

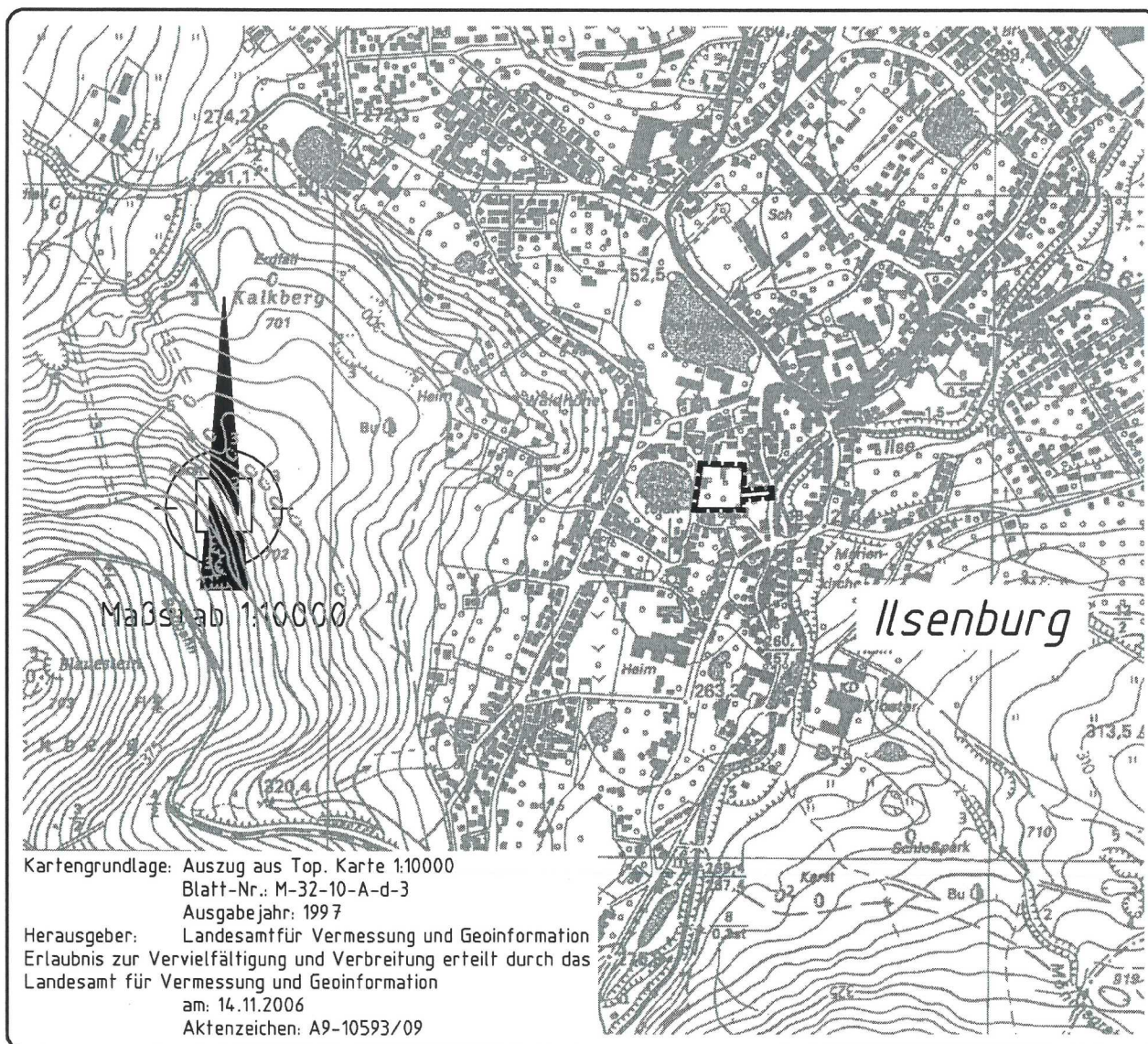
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der See"

der Stadt Ilsenburg, Landkreis Wernigerode

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der See"
der Stadt Ilsenburg, Landkreis Wernigerode
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

I n h a l t:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand
 - 1.2 Bisherige Rechtslage
- 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Allgemeine Planungsziele
 - 2.2 Bauflächen
 - 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.4 Grünflächen, Pflanzgebote
 - 2.5 Denkmalschutz
 - 2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.7 Immissionsschutz
 - 2.8 Bodenschutz
- 3. Ordnungsmaßnahmen**
 - 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
 - 3.2 Ordnung der Bebauung
- 4. Städtebauliche Daten**
- 5. Kostenschätzung und Finanzierung**

Teil B: Umweltbericht

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Gesetzliche Grundlagen**
- 3. Das Plangebiet**
 - 3.1 Lage
 - 3.2 Naturraum
 - 3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft
- 4. Vorhaben aus übergeordneten Planwerken**
 - 4.1 Landschaftsplanung
 - 4.2 Biotopverbund
- 5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 5.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 5.3 Schutzgut Boden
 - 5.4 Schutzgut Wasser
 - 5.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 5.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 5.10 Eingriffs/Ausgleichsbilanz

6. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**
 - 6.1 Planungsalternativen
 - 6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen
7. **Zusammenfassung**

Teil C: Verfahrensablauf

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen „Rudolf-Breitscheid-Straße“ im Osten und der Straße „Auf der See“ im Kernbereich von Ilseburg, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 133/3, 133/4, 2528/133, 3156 und Teilflächen des Flurstücks 134/1.

Die vom Plangebiet erfassten Flächen werden z. Z. als Bauhofs-, Garagen-, privaten Rasen- und Nutzgartenflächen genutzt.

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Stadtstraßen "Auf der See" und „Rudolf-Breitscheid-Straße" handelt es sich um im weiteren Verlauf der Straßen um beidseitig angebaute Stadtstraßen. Die Straßen, wie das vorhandene Gelände, verlaufen in einem leichten Gefälle von Süd nach Nord. Von Ost nach West steigt das vorhandene Gelände von der „Rudolf-Breitscheid-Straße“ mit dem bereits ca. 40 m ausgebauten Wohnweg mit ca. 4 % an und fällt in Richtung der „Straße auf der See“ mit ca. 1,5%. Im Bereich des vorhandenen Garagenkomplexes an der Straße „Auf der See“ ergibt sich aufgrund der relativ waagerechten Zufahrtssituation auf der Rückseite einen Höhenunterschied bis zu ca. 1,0 m.

Bei der Bebauung in der „Rudolf-Breitscheid-Straße“ und „Auf der See“ handelt es sich um eine relativ dichte Bebauung mit überwiegend 2-geschossigen Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Angrenzende Baugrundstücke sind bereits vollständig bebaut.

Aufgrund der zur Zeit noch fehlenden Bebauung an der Osteseite des „Zainhütten Teiches“, soll nunmehr über den Bebauungsplan ermöglicht werden, die Baulücken im Kernbereich von Ilseburg zu schließen.

Baum- und Gehölzanpflanzungen bestehen innerhalb des Plangebietes an der Westseite und an der südlichen Grenze des derzeit genutzten Bauhofes der Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH und auf den privat genutzten Rasen- und Nutzgartenflächen.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende „Zainhütten-Teich“ dient als Zwischenspeicher für das Niederschlagswasser und ist gleichzeitig mit seinen angrenzenden Grünflächen und Wegen Erholungs- und Wegefunktion.

1.2 Bisherige Rechtslage

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Soweit bisher sonstige Baugenehmigungen zu erteilen waren, erfolgten diese auf der Basis der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Der Geltungsbereich wird allerdings von der städtischen Satzung über örtliche Bauvorschriften erfasst, die bei baulichen Maßnahmen zu beachten ist.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilseburg ist durch Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg seit dem 31.07.2002 rechtswirksam. Auf den Flächen des Plangebietes wurden im F-Plan Mischgebietsflächen ausgewiesen, die mit der beabsichtigten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Einklang stehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg ist das Gebiet überwiegend als Mischfläche ausgewiesen. Nur im südlichen Bereich wird die Ausweisung um ca. 20 m (hier Grünfläche) überschritten. Dieser Wert ist aber aufgrund der nicht parzellenscharfen Ausweisungen eines Flächennutzungsplanes zu akzeptieren, zumal die geplante Neubebauung auf heute bereits genutzten Garagenflächen befindet.

Es bedarf daher keiner Änderung des F-Planes. Der Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der See" kann als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des REPHarz

- Grundzentrum

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzländer“.

Mit dem Neubau von zwei 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern im Kernbereich von Ilsenburg sind keine Auswirkungen auf das Grundzentrum bzw. dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzländer“ zu verzeichnen.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Durch die bereits weitgehend fortgeschrittene Bebauung des Neubaugebietes "Wienbreite" wird die freie Verfügbarkeit von Baugrundstücken zunehmend geringer. So hat sich die Stadt Ilsenburg entschlossen, die Baulücke am „Zainhütten-Teich“ für eine Bebauung freizugeben, zumal hier günstige Voraussetzungen mit den Ausweisungen des F-Planes und der vorhandenen Erschließungsanlage gegeben sind und weiterhin die derzeitigen Eigentümer der Parzellen zum Teil selber die Bebauung ihrer Grundstücke vornehmen wollen.

Erste Grundstücksteilungen wurden daher bereits durch die Stadt Ilsenburg bzw. zukünftigen Bauherren vorgenommen.

Es ist Ziel der Stadt Ilsenburg, mit dem Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der See" im Kernbereich von Ilsenburg Wohnbebauungen zu ermöglichen sowie die im Sanierungsrahmenplan wichtige Fußgänger Verbindung sowie den notwendigen Bau eines Hochwasserentlastungskanals planungsrechtlich abzusichern.

Die neue Wohnbebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den gegenüberliegenden Bebauungen anpassen, da eine Gebietseigenständigkeit nicht zu erwarten ist. Die bisher in der Straße „Auf der See“ bzw. „Vogelgesang“ vorhandene Bebauung zeigt eine relativ dichte 2-geschossige Wohnbebauung mit Baukörpern unterschiedlicher Größenordnung.

2.2 Bauflächen

Die vom Plangebiet erfassten Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll einer Einfügung in

den bestehenden Kernbereich Rechnung getragen.

Die außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung weist sowohl in den baulichen Anlagen mit den entsprechenden Abständen zu Nachbargrundstücken als auch in der Art der Nutzung die typischen Merkmale eines Mischgebietes bzw. allgemeinen Wohngebietes auf. Es werden daher im Plangebiet wegen der erforderlichen Einfügung auch nur die allgemein zulässigen baulichen Anlagen nach dem Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO zugelassen. Auf die Möglichkeit, sämtliche ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen zu gestatten, wird verzichtet, da die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen nicht in die vorhandene Struktur zu integrieren wären. Es wird nur die ausnahmsweise Zulassung von Beherbergungsgewerbe (das in kleinerem Umfange denkbar ist, da die Stadt Ilsenburg mit seiner unmittelbaren Harzrandlage auch Aufgaben im Bereich des Fremdenverkehrs wahrzunehmen hat) möglich sein. Die übrigen Ausnahmen werden textlich ausgeschlossen.

Bei einer voraussichtlichen Anzahl von 1 Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 2400 m² ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von GRZ 0,40. Aufgrund der festgesetzten 2-geschossigen Bauweise ist für die Geschossflächenzahl (GFZ) ein Wert von GFZ 1,0 angesetzt.

Mit der Begrenzung der Gebäude- und Traufhöhen, Festlegung der Standorte der Gebäude und der Zuordnung der überbaubaren Flächen erfolgt die gebotene Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauungssituation sowie das Natur- und Landschaftsbild.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Innere und äußere Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße "Auf der See" grenzt im Westen an das Plangebiet an, die „Rudolf-Breitscheid-Straße“ im Osten. Mit den Erschließungsstraße und dem zusätzlichen Wohnweg von der „Rudolf-Breitscheid-Straße“ ist das Plangebiet mit der angestrebten Bebauung ausreichend erschlossen. Innerhalb des Plangebietes entsteht wegen der geplanten einheitlichen Nutzung auf einem begrenzten, kompakten Baufeld kein Bedürfnis zur Ausweisung von Verkehrsflächen.

Eine zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen für die Straße „Auf der See“ bzw. Festsetzungen zur Absicherung von Stellplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum wird von Seitens der Stadt Ilsenburg aufgrund der vorhandenen Bebauung bis an den Straßenraum nicht gesehen.

Über eine Festsetzung einer besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" für die Wegeverbindung zwischen der Straße „Auf der See“ und der „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wird die im Sanierungsrahmenplan der Stadt Ilsenburg als wichtiger durchgängige Rundwegverbindung abgesichert. Die Rundwegverbindung führt von der „Buchbergstraße“ bis zur „Hochofenstraße“ und von dort über den „Kitzsteinteich“, „Friedenspark“ und „Geschwister-Scholl-Garten“ zurück zum Osten der Stadt.

2.3.2 Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze für die Wohnbebauung sind auf dem privaten Baugrundstück abzusichern. Der Stellplatzbedarf wird entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Satzung über die

Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze“ abgesichert.

Der Bebauungsplan enthält - neben der gegebenen Möglichkeit, Garagen und Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten – zusätzlich ausgewiesene Stellplatzflächen auf der vorrangig die Unterbringung von Fahrzeugen erfolgen soll. So kann sichergestellt werden, dass nur geringer Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück entsteht. Über eine textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Garagen, Carports oder Stellplätze nur auf der gesondert ausgewiesenen Stellplatzfläche oder auf der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet sind.

Zum Schutz der ausgewiesenen Flächen mit Erhaltungsgebot bzw. Pflanzbindung wird durch eine textliche Festsetzung abgesichert, dass bauliche Anlagen, Freiflächeneinrichtungen, Geländegestaltungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb dieser Flächen nicht zulässig sind. Dies sichert die gewünschten Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken bzw. Nutzungen.

2.4 Grünflächen, Pflanzgebote

Wie schon im Abschnitt 1.1 dargestellt, erfasst das Plangebiet ausschließlich Bauhofs-, Garagen-, privaten Rasen- und Nutzgartenflächen. Insofern wird durch die Inanspruchnahme für Bauflächen und der Festsetzung von einer ca. 1200 m² großen privaten Grünfläche auf der Ostseite des Plangebietes kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die Versiegelung bislang offenen Bodens für die Herstellung des Fußweges einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der soweit wie möglich ausgeglichen werden muß. Ebenso erfordert eine Bebauung in Ortskernlage die stärkere Beachtung eines harmonischen Überganges zwischen bestehender und künftiger Bebauung.

Um diesen Nachteilen entgegenzuwirken, wurde als Ausgleichsmaßnahme für das Baugrundstück das Pflanzen eines hochstämmigen Laubbaumes festgesetzt. Des Weiteren sind entlang der Nord- und Ostgrenzen der Baufläche mind. 5 Sträucher bezogen auf 10 m² in aufgelockerter Form anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Einzelheiten sind in einer textlichen Festsetzung festgelegt. Für die Art der Bepflanzung wurden standortheimische Bäume und Gehölze ausgewählt, die einerseits die besten Anwuchsbedingungen mitbringen, andererseits sich harmonisch in den Grünbestand der Landschaft einfügen.

Die auf der Westseite des Planbereiches vorhandene Großbaubestand aus zwei Ulmen, einem Ahorn und einer Eiche bleiben erhalten und werden planzeichnerisch festgesetzt.

Aufgrund der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Pflanzen von Bäumen und Sträuchern werden weitergehende Festsetzungen für Bepflanzungsmaßnahmen entbehrlich. Auf die zusätzliche Fachplanung eines Grünordnungsplanes kann daher verzichtet werden.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine Gebäude, das sich nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt befindet.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich in der Straße „Vogelgesang“, Buchbergstraße“,

„Auf der See“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ zahlreiche Gebäude, welche nachrichtlich in der Planunterlage dargestellt wurden.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) aufmerksam gemacht, da sich das Plangebiet im Bereich der spätmittelalterlichen / frühneuzeitlichen Siedlung von Ilsenburg befindet.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Ilsenburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation in der Straße „Auf der See“ angebunden werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann in gleicher Trasse geführt werden. Ein Teil der abzuführenden Niederschlagsmenge aus der zukünftigen Bebauung sollte soweit als möglich einer Versickerung zugeführt werden. Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet.

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

2.6.2 Hochwasserschutz

Im öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) wird zur Hochwasserentlastung des bestehenden Abflusses in der „Buchbergstraße“, der bei den Hochwasserereignissen der letzten Jahre überlastet war, eine neu Verbindung zur „Ilse“ (Gewässer 1. Ordnung) abgesichert. Im Zuge des Ausbaues des ca. 40 m langen öffentlichen Wohnweges von der „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurde bereits ein Teil des Entlastungskanals hergestellt. Mit dem Neubau des Verbindungsweges soll dann die Verbindung zwischen dem bereits verlegten Kanal und dem „Zainhütten-Teich“ bzw. der „Ilse“ hergestellt werden.

Für die separate Einleitung des Hochwasserentlastungskanals in die „Ilse“ wird die Erarbeitung eines wasserrechtlichen Antrages bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich, die rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung eingereicht wird.

2.6.3 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilsenburg angeschlossen, die in der Straße „Auf der See“ zur Verfügung stehen.

Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung:

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird über den Neubau einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle aus dem „Zainhüttenteich“ durch die Stadt Ilsenburg abgesichert. Als Standort bietet sich die südöstliche Ufermauer direkt an der Straße „Auf der See“ an.

2.6.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Eon Avacon AG sichergestellt.

2.6.5 Gasversorgung

Aufgrund des in der Straße "Auf der See" vorhandenen Gasleitungsnetzes ist auch ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung der Stadt Ilsenburg möglich. Ein derartiger Anschluss sollte gerade aus Gründen geringerer Luftverschmutzungen angestrebt werden, da eine Gasheizung aufgrund geringerer Schadstoffbelastungen die umweltfreundlichere Lösung darstellt.

Zuständig für die Gasversorgung sind die Harz Energie GmbH in Goslar.

2.6.6 Telefonkabel / Breitbandkabel

Im öffentlichen Straßenraum der Straße "Auf der See" bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom, so dass auch hier bei Bedarf ein entsprechender Neuanschluss des Plangebietes an das Fernmeldenetz möglich ist.

Inwieweit eine Versorgung des Plangebietes mit Breitbandkabel möglich oder sinnvoll ist, sollte vom Investor entschieden werden. Mit der Einführung neuer digitaler Übertragungstechniken im Televisionsbereich erübrigen sich oftmals aufwendige Verlegungen von Kabelnetzen.

2.6.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Abfallzweckverband Nordharz sichergestellt. Da das Plangebiet nicht direkt von Müllfahrzeugen befahren werden kann, sind die Müllbehälter durch den Betreiber der baulichen Nutzungsanlagen am Abholtag an den Müllübergabeplatz an der Straße „Auf der See“ zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

2.7 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden Nutzung auftreten, die sich aufgrund ihres geringen Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen.

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

2.8 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

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

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet erfasst mit einer Größe von ca. 0,420 ha 5 Flurstücke, die sich im Privateigentum bzw. öffentlichen Eigentum befinden.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Aufgaben wird der Erwerb bzw. die Enteignung von Privateigentum zur Umsetzung des öffentlichen Fußweges und des Hochwasserentlastungskanals erforderlich.

3.2 Ordnung der Bebauung

Für das Allgemeine Wohngebiet bedarf es der Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, da ansonsten eine Einordnung in die bestehende Bebauung und in das umgebende Landschaftsbild verloren gehen könnte.

Da das Plangebiet innerhalb der Innenstadt von Ilsenburg liegt, wird es von der rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Ilsenburg erfasst. Die in dieser ÖBV erlassenen Bestimmungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen auch für die zukünftigen baulichen Anlagen im Plangebiet Gültigkeit haben, da das Plangebiet selbst keine Eigenständigkeit gegenüber der vorhandenen Bebauung weder nach Lage noch nach Größe entwickelt. Die Örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. die Gestaltung der Fassaden, Fenster und Türen, des Bauzubehörs, der Dächer sowie der Antennenanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Solar-/Fotovoltaikanlagen.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 0,420 ha

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet = Nettobauland	0,176 ha = 41,90 %
Verkehrsfläche	0,038 ha = 9,05 %
Grünfläche	<u>0,206 ha = 49,05 %</u>
	0,420 ha = 100,00 %

Anzahl der Baugrundstücke:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält eine Bebauungsmöglichkeit für 1 Baugrundstück mit 2 Gebäuden. Die Grundstücksgröße liegt bei ca. 2400 m², wobei sich eine bebaubare Grundstücksfläche von ca. 1765 m² ergibt.

Geschätzte Einwohnerzahl:

2-geschossige Bauweise: ca. 2 x 6 - 8 Wohnungen x 2,5= ca. 30 - 40 EW

5. Kostenschätzung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

5.1.1 öffentlicher Verbindungsweg

ca. 325 m ² Grün- und Gehwegflächen	ca. 70,00 €/m ²	ca. <u>22.750,00 €</u>
Kostensumme Straßenbau		ca. 22.750,00 €

5.1.2 Straßenbeleuchtung/Ausstattung

ca. 75 m Straßenbeleuchtung / Ausstattung		ca. <u>8.750,00 €</u>
Kostensumme Straßenbeleuchtung		ca. 8.750,00 €

5.1.3 RW-/SW-Kanalisation

über Abwasserverband (Grundstückseigentümer selbst)

entfällt

5.1.4 Hochwasserschutz

Verbindungskanal Zainhüttenteich – Ilse	ca. 100m x 250 €/m	ca. 25.000,00 €
Regelbauwerk		ca. 2.000,00 €
Kostensumme Hochwasserschutz		ca. 27.000,00 €

Geschätzte Gesamtkosten **ca. 58.500,00 €**

5.2 Finanzierung der Baumaßnahmen

Die anfallenden Baukosten sind von der Stadt Ilseburg im Rahmen der Städtebauförderung (Sanierungsgebiet Kernstadt) zu tragen.

Die Herstellung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt über den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, wobei die anfallenden Kosten den Anliegern in Form von Baukostenzuschüssen/Anschlussgebühren in Rechnung gestellt werden.

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ilsenburg als Nationalparkort in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark „Harz“ ist bestrebt, eine städtebauliche Entwicklung zu betreiben, die sowohl der touristischen Bedeutung des Ortes und des angrenzenden Nationalparks als auch dem wichtigen Standortfaktor wertvoller Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsraum Rechnung trägt.

Die vorliegende Planung bereitet die Verdichtung des Siedlungskernbereiches vor und ist darauf ausgerichtet, vorhandene Baulücken im Einklang mit der umgebenden städtebaulichen Siedlungsstruktur zu schließen.

Dadurch werden eine flächensparende Bebauung und eine Integration in den zentralen Kernbereich der Stadt Ilsenburg erreicht, die das grundlegende Ziel einer maßvollen baulichen Entwicklung der Stadt beachtet und gleichzeitig zu einer Weiterentwicklung des Stadtzentrums beiträgt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg ist der Bereich des Plangebietes als Mischgebietsfläche ausgewiesen, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, wie im Bebauungsplan Nr. 22 vorgesehen, ist daher möglich.

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 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
- *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz* (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1865)
- *Wasserhaushaltsgesetz* (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. S. 3245) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1746)
- *Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt* (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. S. 769, 801)
- *Denkmalschutzgesetz* vom 21.10.1991 (GVbl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.12.2005 (GVBl. LSA S. 801)
- *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)
- *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

(MBL LSA S. 685)

- Verordnung des Landkreises Wernigerode über das *Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und Nördliches Harzvorland“* vom 08.12.1999 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode Nr. 03/2000 vom 31.03.2000)
- *Satzung zum Schutz des Baumbestandes für die Stadt Ilsenburg* in der Fassung vom 12.05.2004

3. Das Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Ilsenburg zwischen dem Flusslauf „Ilse“ im Osten und dem „Zainhütten-Teich“ im Westen.

Die Ilse, welche hier einen Bogen nach Nordosten beschreibt, wird nicht vom Plangebiet berührt. Das Plangebiet endet in östlicher Richtung mit der geplanten Erschließungsstraße an der Rudolf-Breitscheid-Straße. In westlicher Richtung wird das Plangebiet von der Stadtstraße „Auf der See“ begrenzt.

Westlich dieser Straße schließt sich der „Zainhütten-Teich“ unmittelbar an. Er besitzt zusammen mit den angrenzenden Gehölz- und Grünflächen eine wichtige auflockernde Funktion im Stadtbild. Das Gewässer wird von der vorliegenden Planung ebenfalls nicht berührt.

Im Süden und Norden des Plangebietes schließt sich unmittelbar die relativ dichte Bebauung des Kerngebietes Ilsenburgs aus 2-3-geschossigen Mehrfamilienhäusern an.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von insgesamt 0,420 ha, die derzeit überwiegend als Ziergartenfläche mit hohem Anteil Rasen und einzelnen Sträuchern genutzt wird. Eine Teilfläche im Norden wird als Bauhof genutzt, im Westen erstreckt sich eine Reihe Garagenbebauung entlang der Straße „Auf der See“.

3.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Ilsenburg-Wernigeröder Harzrand“, einer Untereinheit des Naturraumes „Oberharz“, welcher der Haupteinheit „Harz“ zugeordnet wird. Der Naturraum ist geprägt durch tiefe Taleinschnitte und dichte Bewaldung und stellt den Übergang vom Ober- zum Unterharz dar. Auf Höhe der Ortslage Ilsenburg schließt sich in Richtung Norden der sich zwischen Bad Harzburg und Wernigerode auflösende Gebirgsrand in Form des „Ilsenburger Harzrandes“ an. Entlang der Flussniederung der Ilse erstreckt sich die Naturraumeinheit „Ilseau“ ins nördliche Harzvorland.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Umfeld des Siedlungsraumes stellen überwiegend Hainsimsen-Buchenwälder colliner oder montaner Ausbildung (entsprechend der Höhenstufe) dar. Sie werden in der unteren Montanstufe von Linden-Buchenwäldern oder Eichen-Hainbuchenwäldern abgelöst. Im Bereich der Ilseniederung sind Erlen-Eschenwälder verschiedener Ausprägung zu erwarten.

Das Plangebiet selbst sowie dessen Umgebung sind durch starke anthropogene Veränderungen infolge Bebauung geprägt. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Bebauung weiter verdichtet werden. Diese Siedlungsstrukturen haben bereits jetzt lediglich Bedeutung für kulturfolgende Arten

und besitzen einen mäßigen bis hohen Entwicklungsbedarf (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der südliche Teil der Stadt Ilsenburg wird von mehreren Schutzgebieten eingerahmt. Westlich und südlich des Ilsetals schließt sich der Nationalpark „Harz“ an.

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und Harzvorland“ grenzt unmittelbar östlich an den Siedlungsbereich. Es umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil des Landkreises Wernigerode außerhalb des Nationalparks und erstreckt sich in das westliche Harzvorland bis nach Stapelburg, im Osten reicht es bis Derenburg und Börnecke.

Im Siedlungsbereich selbst, in dessen Zentrum sich auch das Plangebiet befindet, existieren keine Schutzgebiete. Auch besonders geschützte Biotope (§30 NATSCHG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Gehölzbestand innerhalb der Grenzen der zusammenhängenden Bebauung der Stadt Ilsenburg ist durch die Baumschutzsatzung geschützt. Unter diesen Schutz fallen insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von $\geq 60\text{cm}$ sowie Hecken mit einer Mindestfläche von 20 m^2 . Unter den sachlichen Geltungsbereich (§3) der Baumschutzsatzung fallen auch Teile des Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

4.1 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Wernigerode liegt ein aktueller Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2005 im Entwurf vor. Die Endfassung des Planes wird für September 2006 erwartet. 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 Stadt Ilsenburg existiert jedoch nicht.

Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan, die das Plangebiet betreffen, fließen auf Basis des Entwurfes in die vorliegende Planung ein. Aufgrund der oben erläuterten Maßstabsebene und mangels einer konkreteren Planung existieren insbesondere für den Siedlungsbereich kaum flächenkonkrete Aussagen hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege. Somit können lediglich Leitaussagen aus dem Landschaftsrahmenplan in die konkrete Planung aufgenommen werden.

Da sich das Plangebiet im Zentrum der Stadt Ilsenburg befindet, sind Entwicklungsziele für die umgebende Landschaft nicht maßgebend. Auch der Flusslauf der Ilse wird von der Planung nicht

berührt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Bauleitplanung. So erfolgt die bauliche Verdichtung der innerstädtischen Fläche im Hinblick auf eine umweltgerechte Steuerung der Siedlungsentwicklung. Eine Innenentwicklung des Siedlungsraumes wird vorrangig gegenüber einer Außenentwicklung angestrebt. Zudem wird eine Beeinträchtigung empfindlicher, bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume vermieden (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

4.2 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 Landkreis Wernigerode liegt derzeit im Entwurf vor und konnte für die vorliegende Planung verwendet werden.

Die Verpflichtung zur Entwicklung von Biotopverbundsystemen ergibt sich aus §3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNATSCHG), wonach die Länder verpflichtet sind, ein Netz verbundener Biotope zu schaffen, das mindestens 10% der Landesfläche umfassen soll.

Auch in §2 Nr. 20 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) wird die 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 (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2005).

Im Siedlungsbereich von Ilsenburg und insbesondere im Plangebiet wurden hinsichtlich des Biotopverbundes keine Aussagen getroffen. Lediglich die Ilse, die sich östlich des Plangebietes befindet, stellt eine Biotopverbundachse von überregionaler Bedeutung dar.

5. 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.

5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf den derzeit als private Gartenflächen, Bauhof und Garagen genutzten Flächen eine Wohnbebauung vorbereitet. Dies führt zu einer Verdichtung der derzeit vorhandenen Bebauung und zu einer Intensivierung der Nutzung verbleibender Freiflächen.

Zudem sind erforderliche Stellflächen für PKW auf den überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen, wodurch eine bislang ruhige Nutzung im Zentrum des Plangebietes durch eine bereichsweise Nutzung als Stellfläche abgelöst wird. Vorbelastungen durch Fahrzeugverkehr sind jedoch im Bereich des Bauhofes und der Garagen bereits vorhanden.

Durch den geplanten Fußweg als Ost-West-Verbindung zwischen den Straßen „Auf der See“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wird der Bereich erstmalig für den öffentlichen Fußgängerverkehr erschlossen. Der Fußweg ist Bestandteil einer wichtigen durchgängigen Rundwegverbindung im Sanierungsrahmenplan der Stadt Ilsenburg.

Im Osten des Plangebietes bleiben Teile der bestehenden Grünfläche erhalten, zudem wird durch entsprechende Festsetzungen für eine ausreichende Durchgrünung sowie randliche Begrünung gesorgt und somit ein positives Wohnumfeld geschaffen.

Bewertung

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

Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen durch Fahrzeugverkehr in den Randbereichen ergibt sich zusätzlich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Im Kernbereich des Plangebietes wurden keine Verkehrsflächen ausgewiesen. Zudem ist auch im Umfeld des Plangebietes nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Etablierung einer zentrumsnahen Wohnbebauung sowie die Schaffung einer Fußwegeverbindung ist für das Schutzgut Mensch positiv zu werten. Zudem bleibt ein großer Teil der Grünfläche im Osten als nutzbare Freifläche erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich hieraus nicht.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Kernbereich der Stadt Ilsenburg sind die Flächen durch die umgebenden Siedlungsstrukturen und die gärtnerische Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt. Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

Die vorhandene Bebauung beschränkt sich auf den Garagenkomplex und eine Einzelgarage am westlichen Rand des Plangebietes sowie einen größeren Unterstand und kleinere bauliche Einzelanlagen im Bereich des Bauhofes im Nordwesten. Die Betriebsfläche des Bauhofes hat eine Größe von ca. 400 m² und ist mit einer wassergebundenen Wegedecke versehen. Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen nehmen ca. 25% der Gesamtfläche des Plangebietes ein.

Die übrigen Flächen werden als Ziergärten genutzt, die durch Rasenflächen, kleinflächig auch ruderalisierte Wiesensäume, niederstämmige Obstbäume, Ziersträucher und vereinzelt Koniferen

geprägt sind. Im Bereich der Zufahrt von der Rudolf-Breitscheid-Straße erstreckt sich eine ca. 2m breite Hecke aus Ziersträuchern wie Gemeinem Flieder (*Syringa vulgaris*), Bauern-Jasmin (*Philadelphus coronarius*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), die durch spontan auftretende heimische Arten wie Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*) ergänzt wird. Dahinter befindet sich ein alter Kirschbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm.

Im Bereich des Bauhofes haben sich an dessen westlichen und südlichen Rand Hecken aus heimischen Arten entwickelt. Am südlichen Rand befinden sich ca. 15 Jungbäume (Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)) mit einem Stammdurchmesser zwischen 10 cm und 25 cm.

Bemerkenswert sind vier große Bäume am westlichen Rand des Plangebietes. In der Hecke am Bauhof befinden sich zwei Berg-Ulmen (*Ulmus glabra*) mit einem Stammdurchmesser von jeweils ca. 50 cm. Eine der beiden Ulmen ist mehrstämmig, beide sind jedoch etwa gleich alt. In der Mitte des Garagenkomplexes steht ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm und zwischen Garagenkomplex und Einzelgarage befindet sich eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 90 cm. Alle genannten Starkbäume befinden sich in einem guten Zustand. Sie sind vital und weisen keine Schädstellen auf. Die Bäume sollen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 erhalten werden.

Bewertung

Aufgrund der Lage der Flächen im Kernbereich der Stadt Ilseburg ist deren Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Um die Bebauung der Flächen zu ermöglichen, muss ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes (vor allem Hecken und Jungbäume) beseitigt werden, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht.

Der östliche Teilbereich der Grünfläche bleibt zusammen mit der hier befindlichen Hecke weitestgehend erhalten. Auch die beiden Ulmen, der Ahorn und die Eiche am westlichen Rand des Plangebietes bleiben als wesentliche ortsbildprägende Bäume bestehen. Zusätzliche negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Bebauung und Versiegelung der bestehenden Gartenflächen. Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Bebauung und Versiegelung auf maximal 0,095 ha möglich, die übrigen Flächen werden mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt oder einer Gartennutzung zugeführt.

Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Beseitigung der Gehölzbestände sowie durch Bebauung und Versiegelung.

Da die Fläche keine Funktion im regionalen Biotopverbund besitzt, ergeben sich hier keine Beeinträchtigungen.

5.3 Schutzgut Boden

Das Ilsetal ist geologisch durch fluviatile Ablagerungen und Auesedimente geprägt. Die Böden auf diesen Sedimenten sind vor allem Amphigleye. Daran angrenzend stehen überwiegend Grauwacken und Kieseliefer an, auf welchen sich im Zuge der Bodenbildung arme Braunerden und Braunerde-Ranker sowie Podsole gebildet haben. Diese Bodentypen sind auch im Bereich des Plangebietes

vorhanden (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Die Böden im Plangebiet sind teilweise bereits durch Bebauung und Versiegelung bzw. Befestigung von Flächen stark verändert. Auch auf den aktuell als Gartenflächen genutzten Bereichen ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im Bebauungsplan Nr. 22 wird eine geringe Grundflächenzahl (0,4) festgesetzt. Dadurch ist trotz der geplanten Verdichtung der Bebauung die Erhaltung eines großen Maßes an Freiflächen möglich. In den Bereichen mit baulicher Vorbelastung im Norden und Westen des Plangebietes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Durch die geplante Wohnbebauung und Erschließung wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 0,095 ha ermöglicht. Zudem findet eine Versiegelung im Bereich des geplanten Fußweges und der Stellflächen statt. Durch Festsetzung (Nr. 3.4) der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen wird eine Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen auf das unbedingt notwendige Maß erreicht.

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

5.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden. Östlich des Plangebietes verläuft die Ilse, ein Fließgewässer I. Ordnung. Westlich des Plangebietes befindet sich der „Zainhütten-Teich“, eines von mehreren Stillgewässern der Stadt Ilsenburg.

Das Grundwasser im Bereich der Ilseaue, zu der auch das Plangebiet gehört, ist aufgrund der hier lagernden Sedimente (geringer Anteil bindiger Komponenten in der Versickerungszone) und des geringen Flurabstandes (< 5 m) wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellflächen und des Fußweges werden diese negativen Auswirkungen so weit wie möglich reduziert. Die Bebauung führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 700 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 7°C bis 8°C. Das Jahrsmittel der Schneedecke liegt bei ca. 70 Tagen.

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich der Stadt Ilsenburg. Die Ortslage Ilsenburg wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich mittlerer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2005). Eine wichtige Luftaustauschbahn für kalte Luftströmungen aus dem Harz stellt der Flusslauf der Ilse dar, welcher östlich an der Rudolf-Breitscheid-Straße am Plangebiet vorbei führt.

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der vorhandenen Freiflächen aktuell eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Eine nennenswerte Wirkung auf die Umgebung ist jedoch aufgrund der geringen Größe der Fläche und der bereits vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten. Zwischen versiegelten Flächen und Freiflächen im Siedlungsraum besteht ein kleinräumiger Klimaaustausch, der in der Bilanz eine Erwärmung gegenüber dem unbebauten Umland bewirkt.

Die Gewässerfläche des „Zainhütten-Teiches“ wirkt hingegen als wichtige Ausgleichsfläche im Siedlungsraum. Gewässer sind nachts wärmer und tagsüber kälter als ihre Umgebung. Sie wirken ausgleichend auf die Temperatur der untersten Luftschichten, beeinflussen die Lufttemperatur und führen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte.

Luftaustauschbewegungen sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung gering ausgeprägt.

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage innerhalb des bereits verdichteten Kernbereichs der Stadt sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

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

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch relativ dichte Bebauung aus 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Zier- und Nutzgärten, zumeist im hinteren Bereich der Grundstücke, sowie Gehölzstrukturen in Form von Hecken und teilweise markanten Einzelbäumen lockern das Stadtbild auf. In Richtung Westen mit den Grünflächen entlang des „Zainhütten-Teiches“ und den sich dahinter erstreckenden bewaldeten Höhenzügen des Harzes öffnet sich das Ortsbild in die freie Landschaft. Hier wird die intensive Durchgrünung des Ortes deutlich.

Das Plangebiet selbst ist von außen kaum einsehbar, da es von allen Seiten von Bebauung umgeben ist. Im Westen erstreckt sich der Garagenkomplex unmittelbar entlang der Straße „Auf der See“, welcher nicht zum insgesamt positiven Erscheinungsbild beiträgt. In diesem Bereich befinden sich vier Starkbäume, die das Ortsbild besonders prägen.

Bewertung

Die geplante Bebauung passt sich in Art und Maß an die bestehende Bebauung im Kernbereich der

Stadt Ilsenburg an. Der Garagenkomplex wird durch zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser ersetzt, welche einige Meter nach hinten versetzt geplant sind und sich optisch harmonisch in die Umgebung einfügen. Der größte Teil des Plangebietes wird von Bebauung freigehalten.

Ein mächtiger Ahorn und eine Eiche im Südwesten, die beiden Ulmen im Nordwesten sowie Teilbereiche der Grünflächen im Osten bleiben erhalten und werden durch Neupflanzungen im Norden und im Zentrum des Plangebietes (Hecken und Einzelbäume) sowie durch Baumpflanzungen entlang des Fußweges ergänzt. Das Plangebiet wird harmonisch in das vorhandene Ortsbild integriert.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes wird somit durch das Vorhaben hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

5.8 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. 22 getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch Pflanzungen überwiegend heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher am nördlichen Rand sowie im Zentrum des Plangebietes und entlang der Fußwegverbindung.

5.9 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“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Zudem stehen Teilbereiche der aktuell als Gärten genutzten Flächen mit ihrem Gehölzbestand auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Eine Erhaltung von Teilfunktionen ist durch Erhaltung eines Teils der Grünflächen und der Starkbäume möglich. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße. Im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) innerhalb des Planungsraumes kann jedoch wiederum eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht und der Eingriff 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 sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandenen Gartenflächen blieben ebenso wie der Bauhof und der Garagenkomplex erhalten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Die Etablierung einer zentrumsnahen Wohnbebauung und die Schaffung einer Fußwegeverbindung wirken sich auf das Schutzgut positiv aus.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist eingeschränkt. Durch Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bebauung/Versiegelung entsteht jedoch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	In den Bereichen mit baulicher Vorbelastung ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. 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.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage innerhalb des verdichteten Kernbereichs der Stadt sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung passt sich in Art und Maß an die bestehende Bebauung an. Eine mächtige Eiche, ein Ahorn und zwei Ulmen am westlichen Rand des Plangebietes sowie Teilbereiche der Grünflächen bleiben erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Das Plangebiet wird somit harmonisch in das vorhandene Ortsbild integriert. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.	-
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.10 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.

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

Bestand	Fläche m ²	Bestands- wert	Planung	Fläche m ²	Plan- wert	Ab-/Auf- wertung	Biotop- wert
Unbefestigter Platz	400	2	Gebäude	160	0	-2	-320
Bauhof			Zuwegung, Stellflächen	105	0	-2	-210
			Strauchhecke	135	14	12	1620
Gebäude	300	0	Grünflächen (sonst. Grünanlage)	192	7	7	1344
			Zuwegung, Stellflächen	108	0	-	-
Ziergarten	3240	6	Gebäude	140	0	-6	-840
			Zuwegung, Stellflächen	232	0	-6	-1392
			Strauchhecke	120	14	8	960
			Grünflächen (sonst. Grünanlage)	2603	7	1	2603
			Fußweg	137	0	-6	-822
			Pflanzung Einzelbaum (4 Stck.x 2m ²)	8	5	5	40
Hecken (standort- fremde Arten)	40	10	Erhaltung Hecke	25	10	10	250
			Fußweg	15	0	-10	-150
Zuwegung „Rudolf- Breitscheid-Straße“	220	2	Zuwegung „Rudolf- Breitscheid-Straße“	220	2	-	-
Gesamtfläche: 4200 m²				Gesamtfläche: 4200 m²			
				Überkompensation: 3383			

Nach oben stehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte entsprechend des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“ ist der Eingriff nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Pflanzungen ausgeglichen.

Der Ausgleich des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes möglich, da eine flächensparende Bauweise und umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes geplant sind. Zudem besteht bereits eine bauliche Vorbelastung.

Nach oben stehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet verbleibt kein Kompensationsdefizit. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Mehrere Einzelbäume im Plangebiet sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg geschützt. Die im Rahmen der Maßnahme notwendige Fällung der Bäume wird im Folgenden entsprechend dieser Satzung bilanziert. Die geplanten Neupflanzungen fließen in die Bilanzierung ein.

Tabelle 3: geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

Baumart	Stammdurchmesser (geschätzter Stammumfang)	Erforderlicher Ausgleich
<i>Spitz-Ahorn- und Gemeine Esche (5 Einzelbäume)</i>	20-25 cm (60-78 cm)	5 Bäume
<i>Planung Neupflanzung Einzelbäume</i>		6 Bäume

Durch die geplanten Neupflanzungen von Bäumen zusammen mit den bereits gepflanzten Bäumen an der Zuwegung zur Rudolf-Breitscheid-Straße ist der erforderliche Ausgleich für den Verlust an Bäumen im Plangebiet gemäß Baumschutzsatzung möglich. Externe Pflanzungen sind hierfür nicht erforderlich. Ein zusätzlich zum Kompensationsbedarf nach Baumschutzsatzung im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehener Baum fließt in die Eingriffsbilanzierung (s. Tabelle 2) ein. Hier wurden insgesamt 4 Bäume in die Berechnung einbezogen, da gemäß Festsetzung 3.2 auf dem Baugrundstück entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen müssen.

6. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurden für den Bebauungsplan Nr. 22 eine Fläche im Zentrum Ilsenburgs gewählt, die für eine Verdichtung der Bebauung geeignet ist. Die Erschließung der Fläche ist weitgehend vorhanden. Eine Ausweisung von Bauflächen im Stadtrandgebiet wird damit vermieden.

Die Grundflächenzahl der bebaubaren Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplan Nr. 22 mit 0,4 sehr gering angesetzt, um die lockere Struktur der Bebauung im Kernbereich der Stadt Ilsenburg beizubehalten.

Durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden andere Nutzungen als Wohnnutzung eingeschränkt und so mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ vermieden.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und des Fußweges sowie durch eine Bepflanzung von Grünflächen vermieden.

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Hierbei handelt es sich um den Verlust von 0,32 ha Gartenfläche und kleinerer Gehölzbestände und maximal 0,095 ha versiegelte Bodenfläche. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher sowie der Schaffung neuer Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff ausgeglichen.

6.1 **Planungsalternativen**

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Kernbereiches der Stadt Ilsenburg im Hinblick auf eine Ermöglichung von Wohnbebauung. Zusätzlich werden durch die Schaffung einer wichtigen

Fußwegverbindung im Sanierungsrahmenplan die Wegestruktur und damit die Erholungsfunktion gestärkt. Damit wird dem Ziel der Stadt Ilsenburg, eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung durch Verdichtung des Kernbereichs zu betreiben sowie dessen städtebauliche Entwicklung zu fördern, entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Auf der See“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Ilsenburg über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

7. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Ortes zentrumsnah und flächensparend durchzuführen. Durch die Bebauung einer innerstädtischen Freifläche und die Schaffung einer Fußwegeverbindung werden eine behutsame und integrative Siedlungsentwicklung und eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur angestrebt.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Insgesamt entspricht die Verbesserung der Wohnfunktion den Zielen der Stadt Ilsenburg, eine zurückhaltende Bebauung und Entwicklung der innerstädtischen Siedlungsstruktur zu fördern.

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 (2005): Entwurf zum 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.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994): Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994. Hildesheim.

STADT ILSENBURG (2006): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 – „Auf der See“, Fassung § 3 Abs. 1 BauGB, Planungsstand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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 Stadtrat Ilsenburg hat in seiner Sitzung vom 14.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung des bebauungsplanes gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.07.2006 bis 11.08.2006 durchgeführt.

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

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.09.2006 wurde der Planentwurf eingehend beraten und - unter Berücksichtigung einiger Änderungen - für die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Die öffentliche Auslegung des B-Planes erfolgte in der Zeit vom 08.11.2006 bis 11.12.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 06.11.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Rates der Stadt Ilsenburg vom 21.02.2007 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planunterlagen, textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der See" mit der integrierten örtlichen Bauvorschrift wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den 27.02.2007

Bürgermeister

