

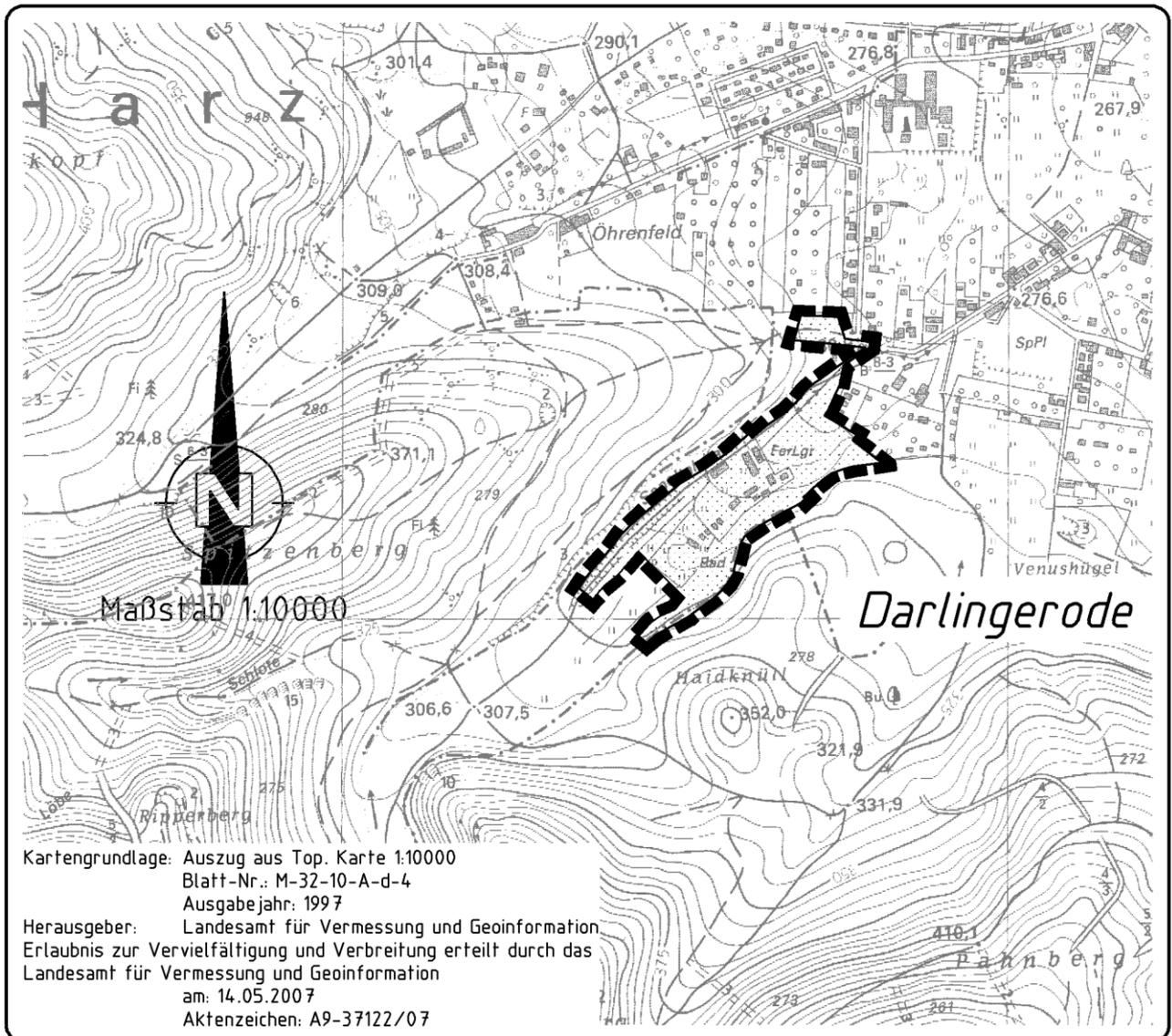
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 3 – "Feriendorf Sandtal"

Ortsteil Darlingerode

Stadt Ilsenburg (Harz), Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: Conterra@t-online.de
Internet: www.conterra-goslar.de

Fassung § 10 BauGB

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 3 – "Feriendorf Sandtal"

Ortsteil Darlingerode
Stadt Ilsenburg (Harz), Landkreis Wernigerode
gem. § 9 (8) BauGB

I n h a l t:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 1. Ausgangssituation**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Bestand
 - 1.3 Bisherige Rechtslage

- 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Allgemeine Planungsziele
 - 2.2 Konkrete Planungsziele
 - 2.3 Bauflächen
 - 2.4 Verkehrsflächen
 - 2.5 Grün- und Waldflächen / Ausgleichspflanzungen
 - 2.6 Denkmalschutz
 - 2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.8 Immissionsschutz
 - 2.9 Bodenschutz
 - 2.10 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 2.11 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 3. Ordnungsmaßnahmen**
 - 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
 - 3.2 Ordnung der Bebauung

- 4. Städtebauliche Daten**
 - 4.1 Flächenbilanz

- 5. Kostenschätzung und Finanzierung**
 - 5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen
 - 5.2 Finanzierung der Baumaßnahmen

- 6. Quellenverzeichnis**

Teil B: Umweltbericht

1. **Anlass und Ziel der Planung**
2. **Gesetzliche Grundlagen**
3. **Vorprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt**
4. **Das Plangebiet**
 - 4.1 Lage
 - 4.2 Naturraum
 - 4.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft
5. **Vorhaben aus übergeordneten Planwerken**
 - 5.1 Regionalplanung
 - 5.2 Landschaftsplanung
 - 5.3 Biotopverbund
6. **Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 6.1 Schutzgut Mensch
 - 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 6.3 Schutzgut Boden
 - 6.4 Schutzgut Wasser
 - 6.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 6.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 6.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 6.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 6.10 Beachtung einzelfachlicher Grundsätze der Regionalplanung
 - 6.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
7. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**
 - 7.1 Planungsalternativen
 - 7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen
8. **Zusammenfassung**

Teil C: Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Süden des Ortsteiles Darlingerode liegende Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 1, Gemarkung Darlingerode, die Flurstücke 51/11, 51/12, 116, 130, 131, 133, 134 und teilweise die Flurstücke 47, 51/8, 96, 117, 132, 136, 137 und 169, die als unterschiedlichste Bauflächen (Sondergebiete), Verkehrs-, Grün- oder Waldflächen genutzt werden. Das erfasste Gebiet zieht sich entlang des Gewässers "Sandtals-Bach". Es wird im Osten von einem Forstweg entlang der Gemarkungsgrenze zu Wernigerode, im Süden vom Feuchtbiotop, im Westen von einem 8-m breiten Streifen entlang des „Sandtalwegs“ und im Norden von der Straße "Am Schützenplatz" begrenzt.

1.2 Bestand

Das Plangebiet weist ein relativ gleichmäßiges Gefälle von ca. 3% zwischen der südlichen und der nördlichen Grenze des Plangebietes auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Süden mit ca. 303,0 m ü. NN, der Tiefste bei ca. 281,8 m ü. NN im Anschluss an der Straße „Am Schützenplatz“.

Der erfasste Abschnitt des "Sandtalweges" ist ca. 570 m lang und z. Z. noch unbefestigt. Aufgrund des erforderlichen Schutzes des anliegenden Hochwaldes und der Lage im Landschaftsschutzgebiet besteht z.Z. nur ein geringer Verkehrsraum von ca. 3,0 m – 3,5 m Breite zur Verfügung, der für eine künftige Erschließung jedoch nicht ausreichend ist.

Über den „Sandtalweg“ wird z. Z. die Holzabfuhr aus den angrenzenden Waldgebieten abgesichert.

Im Bereich der heutigen Bebauung des Plangebietes wurde der Bereich des Waldfreibades zwecks besserer Nutzung des Geländes in Teilbereichen aufgeschüttet bzw. geebnet. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um die Wirtschaftsgebäude des Freibades.

Ein zu DDR-Zeiten vorhandener Komplex eines ehemaligen Kinderferienlagers wurde bereits abgebrochen und blieb als Brachlandflächen liegen. Der vorhandene Baumbestand westlich des „Sandtalweges“ bzw. im Norden und Westen des Plangebietes blieben weitgehend erhalten, wobei in den letzten Jahren verstärkt Abholzungen vorgenommen wurden.

So besteht entlang der Ostgrenze des Plangebietes ein 10 bis 20 m breiter Laubholzforst (Mischbestand) sowie auf der Parzelle 51/11 ein Laubholzforst mit einem Reinbestand an Eichen, die erhalten werden.

1.3 Bisherige Rechtslage

Die Grundstücke innerhalb des ausgewiesenen Plangebietes befinden sich in privater und in öffentlicher Hand. Das Gebiet wird bisher von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Im Zeitraum zwischen Mai 1997 und Juli 1998 wurde für den größten Teil des Plangebietes ein Bebauungsplanverfahren bis einschließlich der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Ein Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.

Der per 19.01.1993 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Darlingerode weist für das

Plangebiet Sondergebiete für Fremdenverkehr und Tourismus sowie Flächen für Landwirtschaft und für Wald aus. Für die Flächen der Landwirtschaft und den Wald sind Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung ausgewiesen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg OT Darlingerode wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Feriendorf Sandtal“ bauleitplanungsrechtlich abgesichert. Der Flächennutzungsplan Darlingerode, 2. Änderung wurde mit Bekanntmachung am 10. 09. 2010 rechtskräftig.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“
- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) hat folgende Festsetzungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzländer“.
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“
- regional bedeutender Wanderweg E 11.

Ausgehend von der Rehabilitations- und Wohneinrichtung für körperbehinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene sowie der Schule für körperbehinderte Kinder im Bereich von Oehrenfeld hat die Gemeinde Darlingerode in Selbstverpflichtung seit 1989 weitgehend alle öffentlichen Einrichtungen behindertengerecht und barrierefrei gestaltet und Investoren verpflichtet, Versorgungseinrichtungen entsprechend den Bedürfnissen körperbehinderter Menschen auszurichten.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Die fortschreitende städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Darlingerode macht es erforderlich, nunmehr mit verbindlichen Bauleitplanungen die weitere städtebauliche Gestaltung des Ortes abzusichern. Dies gilt vor allem für das „Sandtal“, das den Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Harz bildet. Bauliche Nutzungen müssen sich auf die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz einstellen, den Erhalt der vorhandenen Grün- und Waldsituationen berücksichtigen und das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Gesamtbebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten wahren.

Es wird daher für das „Sandtal“ eine zurückhaltende Bebauung - die nicht jede bebaubare Fläche bis zur zulässigen Obergrenze ausnutzt – angestrebt und die vorrangig den Bereichen Tourismus und Fremdenverkehr zugute kommt.

Die unmittelbare Lage am Fuße des Brockens und zum Nationalpark Harz, sowie die Entwicklung

des Ortsteiles in Richtung Tourismus haben zu ständig steigenden Besucher- und Übernachtungszahlen geführt. Tourismus und Fremdenverkehr haben erheblich an Bedeutung gewonnen und stellen heute einen wesentlichen Wirtschaftszweig dar.

Das „Feriendorf Sandtal“ mit seiner geplanten Wellness- und Saunaanlage kann zu den Einrichtungen gezählt werden, die für Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Für das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ (LEP-LSA) bzw. „Harz und Vorländer“ (REPHarz) sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen.

Der Absicherung bedürfen aber auch die vorhandenen Grün- und Waldflächen, da sie in ihrer natürlichen Belassenheit die Eigenart des „Sandtales“ prägen.

Die vorhandene Verkehrsanlage soll über den Bebauungsplan soweit abgesichert werden, dass sie dem Anspruch an Erschließung dieses südlichen Ortsbereiches entspricht, die Erreichbarkeit der Grundstücke von öffentlichen Flächen erlaubt und die zukünftige Entwicklung im Bereich Tourismus und Fremdenverkehr unterstützt.

2.2 Allgemeine Planungsziele

2.2.1 Standortwahl

Das Sandtal in Darlingerode wurde ausgewählt, da die einzigartige Harzlandschaft mit dem bereits erschlossenen Sandtal, dem intakten Schwimmbad, die optimale Verkehrsanbindung und die Nähe zu den Touristenzentren Wernigerode, Ilsenburg und dem Brocken eine wunderbare Grundlage zur Eröffnung einer erfolgreichen Wellness- und Saunaanlage für Gäste und Bewohner der ganzen Region und darüber hinaus bilden.

Die enge Verknüpfung der Wellness-, Sauna- und Ferienanlage mit der örtlichen Natur ist eines der Hauptmerkmale und Stärken des Vorhabens. Im Sandtal ist dies ohne einen größeren Eingriff in die Natur möglich, da das Grundstück des ehemaligen Ferienlagers nach dem Abriss nicht wieder renaturiert wurde und eine Abholzung für den Bau der Anlage daher nicht nötig ist. Zugunsten einer naturnahen Gestaltung wird die Aufforstung einzelner Bereiche geplant. Ein gesunder, in die Anlage hineinreichender Wald soll das Sandtal bereichern.

Auch den Touristenorten Ilsenburg und Wernigerode soll durch das Sandtal ein neues, weiteres Portal in den Harz gegeben werden.

2.2.2 Ziel und Zielgruppen der Anlage

Mit dem Feriendorf Sandtal wird das Ziel verfolgt, eine Stärkung der großflächigen Freizeitanlagen in den zentralen Touristenstandorten Wernigerode und Ilsenburg zu erreichen und zu stärken.

Ziel des Feriendorfes Sandtal mit seiner der Wellness- und Saunaanlage wird es sein, eine immer stärker wachsende Nachfrage nach Wellness- und Spa-Urlauben zu bedienen. Der Harz und das Land Sachsen-Anhalt sollen eine beispielhafte Anlage bekommen, die über die Landesgrenzen hinaus strahlt und Besucher der Region anzieht.

Durch ein für den Harz neues, bisher noch nicht realisiertes Wellnesskonzept wird das Sandtal in keiner Konkurrenz zu den Ferienanlagen in Wernigerode und Ilsenburg treten. Große Ferienparkan-

lagen, wie der Hasseröder Ferienpark Wernigerode bedienen vor allem den Sektor ‚Familienurlaub im Harz‘, welcher nicht zu der Zielgruppe des Sandtales gehört.

Der Hasseröder Ferienpark umfasst ca. 145 Ferienhäuser und ein Zentrum, welches vor allem auf Familien mit Kindern und Jugendlichen ausgerichtet ist. Angebote, wie eine Schwimmhalle mit Rutsche, Kinderaufenthalts- und Spielräume und ein Bowlingcenter kommen dieser Zielgruppe zu Gute. Diese genannten Themen werden nicht Inhalt des Feriendorfes Sandtal.

Zusammen mit dem Wirtschaftsministerium wurden bereits Ideen besprochen, mit Anlagen und Verbänden in Wernigerode und der Region ein Netzwerk aufzubauen. Die Gäste könnten somit Angebote anderer Einrichtungen nutzen und umgekehrt, womit das Angebot jedes Gasthauses erweitert und der Besuch in Wernigerode oder Ilsenburg attraktiver wird.

Im Ostharz gibt es keine weitere Anlage, die als ausschließlichen Schwerpunkt Sauna- und Wellnessaufenthalte, in dem Maße wie es im Sandtal geplant ist, anbietet. Oft werden Spa-Angebote von Hotels als Nebenangebote angeboten. Viele Hotels haben diese Bereiche in den letzten Jahren aus- oder angebaut, ohne jedoch den Schwerpunkt auf dieses Segment des Tourismus zu legen. Beispielhaft zu nennen sind hier die 4 Sterne Hotels ‚Zur Rothen Forelle‘ in Ilsenburg und ‚Das Gotthische Haus‘ in Wernigerode.

Beide verfügen über ein neuwertigen Wellnessbereich im kleineren Rahmen, welcher jedoch nur für interne Hotelgäste zur Verfügung steht und auch für diese Zielgruppe konzipiert wurde.

In dem im Sandtal geplanten Projekt werden die Besucher den gesamten Tag in der Wellnessanlage verbringen können. Zum Ruhen, Dinieren oder einen Spaziergang im Freien ist es nicht zwingend notwendig die Badehalle oder die Saunagärten zu verlassen.

Da die Gäste 2-3 Nächte im Feriendorf Sandtal verbringen werden, steht ihnen neben einem ganztägigen Aufenthalt in der Sauna- und Wellnessanlage noch mindestens ein Tag zur Verfügung um die Sehenswürdigkeiten der Region zu besuchen.

Wellnessreisen haben in den letzten Jahren einen starken Zuwachs verzeichnet. Hotels haben notdürftig aufgerüstet können den Schwerpunkt Spa-Publikum aber nicht mit der Vielfalt locken.

In der Konzeptstudie Tourismus Harz 2015¹ werden Anlagen in anderen Regionen genannt, welche als beispielhafte Leuchtturmprojekte für den Harz dienen sollen.

Die geplante Wellness- und Saunaanlage im Sandtal orientiert sich am Zukunftskonzept Tourismus Harz 2015 und nutzt die hier genannten Handlungsempfehlungen der 3 Bundesländer Sachsen-Anhalt, Thüringen und Niedersachsen.

Es besagt unter anderem, dass ‚Neuprojekte nur im Falle einer Kopplung mit der Schaffung von Beherbergungskapazitäten, Ressorts oder dem Nachweis einer sehr großen überregionalen Strahlkraft mit Einzugsgebieten von mehr als einer Stunde im Tagesausflüglerbereich‘ gefördert werden.

Weiterhin wird die ‚Überführung der Bäder in private Betreiberschaft‘ als Empfehlung veröffentlicht.

Mit der Wellness- und Saunaanlage im Sandtal wird ein neuer Tourismusstandort mit direkter Anbindung an zwei zentrale Orte geschaffen. Das Projekt integriert das Thema Beherbergung und streckt den Einzugsbereich, welcher bis zu den Großstädten Hannover, Magdeburg, Bremen und Hamburg reicht. Es wird dabei ein bereits bestehendes, defizitäres Bad privatisiert, spezialisiert und neu positi-

oniert.

Es wird mit einer durchschnittlichen Verweildauer der Übernachtungsgäste von 2-4 Tagen in der Anlage bzw. der Region gerechnet. Zusätzlich wird damit gerechnet, dass 50% der Saunagäste als Tagesgäste ihre Zeit im Sandtal verbringen werden.

Es soll somit ein zusätzliches Angebot für den Harz geschaffen werden und mit Tagesbesuchern, als auch für Übernachtungsgäste eine neue Zielgruppe bedienen.

Die Übernachtungsgäste sind zwischen 30 und 60 Jahre alt. Sie sind meist berufstätig und suchen neben dem immer mehr an Bedeutung verlierendem Jahresurlaub 2-3 mal jährlich Erholung in einem Kurzurlaub. Hierbei wird von mal zu mal der Städtekurzurlaub in Wernigerode auch gerne mit einem Wellnessaufenthalt kombiniert.

Wichtig für qualitativ hochwertige Anlagen dieser Art ist heutzutage nicht mehr nur der Zahlungskräftige Kunde, sondern der preis-leistungsbewußt denkende Gast, der für ein Wohlfühlwochenende auch gerne etwas länger spart und bewusst genießen kann. Übernachtungsgäste kommen in Gruppen, als Paare oder auch mit Freunden und werden viel Zeit in der Anlage verbringen, aber auch Alternativprogramme, wie Ausflüge in den Harz und nach Wernigerode und Ilsenburg wahrnehmen.

Diese Gäste nehmen für eine Anfahrt auch gerne bis zu 3 Stunden Fahrzeit in Kauf.

Besonders der durch die B6 optimal angeschlossene Norddeutsche Raum mit Großstädten wie Braunschweig, Hannover, Wolfsburg, Magdeburg, Bremen und Hamburg kommt als Einzugsgebiet in Frage.

Der zweite Großteil der Gäste wird *als Tagesgast* das Sandtal besuchen.

Dazu zählen die Urlauber der Region, aber auch Anwohner aus Städten und Gemeinden der näheren Umgebung. Ein Tagesgast nimmt je nach Aufenthaltsdauer in der Anlage (Halbtages oder Ganztagesaufenthalte) bis zu 1,5 Stunden Fahrzeit in Kauf, was Großstädte wie Hannover, Braunschweig und Wolfsburg mit einschließt.

Wichtig sind auch Gäste die gerne wiederholt saunieren gehen und die Beauty- und Gesundheitsprogramme der Anlage nutzen. Hierzu zählt vor allem auch das ältere Publikum der Region, welches zeitlich ungebundener ist und vor allem auch während der Woche die Angebote nutzen können.

2.2.3 Besucherkapazitäten und Größenordnung

Der geplante Ferienpark Sandtal orientiert sich an den Handlungsempfehlungen für die Herbergs- und Bäderinfrastruktur in der Region Harz (Zukunftskonzept Harz 2015¹).

Mit der Positionierung als Wellness-, Sauna- und Ferienpark wird die Anlage am überregionalen Markt orientiert und klar positioniert. Übernachtungskapazitäten mit neuer Qualität werden geschaffen, mit dem Wellnesszentrum verbunden und die Attraktivität der Standorte Wernigerode und Ilsenburg durch die Einmaligkeit dieser Anlage gestärkt.

Das Projekt soll Bestandteil des Masterplanes Harz werden und sich in das bereits bestehende touristische und infrastrukturelle Netz einfügen.

Gespräche mit Gemeinde, Landkreis, Behörden, Verbänden und anderen Trägern öffentlicher Belange werden bereits seit einem Jahr geführt. Des Weiteren wird eine Zusammenarbeit mit der Hochschule

Harz entstehen, erste Kontakte wurden geknüpft und Gespräche bereits geführt. Ziel ist es, gemeinsam mit Professoren und Studenten ein Konzept für Marketing und die Vernetzung mit der Region zu erarbeiten.

Für den geplanten Wellness-, Sauna- und Ferienpark wird von einer maximalen Bettenzahl von 275-290 Betten ausgegangen. Bei einer Auslastung von 35% und ca. 150 Tagesgästen pro Tag werden sich ca. 250 Gäste über den Tag verteilt in der Wellness-, Sauna- und Ferienanlage aufhalten.

2.2.4 Einzugsgebiet

Die im Sandtal entstehende Wellness-, Sauna- und Ferienanlage wird eine überregionale Attraktion, für dessen Besuch die Gäste Fahrzeiten von bis zu 3 Stunden in Kauf nehmen.

Die von Jahr zu Jahr besser ausgebauten Verkehrsinfrastruktur erweitert das Einzugsgebiet des Harz stetig.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Autobahnen A2, A 7 und A1 hervorragend angeschlossenen Metropolen im Norden wichtige Zielgruppen für die Wellness- und Saunaanlage darstellen. Hierzu zählen zum Beispiel Braunschweig und Wolfsburg, aber auch Hannover, Bremen, Magdeburg, Berlin und Hamburg. Der vierspurige Ausbau der Bundesstraße 6 hat die Erreichbarkeit dieser Autobahnen optimiert und macht diese Regionen als Einzugsgebiet besonders attraktiv. Von Braunschweig bis in das Sandtal sind nur ca. 30 Minuten Fahrzeit nötig. Die Anbindung des Sandtals ist durch die B 6, die L 85 und die „Straße der Republik“ im OT Darlingerode auf den neusten Stand. Auch die interne Erschließung wird nach den neusten Anforderungen geplant und gebaut werden.

Sauna- und Wellnessangebote im Harz werden in den meisten Fällen in Verbindung mit öffentlichen Badanlagen, Thermen oder Kureinrichtungen angeboten. Dabei legen die Erlebnis- und Freizeitbäder ihre Schwerpunkte oft auf mehrere Bereiche, wie Sport, Freizeit plus Kind und Gesundheit plus Erholung, so dass Wellnessanwendungen immer nur einen Teilbereich darstellen und keine Hauptzielgruppe bedienen.

Im Sandtal wird dieser Schwerpunkt ganz bewusst Hauptmerkmal, wobei individuelle, thematisierte Unterkünfte und Gastronomieangebote genau dieses Publikum bedienen und das ganzheitliche Spa-Programm vervollständigen.

2.2.5 Alleinstellungsmerkmal

Der Ferienpark Sandtal soll sich klar als Sauna- und Wellnessanlage positionieren und eine sinnvolle Ergänzung der Tourismusangebote in Wernigerode, Ilsenburg und des Harzes darstellen. Die Wellness- und Saunaanlage wird ein gehobenes, gesundheitsorientiertes Publikum ansprechen. Familien mit Kindern sind herzlich Willkommen, stellen jedoch nicht die Hauptzielgruppe dar.

Aus diesem Grund setzt sich der Wellness-, Sauna- und Ferienpark aus der Wellness- und Saunaanlage und unterschiedlichen Apartments, Waldvillen und Hotelzimmern zusammen.

Die individuell und thematisch gestalteten Unterkünfte, wie z.B. Lehmhaussuiten, Blockhaushotelzimmer und Baumhausapartements, werden nur den internen Hotelgästen zur Verfügung stehen.

Die Architektur wird sich den Themen der Anlage unterordnen und behutsam in die Landschaft des Harzes anpassen. Natürliche Materialien wie Holz und Naturstein werden in den Fassaden und auch Innenräumen wieder zu finden sein. Begrünte Dächer und Terrassen, sowie Wasserflächen werden das naturnahe Gesamtkonzept der Wellness- und Saunaanlage abrunden.

Dabei wurden wasserrechtliche Bedenken und Belange bereits mit der Unteren Wasserbehörde, im Beisein der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und geklärt. Alle Wasseranlagen im Geltungsbe- reich werden so angelegt, das kein Austausch auf den Grundwasser entsteht und somit auch die Feuchtwiese nicht beeinträchtigt wird.

Die gehobene Gastronomie der Anlage unterscheidet sich von regionalen Gaststätten in ihrer kleinteiligen, aber äußerst flexiblen Anordnung und in ihrer Thematisierung und Vielfalt, welche jedem Gast das passende, individuelle Ambiente bietet. Gäste und Anwohner aus der Region, dem Ferienpark und der Wellnessanlage können zahlreiche gastronomische Angebote nutzen. Die Speisen werden inhaltlich dem Konzept der Anlage entsprechen.

Die Wellnessanlage wird mit Angeboten wie einer scheunenartigen Badehalle, einer Saunagasse mit thematisierten Schwitz- und Abkühlbereichen, individuellen Saunagastronomien, einem atmosphärisch gestalteten Gesundheits- und Beautybereich, einem Bewegungsbecken, einer Grotte mit Heißbecken und einer Vielfalt von Außenbecken, 3 - 4 thematisierten Saunaaußenhöfen mit individuellen Ruhebereichen eine neue Attraktion für die Region bieten.

Planung und Bau eines Bademantelganges und eines Glashauses wird den Gästen auch an Regentagen ein wetterunabhängiges Frühstück auf der eigenen Terrasse oder einen Spaziergang durch üppiges Grün vom Hotelzimmer bis in die Wellnessanlage ermöglichen.

Weitere wichtige Merkmale, wie ein durchdachtes Parkkonzept, attraktive Eventmöglichkeiten (z. B. für die Walpurgisnacht) der Bezug zur Natur und der Region, natürlich gestaltete Freianlagen und die Anbindung an die Wanderwege werden Bestandteil der Anlage.

Der Einsatz modernster und umweltfreundlicher Technik und ein modernes Gesamtkonzept, welches flexibel auf aktuelle Trends und die Wünsche des Gastes zu reagieren vermag sprechen für die Verwirklichung des Projektes im Sandtal.

2.2.6 Regionaler Entwicklungsplan Harz

Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen.

Die touristisch bereits hervorragend erschlossenen Städte Wernigerode und Ilsenburg stehen hierbei in direktem Bezug zum Sandtal. Zwei zentrale Orte haben durch die zentrale Lage des Sandtals die Chance, von dem geplanten Projekt zu profitieren. Würde die Anlage in einem städtischen Ambiente in einer der Städte entstehen, würde nicht nur die Atmosphäre fehlen, sondern die eine Stadt würde der anderen ganz klar Konkurrenz machen.

Die Besucher der Wellness- und Saunaanlage im Sandtal werden die Angebote in Wernigerode und Ilsenburg gleichermaßen nutzen wie auch die Gäste der Städte einen Besuch im Sandtal vornehmen können.

Dabei stellt die Wellness- und Saunaanlage keine Anlage dar, die in jedem Gewerbegebiet entstehen könnte. Schon die Fahrt in die Wellness- und Saunaanlage soll das Gefühl von Urlaub und Erholung vermitteln und naturnah gestaltet sein.

Die Blickbeziehungen aus dem vorgesehenen Glashaus oder der scheunenartigen Badehalle sollen keine völlig fremde Architektursprache schaffen, sondern sich thematisch in die Region einbinden und den Blick in die Natur des Harzes als Attraktion freigeben, wie es nur außerhalb einer Stadt geht.

Die Konzeption einer naturnahen Wellness-, Sauna- und Ferienanlage innerhalb einer Stadt würde sich widersprechen. Die zentralen Orte werden aber die Chance haben, von einem sehr nah gelegenen, neuen Anziehungspunkt zu profitieren.

Unerwünschte Nebenwirkungen auf die im REPHarz festgelegten großflächigen Freizeitanlagen in Ilsenburg und Wernigerode werden nicht zu verzeichnen sein, da das Feriendorf Sandtal eine sinnvolle Ergänzung des geplanten und vorhandenen Angebotes im Harz darstellt.

Der Sandtal Ferienpark soll damit auch dem Tourismusstandort Harz und vor allem den Städten Wernigerode und Ilsenburg eine neue Attraktion geben und diese stärken.

2.2.7 Analyse Bäder Harz

Aus dem Zukunftskonzept Tourismus Harz 2015 ist zu entnehmen, dass im Westharz 43 Bäder ermittelt wurden und 7 Bäder Besucherzahlen zwischen 200.000 bis 250.000 vorweisen können. Angaben zu den Defiziten lagen von 23 Bädern vor. Dies entspricht pro Besucher ein Defizit von 3,25 €. Für den Ost- und Südharz konnten 73 Bäder ermittelt werden. Hier lagen von 43 Bädern Angaben von Defiziten vor. Pro Besucher entspricht dies ein Defizit von 4,10 €.

Für die Bäder im Harz sind als Wettbewerber lt. Zukunftskonzept die Bäder in den benachbarten Landkreisen relevant. Zum einen, weil sie Nachfrage aus den Harzer Landkreisen abziehen können und zum anderen, weil sie ggf. verhindern, dass aus den Nachbarkreisen im Rahmen von Tagesausflügen Nachfragen in den Harz fließen.

Kur- und Heilbäder in der Region legen ihren Schwerpunkt auf Gesundheit und Bewegung und sind oftmals in das Marketingkonzept des gesamten Ortes verankert. Somit sprechen sie vor allem die Zielgruppe der Kurortbesucher an. Als Beispiele sind hier die Solequellen und der Vitalpark Bad Gandersheim, das Moorheilbad mit Höhlentherapie in Bad Grund und das Soleheilbad Bad Harzburg zu nennen. Kurgäste verbringen 1-3 Wochen in den Kurorten und profitieren von den Angeboten des gesamten Ortes. Diese Gäste umfassen die Altersgruppe 50 plus.

Thermen und Erlebnisbäder in Städten wie Bad Lauterbach bedienen noch eine zweite Zielgruppe, welche die Tagesgäste umfasst. Mit Angeboten wie Erlebnisbecken, Sportbecken und Saunen wird hier ein möglichst breites Publikum aus der Region angesprochen.

2.2.8 Analyse Wellness & Beauty im Harz

Wellness- und Beautybereiche als Bestandteile von Hotelanlagen stehen oft nur den Hotelgästen zur Verfügung und sind, wenn überhaupt, nur begrenzt für Tagesgäste zu nutzen.

Oft hat sich dieser Bereich von Hotels erst später entwickelt und ist stark von den örtlichen

Begebenheiten abhängig. Im Sandtal werden die Belange der Wellnessgäste von Anfang an in der Planung berücksichtigt, dadurch entsteht eine neue Chance, auch zukünftige Trends zu nutzen. Der Bereich Wellness & Beauty wird in den meisten Fällen in Verbindung mit anderen Themen angeboten, um die Zielgruppen zu erweitern und neue Hotelgäste zu gewinnen. Im Wellness-, Sauna- und Ferienpark Sandtal wird die Wellness- und Saunaanlage der Anziehungspunkt sein; die thematisch in das Projekt integrierten Unterkünfte werden das Einzugsgebiet erweitern und somit die überregionale Bedeutung stärken.

Kleine Wellnessanlagen wie der Saunadom im Landkreis Mansfeld-Südharz, die Sauna Oase Göttingerode und der Vitalpark Bad Gandersheim leben von Anwohnern aus der Region, die wiederholt abends die Sauna besuchen. Solche Anlagen werden nicht vorrangig für Ganztagesaufenthalte oder Kurzurlaube genutzt und sind daher wichtig für die Anwohner der Region.

Das Hotel Braunschweiger Hof in Bad Harzburg, das Panorama Hotel in Ilsenburg und das Wasserschloss Westerburg bieten Beauty- und Wellnessangebote als Nebenangebote an. Hauptschwerpunkte sind hier die Übernachtung, die Restaurants bzw. Veranstaltungen wie Seminar- und Tagungsmöglichkeiten bzw. Trauungen.

2.2.9 Analyse Gastgewerbliche Infrastruktur

Die amtliche Statistik¹ verzeichnete im Jahr 2003 im Westharz 665 Betriebe mit über 29.515 Betten. Zählt man Betriebe mit weniger als 9 Betten mit hinzu, die in der amtlichen Statistik nicht enthalten sind, verfügt der Westharz über 41.029 Betten.

Bezogen auf das Jahr 1985 wurden in den letzten 20 Jahren ca. 5.300 Betten in gewerblichen Betrieben vom Markt genommen.

Die amtliche Statistik im Jahr 2003 verzeichnete für den Ost- und Südharz 21012 Betten. Zahlreiche Betten von Kleinbetrieben (< 9 Betten) ergänzen das touristische Angebot von mind. 5000 Betten, allein in Wernigerode ca. 1.900 Betten.

Bedingt durch die Zuwächse im Osthharz, ist das Gesamtbettenangebot des Harzes von 1992 bis 2000 gestiegen, seither stagniert es.

2.2.10 Trendanalyse

Der Trend geht laut der Analysen (Zukunftskonzept Tourismus Harz 2015¹) zu zusätzlichen Kurzreisen, mit der Tendenz zu mehr Aufhalten in Deutschland, dabei sind immer weniger Menschen saisongebunden, was die Wichtigkeit unterstreicht ein ganzjähriges Konzept für eine Anlage zu entwickeln.

Zuwächse wird es unter anderem auch im Bereich der Gesundheit- und Wellnessreisen geben.

Im Jahr werden allein in Deutschland 70 Milliarden Euro für Wellness ausgegeben. Im Vergleich dazu erhalten Ärzte und Zahnärzte von den Krankenkassen nur 33 Milliarden Euro. Wohlfühlen und Entspannung gehört bereits zur Prävention und ist für den Großteil der Menschen wichtig. In anderen Ländern gehört Wellness nicht zum Trend, sondern zur eigenen Kultur. Um diese Kulturunterschiede zu erfahren, muss man heute nicht mehr in fremde Länder reisen, sondern kann Saunarituale fremder

Kulturen in Deutschland erleben. Dazu werden auch regionale Traditionen thematisiert und gepflegt. Wellness ist also nicht nur Prävention, sondern auch Erlebnis der Sinne.

Im Zukunftskonzept Tourismus Harz 2015 werden für schlüssige Vermarktungskonzepte Themen wie Alleinstellungsmerkmal, klare Positionierung, regionale Vernetzung, Überführung der Bäder in private Betreiberschaft, Thematisierung und die Entwicklung von flexiblen Konzepten aufgezählt.

Im geplanten Wellness-, Sauna- und Feriendorf Sandtal wurden die genannten Themen aufgenommen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen und Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Feriendorf Sandtal" entsprechen den Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den OT Darlingerode. Die F-Planänderung wurde nach Genehmigung der höheren Behörde vom 12. 07. 2010 und mit Bekanntmachung 10. 09. 2010 rechtskräftig.

2.2 Bauflächen

Nach der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinander liegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 "Feriendorf Sandtal" sieht für das Plangebiet Nutzungen für sonstige Sondergebiete, deren Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem. § 11 BauNVO festzusetzen sind, vor. Entsprechend der zukünftigen Nutzungsinhalte sind drei Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vorgesehen:

Sondergebiet (SO-Gebiete) Wellness und Sauna gem. § 11 BauNVO.

Das Sauna- und Wellnesszentrum soll auf dem Grundstück des vorhandenen Waldfreibades entstehen, wobei die vorhandenen Becken wenn möglich integriert und den verschiedenen Themenbereichen zugeordnet werden. Als Erweiterungsgebiet zum vorhandenen Bestand dient vor allem der Südhang bis zum Forstweg. Die geplante kleinteilige Bebauung (Saunadorf) geht mit der örtlichen Topographie mit und schmiegt sich an den Hang. Die Feuchtwiese wird durch Kleinbauten zur Straßenseite und zum Südhang optisch abgeschirmt. Es entsteht ein introvertierter, ruhiger Bereich.

Der Gastronomiebereich teilt und eint die Sauna- und Wellnessanlage mit dem ansonsten autarkem Feriendorf. Das Feriendorf soll unabhängig von der Sauna- und Wellnessanlage geführt werden können. Der Gastronomiebereich und der Zugang zum Feriendorf sind der einzige Knotenpunkt.

Um diese Architektursprache auch im Sandtal umsetzen zu können, wurde beim Maß der baulichen Nutzung die 3-Geschossigkeit im Kernbereich festgesetzt. Sie sichert ab, dass die geplanten architektonischen Höhepunkte wie Badehalle und Glashaus und sowie Eingangsbereich umgesetzt

werden können. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wurde eine Traufhöhe von 14,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Für geplante Türme werden zusätzlich 4 m über der festgesetzten Traufhöhe bei einer Grundfläche je Turm von 30 m² zugelassen.

Zu öffnere Dachflächen spielen dabei eine wichtige Rolle, damit die Anlagen zu jeder Zeit für den Gast attraktiv bleiben; sonnendurchflutete Räume im Sommer und regengeschützte Bereiche im Winter. Das Glasdach sorgt für genug Licht tagsüber ohne den Charakter des Raumes und der Architektur zu stören.

Eine Bauweise konnte im Kernbereich nicht festgesetzt werden, da Gebäudelängen über 50 m nicht ausgeschlossen werden können.

Die geplante Bebauung mit dem Wellness- und Saunazentrum, dem Gastronomiebereich, den Empfangs- und Verwaltungseinrichtungen, den Personalräumen, den erforderlichen Betriebswirtschafts- und Lagerräumen sowie den Technikflächen und im geringem Maße Hoteleinrichtung erfordern eine Grundfläche von GRZ 0,5 und eine Geschoszahl von GFZ 1,5. Die Hoteleinrichtungen werden auf 1/3 der Grundfläche begrenzt und als textliche Festsetzung abgesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit verringern sich nach Norden bzw. Süden, um keine Beeinträchtigungen des vorhandenen Ortsbildes durch übermäßige Baumassen zu erzielen. Umgekehrt muss aber auch eine der vorgesehenen Nutzung entsprechende Bebauung ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl wird hier mit GRZ 0,2 bis 0,25 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,2 bis 0,5 festgesetzt. Die Geschossigkeit liegt in den Übergängen zu den Waldwegen bei einer 1 – bzw. 2- geschossigen offenen Bauweise.

Zur Sicherung des Baumbestandes an der südlichen Grenze sowie entlang des Sandtalweges im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgt eine Umgrenzung dieser Flächen zum Erhalt der Bäume über eine zeichnerische Festsetzung.

Sondergebiet (SO-Gebiete) Baumhäuser gem. § 11 BauNVO.

Im vorhandenen Eichenbestand wird in einer Breite von 50 m vom vorhandenen südlichen Waldweg ein Sondergebiet für Baumhäuser festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,1 ist der Bau von ca. 10 Baumhäusern mit einer Grundfläche von je 60 m² möglich. Über eine textliche Festsetzung ist die Erreichbarkeit der einzelnen Baumhäuser über einen Hochsteg sichergestellt. Über diesen Hochsteg erfolgt auch die erforderliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen der einzelnen Häuser, so dass Beeinträchtigungen im Wurzelbereich des Eichenbestandes ausgeschlossen werden können.

Sondergebiet (SO-Gebiete) Hotel und Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO.

Als dritte Stütze des Feriendorfes Sandtal wird auf dem mittleren und südöstlichen Teilgebiet eine Sonderfläche für "Hotel und Fremdenverkehr" vorgesehen. Es ist wesentliches Ziel die besondere Entwicklungsaufgabe von Erholung und Fremdenverkehr mit den Angeboten und Einrichtungen der Wellness- und Saunaanlage zu stärken.

Es sollen der Bau von Hotels, Appartementanlagen sowie Ferienhäusern, aber auch sonstige Nutzungen des Fremdenverkehrs und der Erholung, die dem allgemeinen Fremdenverkehr dienen, zulässig sein. Die zulässigen Nutzungsformen werden über die textlichen Festsetzungen geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde zum Einen aufgrund die vorhandene Bebauungssituation, zum

Anderen aufgrund die betrieblichen Anforderungen an Hotel- Fremdenverkehrseinrichtungen festgelegt. Danach soll in offener Bauweise eine 2-geschossige Bebauung möglich sein. Die Grundflächenzahl wurde mit GRZ 0,25 festgelegt, da es Ziel sein muss, die Bebauung in Richtung des bestehenden Waldes aufzulockern. Ohnehin ist davon auszugehen, dass die Hotel- oder Fremdenverkehrseinrichtungen höhere Grün- und Freiflächenanlagen benötigen. Die Geschossflächenzahl wurde unter Berücksichtigung der 2-geschossigen Bauweise mit GFZ 0,5 bestimmt, so dass sich für die o. g. Nutzungen günstige betriebswirtschaftliche Voraussetzungen ergeben.

Die flächenhaft festgelegten Baugrenzen ermöglichen Bauformen mit unterschiedlichsten Konzeptionen von der komplexen Anlage bis zum Bau mehrerer Einzelgebäude, so dass übliche Anforderungsprofile von Hotelanlagen abgedeckt werden. Die Baugrenzen berücksichtigen die erforderlichen Abstände zu Nachbarbebauungen und schützenswerten Landschaftsteilen, ermöglichen aber gleichzeitig bauliche Verbindungen zur Wellness- und Saunanlage.

Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze für den Sauna- und Wellnesskomplex, die Baumhausanlage und die sonstigen Beherbergungsbetriebe für Fremdenverkehr sind auf dem privaten Baugrundstück abzusichern.

Der Bebauungsplan enthält - neben der gegebenen Möglichkeit, Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten – eine zusätzlich ausgewiesene Stellplatzfläche entlang der nördlichen und südlichen Seite des "Sandtalweges", auf der vorrangig die Unterbringung von Fahrzeugen erfolgen soll. So kann sichergestellt werden, dass nur geringer Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück entsteht bzw. Flächen innerhalb des Grundstücks störungsfrei für Ruhe- oder Liegebereiche zur Verfügung gestellt werden können.

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt in kleinen Parkplatzgruppen, die sich leicht in den bestehenden Wald einschleichen, so dass sie zwischen dem vorhandenen Baumbestand eingebettet sind. Mit Hilfe von natürlichen Materialien werden die Stellplätze in die Natur integriert.

Eine textliche Festsetzung bestimmt, dass Stellplätze nur auf der gesondert ausgewiesenen Stellplatzfläche oder auf der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet sind.

Ein zentraler Parkplatz am Zugang zum Sauna- und Wellnesszentrum und zum Feriendorf soll vor allem Tagesbesucher aufnehmen. Die privaten Stellplätze im Norden des Plangebietes sichern die notwendigen Stellplätze der Langzeitparker ab. Durch einen Sicht- und Staubschutz an den Seiten der benachbarten Wohnbebauung und einer Schrankenanlage wird abgesichert, dass nur die benannten Nutzungen möglich sind.

Für die angrenzenden Flurstücke 34/2, 170, 248/36, 258/35, 263/35, 268/35, 383/37, 414/34 der Flur 1 der Gemarkung Darlingerode und das Flurstück 61 der Flur 37 der Gemarkung Wernigerode an die privaten Stellplätze im Norden wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche abgesichert.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Sandtal Ferienparks ist über die überregionalen Straßen Bundesstraße 6 und

Landesstraße 85 geplant.

Im OT Darlingerode wird der Verkehr über die bereits ausgebaute „Straße der Republik“ erfolgen. Die „Straße der Republik“ wurde in den letzten Jahren im Rahmen der Dorferneuerung grundhaft ausgebaut und weist eine hinreichende Dimensionierung auf. Die Fahrbahnbreiten und der Aufbau der Fahrbahn wurden nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) bzw. den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 2001) hergestellt.

Der Betreiber des Wellness-, Sauna- und Ferienparks Sandtal schätzt den Besucherstrom mit ca. 250 Gästen zur Zeit ab. Geht man von 2 Personen pro PKW aus, werden ca. 125 Autos das Sandtal anfahren.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 125 - 150 Pkws und ca. 5 Lkws pro Tag werden durch die ausgebaute „Straße der Republik“ ohne weiteres aufgenommen, da die Straße der Republik nach Tabelle 19 EAE in den Straßentyp AS3 einzustufen ist und eine Verkehrsstärke von 150 Kraftfahrzeuge pro Stunde bewältigt.

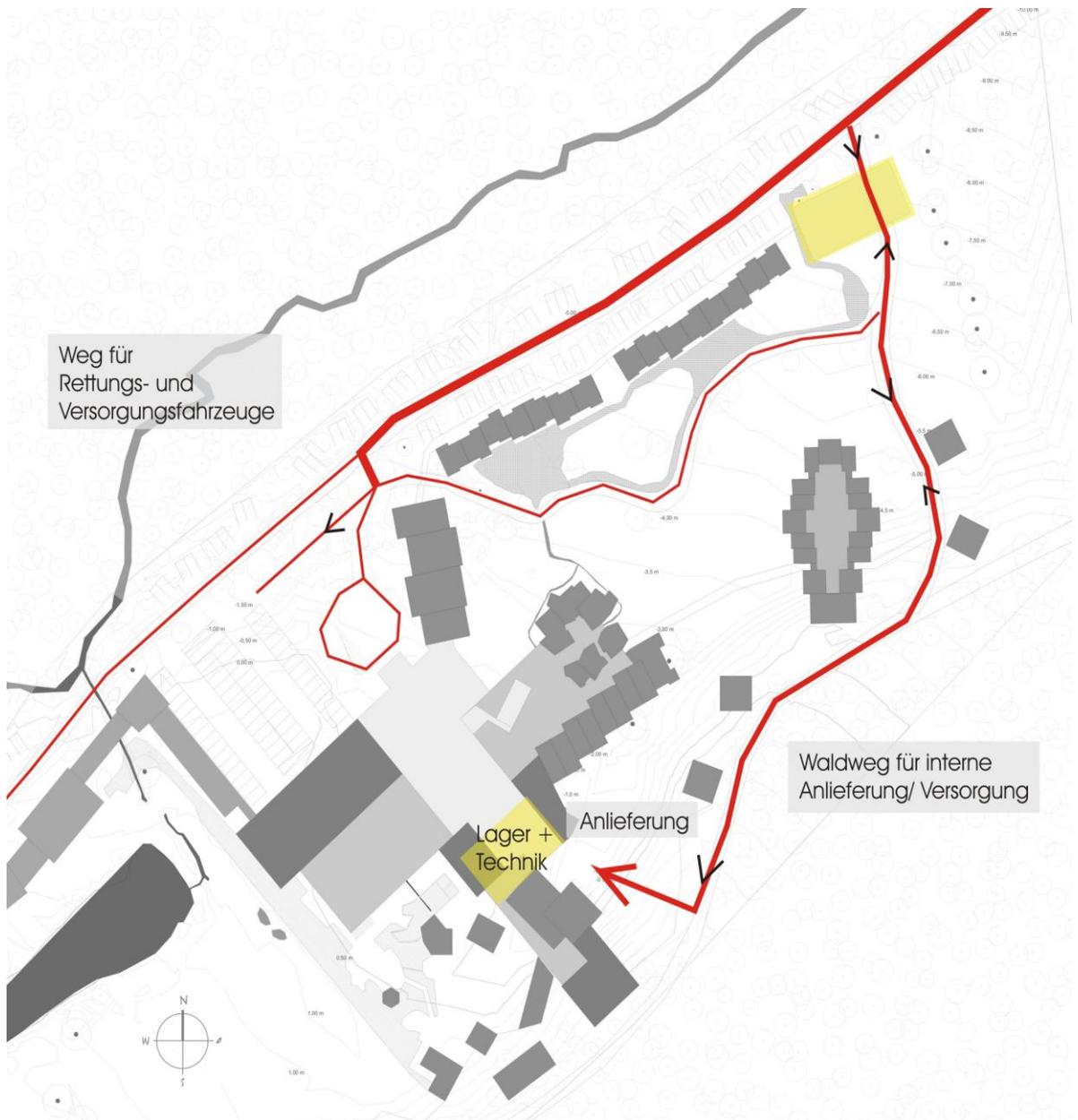
Die für die Bemessung des Oberbaues (Aufbaustärke der Fahrbahn) hat die Mehrbelastung von 5 LKW/Tag bzw. 125 - 150 Pkws/Tag keinen Einfluss.

Die äußere Erschließung des eigentlichen Plangebietes erfolgt über die – ebenfalls vom B-Plan erfassten – öffentlichen Straßenparzellen des "Sandtalweges" (Europawanderweg 11). Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche sollen Anforderungen an zukünftige Fahrbahnbreiten, Wendeanlagen für die Müllabfuhr und Feuerwehrfahrzeuge und die sonstige Erreichbarkeit abgesichert werden.

Wegen der Stichstraßensituation soll ein zukünftiger Fahrbahnausbau auf 4,0 m Breite für Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ausgelegt werden. Begegnungen von Lkw/Pkw sollen an zusätzlichen Ausweichstellen ermöglicht werden, die sich auf der „Sandtalbachseite“ durch das Zurücksetzen der privaten Einstellplätze ergeben. Eine Weiterbefahrung des "Sandtalweges" für sämtliche Verkehrsteilnehmer soll ab Zufahrt zum Haupteingang des Feriendorfes aus Gründen des gebotenen Landschaftsschutzes nicht erfolgen, sondern nur noch Ziel- und Quellverkehr zu den südlichen Fremdenverkehrseinrichtungen gestattet werden. Hierzu werden in Abstimmung mit dem Forstamt entsprechende bauliche Maßnahmen vorgenommen (z.B. Schranke). Am Ende des Plangebietes wird für den PKW-Verkehr ein Wendehammer angeordnet. Die Wendeanlage für Müllfahrzeuge, Feuerwehrfahrzeuge, Busse usw. wird über eine textliche Festsetzung in den Hauptzufahrtsbereich des Feriendorfes mit einem Mindestdurchmesser von 25 m abgesichert. Bei der Festlegung der Höhenlage, Gefälle und Materialauswahl der künftigen Gestaltung der Verkehrsflächen wird eine mögliche Hochwassergefährdung durch den Sandtal berücksichtigt.

Zusätzlich wird zur Versorgung des Feriendorfes neben dem Sandtalweg und dem ferientorfinternen Verbindungsweg auch der südliche Waldweg teilweise in die Erschließung einbezogen. Hinter dem Sauna- und Wellnesszentrum wird eine Anlieferzone entstehen, die den Gastronomiebereich des Feriendorfes mit Lebensmitteln und Getränken beliefern und die Bewirtschaftung des Sauna- und Wellnesszentrums mit Holz, Salzen usw. absichern wird. In der Anlieferzone wird für die anfahrenen Lkws ein entsprechendes Wenden ermöglicht.

Eine zusätzliche Verbindung des Waldweges in den Ortskern von Darlingerode ist aus Immissionsschutzgründen nicht geplant. Der Ausbau des Waldweges erfolgt innerhalb der Plangrenze auf vorhandener Trasse in einer Breite von 4,0 m.



Die komplette Versorgung dieser komplexen Sauna- und Wellnessanlage mit Feriendorf über den Sandtalweg während des Betriebes wurde geprüft und verworfen. Im Bereich des Sandtalweges werden alle Funktionen gebündelt und die Gästebereiche bedient. Im Haupteingang kommen die Gäste der externen Gastronomie, des Hotels und der Ferienwohnungen, die Gäste des externen Wellness- und Beautybereichs und die Sauna- und Wellnessbadegäste an.

Die zusätzliche Funktion der Anlieferung würde den sensiblen Gästebereich erheblich stören und beeinflussen, daher ist eine separate Versorgung über den feriendorfinternen Verbindungsweg und dem Waldweg notwendig.

Die schwach frequentierte Anlieferungsstraße vom Sandtalweg zum Waldweg tangiert den

Gästebereich nur peripher. Im Bereich des tatsächlichen Be- und Entladens befindet sich kein Gästebereich, der gestört werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes entsteht wegen der geplanten einheitlichen Nutzung auf einem begrenzten, kompakten Baufeld kein Bedürfnis zur weiteren Ausweisung von Verkehrsflächen.

Da die Übernachtungsgäste 2-4 Tage in der Anlage verbleiben und der künftige Betreiber mit Shuttleservices und anderen Verkehrsmitteln die Besucher motivieren wollen, ihr Auto stehen zu lassen, wird der Verkehr durch den Ortskern von Darlingerode im Rahmen bleiben.

Shuttleservices werden, so lange sich der öffentliche Verkehrsverbund nicht in der Lage ist die Anlage anzufahren, Besucher von Bus und Bahn oder diversen anderen Punkten in der näheren Umgebung abholen.

Auch für die angedachte Kooperation mit anderen Hotels, Freizeiteinrichtungen und Ausflugszielen steht der Shuttleservice zur Verfügung.

2.4 Grün- und Waldflächen / Ausgleichpflanzungen

Durch die nunmehr mögliche erweiterte Bebauung im Plangebiet entsteht aufgrund der damit verbundenen Versiegelung der Anspruch auf Ausgleichsmaßnahmen. Ein weiterer Eingriff in den vorhandenen Baumbestand soll nicht erfolgen.

Die innerhalb der Sondergebietsflächen und der privaten Parkplatzflächen vorhandenen Bäume werden über die vorgenommene Ausweisung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen abgesichert. Soweit aber Bäume auf den ausgewiesenen überbaubaren Flächen stehen, und diese im Zuge der Baufeldfreilegung bzw. der späteren Bebauung beseitigt werden müssen, ist der erforderliche Ersatz im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen.

Insgesamt findet im Plangebiet durch zukünftige Versiegelungen, Änderungen von Grünflächennutzungen sowie gärtnerische Gestaltung der Bepflanzungssituation ein Eingriff statt.

Der beigefügte Umweltbericht enthält unter Ziff. 6.11 die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die über die Erfassung des vorhandenen Grünbestandes und die Bewertung des geplanten, zukünftigen Grünbestandes eine hohes Defizit ausweist.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz wurden folgende Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

- Beseitigung einer unwirksamen Wehranlage am Zulauf südlich des Teiches
- Böschungssicherung des Sandtalbaches am Sandtalweg südlich des Plangebietes auf 25m Länge
- Herstellung einer Querrinne zur geordneten Ableitung von Oberflächenwasser im Bereich eines Waldweges südlich des Plangebietes
- Rückbau bzw. Ersatz eines Durchlasses im oberen Sandtal

Rückbau der ehemalige Wasserfassung M1.

Im Rahmen der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird weiterhin von den zukünftigen Bauherren durch textliche Festsetzungen gefordert, dass je angefangene 100 m² bebaute bzw. versiegelte Fläche 1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Weiterhin ist entlang des „Sandtalbaches“ ein Gewässerschonstreifen von 5 m Breite einzuhalten, der von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder Versiegelung freizuhalten ist.

Der vorhandene Bestand von Eichen auf dem Flurstück 51/11 sowie des Mischwaldes auf den Flurstücken 117 und 137 wird durch zeichnerische Festsetzungen gesichert. Durch die Sicherstellung des Erhalts des vorhandenen Waldbestandes und dem durchzuführenden Waldumwandlungsverfahren (forstwirtschaftliche Kompensation) wird eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiet des Harzes“ ausgeschlossen.

2.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Denkmale des frühen Gangerzbergbaus, unter anderem ist vom nahe gelegenen Kapitelsberg ein vorgeschichtlicher Rillenschlägel bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Vorhaben muss daher baubegleitend durch das LDA oder einen Beauftragten archäologisch untersucht werden. Die Kosten der Untersuchungen sind gem. § 14(9) DenkSchG LSA vom Veranlasser bzw. Vorhabenträger zu tragen.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkSchG LSA sowie der notwendigen Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) oder einen Beauftragten aufmerksam gemacht.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Entwässerung

Darlingerode verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasser-kanalisation im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Schmutzwasser-Hausanschlussleitung des Waldfreibades im freien Gefälle zum Schmutzwasser-Vorfluter im "Sandtalweg" abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung soll einem internen künstlichen Entwässerungskreislauf mit einer maximalen Wasseroberfläche mit Badeteichen und Regenrückhaltebecken von 2.500 m² zugeführt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll vor Ort versickern zumal ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Für die Umsetzung des Feriendorfes Sandtal wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass spätestens mit dem Baugenehmigungsverfahren vorliegen wird. Im Entwässerungskonzept werden die erforderlichen Einzelmaßnahmen für das Niederschlagswasser aufgezeigt.

Entnahmen von Grundwasser über zusätzliche Brunnen sind nicht geplant.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde, bzw. dem Wasser- u. Abwasserverband Holtemme-Bode einzuholen.

2.6.2 Wasserversorgung

Sämtliche Bauungen haben Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung des OT

Darlingerode. Die Versorgung der künftigen Bebauung wird über die im "Sandtalweg" vorhandene Trinkwasserhauptleitung der Stadtwerke Wernigerode abgesichert.

Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 7 in der Straße „Am Schützenplatz“ in Höhe der Einfahrt zum „Sandtalweg“. Sollte diese Entnahmemöglichkeit für bestimmte Bebauungen bzw. die Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht als ausreichend erachtet werden, kann eine zusätzliche Versorgung mit Löschwasser aus den vorhandenen Schwimmbecken erfolgen.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger E.ON Avacon AG sichergestellt. Ab 01. Januar 2012 wird die Versorgung über die Stadtwerke Wernigerode sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die im "Sandtalweg" verlegten Erdkabel.

2.6.4 Sonstige Versorgungsanlagen

Das vorhandene Freibad im Sandtalweg ist nicht an die zentrale Gasversorgung der Stadtwerke Wernigerode angeschlossen. Eine künftige Erdgasversorgung des Plangebietes ist zur Zeit nicht vorgesehen. Sollte ein künftiger Bedarf entstehen, sind die Anschlussmöglichkeiten mit den Stadtwerken abzustimmen.

Im öffentlichen Straßenraum bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom, so dass auch hier die entsprechenden Anschlüsse des Plangebietes an das Fernmeldenetz möglich sind.

2.6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die Straßen des Plangebietes bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da die 4,0 m breite Fahrbahn einschließlich notwendiger Ausweichstellen für 3-achsige Müllfahrzeuge einwandfrei zu befahren sind. Auch größere Sondermüllfahrzeuge, mit denen gerechnet werden muss, bedeuten für das zukünftige Verkehrsnetz kein Hindernis.

Als Wendemöglichkeit besteht künftig in der Hauptzufahrt zum Feriendorf ein mindestens 25 m großer Wendebereich, der über eine textliche Festsetzung abgesichert ist. Zwischen dem späteren Betreiber und der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR erfolgt in Abstimmung die Festlegung des Müllübergabepunktes.

2.7 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres geringen Störungsgrades konfliktfrei in die Umgebung einfügen.

Auf dem Flurstück 170 befindet sich die Kleinkaliber-Schießanlage des örtlichen Schützenvereines, die in unregelmäßigen zeitlichen Abstand benutzt wird. Aufgrund der Einwallung der Schießanlage und einem Abstand von ca. 100 m bis zur Sondergebietsfläche werden keine störenden Lärmbeeinträchtigungen erwartet.

Auf den privaten Stellplätzen für Langzeitparker „Am Schützenplatz“ wird der notwendige Immissionsschutz durch einen Sicht- und Staubschutz an den Seiten der benachbarten Wohnbebauung abgesichert. Da die Stellplätze nur für Langzeitparker genutzt werden sollen, wird das Betreiben einer Schrankenanlage notwendig, die über eine textliche Festsetzung abgesichert ist.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen z. B. aus industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

2.8 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht bzw. sind nicht bekannt. Im Zuge der Baufeldfreilegung für Hochbaumaßnahmen könnten bestenfalls auf dem Gelände des ehem. Kinderferienlagers die Beseitigung teilweise noch vorh. Mauern und Fundamente nötig werden.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.

2.9 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Neubebauungen im Plangebiet werden zu einer Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Der Bebauungsplan festigt vorrangig die vorhandene prägende Landschaftssituation im „Sandtal“ mit dem vorhandenen Waldbestand im Norden und Westen.

Neubebauungen werden in der Höhenentwicklung gestaffelt bzw. in den vorhandenen Waldbestand integriert. Für den vorhandenen Baumbestand werden sich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben, da diese über die vorgenommene Ausweisung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen abgesichert wurden.

Hinsichtlich der Luftbelastungen durch emittierte Schadstoffe werden keine schädigenden Auswirkungen auf Umwelt zu verzeichnen sein, da eine Zulässigkeit emittierender Anlagen innerhalb der Sondergebietsflächen nicht gegeben ist.

Gleiche Aussagen können zu den zu erwartenden Lärmemissionen getroffen werden. Hinsichtlich des Lärmverhaltens kann davon ausgegangen werden, dass diese mit allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten vergleichbar sind.

Für den Bereich Wasser bestehen im Plangebiet keine Schutzzonen oder Einzugsbereiche. Zur Grundwasserneubildung wurde zum Einen der Anteil der versiegelten Flächen mit GRZ-Werten von 0,2 – 0,5 unterhalb der zulässigen Höchstwerte gehalten. Für die Sondergebietsflächen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Für den erforderlichen Trinkwasserbedarf stehen ausreichende Reserven über das zentrale Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Wernigerode zur Verfügung.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Plangebiet über Schmutzwasserkanäle der Ortskanalisation und eine Pumpstation der zentralen Kläranlage in Silstedt zugeführt.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet erfasst mit einer Größe von ca. 5,77 ha Flurstücke, die sich bis auf das Flurstück 51/11 im öffentlichen Eigentum befinden.

Die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich überwiegend in öffentlicher Hand. Ein Teil der festgesetzten Verkehrsfläche (Flurstück 51/11) ist noch in privater Hand, die entweder von der Gemeinde erworben oder im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Investor geregelt werden.

Das Eigentum an dem bestehenden privaten Baugrundstück (Flurstück 51/11) muss über einen gesonderten Vertrag bereinigt werden.

3.2 Ordnung der Bebauung

Mit der erfolgten Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Baugrenze sowie der Bauweise besteht eine ausreichende Ordnung der Bebauung, so dass auf weitergehende örtliche Bauvorschriften verzichtet wird, um potentiellen Interessenten bzw. Investoren für die Sondergebietsflächen perspektivisch weitestgehend Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Zusätzlich wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze in den Bebauungsplan integriert um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 5,77 ha

davon entfallen auf:

Sondergebiet Sauna und Wellness	1,97 ha	= 34,14 %
Sondergebiet Baumhäuser	0,64 ha	= 11,09 %
Sondergebiet Hotel und Fremdenverkehr	1,20 ha	= 20,80 %
Grünflächen	0,05 ha	= 0,87 %
Waldfläche	0,82 ha	= 14,21 %
Verkehrsflächen	<u>1,09 ha</u>	<u>= 18,89 %</u>
	5,77 ha	=100,00 %

Eine geschätzte Einwohnerzahl oder mittlere Belegungszahl der vorhandenen und zukünftigen Hotel- und Feriendorfanlage lässt sich im derzeitigen Planungsstand nur schwer abschätzen.

Die Projektentwicklungsgesellschaft geht von einer maximalen Bettenzahl von 275 – 290 Betten für die Anlage aus.

Für diese geschätzten Einwohner- oder Belegungszahlen steht eine ausreichende verkehrliche Erschließung und gesicherte Ver- und Entsorgung zur Verfügung

5. Kostenberechnung und Finanzierung

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. Kostenanteile der Stadt Ilsenburg für den OTDarlingerode wird beim Bebauungsplan Nr. 3 "Feriendorf Sandtal" nicht erforderlich, da hier die Erschließung an den künftigen Investor übertragen wird und durch einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde abgesichert.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den künftigen Investor. Diese wird im Rahmen seiner vertraglichen Abwicklungsvereinbarungen die erforderlichen Mittel für die Erschließung bereitstellen.

6. Quellenverzeichnis

- 1 Zukunftskonzept Tourismus Harz 2015 des Harzer Verkehrsverbandes und der Länder Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und des Freistaaten Thüringen

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Darlingerode der Stadt Ilsenburg mit seiner Lage im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen der Hügellandschaft des Harzes und den ebenen Bereichen des Harzvorlandes verzeichnet in den vergangenen Jahren eine zunehmende Bedeutung von Tourismus und Fremdenverkehr. Aufgrund steigender Besucher- und Übernachtungszahlen hat der Wirtschaftszweig erheblich an Bedeutung gewonnen und soll durch eine angepasste städtebauliche Entwicklung gestärkt werden. Dabei soll sowohl eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur des Ortes als auch der Schutz naturnaher Landschaftsstrukturen als Grundlage für den Tourismus angestrebt werden.

Die vorliegende Planung bereitet die Entwicklung eines Sauna- und Wellness-Zentrums mit Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtung vor und ist darauf ausgerichtet, eine Bebauung und entsprechende Nutzung für den Fremdenverkehr unter Integration des Freibadgeländes zu erreichen. Die Schaffung von Einrichtungen für Wellness, Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ soll die weitere Entwicklung hinsichtlich des Fremdenverkehrs stärken. Gleichzeitig soll durch die Planung ein in der Region bisher einmaliges Freizeitangebot geschaffen werden, dessen Konzept sich bereits an anderer Stelle in Deutschland bewährt hat. Das Angebot der Anlage wird somit eine sinnvolle Ergänzung der Tourismusangebote im Harz darstellen.

Die Verknüpfung des Ferienparks mit der örtlichen Natur stellt das Hauptmerkmal des Projektes „Feriendorf Sandtal Darlingerode“ dar, welches aufgrund der einzigartigen Voraussetzungen bietenden Standortes im Sandtal hier umgesetzt werden soll. Eine naturnahe Gestaltung, Nutzung der vorhandenen Gegebenheiten und Ressourcen wie der auf der Südseite vorhandene Mischwald und der reine Eichenbestand im Osten stellen die Kernmerkmale des Feriendorfes dar.

Der zentrale Teil der Fläche ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Darlingerode als Sondergebiet für Fremdenverkehr und Tourismus ausgewiesen. Mit der inzwischen rechtskräftigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Darlingerode wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bebauungsplan geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 weichen somit nichtmehr vom F-Plan ab, d. h. er wurde daraus entwickelt. Die übrigen Bereiche stellen Flächen für Landwirtschaft und für Wald dar.

Teile des Plangebietes befanden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Das erforderliche Herauslöseverfahren wurde ebenfalls parallel durchgeführt und ist inzwischen abgeschlossen. Weiterhin ist aufgrund der Einbeziehung von Waldflächen in das Nutzungskonzept für die betroffenen Flächen ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich, welches ebenfalls parallel durchgeführt wurde.

Die vorliegende Planung bereitet die Entwicklung eines Sauna- und Wellness-Zentrums mit Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtung und damit die Bebauung der Fläche des Waldfreibades sowie der daran nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen vor. Die betrachteten Grundstücke befinden sich im unbeplanten Außenbereich und sind z.T. öffentliches, z.T. Privateigentum. Sie wurden bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf ausgerichtet, die Schaffung einer Ferienhausanlage unter Integration des Freibadbereichs zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die keinen unmittelbaren baulichen Anschluss an die Ortslage Darlingerode besitzt. Das Plangebiet umfasst bebaute und offene Flächen sowie baumbestandene Flächen in einem weitgehend ebenen Talraum, der von allen Seiten von Waldflächen umgeben ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen fest, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die Anlage zum BauGB ist bei der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden.

2. Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts:

- *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006
- *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. IS. 1818)
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung* in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt* (UVPG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2002 (GVBl. LSA 2002, S.372)
- *Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt* (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. S. 769,801)
- *Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt* (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem.RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 (MBI. LSA S. 685)
- *Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt*. Gem. RdErl. des MU vom 1.6.1994 (MBI LSA Nr. 60/1994 S. 2099-2114)

- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.8.2002 S. 3245) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1746)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung*
- *Wassergesetz für das Land Sachsen Anhalt (WG LSA) vom 21. April 1998 (GVBl. LSA 1998 S. 186, 1999 S.120) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.04.2006 (GVBl. LSA 2006, S. 248,429)*
- *Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und Nördliches Harzvorland“ des Landkreises Wernigerode vom 08.12.1999, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode Nr. 03/2000 vom 31.03.2000*

3. Vorprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verlangt gemäß § 3c, Satz 1 für in Anlage 1 aufgeführte Vorhaben, die einen bestimmten Größen- oder Leistungswert überschreiten, die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Das Vorhaben, welches unter 18.1.2 (Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung im Außenbereich) einzuordnen ist, liegt mit der voraussichtlichen maximalen Bettenzahl (ca. 275-290 geplante Betten) in der hier angegebenen Größenordnung, weshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist. Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) (Anlage 1) werden solche Bauvorhaben nicht näher definiert.

Maßgeblich für die Entscheidung über die Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung landesspezifischer Gegebenheiten sind jedoch die in Anlage 2 (UVPG LSA) aufgeführten Kriterien, welche im Folgenden näher erläutert werden.

Merkmale des Vorhabens

Die Größe des Vorhabens entspricht der eines normalen Hotelbetriebes, wobei bei der Kombination aus Wellness-, Sauna- und Ferienanlage die Wellnessnutzung im Vordergrund steht. Die Dimensionierung orientiert sich neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten vor allem an den Gegebenheiten des gewählten Standortes und dessen natürlichem und erschließungstechnischem Potenzial. Die Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft erfolgt unter weitestgehender Minimierung von Beeinträchtigungen und bestmöglicher Einpassung der Anlage in den naturnahen Talraum des Sandtales. Umweltverschmutzungen und Belästigungen durch den Betrieb der Anlage sind nicht zu erwarten.

Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht und dem Gutachten zur Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz überwiegend als gering zu betrachten. Es werden überwiegend Flächen berührt, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen und bereits durch anthropogene Nutzungen gekennzeichnet sind. Auswirkungen auf den naturschutzfachlich wertvollen Umgebungsbereich des Plangebietes im Rahmen des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Merkmale möglicher Auswirkungen

Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung ergeben sich für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ sowie „Wasser“ (vgl. Punkt 6). Die Auswirkungen sind jedoch auf den Bereich des Plangebietes beschränkt und entfalten keine Außenwirkung, zudem sind keine „sehr erheblichen“ Auswirkungen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch geeignete Minimierungsmaßnahmen so weit wie möglich reduziert, unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen (vgl. Punkte 6.11 und 7).

Aufgrund der detaillierten Erfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen sowie der überwiegend geringen und räumlich begrenzten Auswirkungen und auch der angemessenen Dimensionierung der Planung wird die **Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht für erforderlich gehalten**.

4. Das Plangebiet

4.1 Lage

Der Ortsteil Darlingerode der Stadt Ilsenburg liegt unmittelbar am nördlichen Harzrand zwischen der Stadt Wernigerode im Osten und dem Ortsteil Drübeck der Stadt Ilsenburg im Westen.

Das betrachtete Plangebiet befindet sich in dem sich nach Norden verbreiternden „Sandtal“ südwestlich der Ortslage Darlingerode und erstreckt sich entlang des hier verlaufenden Sandtalbaches.

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wald umgeben. Im Norden grenzt ein Eichenforst mittleren Alters an, der das Plangebiet von der Ortslage Darlingerode trennt. Im Süden schließt sich unmittelbar an das Freibadgelände ein Feuchtgebiet an, welches von naturnahen Baumbeständen eingeraht wird. In Richtung Nordwesten und Südosten erheben sich die das Tal flankierenden Hangflächen, die überwiegend mit Laubmischwald, z.T. auch Fichtenforsten bestockt sind.

Die vom Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf Sandtal“ überplanten Grundstücke umfassen den Bereich des Freibades „Waldbad“, die unmittelbar nordöstlich sowie südwestlich angrenzenden Flurstücke sowie Teile der Flurstücke entlang des Sandtalweges. Ein direkter baulicher Anschluss des Gebietes an die Ortslage Darlingerode besteht nicht. Über den befestigten Weg, der von der Ortslage Darlingerode aus an die Straße „Am Schützenplatz“ anschließt, erfolgt auch die Haupteinschließung des Waldbades. Auch entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Waldweg wird als Lieferantenzufahrt mit geringstmöglichem Ausbaugrad in die Erschließung einbezogen. Eine Verbindung in den Ortskern erfolgt hier nicht.

Das Plangebiet ist von allen Seiten vom Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ umschlossen. Die Flächen des Schwimmbades und die nördlich angrenzende Brachfläche sind vom Landschaftsschutzgebiet ausgespart.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 5,77 ha. Die aktuelle Nutzung der Flächen besteht im saisonalen Betrieb des Schwimmbades. Hier befinden sich mehrere Schwimmbecken, zwei Gebäude, mehrere Container als Sanitär- und Umkleieräume sowie weitere kleinere bauliche Anlagen. Die nördlich an das Freibad grenzende Brachfläche wird derzeit nicht genutzt. Im Bereich der Waldflächen besteht eine forstliche Nutzung. Die naturnahen Feuchtfelder im Süden werden nicht genutzt, es wird eine jährliche Pflege der Wiesenflächen vorgenommen.

4.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze zwischen zwei großen Naturräumen, dem „Nördlichen Harzrand“ und dem „Nördlichen Harzvorland“. Es liegt innerhalb des Naturraumes „Aufrichtungszone des Harznordrandes“, die sich im Sandbachtal zungenartig in den aufsteigenden Harzrand einfügt. Das Hügelland bzw. Schichtrippenbergländ ist hier als schmaler Streifen dem Harzrand vorgelagert. Mit der aufsteigenden Hügellandschaft des Harzrandes schließt sich unmittelbar nordwestlich, südöstlich und südlich des Plangebietes der „Nördliche Harzrand“ an. Der Naturraum ist gekennzeichnet als relativ schmale, stark reliefierte Gebirgsregion mit einer Vielzahl landschaftsbildprägender Erosionsformen und zahlreichen Kerbtälern mit teilweise sehr steilen Hängen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Der Übergang zwischen den beiden naturräumlichen Einheiten wird beim Blick vom Plangebiet in die umgebende Landschaft deutlich. Im Süden ist der steil aufsteigende Harzrand nicht weit entfernt, der jedoch deutlich durch die Einkerbung des Sandtales geprägt ist, welche sich im Bereich des Plangebietes keilförmig nach Norden in Richtung Harzvorland verbreitert.

Die Niederschläge betragen im Jahresdurchschnitt zwischen 700 und 800 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt um 6°C bis 7°C (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Bereich des Plangebietes stellen überwiegend Hainsimsen-Buchenwälder colliner oder montaner Ausbildung (entsprechend der Höhenstufe) dar. Sie werden in der unteren Montanstufe von Linden-Buchenwäldern oder „buchenreichen“ Eichen-Hainbuchenwäldern abgelöst, was für den Talraum des Sandbachtals die überwiegend typische Vegetation darstellen würde. Typische Hainsimsen-Buchenwälder schließen sich im Bereich des aufragenden Harzrandes an (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die Erlen-Auwälder im Bereich des Plangebietes, die sich kleinflächig im grundwasserbeeinflussten Nahbereich von Fließgewässern entwickeln, entsprechen ebenfalls der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation auf diesen Standorten und sind damit als besonders naturnah zu bezeichnen.

Das Zentrum des Plangebietes selbst ist durch anthropogene Veränderungen infolge Bebauung geprägt. Versiegelung und Bebauung im Bereich des Schwimmbades entsprechen der Nutzungsart und konzentrieren sich auf die Schwimmbadflächen. Die Brachfläche ist frei von Bebauung und Versiegelung, auch die Zuwegung zum Schwimmbad ist als wassergebundene Wegedecke gestaltet.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Bebauung des Schwimmbades einbezogen und erweitert werden. Dadurch erhöht sich der Grad der Bebauung und Versiegelung im Bereich des Plangebietes.

4.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Die Ortslage Darlingerode ist bis auf den Norden von allen Seiten vom Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ umschlossen. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil des früheren Landkreises Wernigerode außerhalb des Nationalparks und erstreckt sich in das westliche Harzvorland bis nach Stapelburg, im Osten reicht es bis Derenburg und Börnecke.

Das Plangebiet selbst umfasste sowohl Flächen, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen, also ausgespart wurden (Freibad und Brachfläche), als auch die nähere Umgebung dieser Flächen, welche vom Landschaftsschutzgebiet erfasst werden. Inzwischen wurde der gesamte Planungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet Harz und nördliches Harzvorland“ herausgenommen.

Weitere Schutzgebiete sind in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft befindet sich ein Biotopkomplex. Es handelt sich hierbei um (grund-) wasserbeeinflusste Bereiche wie bachbegleitende Erlen-Auwälder, naturnahe Bachläufe und Kleingewässer, Tümpel und ein relativ großflächiges Großseggenried.

5. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

5.1 Regionalplanung

Die Vorgaben der Regionalplanung für das Plangebiet wurden bereits unter 1.3 der Begründung aufgeführt. Für die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen des Umweltberichtes sind vor allem folgende Ziele der Raumordnung (REP Harz) relevant:

- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzländer“.
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“.

Der Sandtalweg ist Teil eines überregional bedeutsamen Wanderweges (Europawanderweg E11). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere die einzelfachlichen Grundsätze des REP Harz (Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz, Luftreinhaltung und Klimaschutz, Forstwirtschaft, Erholung, Freizeit, Tourismus) sind im Zuge der vorliegenden Planung zu beachten. Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Umweltbericht nachzuweisen.

5.2 Landschaftsplanung

Für den früheren Landkreis Wernigerode liegt ein aktueller Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2006 vor. Der Landschaftsrahmenplan stellt ein umfassendes naturschutzrechtliches Gutachten dar, in dem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dokumentiert ist und erforderliche Schutz-, Pflege-

und Entwicklungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (z.B. zu den einzelnen Schutzgütern oder zum Biotopverbund) festgelegt sind.

Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sind aufgrund der ihm eigenen übergeordneten Planungsebene nicht flächenkonkret. Hieraus können lediglich Leitaussagen abgeleitet werden. Aussagen hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege, welche konkret in die Bauleitplanung einfließen könnten, würden im Landschaftsplan auf kommunaler Ebene getroffen. Ein Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg existiert jedoch nicht.

Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan, die das Plangebiet betreffen, fließen in die vorliegende Planung ein. Aufgrund der oben erläuterten Maßstabsebene sind kaum flächenkonkrete Aussagen hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege möglich. Somit können lediglich Leitaussagen aus dem Landschaftsrahmenplan in die konkrete Planung aufgenommen werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage von Darlingerode. Daher sind auch Entwicklungsziele für die umgebende Landschaft maßgebend.

Als wichtiges Entwicklungsziel in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wird die Erhaltung naturnaher Wälder durch ökosystemgerechte Bewirtschaftung genannt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Bauleitplanung.

Eine Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume soll vermieden werden, insbesondere ist dies im Umfeld von Landschaftsschutzgebieten durch geeignete gestalterische Maßnahmen zu gewährleisten. Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Minimierungs-, Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

5.3 Biotopverbund

Das Land Sachsen-Anhalt hat ein umfassendes und fachlich fundiertes ökologisches Verbundsystem für die gesamte Landesfläche entwickelt. Die Darstellung erfolgt jeweils kreisweise im Maßstab 1:50.000. Die Biotopverbundplanung für den früheren Landkreis Wernigerode liegt derzeit im Entwurf vor und konnte für die vorliegende Planung verwendet werden.

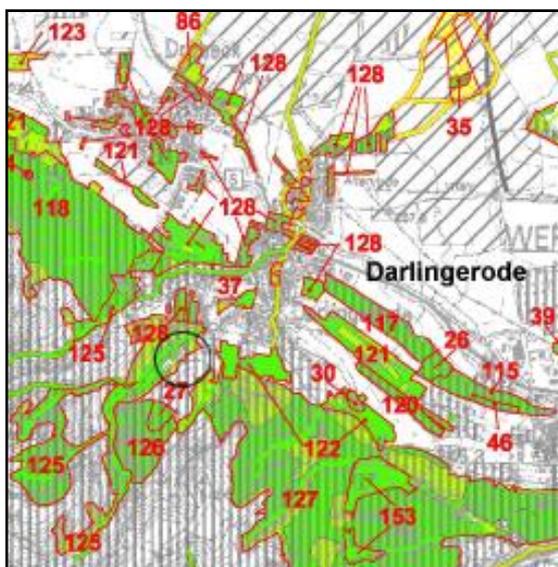


Abbildung 1: Biotopverbundplanung für die Umgebung des Plangebietes (schwarzer Kreis), Ausschnitt

Sicherung von Lebensräumen im Bestand bedrohter Pflanzen- und Tierarten durch Biotopverbundsysteme festgelegt.

Das landesweite Biotopverbundsystem macht als Ausgangsebene für konkretere Planungen Vorschläge zur Erhaltung wertvoller Lebensräume, Verbesserung beeinträchtigter Biotope und Wiederherstellung von Zwischenverbindungen. Bestandteile des Biotopverbundes sind sowohl Schutzgebiete für Natur und Landschaft, als auch besonders geschützte Biotope und andere als geeignet eingestufte Lebensräume und Flächen.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Vermeidung und Verminderung von Konflikten zwischen den Erfordernissen des Biotopverbundes und anderen Raum beanspruchenden Planungen, beispielsweise der Siedlungsentwicklung. Zudem werden überregional und regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten dargestellt, die auf örtlicher Ebene weiter zu verdichten und zu ergänzen sind.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird in der Biotopverbundplanung unter der Gebietsnummer 125 geführt. Dabei werden Sandtal, Tännatal und angrenzende Wälder am südwestlichen Ortsrand von Darlingerode zusammengefasst. Insbesondere die naturnahen Fließgewässersysteme mit ihren angrenzenden Erlenwäldern sowie naturnahen Laubwäldern der Hangbereiche besitzen hier eine wichtige Bedeutung für den überregionalen Biotopverbund. Die charakteristischen, naturnahen Wälder bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung der typischen Buchen- und Traubeneichen-Hainbuchenwälder, welche unmittelbar an das Plangebiet grenzen, ist hier als Schutzziel definiert. Auch der Erhalt des Verbundes der Bachtäler als zusammenhängendes ökologisches System ist sehr wichtig (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2005).

6. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB. Im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung der Planungsebene entsprechend dem Umfang angemessen und sachgerecht gemacht.

6.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem derzeit als Freibad saisonal genutzten Grundstück sowie mehreren angrenzenden Grundstücken die Errichtung eines Sauna- und Wellness-Zentrums mit Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtung vorbereitet.

Unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen des Freibades soll ein zentraler Gebäudekomplex mit der Zweckbestimmung einer ganzjährigen Freizeit- und Erholungsnutzung mit angegliedertem Feriendorf entstehen. Dies führt zu einer wesentlichen Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und zu einer Intensivierung der Nutzung der umgebenden Flächen.

Die Haupteinschließung erfolgt, wie die des Freibades bisher, über den Sandtalweg. Dafür soll der bislang nicht asphaltierte Weg in eine asphaltierte Erschließungsstraße ausgebaut werden und somit

direkt an die Zufahrt über die Straße „Am Schützenplatz“ angebunden werden.

Die Erschließung des Plangebietes innerhalb der Ortslage Darlingerode erfolgt über die vor wenigen Jahren ausgebaut und auch für den zu erwartenden erhöhten Fahrzeugverkehr ausreichend dimensionierte „Straße der Republik“.

Der vorhandene Erschließungsweg zum Plangebiet ist derzeit im Bereich des Schützenhauses durch eine Schranke gesperrt. Es tritt daher aktuell kaum Fahrzeugverkehr im Bereich des Weges auf. Lediglich während der Öffnungszeiten des Freibades und im Rahmen der forstlichen Nutzung der Waldflächen ist die Einfahrt für berechnigte Personen möglich. Der Sandtalweg ist Teil des überregional bedeutsamen Europawanderweges E11, der sowohl von einheimischen als auch touristischen Besuchern als Wander-, Spazier- und Radweg genutzt wird.

Erforderliche Stellflächen für PKW sind auf den ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, wodurch eine bislang ruhige Nutzung, vor allem entlang des Sandtalsweges, durch eine bereichsweise Nutzung als Stellfläche für Pkws abgelöst wird. Teile des vorhandenen Baumbestandes bleiben jedoch erhalten und werden durch Pflanzungen ergänzt, wodurch eine Durchgrünung und ansprechende Gestaltung der Stellflächen gewährleistet ist. Im Norden des Plangebietes ist eine Parkplatzfläche für Langzeitparker vorgesehen, gleichzeitig kann hier ein großer Teil des Fahrzeugverkehrs abgefangen werden.

Nördlich des Plangebietes schließt sich unmittelbar westlich des Sandtalweges ein vom örtlichen Schützenverein genutzter Schießstand an. Während der gelegentlichen Nutzung treten hier Lärmemissionen auf.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen.

Durch die geplante Bebauung der überplanten Flächen werden für das Schutzgut Mensch wenig erhebliche Beeinträchtigungen erwartet. Im Umfeld des Plangebietes (insbesondere im Bereich der Zufahrtsstraßen „Straße der Republik“ und „Am Schützenplatz“) ist mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Es wird mit einem zusätzlichen Aufkommen von ca. 125 PKW pro Tag gerechnet. Aufgrund von Ausbauart und Ausbaugrad der „Straße der Republik“ ist es zum Einen möglich, den erhöhten Fahrzeugverkehr problemlos aufzunehmen, zum Anderen ist die Straße so dimensioniert, dass eine weitgehend gerade verlaufende, zugleich jedoch beruhigte Verkehrsführung erfolgt.

Bei der Bebauung mit Baumhäusern im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde ein ausreichender Abstand (>100m) zum Schießstand eingehalten. Damit befindet sich sämtliche schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des Schießstandes.

Im Zentrum des Plangebietes erhöht sich der Störgrad durch die neue Nutzung. Insbesondere Wanderer aus Darlingerode, welche die ruhige Landschaft des Harzes genießen wollen, können sich durch die Anlage gestört fühlen. Der Bereich für die ruhige Erholung wird durch die geplante Bebauung nach Süden verlagert. Auf Höhe der Hauptzufahrt zum Feriendorf endet mit der Befahrbarkeit der

Erschließungsstraße für PKW auch der Bereich für eine intensive Erholungsnutzung. Ab hier ist eine Nutzung in bisheriger Form wieder möglich. Die Störung durch Fahrzeugverkehr ist daher örtlich auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Schaffung einer Parkplatzfläche für Langzeitparker im Norden trägt zur Verringerung des Störpotenzials im Bereich Sandtalweg bei.

Durch die Etablierung eines Sauna- und Wellness-Zentrums mit Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtung wird eine Verbesserung des Angebotes aktiver Erholungsmöglichkeiten unter Einbeziehung eines naturbetonten und naturverträglichen Tourismus angestrebt, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt. Die funktionsgerechte Erhaltung des für Wanderer regional bedeutsamen Wanderweges wird gewährleistet. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Eignung des Gebietes für naturnahen und landschaftsangepassten Tourismus erfolgt nicht.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich in einem Talraum, der von weitgehend naturnaher Vegetation geprägt ist. Die Talsohle wird durch Fließgewässer, insbesondere den Sandtalbach und, bedingt durch das hoch anstehende Grundwasser, durch ausgedehnte Feuchtgebiete geprägt. Im Bereich des Freibades und der Fläche des ehemaligen Ferienlagers ist die Talsohle eben und öffnet sich in Richtung Norden. Dieser Bereich wurde aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage und des Vorhandenseins von Wasser bereits in der Vergangenheit für Erholungszwecke genutzt.

Durch die bestehende Nutzung und Veränderung dieser Flächen durch den Menschen ist deren Funktion für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bereits eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten wurden hier nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Lebensraumbeschaffenheit nicht zu erwarten.

Die Fläche des Freibades wird innerhalb der Badesaison genutzt, der Komplex ist in gepflegtem Zustand. Die Flächen innerhalb des Freibadgeländes werden als Scherrasen intensiv gemäht. Im Umgebungsbereich des Schwimmbades ist kleinflächig auch mesophiles Grünland zu finden.

Die nördlich angrenzende Brachfläche ist durch ausdauernde ruderale Arten gekennzeichnet. Gelegentlich erfolgt eine Mahd der Fläche. Kennzeichnende Arten sind Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Der Boden ist frisch bis feucht. Im südöstlichen Bereich der Fläche wird das starke Aufkommen von Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) regelmäßig durch Mahd entfernt. Ohne die regelmäßige Pflege wäre der Teil der Fläche komplett mit Gehölzen bewachsen. Aufkommende Erlen werden auch im Bereich der Sumpffläche südlich des Freibadgeländes entfernt.

Versiegelte Flächen und Gebäude sind überwiegend im Bereich des Freibades vorhanden, der Versiegelungsgrad ist insgesamt gering. Weitere bebaute Flächen in Form einer Schutzhütte und einem Wasserspeicher befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Die Haupteinschließung des Freibades erfolgt über einen befestigten Weg mit einer wassergebundenen Wegedecke im Nordwesten des Plangebietes. Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft ein schmaler, unbefestigter Wanderweg, der als Lieferzufahrt erschlossen werden soll.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers spielen Gewässer und Feuchtflächen im Plangebiet und dessen Umgebung eine wichtige Rolle. In nordöstlicher Richtung verlaufen zwei naturnahe Bachläufe, der Sandtalbach, der außerhalb des Plangebietes liegt und ein kleiner Bach, der den Teich südlich des Plangebietes speist und anschließend in den Sandtalbach mündet. Beide Bachläufe besitzen einen naturnahen, unverbauten Verlauf.

Südlich des Plangebietes und damit außerhalb der von der Planung betroffenen Flächen befindet sich ein Feuchtgebiet mit Teich, das im Folgenden beschrieben wird. Im Bereich dieser, als ökologisch hochwertig einzustufenden Flächen wurden im Rahmen der Biotopkartierung gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen. Zum Vorkommen eventuell gefährdeter Tierarten liegen keine Daten vor. Da die Flächen von der Planung weder unmittelbar berührt noch mittelbar beeinträchtigt werden, wird eine zusätzliche Erfassung für nicht erforderlich erachtet.

Der Teich wurde als ehemaliger Vorwärmteich für das Freibad künstlich angelegt, weist eine geringe Tiefe auf (max. 1,5m) und ist von fast allen Seiten von einem naturnahen Baumbestand umgeben. Die Gewässer- und Ufervegetation ist gering ausgebildet. Im Süden schließt sich eine Verlandungszone an. Ein genutzter Fischbestand ist nicht erkennbar. Es ist zu vermuten, dass der Teich verschiedenen Amphibien, v.a. Grasfröschen, Erdkröten und Molchen als Laichgewässer dient und daher neben den Sumpfflächen eine wichtige Rolle als Fortpflanzungsgewässer dieser Arten besitzt.

Die Freifläche im südlichen Teil des Plangebietes, in welche auch der Teich integriert wurde, ist fast durchgängig feucht bis nass und wird von Seggen und Binsen dominiert. Die Fläche ist als Großseggenried einzustufen. Der Bereich wird regelmäßig gemäht und daher offen gehalten. Aufgrund der Jahreszeit war die Möglichkeit der Artenerfassung eingeschränkt. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten konnte nicht erfasst werden, es wurden jedoch im Rahmen der selektiven Biotopkartierung drei gefährdete Pflanzenarten (Rote Liste 3) dokumentiert.

Im Norden dieser Fläche ist der Boden wesentlich sumpfiger. Vermutlich handelt es sich hier um einen quelligen Bereich, in dem das Wasser an die Oberfläche tritt und entlang des Teichdammes in Richtung Sandtalbach abfließt. Hier ist auch ein deutlicher Erlenbewuchs erkennbar, der jedoch vor einiger Zeit entfernt wurde. Es sind zum Teil offene Wasserflächen vorhanden. Grundsätzlich stellt der Bereich einen typischen Erlen-Bachauwald-Standort dar.

Bachbegleitende Erlen-Auwälder im Einflussbereich der das Plangebiet durchfließenden Bäche sind in ihrer typischen Ausprägung vor allem südlich des Plangebietes entlang des Baches, der in den Teich mündet sowie am Teich selbst zu finden. Das Großseggenried im Süden wird fast komplett von Erlen-Auwald umschlossen. Auch auf einer Teilfläche nordwestlich des Plangebietes entspricht die Vegetation entlang des Sandtalbaches weitgehend einem naturnahen Erlenauwald.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes und auch Teilflächen in dessen Randbereich werden von Wald geprägt.

Im Norden des Plangebietes stockt auf einer großen Fläche ein Eichenbestand (*Quercus petraea*), der ca. 60-80 Jahre alt ist. Der Bestand ist mit Rotbuche (*Fagus sylvatica*) unterpflanzt worden. Der Eichenbestand grenzt das Plangebiet von der bebauten Ortslage Darlingerodes ab und soll im Zuge der Planung weitgehend erhalten bleiben.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes, entlang des Sandtalweges sind überwiegend Fichtenforsten aus mittlerem Baumholz (Stammdurchmesser Ø 0,3 m) zu finden. Diese erstrecken sich über die gesamte Länge des Plangebietes und werden erst im nördlichen Teil von einem Laubmischforst abgelöst, der von der Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) dominiert ist. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes schließen sich mit dem Beginn der Hangflächen Laubholzforsten an, die hier in die ausgedehnten Laubholzbestände des Harzes übergehen. Die Bestände erstrecken sich auf der gesamten Länge am Rand des Plangebietes und setzen sich überwiegend aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sand-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zusammen, in die auch ein geringer Anteil Fichte (*Picea abies*) eingestreut ist. Es handelt sich hierbei um lichte Bestände aus schwachem bis mittlerem Baumholz. Teilbereiche wurden auch hier mit Rotbuche (*Fagus sylvatica*) unterpflanzt. Zwischen Waldflächen und Freiflächen im Plangebiet sind die Übergänge scharf, gut ausgebildete Waldmäntel sind in den Randbereichen der Waldflächen nicht ausgebildet.

Weitere Gehölzbestände in Form von Einzelbäumen, Hecken und Baumreihen sind im Plangebiet insgesamt wenig vorhanden. Entlang des Erschließungsweges erstreckt sich eine stellenweise unterbrochene Baumreihe, die von Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) dominiert wird. Einzelbäume sind vor allem im Bereich des Freibades vorhanden. Dieses wird zudem von einer Laubholzhecke umgeben, die sich überwiegend aus heimischen Straucharten (Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*)) zusammensetzt.

Auf dem Freibadgelände sind Zierhecken aus standortfremden Gehölzen, meist niedrig wüchsige Straucharten, zu finden, z.B. Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Spierstrauch (*Spirea spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Wacholder (*Juniperus spec.*).

Vorkommen von (seltenen und/oder gefährdeten) Tier- und Pflanzenarten im Bereich der Gehölzflächen wurden im Rahmen der Biotopkartierung nicht nachgewiesen. Es liegen auch keine Hinweise aus anderen Quellen dazu vor. Eine detaillierte Erfassung wurde nicht als erforderlich erachtet, da der größte Teil der Flächen bereits stark anthropogen geprägt ist und daher die Nutzung als Lebensraum für seltene oder gefährdete Arten nicht zu vermuten ist.

Bewertung

Um eine Bebauung und die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprechende Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, muss ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes (Fichten- und Laubmischforste, Hecken im Bereich des Freibades) beseitigt werden. Außerdem erfolgt eine erstmalige Bebauung und Versiegelung von Freiflächen wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht. Durch die bereits vorhandene Bebauung der Fläche des Freibades sowie die ehemalige Nutzung der Brachfläche ist die Lebensraumfunktion dieser Bereiche bereits eingeschränkt.

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über den bereits vorhandenen Sandtalweg. Die Erschließung für den Zulieferverkehr ist aufgrund der zu erwartenden Konflikte zwischen Besucher- und Lieferverkehr im Zentralteil in den Bereich des südöstlich verlaufenden Waldweges verlegt worden. Dadurch ist hier ein Ausbau erforderlich, was zu zusätzlichen Störungen in diesem Randbereich führt. Eine Minimierung

erfolgt durch Beschränkung von Ausbaugrad, -länge und -breite auf das unbedingt notwendige Maß. Zudem beschränken sich die Störungen auf kurze Perioden tagsüber während der Lieferzeiten.

Im Bereich der Ferienhausbebauung im östlichen Teil (Randstreifen) des Plangebietes soll die Bebauung in eng begrenztem Maße in Form von Baumhäusern in den vorhandenen Baumbestand integriert werden. Das Gleiche gilt für die Parkplätze entlang der Erschließungsstraße am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Dadurch werden Versiegelungsgrad und Verlust der Baumbestände auf ein Minimum reduziert.

Das Sandtal ist für den überregionalen Biotopverbund von Bedeutung. Dabei ist insbesondere die Erhaltung der Durchgängigkeit des Fließgewässers „Sandtalbach“ sowie der das Tal säumenden Waldstrukturen von Bedeutung. Die Erhaltung des Fließgewässers mit entsprechenden Randstreifen wird durch die Festsetzung eines Gewässerschonstreifens gewährleistet. Die vorhandene Vegetation in diesem Bereich soll erhalten bleiben. Eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen. Der Baumbestand entlang des Sandtalweges wird soweit wie möglich erhalten und durch landschaftsangepasste Gehölzpflanzungen ergänzt. Die Biotopverbundfunktion der Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Bebauung und Versiegelung der aktuell bewaldeten bzw. ungenutzten Flächen. Durch die Ausweisung als Sondergebiete für „Wellness und Sauna, Baumhäuser und Hotel und Fremdenverkehr“ ist eine Bebauung und Versiegelung auf insgesamt maximal 2,8 ha möglich, die Flächen im Bereich des Feriendorfes werden zu einer parkartigen Grünanlage mit hohem heimischen Gehölzanteil entwickelt. Dadurch wird eine möglichst naturnahe Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft angestrebt.

Insgesamt ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen sowie durch Bebauung und Versiegelung der aktuell als Wald, Rasen- oder Brachfläche genutzten Bereiche.

6.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Ablagerungen des Sandtalbaches sowie Hangschuttablagerungen von den angrenzenden Berghängen. Die Zusammensetzung des Untergrundes kann daher stellenweise sehr inhomogen sein und reicht von tonig-schluffigen Ablagerungen bis hin zu größerem Geröll.

Der Boden im Plangebiet setzt sich überwiegend aus sandig-schluffigem Lehm zusammen und ist stark grund- und stauwasserbeeinflusst, daher haben sich im Zuge der Bodenbildung Amphigleye, Vega und Amphigley-Schwarzgleye gebildet. Die Böden besitzen einen hohen Natürlichkeitsgrad und sind als seltener Bodenstandort von Bedeutung (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die Böden im Plangebiet sind teilweise, vor allem im Bereich des Freibades und der Brachfläche, bereits durch Umlagerung, Bebauung und Befestigung verändert. Im Bereich der Waldflächen ist vermutlich keine Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte erfolgt.

Bewertung

Für den zentralen Bereich Sondergebiet „Wellness und Sauna“ auf den Flächen des Freibades ist es aufgrund der Nutzungsart erforderlich, eine mittlere Grundflächenzahl (0,5) festzusetzen. Die bestehenden Gebäude und die versiegelten Flächen des Freibades werden in die Planung einbezogen. In diesem Bereich ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Im Bereich der Randbereiche wurde eine geringe Grundflächenzahl (0,2 bzw. 0,25) festgesetzt. In diesem Bereich ist daher die Erhaltung eines großen Maßes an Freiflächen möglich. Zudem ist eine Errichtung von Baumhäusern vorgesehen, die sich an das vorhandene Relief und die umgebende Vegetation anpassen. Dadurch kann der bauliche Eingriff in den Boden und der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 2,0 ha ermöglicht. Neben der Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Bebauung findet eine Versiegelung im Bereich der geplanten Zuwegungen und Stellflächen statt.

Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

6.4 Schutzgut Wasser

Prägendes Fließgewässer des Talraumes ist der Sandtalbach, der als Gewässer II. Ordnung zum Fließgewässersystem der Ilse gehört und den Harz in nördlicher Richtung entwässert. Er fließt innerhalb der Ortslage Darlingerode mit dem weiter westlich aus dem Harz kommenden Tännentalbach zusammen. Das Fließgewässer mündet in Veckenstedt in die Ilse. Der Sandtalbach verläuft parallel zur nordwestlichen Grenze des Plangebietes, außerhalb dessen Geltungsbereichs. Der Bach hat den Charakter eines Bergbaches und ist von seiner Struktur her naturnah ausgebildet. Er besitzt besondere Bedeutung für den Fischartenschutz, die Ökologie und das Landschaftsbild (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Innerhalb des Plangebietes sind lediglich im südwestlichen Teil Oberflächengewässer vorhanden sowie südlich angrenzend an das Plangebiet. Im nordwestlichen Teil des Großseggenriedes wurde ein kleiner Teich durch Anstauung eines kleinen Bachlaufes künstlich angelegt. Der Teich hat eine Größe von 0,13 ha, der Bach fließt von Süden in den Teich und mündet nach dessen Verlassen in den Sandtalbach. Ein Teilabschnitt des Baches befindet sich innerhalb des Plangebietes. Unmittelbar südlich des Freibadgeländes tritt das Grundwasser in Form eines sumpfigen Quellbereiches an die Oberfläche, hier haben sich einige kleine Tümpel gebildet.

Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes weist einen geringen Flurabstand auf (<5m). Die Mächtigkeit der Filterschichten über dem Grundwasser ist gering, ihre Durchlässigkeit ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit hoch. Die Flächen im Plangebiet werden hinsichtlich der Empfindlichkeit des Grundwassers der Klasse A zugeordnet. Das Grundwasser ist hier sehr wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Für den Bereich des Plangebietes sind gemäß Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde keine Überschwemmungen bekannt und vorstellbar, da das Gelände des Freibades ca. 1,0 bis 1,5 m höher als die Oberkante des Sandtalbaches liegt. Durch die Planung sind somit keine Überschwemmungs- und Retentionsflächen betroffen.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung im Plangebiet kommt es nicht unmittelbar zur Beeinträchtigung von Fließgewässern. Die eventuell nordwestlich des Teiches geplante Bebauung, die sich zwischen Teich und Sandtalweg erstreckt, wird so konzipiert, dass eine Verrohrung des Baches über das bestehende Maß hinaus (Unterquerung des Sandtalweges) nicht erfolgt. Der Bachlauf verläuft somit in seiner bisherigen Form offen und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Durchgängigkeit des Fließgewässers. Der Teich und der Sandtalbach werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Einbeziehung der vorhandenen Bebauung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellflächen werden diese negativen Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung lässt neben einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, auch für das Schutzgut Wasser eine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Dennoch sind wesentliche und dauerhafte negative Auswirkungen auf das Schutzgut nicht wahrscheinlich. Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll dem Wasserkreislauf durch eine Versickerung vor Ort wieder zugeführt werden. Die natürlichen Abflussverhältnisse des Gebietes werden daher nicht wesentlich verändert. Durch die Art der Nutzung besteht keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Dennoch wird trotz Ausschöpfung möglicher Minimierungsmaßnahmen die Neuversiegelung einer großen Fläche erforderlich. Zudem handelt es sich hier um einen empfindlichen Talraum mit hoch anstehendem Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 700 und 800 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel um 6°C bis 7°C. Das Jahrsmittel der Schneedecke liegt bei ca. 70 Tagen. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage von Darlingerode in einem weitgehend von Wald geprägten Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die Freiflächen des Plangebietes (Freibad und Brachfläche) besitzen eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion, die jedoch im Vergleich zu den ausgedehnten Waldflächen der Umgebung kaum wirksam wird. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet stellt keinen wirksamen Überwärmungsbereich dar. Die Ortslage Darlingerode wird als Überwärmungsbereich mit geringer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Das Plangebiet übernimmt aktuell zusammen mit den angrenzenden Flächen die Funktion der Frischluftentstehung. An den nördlich abfallenden Harzrändern bilden sich Föngebiete, die Fönwinde fließen nach Norden ab. Talräume wie das Sandbachtal wirken richtungslenkend auf Winde und leiten die Fließrichtung der Frischluft. Luftaustauschbewegungen sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vermutlich in Form eines Frischluftabflusses innerhalb des Talraumes in nördlicher Richtung ausgeprägt.

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der Flächengröße der geplanten Bauflächen und der versiegelten Flächen kommt es vor allem im zentralen Teil der Anlage zur Bildung eines Überwärmungsbereichs mit einer erhöhten Wirksamkeit gegenüber dem aktuellen Zustand. Die Intensität der Überwärmung wird jedoch, vergleichbar mit ländlichen Regionen, gering sein. Zudem wirken die umgebenden Wälder und Freiflächen klimaausgleichend. Im Bereich der Ferienhäuser ist eine Klimawirksamkeit aufgrund der sehr lockeren Bebauung nicht zu erwarten.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden einerseits durch Erhaltung eines großen Teils der Gehölzbestände und Freiflächen sowie durch zusätzlich geplante Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird hauptsächlich durch den Talraum des Sandtalbaches geprägt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wernigerode werden zwei Landschaftsbildkomplexe unterschieden. Der Talraum wird dem Komplex des Harzvorlandes „Niederungen und Auen“ zugeordnet, die umgebende Bergregion gehört zum „Nördlichen Harzrand“, der dem Komplex Harz angehört (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Für das Landschaftsbild spielen neben Wald- und Freiflächenstrukturen diese topografischen Unterschiede eine wesentliche Rolle.

Bei der detaillierten Betrachtung der Landschaftsbildes wird eine Differenzierung zwischen den veränderten und naturfernen Bereichen des Freibades und der Brachfläche und den umgebenden, dem Erscheinungsbild nach naturnahen Wald- und Feuchtgebietsflächen deutlich. Im Hintergrund sind die aufsteigenden, ebenfalls bewaldeten Hügel des Harzes sichtbar, die ebenfalls einen naturnahen Eindruck vermitteln.

Die verschiedenen Gebäude des Freibades im Zentrum wirken hier störend, sind eher dem Siedlungsbereich zuzuordnen und beeinflussen das Naturerleben in dem Bereich negativ.

Die Gebäude und die aufgrund der Nutzung überprägten Freiflächen im Zentrum des Plangebietes lassen sich zwar aufgrund des geringen Bebauungsgrades nicht eindeutig dem Siedlungsraum zuordnen, die anthropogene Prägung ist jedoch deutlich erkennbar und beeinflusst das Landschaftserleben. Erst mit dem Passieren der Freibadfläche wird der typische und naturnahe Charakter des Talraumes deutlich.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung der Flächen mit einem zentralen Gebäudekomplex und zahlreichen Ferienhäusern kommt es zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes innerhalb des Talraumes des Sandbachtals.

Um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sind verschiedene Maßnahmen geplant. Durch die geringe Höhe (ein bis drei Vollgeschosse) der Gebäude wird ein „Herausragen“ aus der umgebenden Landschaft vermieden. Die Gestaltung der Ferienhäuser erfolgt in Form von Blockhäusern oder Baumhäusern aus farblich nicht veränderten Holz. Auch die Gestaltung des zentralen Gebäudekomplexes soll strukturell und farblich in landschaftsangepasster Weise erfolgen. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird durch umfangreiche Pflanzungen heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten unterstützt. Damit wird dem Bestreben der möglichst naturnahen Einbindung der Anlage in die umgebenden Waldflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz Rechnung getragen. Der nördlich angrenzende Eichenwald bleibt als Puffer zur bebauten Ortslage erhalten.

Durch die weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sowie dessen Ergänzung durch landschaftsangepasste Gehölzpflanzungen trägt die Planung zur Schaffung eines harmonischen, landschaftsangebundenen Überganges zwischen bebauter Ortslage, Ferienanlage und bewaldeter Harzlandschaft bei. Die vorhandenen gewachsenen, naturnahen Landschaftspotenziale werden erhalten. Durch Verringerung des Versiegelungsgrades nach „außen“ und Einbindung der Baumhäuser in die vorhandene Vegetation erfolgt ein harmonischer Übergang zwischen Baugebiet und Waldlandschaft.

Ein großer Teil der vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzflächen bleibt erhalten, die Bebauung und die geplanten Parkplätze (v.a. am nordwestlichen Rand des Plangebietes) werden hier so weit wie möglich integriert und durch Neupflanzungen ergänzt. Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes wird somit durch das Vorhaben hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wenig erheblich beeinträchtigt.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt geführt werden. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Denkmale des frühen Gangerzbergbaus. Zu tatsächlichen Vorkommen von Bodendenkmalen auf den Grundstücken ist nichts bekannt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass im Zuge der Baumaßnahmen Anlagen des vorgeschichtlichen Montanwesens freigelegt werden. Auf die Meldepflicht gemäß DenkSchG LSA wurde unter 2.5 bereits hingewiesen.

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung daher nur berührt, sofern durch die Baumaßnahmen eine Freilegung bisher nicht bekannter historischer Anlagen erfolgt.

6.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 3 getroffenen Festsetzungen teilweise innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich, bzw. Ersatz erfolgt im Wesentlichen durch die Entwicklung heimischer, standortgerechter Baum- und Strauchpflanzungen, die dauerhafte Pflege des Großseggenriedes im Süden des Plangebietes sowie die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Fließgewässern im Planungsraum.

6.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ und „Wasser“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Zudem stehen Teilbereiche der Waldflächen sowie die Brachfläche auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Eine Erhaltung von Teilfunktionen ist durch Erhaltung eines Teils der Baumbestände der Waldflächen möglich. Das Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße. Die Nutzungs- und Störintensität im Plangebiet wird durch das Vorhaben erhöht.

Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Ersatzmaßnahmen (Entwicklung einer naturraumtypischen, extensiv genutzten Wiesenfläche, Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Fließgewässern) innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann jedoch wiederum eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht und der Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Negative Umweltauswirkungen würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, wie z.B. auf das Schutzgut Mensch entfallen.

Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter wären im Falle einer Nichtdurchführung der Planung insofern zu erwarten, da die ungenutzte Brachfläche weiterhin als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stünde und ggf. der Sukzession überlassen oder aufgeforstet würde. Auch die überplanten Forstflächen blieben dauerhaft als Lebensraum erhalten. Die Wertigkeit der Flächen für den Arten- und Biotopschutz wäre jedoch als mittel einzuschätzen und würde nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Angebotes an Habitatstrukturen beitragen. Das vorhandene Freibad, dessen versiegelte und bebaute Flächen sowie dessen Nutzung bleiben ebenfalls erhalten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<p>Im Umfeld des Plangebietes ist mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im Zentrum des Plangebietes erhöht sich der Störgrad durch die neue Nutzung.</p> <p>Die Etablierung der Fremdenverkehrseinrichtung trägt zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur bei und wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Durch das Vorhaben ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.</p>	+
Tiere und Pflanzen	<p>Im Bereich der nutzungsüberprägten Flächen des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion dieser Flächen ist eingeschränkt. Durch Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bebauung/Versiegelung entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen, vor allem im Bereich der Waldflächen, und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes. Es findet keine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion statt.</p>	++
Boden	<p>Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Auf den versiegelten und bebauten Flächen des Freibades ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.</p>	++
Wasser	<p>Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Trotz Ausschöpfung möglicher Minimierungsmaßnahmen wird die Neuversiegelung einer großen Fläche erforderlich. Es handelt sich um einen empfindlichen Talraum mit hoch anstehendem Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.</p>	++
Klima/Luft	<p>Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima. Kleinräumige Veränderungen werden durch Erhaltung eines großen Teils der Gehölzbestände und Freiflächen sowie durch zusätzliche Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.</p>	-
Landschaftsbild	<p>Es besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die Nutzungsüberprägung und die Bauten des Freibades. Die geplante Anlage wird hinsichtlich der baulichen und farblichen Gestaltung an ihre Lage im Talraum und Übergangsbereich zur bewaldeten Landschaft des Harzes optimal angepasst.</p> <p>Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten und werden durch weitere umfangreiche Pflanzungen ergänzt. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.</p>	+

Kultur- und Sachgüter	Bekannte Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. Das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale im Plangebiet ist nicht auszuschließen.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

6.10 Beachtung einzelfachlicher Grundsätze der Regionalplanung

Im Rahmen der Ausführung des vorliegenden Umweltberichts wurden die für das Vorhaben raumplanerisch bedeutsamen einzelfachlichen Grundsätze besonders beachtet. Dies sind insbesondere:

- Beschränkung der Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß, Erhaltung von Freiflächen im Anschluss an bebaute Flächen
- Erhaltung unzerschnittener und unbeeinträchtigter Räume, Aussparung naturnaher Bereiche
- Beachtung des Schutzes von Natur und Landschaft
- Schutz, Pflege und Entwicklung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum
- schonende Inanspruchnahme von Bodenflächen durch Konzentration von Bebauung und Versiegelung auf bereits beeinträchtigten Flächen
- Erhaltung naturnaher Fließgewässer, Einbeziehung in ein ökologisches Verbundsystem
- Schutz von Gewässern mit Güteklassen I und II, Vermeidung der Beeinträchtigung durch Abwasser oder Verbauung
- Schutz und Erhaltung klimatisch wirksamer Ausgleichsräume
- Erhaltung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes, Erhalt zusammenhängender Waldflächen, Vermeidung von Zerschneidungen, Entwicklung von Waldmänteln
- Ausgleich von Verlusten an Waldflächen an anderer Stelle
- Stärkung des Tourismus als Wirtschaftszweig, Förderung des Erholungstourismus im Sinne von naturbetonter und naturverträglicher Erholung im Harz und Harzvorland
- Bereitstellung von Freizeiteinrichtungen für aktive Erholung durch den Auf- und Ausbau entsprechender Einrichtungen

Durch die geplante Einrichtung wird ein naturverträglicher Ausbau einer vorhandenen Freizeiteinrichtung unter Verbesserung des Angebotes aktiver Erholungsmöglichkeiten und unter gleichzeitiger Zielsetzung eines naturbetonten und naturverträglichen Tourismus angestrebt. Die geplanten Freizeiteinrichtungen führen nicht zu einer Beeinträchtigung naturbetonter Erholung wie Wandern und Radfahren im Sandbachtal, sondern beziehen diese ausdrücklich ein.

Hinsichtlich der raumplanerischen Vorgaben und den Alleinstellungsmerkmalen des geplanten Vorhabens in der Region wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

6.11 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird die Bestandssituation der Planungssituation in der

Flächenbilanz gegenübergestellt. Zur Bilanzierung wird das „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ herangezogen. Entsprechend eines vorgegebenen Biotopwertes werden den einzelnen Biotoptypen in Bestand und Planung Wertzahlen zugeordnet. Die Summe dieser Werte wird anschließend gegenübergestellt. Ist die Differenz aus Bestandswert und Planwert gleich oder kleiner „0“, so ist der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichbar. Ergibt sich ein Wert größer „0“, besteht ein verbleibendes Kompensationsdefizit, welches extern ausgeglichen werden muss. Die Bilanzierung bezieht sich ausschließlich auf die Flächen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des bebauungsplanes befinden.

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“

Biototyp Bestand	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Erlen-Auwald an Fließgewässern (WEA)	353	30	10590
Laubholzforst, Reinbestand Eiche (XXI)	10977	20	219540
Nadelholzforst, Reinbestand Fichte (XY)	8199	10	81990
Waldlichtungsflur (WUA)	642	21	13482
Laubholzforst, Mischbestand (XQV)	10099	23	232277
Baumreihe (überwiegend heimische Arten)	223	10	2230
Obst- und Gemüsegarten (AKB)	1039	6	6234
Strauchhecke (überwiegend heimische Arten)	524	18	9432
Zierhecke (HHD)	147	7	1029
Naturnaher Bach des Hügellandes (FBE)	35	28	980
Mesophiles Grünland (GMA)	1078	18	19404
Scherrasen (GSB)	3147	7	22029
Ruderalflur aus ausdauernden Arten (URA)	13265	14	185710
Gebäude, versiegelte Flächen	8012	0	0
	Gesamtfläche: 57740		
Summe Biotopwert Bestand:			804.927
Biototyp Planung	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Laubholzforst, Reinbestand Eiche (XXI)	8750	20	175000
Laubholzforst, Mischbestand Erhaltung (XQV)	7000	23	161000
Nadelholzforst, Reinbestand Fichte (XY)	1500	10	15000
Gehölzpflanzungen (heimische Baum- und Straucharten) auf 40% der Freiflächen in den Sondergebieten	5325	16	85200
Sonstige Parkanlage auf 60% der Freiflächen in den Sondergebieten	7985	10	79850
Gebäude und versiegelbare Flächen	16920	0	0
Stellflächen im Norden und Stellflächen Sandtalsweg	6085	0	0
Verkehrsflächen (öffentl. Straße)	4175	0	0
	Gesamtfläche: 57740		
Summe Biotopwert Planung:			516.050
Kompensationsdefizit:			288.877

Nach oben stehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Maßnahmen auf der Grundstücksfläche nicht möglich. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches nach Absprache mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz extern ausgeglichen werden muss.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz ist weiterhin geplant, Gewässerverbauungen in Bachtälern mit unmittelbarem räumlichem Bezug zum Plangebiet zu entfernen. Dabei sind folgende Maßnahmen im Sandtal vorgesehen:

- Beseitigung einer unwirksamen Wehranlage am Zulauf südlich des Teiches
- Böschungssicherung des Sandtalbaches am Sandtalweg südlich des Plangebietes auf 25m Länge
- Herstellung einer Querrinne zur geordneten Ableitung von Oberflächenwasser im Bereich eines Waldweges südlich des Plangebietes
- Rückbau bzw. Ersatz eines Durchlasses im oberen Sandtal

Weiterhin soll eine ehemalige Wasserfassung im Verlauf des nordwestlich benachbarten Tännalsbaches beseitigt werden.

Die Maßnahmen sind als Ersatzmaßnahmen geeignet, da hierdurch insbesondere die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgeglichen werden können, die sich durch die Bebauung des stark grundwasserbeeinflussten Talraumes ergeben. Durch die Maßnahme wird die Durchgängigkeit der Gewässer wieder hergestellt, was sich insbesondere positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirkt.

Die Ersatzmaßnahmen werden so konzipiert, dass nach deren Durchführung keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt und der Eingriff damit ausgeglichen ist.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurden für den Bebauungsplan Nr. 3 Flächen gewählt, die bereits eine Bebauung und Beeinträchtigung durch Nutzung aufweisen und bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgespart sind. Die Erschließung der Flächen ist ebenfalls gegeben. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen und Erschließungswegen wird damit vermieden. Der für die Anlieferung erforderliche Erschließungsweg am südöstlichen Rand des Plangebietes wird auf die unbedingt notwendige Breite und Länge sowie den geringstmöglichen Versiegelungsgrad beschränkt.

Die privaten Stellplätze für Langzeitparker im Norden des Plangebietes wurde auf siedlungsnahen Flächen mit geringem naturschutzfachlichem Wert beschränkt. Gleichzeitig wird der Störungsgrad im Bereich der Haupteerschließungsstraße (Sandtalweg) minimiert.

Die Bebauung im Zentrum der Anlage wurde verdichtet, der Bereich der vorhandenen Bebauung wurde dabei integriert, wodurch die Neuversiegelung von Grundstücksflächen minimiert wird. Die Grundflächenzahl der bebaubaren Grundstücksfläche wurde in den Randbereichen des Bebauungsplanes Nr. 3 (Übergang zur freien Landschaft) mit 0,2 bzw. 0,25 sehr gering angesetzt, um

hier eine lockere Struktur der Bebauung zu gewährleisten. Im südöstlichen Teil des Plangebietes erfolgt in Anpassung an Relief und Vegetation eine lockere Bebauung mit Baumhäusern, wodurch die Eingriffe in die Schutzgüter zusätzlich minimiert werden.

Durch Ausweisung der Sondergebiete „Wellness und Sauna, Baumhäuser sowie Fremdenverkehr und Erholung“ und geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden andere Nutzungen eingeschränkt und so mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden.

Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen im Plangebiet sowie eine landschaftsangepasste bauliche und farbliche Gestaltung der geplanten Bebauung wie auch der Flächenversiegelungen wird die Einbindung in das Landschaftsbild optimal gestaltet.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche wurden bereits im Vorfeld der Planung ausgespart und bleiben dadurch in ihrem bisherigen Zustand erhalten. Die Ausweisung eines Gewässerschonstreifens entlang des Sandtalbaches sichert die Erhaltung der naturnahen Uferbereiche und verhindert eine Beeinträchtigung des Fließgewässers durch die Planung.

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Hierbei handelt es sich um den Verlust von Brachflächen, Hecken und Gehölzbeständen durch Bebauung und Versiegelung. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Wesentlichen durch eine intensive, landschaftsangepasste Durchgrünung des Plangebietes, die Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Fließgewässern im Planungsumfeld.

7.1 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Ortsteiles Darlingerode der Stadt Ilsenburg im Hinblick auf eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur. Es wird ein in der Region einmaliges Freizeitangebot geschaffen, welches die geplanten und vorhandenen Freizeitanlagen im Harz sinnvoll ergänzt und die Nutzung vorhandener baulicher Strukturen einschließt. Es wird damit dem Ziel einer maßvollen und naturverträglichen städtebaulichen Entwicklung sowie Stärkung des Wirtschaftszweiges Tourismus entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg für den Ortsteil Darlingerode überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Feriendorf Sandtal“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Gemeinde über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

8. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zur Berglandschaft des Harzes. Durch die Entwicklung eines Sauna- und Wellness-Zentrums mit Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtung unter Integration der vorhandenen baulichen Strukturen des Freibades wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur angestrebt. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Wasser“ erwartet, die im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Negative Auswirkungen auf das benachbarte Schutzgebiet werden durch die lockere bauliche Struktur der Anlage, deren Einbindung in den vorhandenen Baumbestand sowie durch die Erschließung über bereits existierende Zufahrtswege vermieden.

Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Gemeinde, indem durch eine landschaftsangepasste Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zur Harzer Mittelgebirgslandschaft Potenziale für eine naturverträgliche touristische Nutzung erschlossen werden.

Quellenverzeichnis

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1970): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 100 Halberstadt. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bonn

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt. In: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Heft 4 (1992)

LANDKREIS WERNIGERODE (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2004): Richtlinie über die 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

MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2005): Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen Anhalt. Landkreis Wernigerode. Entwurf. unveröff.

GEMEINDE DARLINGERODE (2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf Sandtal“, Gemeinde Darlingerode, Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg, Landkreis Harz, Fassung § 3.2, 2. Verfahren

Teil C Verfahrensablauf

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Darlingerode hat in seiner Sitzung vom 22.03.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Feriendorf Sandtal" aufzustellen und nach Kenntnisnahme der Planunterlagen und Begründung die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 10.04.2007 – 15.05.2007. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Rundschreiben vom 02.04.2007, mit dem die betroffenen Behörden um Stellungnahme bis zum 15.05.2007 gebeten wurden.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Darlingerode hat in seiner Sitzung vom 27.08.2007 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung geprüft und abgewogen, dem Entwurf des B-Planes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des B-Planes erfolgte in der Zeit vom 10.09.2007 bis 12.10.2007. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 05.09.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Darlingerode hat in seiner Sitzung vom 05.05.2008 die Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geprüft und abgewogen, dem geänderten Entwurf des B-Planes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB und § 3 (2) beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.05.2008 – 23.06.2008. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte durch Rundschreiben vom 13.05.2008, mit dem die betroffenen Behörden um Stellungnahme bis zum 20.06.2008 gebeten wurden.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Gemeinderates der seinerzeit noch selbständigen Gemeinde Darlingerode vom 08.09.2008 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den erneuten

öffentlichen Auslegungen vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt und der entsprechende Beschluss gefasst. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planunterlagen, textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingearbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat sich in seiner Sitzung vom 23.11. 2011 nochmals mit der Planung befasst, weil das Bebauungsplanverfahren nunmehr mit den gleichen Zielen auch nach der kommunalen Neugliederung, der Bildung der Einheitsgemeinde mit der Stadt Ilsenburg abgeschlossen werden soll. Der durch Zeitfortschritt erreichte Stand der Planung wurde in die Begründung usw. ein gearbeitet. Der Bebauungsplanes Nr. 3 "Feriendorf Sandtal" mit der integrierten örtlichen Bauvorschriften Stadt Ilsenburg, Ortsteil Darlingerode wurde als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den

Loeffke
Bürgermeister