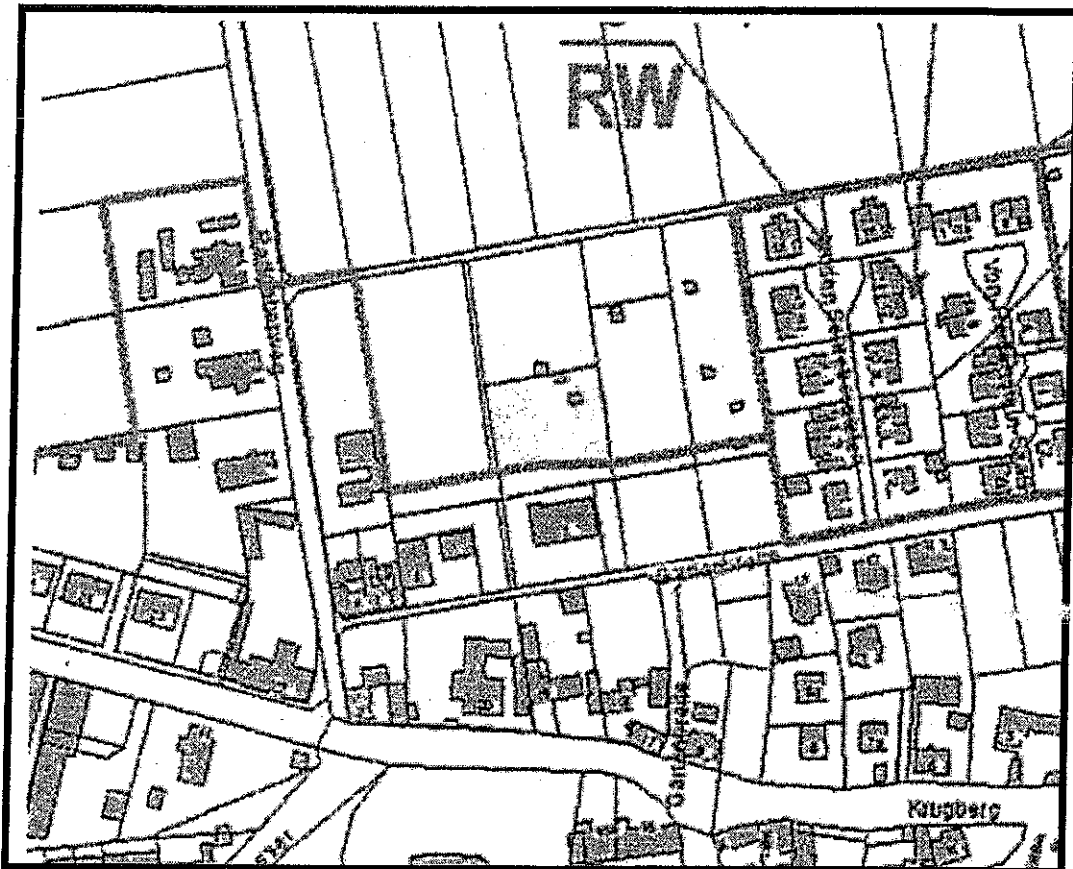


Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Minsleben/Gartenbreite, Flurstück
85/1

Gliederung

1. Allgemeines
 - 1.1 Vorgehensweise bei Erstellung des Umweltberichtes
 - 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.3 Kurzdarstellung, Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan



2. Schutzuntersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

- 2.1.1 Bestandsbeschreibung
- 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

- 2.2.1 Bestandsbeschreibung
- 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3 Schutzgut Boden

- 2.3.1 Bestandsbeschreibung
- 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4 Schutzgut Wasser

- 2.4.1 Bestandsbeschreibung
- 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.5 Schutzgut Luft und Klima

- 2.5.1 Bestandsbeschreibung
- 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- 2.6.1 Bestandsbeschreibung
- 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3. Wechselwirkungen

4. Zusammenfassungen

5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

1. Allgemeines

1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Auf der Grundlage des §2 Abs.4 BauGB und des Entwurfs des sich im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes für Wernigerode, Ortsteil Minsleben, Gartenbreite wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21, Gartenbreite, Flurstück 85/1 durchgeführt.

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen wurde unter Beteiligung der zuständigen Behörden zwischen dem 11.08.2008 und dem 08.09.2008, sowie vom 07.01.2009 bis 16.02.2009, im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgestimmt. Anschließend wurden die erforderlichen Untersuchungen eingeleitet und die daraus resultierenden Festsetzungen erarbeitet und in die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Straße Gartenbreite am Ortsrand des Ortsteiles Minsleben und schließt sich an die vorhandene Bebauung an.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Minsleben, Flur 1, Flurstück 85/1. Die Zufahrt soll über das Flurstück 701/85 erfolgen.

Die entsprechenden notariellen Voraussetzungen zwischen Eigentümer und der ts timeservice GmbH sind geschaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.188 m².

Das Gebiet wird begrenzt:

im Westen:	Gartenfläche Flurstück 897/85 und 706/86
im Süden:	vorhandene Bebauung Gartenbreite Nr. 5
im Osten:	Gartenfläche Flurstück 700/84, 1041/69 und 699/84
im Norden:	Gartenfläche Flurstück 85/2
im Süd-Osten:	Ballspielfläche, Flurstücke 700/84 und 1041/69



Das Plangebiet wird in der bisherigen Nutzung als Gartenland verwendet. Die bisherigen Eigentümer, Gartenbaumeister Edmund Wenzel und Ehefrau, haben das angrenzende Grundstück entsprechend den branchenzugehörigen Möglichkeiten eines Gartenbaumeisters und der attraktiven Wirkung nach außen hin gestaltet. Im hinteren Teil des bisherigen Grundstücks der Familie Wenzel, das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, lässt die exklusive Bepflanzung nach und es befindet sich hier ein ausschließlich durch Wiesen und Sträucher geprägtes Hinterland, welches das Flurstück 85/1 betrifft.

1.3 Kurzdarstellung, Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Baurecht für eine dem dörflichen Charakter entsprechende Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus auf dem bisher gärtnerisch genutzten Grundstück nördlich der vorhandenen Bebauung in der Gartenbreite zu schaffen. Die Plangebietsfläche am nördlichen Ortsrand von

Minsleben bietet geeignete Voraussetzungen für eine die Ortslage abrundende Bebauung. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine dörflich geprägte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Im Plangebiet ist eine dazu passende Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen.

1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Innerhalb der Fachgesetze sind für Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert worden, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.21, Gartenbreite, sind nachfolgende Fachgesetze anzusprechen bzw. relevant:

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der in § 1 (6) BauGB genannten Belange und Schutzgüter von Bedeutung, ebenso wie der in § 1a (2) BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert in § 1 das Ziel, neben den anderen Schutzgütern auch den Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Die DIN 18005 (Beiblatt 1) stellt die aus Sicht des Schallschutzes erwünschten Zielwerte für städtebauliche Planungen als Orientierungswerte dar.

Die Regelungen der TA Lärm dienen der Beurteilung von Gewerbelärm.

2. Schutzuntersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtemission, Lärmemission und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen. Als Grundlage der Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz und Städtebau“ maßgebend. Für WA-Gebiete sind hierbei die Orientierungswerte von 55/45 dB (a) Tag und Nacht anzustreben, wobei 45 dB(A) als Nachtwert für Verkehrslärm gilt und 40 dB(A) in der Nacht als Orientierungswert für Gewerbe- und Freizeitlärm anzustreben ist.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst umfasst den nördlichen Bereich der bisher vorhandenen Bebauung des Gartenbaumeisters Wenzel und seiner Frau. Das Gebiet wird bisher kaum oder wenig genutzt und ist naturbelassen, da

der Hauptbereich im vorderen Teil des Grundstücks der Familie Wenzel liegt, der entsprechend dem Charakter eines Gartenbaubetriebes hergerichtet ist. Einziger Gewerbebetrieb im Umfeld des Plangebietes ist der durch den Sohn der Familie Wenzel geführte Gartenbaubetrieb, der dort branchenübliche Landschaftspflegemaschinen, Traktoren und Mäheinheiten in seiner Werkstatt hat, die aber zu den Projekten befördert werden. Sonstige Emittenten die wesentliche Emissionen erzeugen sind nicht vorhanden. Ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen ist in Anbetracht des dörflichen Charakters bislang nicht vorhanden.

Im Süd-Osten befindet sich eine Ballspielfläche, Flurstücke 700/84 und 1041/69.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bei der vorgesehenen Planung ist unter Berücksichtigung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, entsprechend DIN 4109, nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Es wird eingeschätzt, dass zusätzlich zu den vorhandenen Lärmbelastungen durch das Vorhandensein des neuen EFH keine Beeinträchtigung durch erhöhten Lärm durch Autoverkehr gegeben ist. Es ergeben sich ausgehend von dem Charakter des geplanten Hauses zwei zusätzliche Einwohner, die je ein Fahrzeug besitzen. Demnach ist mit zwei zusätzlichen Fahrzeugen zu rechnen. Erfahrungsgemäß werden diese Fahrzeuge drei - bis viermal pro Tag bewegt. Das bedeutet 8 zusätzliche Fahrten maximal pro Tag. Somit ergibt sich ein so geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, das sich entsprechend der neuen Fahrzeuganzahl kein nennenswerter Anstieg des Lärmpegels ergeben kann.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme, im Hinblick auf den benachbarten Bolzplatz, wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung der geplanten Bebauung mit einem Einfamilienhaus untersucht.

Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens haben keine Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang gefunden, da durch das geplante Vorhaben kein Konfliktpotential zu erwarten ist und das Vorhaben selbst dem Vorsorge-Gebot genügt. Festsetzungen zum Schallschutz sind somit nicht erforderlich.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz LSA und das BauGB, geben den Handlungsrahmen vor, der bei einem Eingriff in Natur und Landschaft abuarbeiten ist. Hierbei steht der Erhalt der Leistung und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 besteht zu 100% aus einer Wiesenfläche, die mäßig gepflegt ist. Landschaftspflegerische Eingriffe haben hier kaum in größerem Maße stattgefunden. Auf der Ostseite des Grundstückes befindet sich ein älterer Kirschbaum und ein Apfelbaum. Hiervon ist ein Baum abgestorben. Gemäß der geltenden Baumschutzsatzung gelten diese Bäume nicht als schützenswert. In der Mitte des Grundstückes befindet sich eine durch extensive bzw. fehlende Pflege wild wuchernde Quitte.

Am Rand des Planungsbereiches befinden sich teilweise kleine Gehölzgruppen, die durchwachsen sind. An der westlichen Seite des Grundstückes befinden sich drei Tannengehölze, davon ist eine Tanne eine besondere Edeltanne. Es handelt sich dabei um eine bulgarische Tanne (*Abies borisii - regis*). Diese Tanne zählt nicht zu den einheimischen Gehölzen. Ferner befinden sich an der westlichen Seite zwei Weißtannen (*Abies alba*). Die Gesamtlage des Planungsbereiches lässt nicht auf vorkommende Biotoptypen und streng geschützte oder besondere Tierarten schließen.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es gilt die Regelung gemäß § 18 BNatSchG und § 1a BauGB. Demnach ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu entscheiden.

Als wesentliche Eingriffe sind somit zu verzeichnen:

- a) Das Fällen eines Kirschbaumes
- b) Das Fällen eines Apfelbaumes
- c) Die Beseitigung von Wildwuchs und Strauchbeständen an den Geländebegrenzungen
- d) Die Versiegelung durch die geplante Bebauung

Der vorhandene Bestand an Nadelgehölzen am Westrand des Grundstückes bleibt bestehen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Hinblick auf die vorhandene Lage des Flurstückes als gering einzustufen. Die vorgesehene Bebauung mit einem Haus der Firma WeberHaus GmbH & Co. KG ist mit einem hohen Anspruch an das landschaftsgestalterische Umfeld versehen. Das Haus, welches sich architektonisch gut in die Landschaft einfügt, wird sich auch in der geplanten Landschafts- und Gartengestaltung an dem davor liegenden Grundstück des Gartenbaumeisters orientieren und somit eine Aufwertung für das jetzige Landschaftsbild sein.

Es wird auch zusätzlich zu den bereits vorhandenen, nicht einheimischen Baumarten geplant, einheimische Gehölze und Hecken, insbesondere als Sichtschutz, im Norden, Westen und Osten anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind wie folgt geplant:

- Hartriegel verschiedener Sorten hier
 - *Cornus stolonifera*
 - Alba,
 - Mas
 - *Alba sirica*
- Flieder , *Syringa vulgaris*
- Liguster, *Ligustrum vulgare*
- Kartoffelrose, *Rosa rugosa*
- Vielblütige Rose, *Rosa multiflora*
- Cotoneaster
- Haselnuss, *Corylus avellana*
- schmalkroniger Feldahorn, *Acer campestre* "Elsrigk"
- schmalkroniger Spitzahorn, *Acer platanoides* "Columnara"
- Rotdorn, *Crataegus laevigata* "Paul´s Scarle"
- pyramidenförmige Hainbuche, *Carpinus betulus* "Fastigiata" und
- schmalkronige Linde , *Tilia cordata* Rancho

Bei den vorhandenen Bebauungen im Umfeld ist hier von keiner geordneten Struktur auszugehen. Es sind hier Hecken jeder Art von den Eigentümern gepflanzt worden, so dass ein niveauvolles Grundstück direkt angrenzend an das Grundstück des Gartenbaumeisters keinerlei Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erzeugt.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet ist, neben den versiegelten Flächen für die Erschließung und Zufahrt, Rasenfugenpflaster vorgesehen.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Aufgrund der vorhandenen Bodensituation ist von einem normalem, tonhaltigen Wiesen- und Gartenboden auszugehen. Es sind keine Auffälligkeiten vorhanden. Eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser kann aufgrund der mit nur einem Einfamilienhaus vorgesehenen Bebauung ausgeschlossen werden.

2.3.2 Die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Da sich keine großen Höhenunterschiede auf dem Grundstück befinden, ist nur wenig Bodenabtrag erforderlich. Eine Unterkellerung des Gebäudes findet nicht statt. Der Bodenabtrag wird sich auf Muttererde beschränken und diese wird zum Wiedereinbau und Geländegestaltung im Umfeld des Gebäudes zur Anschüttung benutzt werden.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus den Feststellungen ergeben sich keine besonderen Maßnahmen. Zum eventuellen Ausgleich minderwertigen Bodens ist gegebenenfalls im Gartenbereich mit der Aufbringung von zusätzlichem humushaltigem Gartenboden auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz der Gewässer und ihre Funktion für Menschen und Natur im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

2.4.1 Bestandbeschreibung

Das Grundwasser liegt ca. 5 m tief unter dem Grundstück. Darüber befindet sich eine durchgehende, lehmhaltige Schicht, die aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit eine mineralische Abdichtung zu den Bodenschichten und dem Grundwasser bildet. Es sind keine Besonderheiten festzustellen. Bäche, Feuchtigkeitsansammlungen und Ansammlungen von Niederschlagsmengen in Bodensenken sind ebenfalls nicht festzustellen.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Art und Weise der vorgesehenen Bebauung in Form einer Bodenplatte ohne Unterkellerung und ohne Tiefgarage ist somit eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die beschriebenen Feststellungen ist von keinen nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauung des Grundstückes auszugehen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Minsleben ist überwiegend locker bebaut, gut durchgrünt und umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der dadurch gegebene geringe Versiegelungsgrad und die gute Durchgrünung unterstützen die Durchlüftung. Die schwache bis mäßige lufthygienische Belastung stammt in erster Linie ausschließlich von dem hier mäßigen Autoverkehr und gegebenenfalls Hausbrand. Es herrschen günstige bioklimatische Eigenschaften.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauung mit einem zusätzlichen EFH eine Beeinträchtigung klimatisch bedeutet. Insbesondere deshalb, da durch die Einbeziehung des vorgesehenen EFH in eine jetzt schon vorhandene Bebauung linienhaft in sich geschlossen ist und deshalb auch keine Beeinträchtigung des Luftaustausches darstellen kann.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es werden, um die Effekte der durch das Haus gegebenen Flächenversiegelung zu minimieren, in jedem Fall geplante Zufahrtsflächen mit Rasenfugenpflaster befestigt und insbesondere sechs zusätzliche Bäume angepflanzt.

Entsprechend dem technisch hohen und innovativen Stand der WeberHaus GmbH & Co. KG ist zur Heizung eine intelligente und wirtschaftlich umweltenergetische Heizungsanlage vorgesehen. Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz kommen, die dem Leitbild erneuerbarer Energien entspricht.

Nachteilige Auswirkungen sind durch den Einsatz einer derart hochwertigen Technik nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Der Ort hat eine über 1000-jährige Geschichte die in den letzten Jahren auch zu einer touristischen Aufwertung geführt hat.

Das Herrenhaus (adliger Hof ehemaliger Besitz der Familie Reiffenstein) mit dem dazugehörigen, heute nutzbaren Landschaftspark und das mit dem Tourismuspreis LSA 2006 ausgezeichnete Mühlenmuseum (jetzt auch aus TV bekannt) hat eine touristische Wirkung gehabt.

Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass sich im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale befinden (neolithisches Siedlungsareal, Stellungnahme vom 19.01.2009 des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt). Durch die Nähe dieses archäologischen Kulturdenkmals, wird das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mit Baubeginn eine Sichtung des Bodens vornehmen und die Erdeingriffe während der Fundamentierung archäologisch begleiten. Dieses Vorgehen wurde am 27.10.2008 mit Dr. O. Schlegel abgestimmt.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch ein weiteres landschaftsgestalterisch gepflegtes Grundstück mit einem hochwertigen EFH wird der begonnene touristische Effekt sicherlich positiv unterstützt. Daher keine Auswirkungen.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Wechselwirkungen

Zwischen den einzeln betrachteten Schutzgütern besteht sicher grundsätzlich eine vielseitige Wechselwirkung, die aber nur besonders dargestellt wird, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspektes von entsprechender Bedeutung ist.

Die vorliegende Planung führt zu keinen erkennbaren Wechselwirkungen zwischen den übrigen Schutzgütern, die eine Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen.

4. Zusammenfassung

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgut Mensch

Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft

Insbesondere durch Berücksichtigung der landschaftspflegerisch aufwertenden Maßnahmen und zusätzlichen Pflanzungen wie:

- standortheimische mittelkronige Bäume
- hochstämmige Obstbäume
 - Hartriegel verschiedener Sorten hier
 - Cornus stolonifera
 - Alba,
 - Mas
 - Alba sirica
 - Flieder , Syringa vulgaris
 - Liguster, Ligustrum vulgare und
 - Kartoffelrose, Rosa rugosa
 - Cotenoaster

verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft.

Schutzgut Boden

Durch die beschriebene Ist-Situation und den vorgesehenen Sachverhalt ist hier von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Schutzgut Wasser

Unter Berücksichtigung der angegebenen Ausgleichsmaßnahmen zu den versiegelten Flächen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die beschriebenen Maßnahmen, insbesondere durch den Einsatz einer innovativen Luft-Wärmepumpe ist nicht von einer erheblichen, zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen Nr.6 (Teil B textliche Festsetzungen) werden durch den mit dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert. In diesem Vertrag wird die Realisierungszeit sowie eine 3-jährige Anwuchsgarantie verankert.

Erfolgskontrolle und regelmäßige Überprüfung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses am nördlichen Ortsrand von Minsleben. Vom Vorhaben selber sind nur sehr geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs.6 BauGB zu erwarten; es befindet sich auch im Einklang mit dem in der Neuaufstellung befindlichen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode für den Bereich Minsleben, Gartenbreite, der hier ein allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Zöllner basiert auf den Angaben des Ortschaftsbürgermeisters Herrn Festerling zur Anzahl und Verweildauer der dort spielenden Kinder und Jugendlichen.

Demnach ist von spielenden Kindern nicht auszugehen, sondern eher von Jugendlichen die den Bolzplatz überwiegend als Treffpunkt nutzen.

Da der Bolzplatz überwiegend am Tage genutzt wird sind die schutzbedürftigen Bereiche des Vorhabens eben auch die Räume die tagsüber genutzt werden und nicht die Schlafräume. Es ist davon auszugehen, dass zu den Zeiten da die Schlafräume genutzt werden keine Nutzung des Bolzplatzes mehr stattfindet. Es besteht daher kein Konfliktpotential.

Die Wohn- und Aufenthaltsräume des geplanten Einfamilienhauses sind vom Bolzplatz abgewandt angeordnet und werden daher durch den eigenen Baukörper geschützt.

Wernigerode, 25.02.2009