aufenthaltsbereich und Wäschereinigung geplant.

Die bestehenden fünf kleineren Gebäude (Bungalows), östlich vor dem Gaststättengebäude, die bisher für die Unterbringung der Lehrkräfte und Schüler der Landesfinanzschule Sachsen-Anhalt genutzt wurden, sind als Ferienwohnungen angedacht.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Mit den Ferienwohnungen im Hauptgebäude und in den fünf kleineren Gebäuden (Bungalows) kann eine Kapazität von 29 Betten für Übernachtungen angeboten werden.

Für den Teilbereich I Campingplatz haben die Gebäude im Bestand folgende Traufhöhen:

Das Hauptgebäude mit der Gastronomie, den Ferienwohnungen und den sanitären Einrichtungen eine Traufhöhe von 7,00m, die eingeschossigen Gebäude mit Ferienwohnungen Traufhöhen von 3,00m und der Fahrradverleih eine Traufhöhe von 3,00m.

Im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet ist der Neubau von ca.11-12 Einfamilienhäusern vorgesehen. In das Allgemeine Wohngebiet wird das vorhandene Wohnhaus, nördlich des Haupthauses gelegen, mit einbezogen.

Im Zuge der Bebauung mit den Einfamilienhäusern ist es erforderlich den jetzigen gesamten Gebäudebestand in diesem Bereich, einschließlich der versiegelten Flächen, Straßen und Wege aus Beton und Gehwegplatten abzurechen, außer das vorhandene Wohnhaus.

Für den Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 ; eine offene Bauweise und eine Gebäudehöhe von 4,50m bis zur Traufhöhe über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

Das vorhanden Wohnhaus weist eine Traufhöhe von 4,50m auf.

Im Bebauungsplangebiet sind innerhalb des Gewässerschonstreifens des Zillierbaches, einem Gewässer 1. Ordnung und des Gewässerschonstreifens des Mühlengraben, einem Gewässer 2. Ordnung, landschaftsverändernde Maßnahmen genehmigungspflichtig. Der Gewässerschonstreifen für Gewässer 1. Ordnung ist definiert mit einer Breite von 10m gemessen von der Böschungsoberkante und für Gewässer 2. Ordnung mit 5m.

Auf die Bebauung in der näheren Umgebung reagiert der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dacheindeckung.

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Bundesstraße B 244 an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innerer Erschließung erfolgt durch vorhandene Straßen und über neue Planstraßen in den Teilbereichen I und II.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 30.138 m²

Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz **20.819 m²**

	Bestand	Neu
Bebaute Fläche mit Gebäuden	1.650 m ²	1.650 m ²
Straßen und Flächen versiegelt	1.127 m ²	928 m ²
Flächen wasserdurchlässig	870 m ²	2.471 m ²
Grünflächen	17.172 m ²	15.770 m ²

Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet **9.181 m²**

	Bestand	Neu
Bebaute Fläche mit Gebäuden	2.251 m ²	1.607 m ²
Straßen und Flächen versiegelt	1.625 m ²	461 m ²
Flächen wasserdurchlässig	147 m ²	450 m ²
Grünflächen	5.158 m ²	6.663 m ²

Bezogen auf das gesamte Plangebiet **30.000 m²**

	Bestand	Neu
Bebaute Fläche mit Gebäuden	3.901 m ²	3.257 m ²
Straßen und Flächen versiegelt	2.752 m ²	1.389 m ²
Flächen wasserdurchlässig	1.017 m ²	2.921 m ²
Grünflächen	22.330 m ²	22.433 m ²

Aufweitung der B 244 für Aufstellbereich der Linksabbieger

Straße versiegelt 138 m²

Durch das Bauvorhaben wird die Versiegelung des Plangebietes reduziert. Der Anteil der versiegelten Flächen einschließlich der Bebauung wird vermindert und dabei der Anteil der wasserdurchlässigen Flächen erhöht. (Anlage 3 - Gegenüberstellung der versiegelten Flächen)

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1a BauGB und § 9 BauGB zu beachten. Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1a BauGB bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Eingriffe in Natur und Landschaft werden vom Vorhabenträger durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 19 und § 20 NatSchG LSA in geeigneter Form kompensiert.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50 in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 23.10.2007, sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 244 und die Nutzungsarten Wohnen und Camping grenzen aneinander.

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro öko-control GmbH aus Schönebeck am 30.05.2005 erstellt, die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 die Einflüsse der B 244 untersucht sowie nach der TA Lärm die Beeinträchtigungen der gastronomischen Einrichtung und des Parkplatzes im Bereich des Campingplatzes auf die geplante Wohnnutzung.

Auf Grund aktueller Verkehrszahlen und veränderter Situation innerhalb des Plangebietes, Nutzung der bereits verpachteten Gaststätte für Familienfeiern auch nach 22.00 Uhr, erfolgte im Auftrag der Stadt Wernigerode die Überarbeitung des Gutachtens von der öko-control GmbH am 28.08.2007 und 16.04.2009

In der Überarbeitung des Gutachtens von der öko-control GmbH vom 24.01.2009 wurde der Nachweis erbracht, dass das vorhandene Einfamilienhaus zukünftig als Wohnhaus im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der Betriebsgeräusche (Beurteilung nach TA Lärm) und der Verkehrsgeräusche auf der Bundesstraße B 244 (Beurteilung nach 16. BImSchV) genutzt werden kann.

Weiterhin ist bei der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes das Bundesfernverkehrsstraßengesetz in der Fassung vom 20. Februar 2003 zu beachten. In der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes wird die Wechselwirkung zwischen Plangebiet und Bundesstraße untersucht und Maßnahmen empfohlen.

Nach dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23. August 1999 GVBl. LSA Nr. 28/1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, befindet sich die geplante Maßnahme im

- Mittelzentrum
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz „ Holtemme“ (hier Zillierbach als Zulauf der Holtemme)
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz (außer Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Wassergewinnung) und
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystem Harz

Wernigerode ist gemäß Punkt 3.2.11 Nr. 19 der LEP LSA als Mittelzentrum festgelegt. Dieser Standort ist für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Folgende Ziele der Raumordnung sind für das geplante Vorhaben im Regionalen Entwicklungsplan für die Planregion „ Harz“ (REP Harz), genehmigt am 21.04.2009 mit Bescheid des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und in Kraft getreten mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.05.2009, ausgewiesen:

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz „ Holtemme“ (hier Zillierbach als Zulauf der Holtemme) Punkt 5.1.1., Z 4
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „ Holtemme“, Punkt 5.2.1., Z 1 und Z 2
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „ Harz und Harzvorländer“, Punkt 5.2.6, Z 1
- Ortsumfahrung Wernigerode (einschließlich Tunnel) im Zuge der B 244, Punkt 6.2.3., Z 7
- Straße mit regionaler Bedeutung, B 244, Punkt 6.2.3., Z 5 sowie
- überregionaler bedeutsamer Wanderweg E 11, Harz-Eichsfeld-Thüringen (angrenzend), Punkt 6.2.4., Z 6

Das Bebauungsplangebiet berührt verschiedene Schutzgebiete.

Nach der Verordnung des Landkreises Wernigerode vom 08.12.1999 im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode Nr. 03/2000 vom 31.03.2000 befindet sich ein Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Harz und Nördliches Harzvorland“.

Die im Landschaftsschutzgebiet liegenden bewaldeten Flurstücke 87 und bereichsweise 88 werden nicht beplant.

Das Flurstücke 88 bereichsweise und die Flurstücke 89, 90, 91, 92, 93, 94 und 95/5 sind mit der Verordnung des Landkreises Wernigerode zur Änderung der Verordnung des Landkreises Wernigerode über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „ Harz und nördliches Harzvorland“ im Landkreis Wernigerode seit dem 01.03.2007 nicht mehr Bestandteil des LSG.

Der westlich angrenzende Zillierbach ist Bestandteil des Besonderen Schutzgebietes „Zillierbach südlich von Wernigerode“ laut FFH-Richtlinie 92/43/EWG, FFH-Gebiet Nr.77

Der Zillierbach ist nach § 37 Abs.1 Naturschutzgesetz LSA ein besonders geschütztes Biotop.

Bebauungspläne sind gemäß Baugesetzbuch § 8(2) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode einschließlich der Ortsteile Benzingerode, Minsleben, Silstedt ist seit dem 27.06.2009 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nach § 10 BauNVO als Sondergebietsfläche Freizeit/Tourismus dargestellt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes wird auf eine gesonderte Ausweisung dieses Bereiches verzichtet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Wohnumfeld von Bedeutung.

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch die östlich angrenzende Bundesstraße B 244 verkehrstechnisch erschlossen.

Die geplanten Nutzungen Camping und Wohnen sind schutzbedürftig.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 23.10.2007, sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Im Auftrag des Investors erstellte das Büro öko-control GmbH in Schönebeck am 30. Mai 2005 eine Schallimmissionsprognose, in der die Einwirkungen der Bundesstraße B 244 nach der DIN 18005 gemäß Beiblatt 1 auf das gesamte Plangebiet und die Beeinträchtigungen der gastronomischen Einrichtung sowie des Parkplatzes des Campingplatzes auf die geplante Wohnnutzung auf der Bewertungsgrundlage TA Lärm speziell zu Nachtzeiten untersucht wurden.

Die Untersuchung des Einflusses der Bundesstraße 244 nach Beiblatt 1 der DIN 18005 erfolgte an 40 festgelegten Immissionspunkten. Es wurden nur die Wohnhäuser mit Immissionspunkten versehen, bei denen auf Grund der Nähe zur Bundesstraße mit Pegelüberschreitungen zu rechnen ist. Die Immissionspunkte wurden im Erdgeschoss in einer Höhe von 1,90m und im Dachgeschoss in 4,70m vor den Fenstern über OK Gelände festgelegt. Die Höhen der Immissionspunkte sind nicht identisch mit der Oberkante der Fenster, sondern liegen darunter.

Im Bereich des Campingplatzes wurden 4 Punkte in 1,60m Höhe bestimmt.

Im Auftrag der Stadt Wernigerode wurde von öko-control GmbH Schönebeck das Gutachten u.a. auf Grund der aktuellen Verkehrszahlen der B 244 und der veränderten Situation im Plangebiet, Nutzung der bereits verpachteten Gaststätte auch für Familienfeiern nach 22.00 Uhr, überarbeitet mit Datum vom 28.08.2007 und 16.04.2009

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb-Bau, Niederlassung West in 38820 Halberstadt, der Stadt Wernigerode und dem Amt für Umweltschutz Abt. Immissionsschutz des Landkreises Harz wurden die Verkehrszahlen der B 244 für die Schallimmissionsprognose festgelegt:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV	4302 Kfz/24h
davon am Tag (0,06 DTV) stündliche Verkehrsstärke	258,1 Kfz/h
davon in der Nacht (0,008 DTV) stündliche Verkehrsstärke	47,3 Kfz/h
Mittlerer LKW-Anteil Tag/Nacht	8,3%/8,3%

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Folgende Randbedingungen wurden bei der Überarbeitung des Gutachtens berücksichtigt:

- Einarbeitung des aktualisierten Lageplanes
- Änderung des Verlaufes der Lärmschutzwälle bzw. -wand auf Grund der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz,
- Beachtung der lückenlosen Anpassung der Lärmschutzwälle bzw. -wand an bestehende Gebäude
- Heranziehen der Grenzwerte der 16. BImSchV zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche
- Berechnung und Bewertung der Betriebsgeräusche nach TA Lärm
- Nutzung der bereits verpachteten Gaststätte auch nach 22.00 Uhr für Familienfeiern und als Folge Nutzung des Parkplatzes auch in den Nachtstunden

Im Auftrag des Investors wurde von der öko-control GmbH Schönebeck das Gutachten unter Zugrundelegung nachfolgender Randbedingungen mit Datum vom 24.01.2009 überarbeitet. Es sollte der Nachweis erbracht werden, dass das vorhandene Einfamilienhaus, nördlich des Haupthauses gelegen, zukünftig als Wohnhaus im Teilbereich II (WA) unter Berücksichtigung der Betriebsgeräusche (Beurteilung nach TA Lärm) und der Verkehrsgeräusche der Bundesstraße B 244 (Beurteilung nach der 16. BImSchV) genutzt werden kann.

Dazu wurden an den Fenstern der Längsseiten des in Ost-Westrichtung ausgerichteten Hauses und an der Ostgiebelwand drei zusätzliche Immissionsorte in einer Höhe von 1,50m bzw. 4,00m angeordnet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der TA Lärm für die Betriebsgeräusche als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für die Verkehrsgeräusche bei Einstufung als Einfamilienhaus eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Bewertung

Die Schallausbreitungsberechnungen ergaben, dass es zu Pegelüberschreitungen an 2 Immissionspunkten am Tag und an 12 Immissionspunkten in der Nacht und besonders an den Immissionspunkten 37 und 40 (im Bereich der geplanten Zeltplätze/Campingwagen) es zu Pegelüberschreitungen am Tag und in der Nacht kommt. Sie liegen zwischen 2,9 bzw. 3,6 dB(A). Weitere Pegelüberschreitungen wurden in der Nacht an den Immissionspunkten der geplanten Wohnhäuser ermittelt, die der B 244 direkt zugewandt sind. Hier liegen die Pegelüberschreitungen bei maximal 0,9 dB(A).

Die Untersuchung der Lärmausbreitung durch den Anlieferverkehr zum Hauptgebäude mit der Gastronomie für den Campingplatz, den Be- und Entladearbeiten, den Terrassenbetrieb der Gastronomie, den Parkplatzverkehr und das Betreiben der geplanten Stellplätze für Wohnwagen auf die nächstgelegenen Wohnhäuser zeigte, dass es zu Pegelüberschreitungen in der Nacht an der Ost- und Südfassade (4 Immissionspunkte) des nächstgelegenen Wohnhauses (im Gutachten Wohnhaus 14) kommt.

Die höchste Pegelüberschreitung wurde mit 3,6 dB(A) am Immissionspunkt WH14-O.DG. ermittelt.

Die Schallimmissionsprognose und die überarbeitete Schallimmissionsprognose liegen der Bebauungsplanbegründung als Anlagen 1 bis 4 bei.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Nutzer des Campingplatzes (Teilbereich I) und die Bewohner der EFH (Teilbereich II) getrennt in Container für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und regelmäßig entsprechend des Tourenplanes der Abfallentsorgung abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. entsorgt. Dies gilt im Wesentlichen auch für die gewerblichen Abfälle im Bereich der Versorgung der Gäste des Campingplatzes.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Bewertung
Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung in dem Baugebiet sind nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Zillierbach, ein Gewässer 1. Ordnung, westlich an das Plangebiet angrenzend, ist Bestandteil des Besonderen Schutzgebietes „Zillierbach südlich Wernigerode“. Der Zillierbach ist ein naturnaher Bach und bietet der größten Groppenpopulation am nördlichen Harzrand (*Cottus gobio*) Lebensraum. Im Bereich des Plangebietes ist eine Ufervegetation aus Laubbäumen vorhanden, Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) und Vegetation des *Ranunculum fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*, die sich günstig auf die pH-Verhältnisse für die Fisch-Fauna auswirken.

Der Mühlengraben mit seiner Ufervegetation, im offenen Verlauf ein Gewässer 2.Ordnung, begrenzt das Plangebiet zur Ostseite.

Südlich wird das Plangebiet durch Wald begrenzt. Auf dem Flurstück 87 und auf dem überwiegenden Anteil des Flurstückes 88 befindet sich ebenfalls Waldbewuchs. Dieser Bereich bleibt von der neuen Planung unberührt und befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

An dieses Waldstück schließt sich der ehemalige Sportplatz an der als Standfläche für Zelte, Caravans und Wohnmobile vorgesehen ist.

Auf der Fläche des Sportplatzes konnte sich infolge der langjährigen Nichtnutzung, die Vegetation einer Wiese mit einer geringen Anzahl an Pflanzenarten, eine Ruderalflora, ausbreiten. Diese Wiese wurde bisher nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und nur sporadisch gemäht.

Der Bereich vom Sportplatz bis zur Zufahrtsstraße ist zu einem Teil mit Gebäuden, Straßen und Flächen versiegelt und die Grünflächen können als parkähnlich mit altem Baumbestand bezeichnet werden.

Diese Grünflächen mit dem alten Baumbestand an Laub- und Nadelbäumen bleiben erhalten.

In Absprache mit dem Amt für Grünanlagen der Stadt Wernigerode wurden Bäume für vorgesehene und empfohlene Pflege- und Fällmaßnahmen bereits gekennzeichnet und durch den Investor ein Antrag auf Fällgenehmigung gestellt. Nach erteilter Genehmigung werden diese Maßnahmen ausgeführt.

Die Fläche des Teilbereiches II, vorgesehen für Allgemeines Wohngebiet, ist derzeit durch Gebäude, Zufahrten und Flächen versiegelt. Die Grünflächen sind zum Teil Rabatten, Wiesenflächen und vereinzelt Laub- und Nadelbäume, die mit zum alten Baumbestand zählen.

Das Vorhaben wurde nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 untersucht und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Nähere Angaben dazu befinden sich in der Anlage 1.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Bewertung

Die neue Planung ist mit Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Neue Lebensräume müssen geschaffen werden auf Grund des Brachliegens der Fläche über Jahre. Die Chance besteht, das mit der Entsiegelung des Plangebietes und Bepflanzung der Lärmschutzwälle bzw. - wand neue Lebensräume eröffnet werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist mit Gebäuden unterschiedlicher Größe und Geschossigkeit bebaut und die Oberfläche weiterhin mit Straßen, Wege und Zufahrten aus Beton, Betonplatten und Schotterflächen versiegelt.

Bewertung

Im Vergleich mit dem derzeitigen Situation wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bodenversiegelung, mit dem geplanten Abbruch von Gebäuden und versiegelten Flächen und der Neubebauung, verringert.

Die Betrachtung des gesamten Plangebietes im Vergleich von Ist- und Sollzustand zeigt, das die Versiegelung sich um 1056,32 m² reduziert und der Anteil der Straßen, Zufahrten und Flächen aus Beton um 1363,63 m² vermindert und die Flächen aus wasserdurchlässigem Material um 951,65 m² erhöht wird.

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verbessert.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Plangebiet wird von zwei Oberflächengewässern begrenzt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes schließt der Zillierbach, Gewässer 1. Ordnung, und Bestandteil des besonderen Schutzgebietes „Zillierbach südlich von Wernigerode“ FFH-Gebiet Nr.77 sowie besonders geschützter Biotop nach § 37 Abs.1 Naturschutzgesetz LSA und an der östlichen Grenze bereichsweise der Mühlengraben, Gewässer 2. Ordnung, an. Die Mühlengraben ist nur teilweise offen, d.h. wasserführend, bis ca. 75m südlich der Zufahrt auf das Plangebiet.

Das anfallende Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet wird dem Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Holtemme übergeben. Bereits im Jahr 2005 wurde im Zuge der Erschließung des Stadtteiles Nöschenrode durch den Abwasserverband Holtemme das Plangebiet an die zentrale Kanalisation angeschlossen.

Das Niederschlagswasser kann nicht zentral entsorgt werden.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird die gesamte Bebauung einschließlich der Straßen, Zufahrten, befestigte Flächen und Wege aus Beton bzw. Betonplatten und Löschwasserbecken abgebrochen.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Als Ersatz für das jetzige Löschwasserbecken wird ein natürliches Regenwassersammelbecken vorgesehen.

Das Niederschlagswasser des Haupthauses und der Wohnhäuser wird in das neue natürliche Regenwassersammelbecken eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Bungalows und des Fahrradverleih wird wie bisher im Erdreich versickert, ebenso das Niederschlagswasser von Garagen und Carports der Wohnbebauung.

Die Flächenversiegelung des Plangebietes wird reduziert und dabei der Anteil der wasserdurchlässigen Flächen erhöht.

Durch diese Maßnahmen werden die natürlichen Abflussverhältnisse des Plangebietes verbessert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Besonderheiten zum Sickervermögen des Bodens und Vorbelastungen aus Altlasten bekannt.

Seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt ist mit Schreiben vom 22.11.2004 festgestellt worden, dass der Zillierbach im Bebauungsplangebiet bis zu einem HQ100 nicht ausufert bzw. das betreffende Gelände nicht überflutet wird und somit die Regelungen des § 97 WG LSA keine Anwendungen finden. Die Untere Wasserbehörde schließt in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2005 nicht gänzlich eine Beeinträchtigung durch Hochwasser im Plangebiet aus.

Die Grundlage für die Einstufung in ein Überschwemmungsgebiet bildet gemäß Wasserhaushaltsgesetz und WG LSA das HQ100- Ereignis, dieses wird nach Einschätzung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz auf Grundlage einer Bewertung durch das Ingenieurbüro EV Plan nicht erreicht.

Bewertung

Im Vergleich mit der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Landesfinanzschule mit den geplanten Nutzungen für Camping und Wohnen wird das Schutzgut Wasser durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Einleitung des Schmutzwassers in die Kanalisation, die Reduzierung der Bodenversiegelung, die Versickerung des Niederschlagswassers im Erdreich sowie Sammlung im natürlichen Regenwassersammelbecken führen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes im Plangebiet.

Der Oberflächenabfluss wird verbessert und die Grundwasserneubildung gewährleistet.

2.1.4.1 Vorprüfung FFH

Vorprüfung auf Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietssystems Natura 2000

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Besondere Schutzgebiete nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) DE 4130-301 „Zillierbach südlich Wernigerode“. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit Erhaltungszielen der Gebiete wurde gemäß § 34 BNatSchG einer Vorprüfung unterzogen.

Mögliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile:

Die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung bestehen in der Gewährleistung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume des Anhang I der FFH-Richtlinie und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Im Standarddatenbogen werden zwei Lebensraumtypen nach Anhang I aufgeführt: Flüsse der planaren bis montanen Stufe der Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho- Batrachion und Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

Darüber hinaus wird für das Gebiet das Vorkommen der Groppe (*Cottus gobio*) als Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie genannt.

Als denkbare Beeinträchtigungen kommen bei der Realisierung des Vorhabens für den Lebensraumtyp 91E0 die Inanspruchnahme im Zusammenhang mit Baumaßnahmen und für den Lebensraumtyp 3260 und die Art 1163 die Einleitung nicht ausreichend behandelter Abwässer in Betracht.

Gemäß Bebauungsplan sind im Gewässerschonstreifen des Zillierbaches, 10m ab Böschungsoberkante, keine Bebauung zulässig. Der Lebensraumtyp 91E0 befindet sich vollständig im Gewässerschonstreifen.

Das Plangebiet wurde 2005 an den Abwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den Kanal geleitet. Das Niederschlagswasser vom Gebäudebestand wird wie bisher im Erdreich versickern und in das neu angelegte natürliche Regenwassersammelbecken wird das Niederschlagswasser der neuen Wohnbebauung und des Haupthauses geleitet. Mit der Reduzierung der Oberflächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss verbessert. Die Grundwasserneubildung ist gewährleistet.

In den Zillierbach werden keine Abwässer eingeleitet und es sind keine Einleitstellen für Niederschlagswasser vorgesehen.

Die häuslichen Abfälle werden durch die Nutzer des Campingplatzes (Teilbereich I) und die Bewohner der EFH (Teilbereich II) getrennt in Container für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und regelmäßig entsprechend dem Tourenplan der Abfallentsorgung abgeholt und zur weiteren Verwertung aufgearbeitet bzw. entsorgt. Dies gilt im Wesentlichen auch für die gewerblichen Abfälle im Bereich der Versorgung der Gäste des Campingplatzes.

Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Anliegerverkehr in den Bereichen Camping und Wohnen führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung als aus der vorhergehenden Nutzung.

Von dem neuen Wohngebiet und den sanierten Gebäuden im Bereich des Campingplatzes sind unter Zugrundlegung der gültigen Energieeinsparverordnungen und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Im Vergleich der bisherigen Nutzung mit der geplanten Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen ausgehen. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet am südöstlichen Stadtrand von Wernigerode gelegen beeindruckt durch seine Tallage am Waldrand, eingeschlossen vom Zillierbach und Mühlengraben, und dem alten Baumbestand.

Das Plangebiet wird umschlossen von den Waldstreifen entlang des Zillierbaches und des Mühlengrabens und dem südlich gelegenen Waldstück, die einen natürlichen Schutzgürtel für den Campingplatz und das Wohngebiet bilden.

Die parkähnlichen Grünflächen mit dem alten Baumbestand bleiben erhalten.

Diese natürlichen Gegebenheiten sind in die Planung eingeflossen.

Die Standplätze für Caravans, Wohnmobile und Zelte auf dem ehemaligen Sportplatz, im Bereich zwischen Gaststättegebäude und Bungalows sowie im Bereich der parkähnlichen Grünflächen (hinter geplanten Fahrradverleih) vorgesehen.

Im Teilbereich II werden die neuen Einfamilienhäuser nicht höher errichtet als die Altbauten, wie das Heizhaus und die Gebäude für Schulung und Unterkunft.

Zur Aufwertung des Plangebietes und zur Abgrenzung zwischen Campingplatz und Wohnen werden im Bereich des Campingplatzes standortheimische Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Zum Schutz des Campingplatzes vor Immissionen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 244 ist die Errichtung von drei Schutzwällen mit Höhen von 2,30m und 2,00m und zum Schutz vor Betriebsgeräuschen innerhalb des Plangebietes eine abgewinkelte Lärmschutzwand von 2,30m Höhe im Bereich des Parkplatzes.

Bewertung

Im Bereich des Campingplatzes wird durch die Standplätze für Caravans, Wohnmobile und Zelte der Charakter der Landschaft nicht verändert.

Im Allgemeinen Wohngebiet führt der Ersatz der Altbebauung durch die neuen Wohnhäuser zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Optisch störend wirken die notwendige Schallschutzwälle bzw. -wand. Der vorhandene Grüngürtel umschließt das Bebauungsplangebiet und gewährt kaum Einblicke vom öffentlichen Bereich auf das Gelände. Die Schallschutzwälle bzw. -wand bewirken so nur eine optische Störung innerhalb des Plangebietes und nur geringfügig im öffentlichen Bereich der Zufahrt zum Sporthotel „Waldmühle“.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Plangebietes nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt wurden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen die Begrünung der Lärmschutzwälle bzw. -wand festgesetzt.

Die landschaftlich störende Wirkung der Lärmschutzwälle und -wand wird mit dieser Begrünung gemindert.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Die durch die Planung zu beseitigen Gebäude besitzen weder für den Eigentümer noch für die Allgemeinheit einen besonderen baugeschichtlichen Wert. Das Hauptgebäude (Gaststättengebäude) und die fünf Gebäude (Bungalows) für die geplanten Ferienwohnungen werden entsprechend dem heutigen Standard saniert.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Altstadtsatzung von Wernigerode. Einzeldenkmale sind nicht betroffen.

Bewertung

Auf Grund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzung kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Für die neuen Wohnhäuser im Teilbereich II des Plangebietes wird eine Mindestdachneigung von 22° und die Eindeckung mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbreihen rot und orange festgesetzt, um der Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung zu entsprechen. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird nicht durch die Planung beeinflusst. Durch den Abriss der alten Bausubstanz ist von einer Verbesserung auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung mit gleichzeitiger Erhöhung des Anteils wasserdurchlässiger Flächen. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss nicht erhöht und die Speicherung des Niederschlagswasser beibehalten bzw. verbessert. Pflanzen und Tieren wird mehr Raum geboten durch die individualgärtnerische Nutzung von Flächen im Bereich der Wohnbebauung und durch die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gemäß RdErl. Des Mlu, MBV, MI und MW vom 16.11.2004

UMWELTBERICHT
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgüter sind in dem bereits weitgehend bebauten Plangebiet nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Nachfolgend sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens tabellarisch zusammengestellt und beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm der B 244 und Betriebsgeräusche	••
	Abfallentsorgung	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes und neue Lebensräume durch Grüngestaltung im neuen Wohngebiet	•
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion – Grundwasser, Oberflächenwasserabfluss	-
	Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses	•
	Verlust von Oberflächenwasserretention	•
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle	••
Kultur und Schutzgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	•

••• sehr erheblich •• erheblich • weniger erheblich - nicht erheblich

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und bei Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sogar aufgewertet werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Gelände und Gebäude der ehemaligen Landesfinanzschule weiterhin nicht genutzt werden.

Der Leerstand hätte negative Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Gebäude.

Die Wiederbelebung des traditionellen Erholungsstandortes wäre kurzfristig nicht möglich.

Jedoch bliebe die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten auf dem derzeitigen Stand erhalten und der Zillierbach, als Besonders schutzwürdiges Biotop, bliebe unberührt von Auswirkungen der Nutzung.

Die Verkehrsgeräusche durch die Bundesstraße B 244 auf das Plangebiet blieben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen wurden (siehe Festsetzungen unter Nr.7,8,9 und 10).

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die überarbeitete Schallimmissionsprognose vom 28.08.2007 und 16.04.2009 in bezug auf die Auswirkungen des Verkehrs der Bundesstraße B 244 zeigt Pegelüberschreitungen an 2 Immissionspunkten am Tag und 12 Immissionspunkten in der Nacht. Betriebsgeräusche durch die Parkplatznutzung verursachen Pegelüberschreitungen an 4 Immissionspunkten in der Nacht.

In Absprache mit der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Harz, der Stadt Wernigerode, dem Investor und dem Büro öko-control GmbH wurden Festsetzungen zur Vermeidung der Pegelüberschreitungen getroffen.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen auf den Menschen nach BImSchG sind im Bereich des Sondergebietes Campingplatz (Teilbereich I) insgesamt drei Lärmschutzwälle von 2,30m bis 2,00m und im Bereich des Parkplatzes eine Lärmschutzwand von 2,30m Höhe über OK Gelände zu errichten.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Die Lärmschutzwälle bzw. -wand haben folgenden Verlauf:

- LSW 2 (Wall) ca. 77 m lang und 2m hoch entlang der Linie im östlichen des Plangebietes jeweils mit lückenlosen Anschluss an das vorhandene Gebäude des geplanten Fahrradverleih

Nach Absprache mit dem Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz, der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Harz, der Stadt Wernigerode kann ein Teil des LSW 2 von ca. 35m Länge innerhalb des Gewässerschonstreifen des Mühlengraben verbleiben.

- LSW 4 (Wall) ca. 58 m lang und 2 m hoch entlang der östlichen Grenze mit lückenlosen Anschluss an LSW 2 und LSW 3
- LSW 3 (Wall) ca. 125 m lang und 2,30 m hoch entlang der östlichen Grenze im Bereich der geplanten Standfläche für Zelte , Caravans und Wohnmobile (ehemaliger Sportplatz) innerhalb des bestehenden Zaunes
- LSWA 5 (Wand) ca. 32 m lang und 2,30 m hoch an der nördlichen Grenze des PKW-Parkplatzes nach Süden abgewinkelt

Im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet ist keine Lärmschutzwand erforderlich, wenn nachfolgende Maßnahmen eingehalten werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind im Dachgeschoss der Wohnhäuser mit zu erwartenden Pegelüberschreitungen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz auf der Basis der DIN 4109 Tabellen 8-10, d.h. Einsatz von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 laut Berechnungen oder Grundrisslösungen ohne Räume mit Schutzanspruch im Bereich der Überschreitungen vorzusehen.

Räume mit Schutzanspruch sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

Die Ergebnisse der überarbeiteten Schallimmissionsprognose vom 28.08.2007 gegenüber der ursprünglichen Prognose vom 30.05.2005 sind:

- Wegfall der 3,00 m hohen Lärmschutzwand (LSW 1) im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet
- Reduzierung Lärmschutzwand 2 (LSW 2) von 3,00 m auf 2,00 m Höhe im Teilbereich I Campingplatz
- Reduzierung Lärmschutzwand 3 (LSW 3) von 3,50 m auf 2,30 m im Teilbereich I Campingplatz
- Zusätzlich Lärmschutzwand 5 (LSWA 5) von 2,30 m Höhe im Bereich des Parkplatzes

Mit der Einhaltung dieser Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Bundesstraße B 244 und der Betriebsgeräusche innerhalb des Plangebietes auf die Menschen im Bebauungsplangebiet vermieden.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Zum Schutz des Zillierbaches und des Mühlengraben wird im Bereich der Gewässerschonstreifen jegliche Art von Bebauung untersagt. Im Gewässerschonstreifen des Zillierbaches und des Mühlengraben sind Aufschüttungen und Abgrabungen und nicht standortgerechte Anpflanzungen nicht zulässig. Abwässer dürfen nicht in den Zillierbach und den Mühlengraben eingeleitet werden und die Entsorgung von Müll im Gewässerschonstreifen ist untersagt.

Der Gewässerschonstreifen für Gewässer 1. Ordnung ist definiert mit einer Breite von 10m gemessen ab Böschungsoberkante und für Gewässer 2. Ordnung mit 5m Breite.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung des traditionellen Erholungsstandortes mit Nutzung des Gebäudebestandes für den Campingplatz und Abbruch der vorhandenen Bebauung für die geplanten Wohnhäuser sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr der B 244 wurde die DIN 18005 gemäß Beiblatt 1 und die 16. BImSchV als Orientierungshilfe herangezogen und die TA Lärm für die Untersuchung der Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebiets zwischen den beiden Nutzungsarten Camping und Wohnen.

Auf Grund der Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 für die B 244 einschließlich der Prognose für die Verkehrsbelastung in den kommenden Jahren sind die jeweiligen DTV-Werte bekannt. Die Untersuchungen ergaben Pegelüberschreiten an 2 Immissionspunkten und in der Nacht an 12 Immissionspunkten durch den Einfluss der Bundesstraße.

Die Untersuchung der Lärmausbreitung durch den Anlieferverkehr zum Hauptgebäude mit der Gastronomie für den Campingplatz, die Be- und Entladearbeiten, den Terrassenbetrieb der Gastronomie, den Parkplatzverkehr und das Betreiben der geplanten Stellplätze für Wohnwagen auf die nächstgelegenen Wohnhäuser zeigte, dass es zu Pegelüberschreitungen in der Nacht an der Ost- und Südfassade dem Parkplatz am nächstgelegenen Wohnhaus (im Gutachten Wohnhaus 14) an 4 Immissionspunkten kommt.

Eine Vorbelastung war auf Grund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der geringfügigen abgestrahlten Lärmimmissionen (Firma Busch-Hydraulik) auf die geplanten Wohnhäuser nicht zu ermitteln.

Auf Grund dieser festgestellten Pegelüberschreitungen wurden zum Schutz der Menschen die bereits oben erwähnten Maßnahmen festgesetzt, unter 2.3.1. Schutzgut Mensch.

Grundlage der Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2.-22302/2. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde herausgearbeitet, dass durch die Realisierung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch erhebliche Auswirkungen durch die Immissionsbelastung des Verkehrslärms der B 244 zu erwarten sind.

Auf Grundlage der erarbeiteten Schallschutzgutachten wurde die Anordnung von Lärmschutzwällen und -wand festgesetzt. Die Umsetzung dieser Lärmschutzeinrichtungen hat die Stadt durch ein entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert. Des weiteren muss durch den Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Campingplatznutzung der Nachweis der Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber der Baugenehmigungsbehörde erbracht werden.

Mit Abnahme der baulichen Anlagen durch die Behörde ist die Kontrolle gegeben.

Für den Teilbereich WA (Allgemeines Wohngebiet) des Bebauungsplanes wurden unter Punkt 8.2. der textlichen Festsetzung der Einbau von schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 sowie Anforderungen an das Schalldämmmaß an Außenbauteilen fixiert.

Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung dieser Festsetzungen sichergestellt.

Des weiteren wurde im vorliegenden Umweltbericht die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft durch die Errichtung der Lärmschutzwälle und -wand als erheblich eingestuft. Da dieser Lärmschutz jedoch unerlässlich ist für die Reduzierung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch kann hier nur eine bedingte Einflussnahme ausgeübt werden. Die Lärmeinrichtungen werden durch festgesetzte Anpflanzungen optisch verbessert in das Landschaftsbild integriert. Die Absicherung der bebauungsplangerechten Anpflanzungen sind mit dem Investor ebenfalls in dem eingangs erwähnten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Bepflanzung der Lärmeinrichtungen ist unter Festsetzung Nr. 7.1. textlich fixiert.

Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im notwendigen Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Genehmigungsbehörde des Landkreises Harz zu erbringen. Somit ist die erstmalige Herstellung der Grünanpflanzung gesichert.

Gemäß der genannten textlichen Festsetzung Nr. 7.1. ist ebenfalls der Erhalt der Anpflanzung zu sichern. Die Stadt beabsichtigt 3 Jahre nach Realisierung die Überwachung zur Einhaltung der festgesetzten Bepflanzung vorzunehmen.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ Sondergebiet Campingplatz Waldmühle“ umfasst den Abschnitt eines traditionellen Erholungsstandortes, der zuletzt von der Landesfinanzschule Sachsen- Anhalt genutzt wurde und danach mehrjährig keiner Nutzung zugeführt wurde. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen, dem Teilbereich I Campingplatz und dem Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet. Für den Campingplatz wird der Gebäudebestand für die gastronomische Versorgung und Verkaufseinrichtung, die sanitären Einrichtungen und für Ferienwohnungen genutzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird der gesamte Gebäudebestand und die Oberflächenversiegelung der Straßen und Wege komplett abgebrochen außer das Wohnhaus nördlich des Haupthauses gelegen.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Einfamilien- und Doppelhausbauweise vor.

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Bundesstraße B 244 an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für die Erschließung innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen Straßen für den Campingplatz genutzt und neue Straßen im Bereich der Wohnbebauung und des Campingplatzes (ehemaliger Sportplatz) erschlossen.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der Bebauungsplanung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB gehen vom Verkehrslärm der Bundesstraße B 244 auf die Menschen im Plangebiet aus.

Diese Belastungen können anhand der gestellten Verkehrsprognose durch geeignete Maßnahmen, Errichtung von drei Lärmschutzwälle in Höhen von 2,30 m bis 2,00 m, baulicher Schallschutz an den Wohnhäusern im Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet oder die Anordnung nicht schutzbedürftiger Räume im Bereich der Pegelüberschreitungen im Dachgeschoss der Wohnhäuser, reduziert werden.

Betriebsgeräusche der Parkplatznutzung werden durch die Errichtung einer 2,30 m hohen Lärmschutzwand abgemindert.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird die Flächenversiegelung von Boden sogar reduziert und dabei der Anteil der wasserdurchlässigen Flächen erhöht.

Der Oberflächenwasserabfluss wird durch das Vorhaben nicht erhöht sondern minimiert und die Grundwasserneubildung gewährleistet.

Infolge der Flächenentsiegelung entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Bereich der individualgärtnerischen Grünanlagen der Wohnbebauung.

Die parkähnlichen Grünflächen mit dem alten Baumbestand bleiben erhalten und wurden in die Planung mit einbezogen.

Die Ruderalflora auf der geschotterten Fläche des ehemaligen Sportplatzes, der als Standplätze für Zelte, Caravans und Wohnmobile genutzt werden soll, bleibt weitestgehend erhalten, außer auf den Flächen für die Zufahrten zu den Standplätzen, die aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 und anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet.

Maßnahmen zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Diese Ausgleichmaßnahmen sind unter anderem, Begrünung der Lärmschutzwälle bzw. -wand, die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträucher.

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden zum Schutz des Zillierbaches, als besonders schützenswertes Biotop und Gewässer 1. Ordnung, im Gewässerschonstreifen von 10m und im Gewässerschonstreifen von 5m des Mühlengrabens, einem Gewässer 2. Ordnung, jegliche Art von Bebauung untersagt, außer ein Teilbereich des LSW 2 von ca. 35m im Gewässerschonstreifen des Mühlengrabens, wie bereits erläutert.

Weiterhin sind im Gewässerschonstreifen des Zillierbaches und des Mühlengrabens Aufschüttungen und Abgrabungen und nicht standortgerechte Anpflanzungen nicht zulässig. Abwässer dürfen nicht in den Zillierbach und den Mühlengrabens eingeleitet werden und die Entsorgung von Müll in den Gewässerschonstreifen ist untersagt.

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.

Bearbeitungsstand: 16. Juli 2009

Anlage 1

Bewertung des Plangebietes nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Campingplatz Waldmühle“ in Wernigerode unterteilt sich in zwei Bereiche, Teilbereich I Campingplatz mit einer Größe von 20.819 m² und der Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 9181 m².

Für den Teilbereich I Campingplatz werden die vorhandenen Gebäude genutzt. Die versiegelte Fläche für Straßen und Zufahrten wird reduziert und der Anteil befestigter Wege und Zufahrten aus wassergebundenen Decken wird erhöht.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird die gesamte Bebauung im Teilbereich II einschließlich der versiegelten Flächen abgebrochen, außer das Wohnhaus nördlich des Haupthauses gelegen.

UMWELTBERICHT
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Tabelle 1
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

		Bestand			Planung			Kompensation
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotop- wert	Werte- punkte	Fläche in m ²	Plan- wert	Werte- punkte	
Teilbereich I Campingplatz								
BW	Bebaute Fläche mit Gebäuden	1.650	0	0	1.650	0	0	
VSB	Straßen und Flächen versiegelt	1.127	0	0	928	0	0	
VWB	Befestigte Wege mit wasser- gebundener Decke	870	3	2.610	870 1.601	3 0	2.610 0	
PYB	Parkanlage mit altem Baumbestand	6.294	20	125.880	6.294	20	125.880	
GMF	Ruderales mesophiles Grünland	7.020	16	112.320	5.618	16	89.888	
XGX	Mischwald	3.858	14	54.012	3.858	14	54.012	
Teilsumme Teilbereich I Campingplatz				294.822			272.390	-22.432
Teilbereich II Allgemeines Wohngebiet								
BW	Bebaute Fläche mit Gebäuden	2.251	0	0	1.607	0	0	
VSB	Straßen und Flächen versiegelt	1.625	0	0	461	0	0	
VWB	Befestigte Wege mit wasser- gebundener Decke	147	3	441	147 303	3 0	441 0	
PYA	Grünfläche Beete und Rabatten	5.158	6	30.948	6.663	6	39.978	
Teilsumme Teilbereich II WA				31.389			40.419	9.030
Gesamtsumme				326.211			312.809	-13.402

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erzeugt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von - 13.402 Wertpunkten.

Zum Schutz der Menschen vor Immissionen des Verkehrslärms der Bundesstraße B 244 und Betriebsgeräusche innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich, wie bereits im Umweltbericht erwähnt, drei Lärmschutzwälle und eine Lärmschutzwand unterschiedlicher Länge und in Höhen von 2,00 m bis 2,30 m entlang der Grundstücksgrenze zur B 244 und im Bereich des Parkplatzes im Teilbereich I zu errichten.

Diese Lärmschutzwälle bzw. -wand sind zum Teil vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar, da entlang des Mühlengrabens, der an das Plangebiet grenzt, sich ein Grüngürtel zieht.

Einsehbar ist die Lärmschutzwand des Parkplatzes im Bereich der Zufahrt von der B 244 auf das Plangebiet.

Auf Grund ihrer Länge und Höhe wirken die Lärmschutzwälle und -wand landschaftlich störend innerhalb des Plangebietes.

Zum Ausgleich der Wertpunkte wird die Begrünung dieser Lärmschutzwälle bzw. -wand vorgeschlagen.

Pflanzflächen der Lärmschutzwälle und -wände

Lärmschutzwall 2 (LSW 2)	77m lang	2,00 m hoch	294,00 m ²	Campingplatz
Lärmschutzwall 3 (LSW 3)	125m lang	2,30 m hoch	531,00 m ²	Campingplatz
Lärmschutzwall 4 (LSW 4)	58m lang	2,00 m hoch	221,00 m ²	Campingplatz
Lärmschutzwand 5 (LSWA 5) (Parkplatz)	32m lang	2,30 m hoch	74,00 m ²	Campingplatz
Gesamtfläche			1120,00 m ²	einseitig

Berechnung der Pflanzflächen

LSW 2

Walllänge:	77,00 m
Sohlbreite:	5,00 m
Böschungswinkel:	45 Grad
Obere Wallbreite:	1,00 m
Wallhöhe:	2,00 m
Böschungsseite:	2,82 m

$$77,00\text{m} \times 2,82\text{m} + 77,00\text{m} \times 1,00\text{m} = 294,14\text{m}^2 \text{ Pflanzfläche}$$

LSW 4 (zwischen LSW 2 und LSW 3)

Walllänge:	58,00 m
Sohlbreite:	5,00 m
Böschungswinkel:	45 Grad
Obere Wallbreite:	1,00 m
Wallhöhe:	2,00 m
Böschungsseite:	2,82 m

$$58,00\text{m} \times 2,82\text{m} + 58,00\text{m} \times 1,00\text{m} = 221,56\text{m}^2 \text{ Pflanzfläche}$$

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

LSW 3

Walllänge: 125,00 m
Sohlbreite: 5,60 m
Böschungswinkel: 45 Grad
Obere Wallbreite: 1,00 m
Wallhöhe: 2,30 m
Böschungsseite: 3,25 m

$$125,00\text{m} \times 3,25\text{m} + 125,00\text{m} \times 1,00\text{m} = 531,25\text{m}^2 \text{ Pflanzfläche}$$

Auf dem ehemaligen Sportplatz, vorgesehen als Standfläche für Zelte, Caravans und Wohnmobile, werden 10 Einzelbäume gepflanzt. Je Baum wird eine Fläche von 2m² angerechnet.

Tabelle 2
Ausgleichsmaßnahmen

Cod	Biotoptyp	Fläche in m ²	Planwert	Wertpunkte
BMD	Berankte Wand (LSWA 5)	74,00	9	666,00
HHB	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (LSW 2, 3 und 4)	1046,00	16	16.736,00
HEX	Sonstiger Einzelbaum	20,00	5	100,00
				17.502,00

Mit der Begrünung der Lärmschutzwälle bzw. -wand kann das Defizit von 13.402 Wertpunkten ausgeglichen werden.

UMWELTBERICHT
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Anlage 2

Erfassung des Baumbestandes

Das Plangebiet profitiert unter anderem von seinem Baumbestand an Laub- und Nadelbäumen, der wesentlich zur Attraktivität des Grundstückes und zur Qualität für Wohnen und Erholung beiträgt. Im Interesse des Bauherren liegt es diesen Baumbestand zu erhalten.

Der Baumbestand auf dem Grundstück wurde erfasst und nachfolgend sind die Bäume mit den größten Umfängen nummeriert aufgelistet. In Absprache und gemeinsamer Ortsbegehung mit dem Amt für Grünanlagen der Stadt Wernigerode wurden Pflege- und Fällmaßnahmen durch den Investor für einen Teil des aufgelisteten Baumbestandes beantragt

Mit dieser Nummerierung sind die Standorte der Bäume im Lageplan zur Anlage 2 mit dem Maßstab 1 : 1000 zeichnerisch dargestellt.

Tabellarische Auflistung des Baumbestandes

Nummer	Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung	Umfang in Meter	
1	Birke	Betula pendula	2,07	ab 0,95m 2-teilig
2	Fichten 5 Stück	Picea abies	1,30	ab 0,90m 2-teilig
			0,60	Fällgenehmigung
			0,61	für diese fünf Fichten
			1,00	beantragt
			0,89	
3	Silbertanne	Abies balsamea	1,10	Fällung beantragt
4	Fichte	Picea abies	1,30	
5	Silbertanne	Abies balsamea	0,89	Fällung beantragt
6	Wainuß	Juglans regia	0,79	
7	Birke	Betula pendula	1,14	
8	Birke	Betula pendula	1,02	
9	Fichte	Picea abies	0,81	
10	Walnuß	Juglans regia	1,87	
11	Linde	Tilia platyphyllos	2,28	
12	Esche	Fraxinus excelsior	1,59	
13	Linde	Tilia platyphyllos	1,50	
14	Linde		1,85	
15	Linde		1,70	
16	Rotbuche	Fagus sylvatica	1,77	
17	Linde	Tilia platyphyllos	1,93	Pflege beantragt
18	Birke	Betula pendula	1,70	
19	Buche	Fagus sylvatica	2,18	
20	Esche	Fraxinus excelsior	1,75	Pflege beantragt
21	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	2,45	
22	Douglasie		2,02	
23	Douglasie		2,82	ab 0,75cm 2-teilig
24	Fichte	Picea abies	2,30	
25	Fichte		1,52	
26	Mammut	Sequoiadendron	2,30	
27	Mammut		1,80	
28	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	2,20	
29	Mammut	Sequoiadendron	1,82	
30	Ahorn	Acer pseudoplatanus	1,87	
31	Ahorn		1,90	
32	Linde	Tilia platyphyllos	2,05	
33	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	3,35	
34	Douglasie		2,04	
35	Esche	Fraxinus excelsior	2,46	
36	Ahorn	Acer pseudoplatanus	3,73	Fällung beantragt
37	Ahorn		1,50	ab 1,50m 2-teilig

Anlage 3

1. Flächenbilanz der Bebauung im Ist und Soll

Entsprechend der geplanten Nutzung für Campingplatz und Wohnen werden auf den nachfolgenden Seiten die versiegelten Flächen im Istzustand und nach Abschluss der Bebauung gegenübergestellt.

Ansinnen des Investor ist mit seinen Vorhaben und den eingeschlossenen baulichen Maßnahmen die Attraktivität des Plangebietes zu erhöhen und damit verbunden die versiegelten Flächen des Plangebietes zu reduzieren.

Im derzeitigen Zustand ist das Bebauungsplangebiet nicht nur durch die vorhandenen Gebäude sondern auch großflächig mit Straßen, Flächen z.B. im Bereich des Heizhauses und Wege aus Betonfertigteilen und Betonpflaster oberflächenversiegelt.

1.1 Ermittlung der versiegelten Flächen im Istzustand

In der ANLAGE 1 Istzustand versiegelte Flächen sind die nachfolgend aufgelisteten Versiegelungen zur Erläuterung zeichnerisch dargestellt.

1.1.1 Versiegelung durch Gebäude

1. Hauptgebäude	1145,11m ²
2. Bungalow	121,50m ²
3. Bungalow	76,00m ²
4. Bungalow	76,00m ²
5. Ferienhaus	69,50m ²
6. Bungalow	43,45m ²
7. Sportgeräteverleih bzw. Minigolf	119,00m ²
8. Wohnhaus	106,55m ²
9. Garagenkomplex	199,90m ²
10. Schulung, Unterkunft	548,83m ²
11. Heizhaus	233,50m ²
12. Schulung	203,88m ²
13. Schulung	315,13m ²

Zwischensumme Gebäude 3258,35m²

1.1.2 Versiegelung durch sonstige Bauten

14. Wasserbecken einschließlich Gebäude	383,50m ²
15. Bodenplatten für Bungalows	157,50m ²
16. Klärgrube Ø 7,00m	38,48 m ²
17. Klärgrube Ø 9,00m	63,62m ²

Zwischensumme sonstige Bauten 643,10m²

Gesamt Versiegelung durch Gebäude 3901,45m²

1.1.3 Versiegelung durch Straßen, Zufahrten, Wege

Wasserdurchlässige Schotterflächen

Zufahrt Bereich Hauptgebäude (1.) bis und auf Sportplatz	390,00m ²
Weg zur Minigolfanlage	64,40m ²
Parkplatz	416,00m ²
Fläche im Bereich des Wasserbecken (14.)	147,30m ²
Zwischensumme Schotterflächen	1017,70m²

Plattenbelag mit Gehwegplatten aus Beton

1. Hauptgebäude – Terrasse und Wege	325,50m ²
8. Wohnhaus – Weg	10,50m ²
11. Heizhaus – Wege und Flächen	49,63m ²
13. Schulung	6,00m ²
Zwischensumme Plattenbelag	391,63m²

Betonflächen für Straßen, Zufahrten, Flächen und Wege

1. Hauptgebäude	176,20m ²
Wege zu den Bungalows 2.-6.	203,75m ²
Straße von der Zufahrt auf das Grundstück bis zum Hauptgebäude (1.)	422,50m ²
Zufahrt Garagen (9.) und Anlieferung Hauptgebäude (1.)	428,25m ²
Zufahrt und Vorplatz zum Heizhaus (11.) und Schulung mit Unterkunft (10.)	714,50m ²
Wege zu Schulungsgebäuden (12. und 13.)	281,50m ²
Wege zum Wasserbecken (14.)	65,50m ²
Wege zu den Bodenplatten (15.)	69,00m ²
Zwischensumme Betonflächen	2361,20m²

1.2 Ermittlung der versiegelten Flächen im Sollzustand

Der Bauherr und Eigentümer sieht den nördlich gelegenen Teil des Plangebietes, Teilbereich II, bis zum Wohnhaus Mühlental 76e, für die Bebauung mit ca.12 Einfamilienhäusern vor.

In diesem Zusammenhang ist der Abbruch der kompletten Bausubstanz in diesem Bereich, das sind die Schulung- und Unterkunftsgeläude, das Heizhaus, das Löschwasserbecken, die Klärgruben, die Bodenplatten, sonstige Bauten einschließlich der befestigten Flächen, wie Straßen, Wege und Zufahrten sowie Flächen aus Beton und Plattenbelägen, geplant.

In der ANLAGE 2 Abbruch versiegelte Flächen wird der Abbruch der oben genannten Bausubstanz zeichnerisch dargestellt.

1.2.1 Abbruch von Gebäuden

9. Garagenkomplex	199,90 m ²
10. Schulung, Unterkunft	548,83 m ²
11. Heizhaus	233,50 m ²
12. Schulung	203,88 m ²
13. Schulung	315,13 m ²

Zwischensumme Gebäude **1501,24 m²**

1.2.2 Abbruch sonstige Bauten

14. Wasserbecken und Gebäude	383,50 m ²
15. Bodenplatten	157,50 m ²
16. Klärgrube	38,48 m ²
17. Klärgrube	63,62 m ²

Zwischensumme sonstige Bauten **643,10 m²**

Gesamtsumme Abbruch Gebäude **2144,34 m²**

1.2.3 Abbruch Versiegelung Straßen, Wege , Zufahrten

Wasserdurchlässige Schotterflächen

Weg zur Minigolfanlage 64,40 m²

Flächen im Bereich des
Wasserbecken 14. 147,30 m²

Zwischensumme Schotterflächen **211,70 m²**

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Plattenbelag mit Gehwegplatten aus Beton

1. Hauptgebäude Terrasse	199,50 m ²
11. Heizhaus – Wege und Flächen	49,63 m ²
13. Schulung	6,00 m ²
Zwischensumme Plattenbelag	255,13 m²

Betonflächen für Straßen, Zufahrten, Flächen und Wege

Zufahrt Garagen (9.) und Anlieferung Hauptgebäude (1.)	428,25 m ²
Zufahrt und Vorplatz zum Heizhaus (11.) und Schulung mit Unterkunft (10.) Wege zu den Schulungsgebäuden (12. und 13.)	714,50 m ² 281,50 m ²
Wege zum Wasserbecken (14.)	65,50 m ²
Wege zu den Bodenplatten (15.)	69,00 m ²
Zwischensumme Abbruch Betonflächen	1558,50 m²

1.2.4 Neubau Einfamilienhäuser

Für die Bebauung mit Einfamilienhäusern sind ca.12 Grundstücke unterschiedlicher Größe, von ca. 400 m² bis ca. 770 m², vorgesehen.

Grundfläche für EFH

12 x ca. 100m ²	ca. 1200,00 m ²
Grundfläche für Garage bzw. Stellplatz	
12 x ca. 25 m ²	ca. 300,00 m ²
Zwischensumme Gebäude	ca. 1500,00 m²
Wege aus wasserdurchlässigem Material	ca. 450,00 m²

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Versiegelung durch Straßen und Zufahrten

Neue Anliegerstraßen zu den Grundstücken der Einfamilienhäuser aus Betonpflaster bzw. Bitumen

83,00m x 3,50m + 9,00m x 11,00m +
(11,00mx11,00m/2) = ca. 450,00m²

Zwischensumme Straßen und Zufahrten ca. 450,00m²

1.2.5 Campingplatz

Zufahrten und Wege für Campingplatz auf ehemaligen Sportplatz werden aus wasserdurchlässigem Material ausgeführt.

Neue Zufahrt

80,00m x 5,00m = ca. 400,00m²

Wege auf ehemaligen Sportplatz
173,00m x 5,00m = ca. 1265,00m²

**Zwischensumme Zufahrten und Wege aus
wasserdurchlässigem Material für Camping ca. 1665,00m²**

UMWELTBERICHT
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

2.3 Gegenüberstellung der Ist- und Sollflächenversiegelung

Bereich	Bestand=Ist in m ²	Abbruch in m ²	Neubau in m ²	Soll in m ²
Gebäude				
1. Haupthaus	1145,11			1145,11
2. Bungalow	121,50			121,50
3. Bungalow	76,00			76,00
4. Bungalow	76,00			76,00
5. Ferienhaus	69,50			69,50
6. Bungalow	43,45			43,45
7. Fahrradverleih, Sportgeräte	119,00			119,00
8. Wohnhaus	106,55			106,55
9. Garagenkomplex	199,90	-199,90		
10. Schulung, Unterkunft	548,83	-548,83		
11. Heizhaus	233,50	-233,50		
12. Schulung	203,88	-203,88		
13. Schulung	315,13	-315,13		
Neubau von 12 EFH			ca. 1200,00	1200,00
Garagen bzw. Stellplätze			ca. 300,00	300,00
Zwischensumme Gebäude	3 258,35	-1501,24	ca. 1500,00	3257,11
Sonstige Bauten				
14. Wasserbecken und Gebäude	383,50	-383,50		
15. Bodenplatten	157,50	-157,50		
16. Klärgrube	38,48	-38,48		
17. Klärgrube	63,62	-63,62		
Zwischensumme sonstige Bauten	643,10	-643,10		
Gesamtsumme Bauten	3 901,45	-2 144,34	ca. 1500,00	3257,11
1.Differenz				-644,34
Versiegelung durch Straßen, Wege, Zufahrten				
Schotterflächen bzw. wasserdurchlässiges Material				
Zufahrt von Hauptgebäude 1. bis auf Sportplatz	390,00			
Weg zur Minigolfanlage	64,40	-64,40		
Flächen im Bereich des Wasserbecken 14.	147,30	-147,30		
Parkplatz	416,00			
Wege für die 12 EFH			ca. 450,00	ca. 450,00
Zufahrten und Wege für Camping			ca. 1665,00	ca. 1665,00
Zwischensumme Schotterflächen	1 017,70	-211,70	ca. 2115,00	ca. 2921,00
2.Differenz davon 50%				ca.+1903,30 ca. + 951,65

UMWELTBERICHT
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Bereich	Bestand=Ist in m ²	Abbruch in m ²	Neubau in m ²	Soll in m ²
Plattenbelag mit Gehwegplatten aus Beton				
1. Hauptgebäude	126,00			
Terrasse und Wege	199,50	-199,50		
8. Wohnhaus	10,50			
11. Heizhaus – Wege und Flächen	49,63	-49,63		
13. Schulung	6,00	-6,00		
Zwischensumme Gehwegplatten	391,63	-255,13		136,50
3.Differenz				-255,13
Betonflächen für Straßen, Zufahrten, Flächen und Wege				
1. Hauptgebäude	176,20			
Wege zu den Bungalows 2.-6.	203,75			
Straße von der Zufahrt auf das Grundstück bis zum Hauptgebäude(1.)	422,50			
Zufahrt Garagen (9.) und Anlieferung Hauptgebäude (1.)	428,25	-428,25		
Zufahrt und Vorplatz zum Heizhaus (11.) und Schulung mit Unterkunft (10.)	714,50	-714,50		
Wege zu Schulungsgebäuden (12. und 13.)	281,50	-281,50		
Wege zum Wasserbecken (14.)	65,50	-65,50		
Wege zu den Bodenplatten (15.)	69,00	-69,00		
Anliegerstraße zu den 12 EFH			ca. 450,00	ca. 450,00
Zwischensumme Betonflächen	2 361,20	-1558,50	ca. 450,00	ca. 1252,70
4.Differenz				ca.- 1108,50
Gesamt (1. bis 4.Differenz)				- 1056,32

UMWELTBERICHT
 BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
 MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
 AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

1.4 Zusammenfassung der Ist- und Sollflächen

Gesamtvorhaben Teilbereich I und II	IST in m ²	SOLL in m ²	Differenz in m ²
Gebäude	3901,45	3257,11	- 644,34
Wege, Flächen mit Gehwegplatten aus Beton	391,63	136,50	- 255,13
Straßen, Zufahrten, Flächen aus Beton	2361,20	1252,70	- 1108,50
Zufahrten und Flächen aus wasserdurchlässigem Material	1017,70	2921,00	1903,30
davon 50 %	508,85	1460,50	951,65
Gesamt	7163,13	6106,81	- 1056,32

1.5 Gegenüberstellung Ist- und Sollflächen für die Bereiche Camping und Wohnbebauung

Im Bereich der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern wird der gesamte Gebäudebestand mit sämtlichen Nebengebäuden und den versiegelten Flächen, Wege, Straßen und Zufahrten aus Beton, Gehwegplatten und Schotter abgebrochen

Wohnhausbebauung mit EFH Teilbereich II	Abbruch in m ²	Neu in m ²	Differenz in m ²
Gebäude	2144,34	1500,00	- 644,34
Wege, Stellplätze aus wasser- durchlässigem Material 50% angesetzt	(147,30) 73,65	(450,00) 225,00	151,35
Wege, Flächen mit Gehwegplatten aus Beton	55,63		- 55,63
Straßen, Zufahrten, Flächen aus Beton	1558,50	450,00	- 1108,50
Gesamt	3832,12	2175,00	- 1657,12

UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN NR.32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ „ WALDMÜHLE “
MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE
AG: HERR HENNING SCHOFT, MÜHLENTAL 78, 38855 WERNIGERODE

Camping Teilbereich I	Abbruch in m ²	Neu in m ²	Differenz in m ²
Wege, Flächen aus wasser- durchlässigem Material 50% angesetzt	(64,40) - 32,20	(1665,00) 832,50	800,30
Wege, Flächen mit Gehwegplatten aus Beton	-199,50		-199,50
Gesamt	-231,70	832,50	600,80

1.5.1 Auswertung der Gegenüberstellung der versiegelten Flächen für die Bereiche Camping und Wohnbebauung

Im Vergleich der Ist- und Sollflächen für die Nutzungsbereiche Camping und Wohnbebauung getrennt, zeigt sich das sich die Flächenversiegelung im Bereich der Einfamilienhausbebauung um 1657,12 m² reduziert und im Bereich des Campingplatzes um 600,80 m² erhöht.

Die Betrachtung des gesamten Plangebietes zeigt, das die Versiegelung sich um 1056,32m² reduziert und dabei der Anteil der Straßen, Zufahrten und Flächen aus Beton um 1363,63 m² vermindert wird und die Flächen aus wasserdurchlässigem Material um 951,65 m² sich erhöhen.