

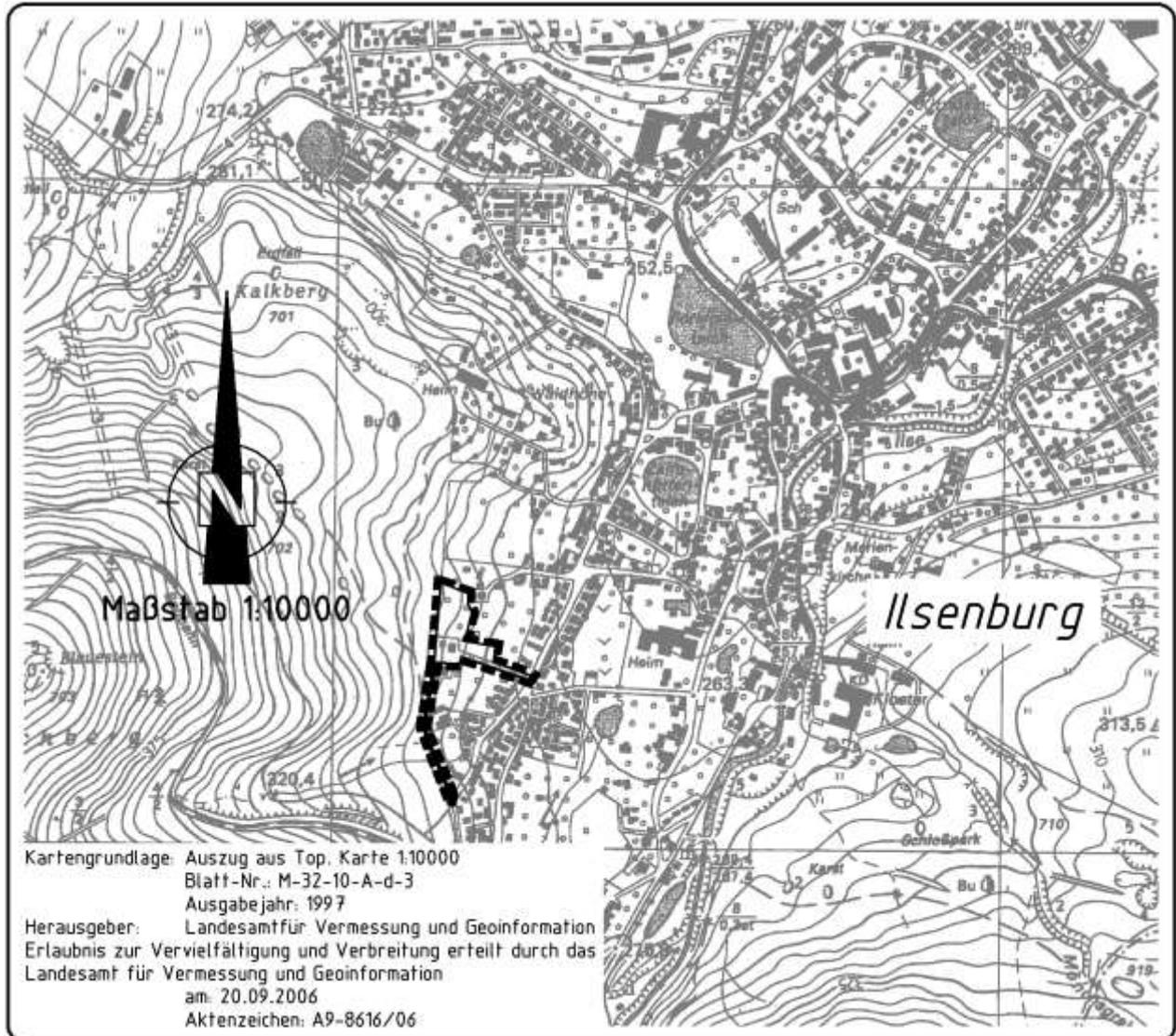
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 23 "Lug ins Land"

der Stadt Ilseburg, 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

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 23 "Lug ins Land"

Stadt Ilsenburg, Landkreis Wernigerode
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

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, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bauflächen
 - 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.4 Begrünung / Grünordnungsplan
 - 2.5 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.6 Immissionsschutz
 - 2.7 Bodenschutz
 - 2.8 Denkmalschutz
 - 2.9 Auswirkungen der Maßnahmen im Plangebiet
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

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

1. **Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 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.**
3. **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lug ins Land" befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Ilsenburg in der Gemarkung Ilsenburg, Flur 1 und Flur 15. Im Westen wird das Plangebiet von dem Hochwald des Buchberges, im Norden von den bebauten Wohnlagen der "Bergstraße", im Osten und Südosten von rückwärtigen Garten- und Wiesengrundstücken der "Buchbergstraße" sowie im Südwesten von der Wohnbebauung der "Blaue-Stein-Straße" begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine max. Ausdehnung von ca. 150 m in ostwestlicher Richtung, von ca. 550 m in nordsüdlicher Richtung und erfasst dabei südlich in der Flur 1 ein Teilstück der Straßenparzelle 156 der "Buchbergstraße", die beiden nördlichen Flurstücke 50/3 und 53/1 sowie in der Flur 15 die Flurstücke 41, 42, 43, 459/65 der Straßenparzelle "Blaue-Stein-Straße".

Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage des Kerngebietes Ilsenburg und den westlich angrenzenden Wald- und Forstflächen des Buchberges im Nationalpark Harz.

1.2 Bestand

Das Plangebiet weist ein relativ gleichmäßiges Gefälle von ca. 15% - 20% zwischen dem westlichen Hochwaldrand und der östlich angrenzenden Wohnbebauung der "Buchbergstraße" auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Westen mit ca. 290 m ü. NN, der tiefste bei ca. 265 m ü. NN im Anschluss der privaten Wegeverbindung an die "Buchbergstraße".

Der erfasste Straßenabschnitt der "Blaue-Stein-Straße" ist ca. 430 m lang, bis auf einen Teilbereich von ca. 60 m im Anschluss an die Waldhofstraße ist die vorhandene Verkehrsanlage z. Z. noch unbefestigt. Aufgrund des erforderlichen Schutzes des Hochwaldes des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und der bestehenden einzeiligen Bebauung auf der Ostseite der "Blaue-Stein-Straße" besteht nur ein geringer Verkehrsraum von ca. 5,0 m – 7,5 m Breite. Die Straße endet im Bereich der Zufahrt zur ehem. Villa "Blaue-Stein-Straße" Nr. 15 mit einer Wendeanlage für Pkws. Der fußläufigen Erschließung des nördlichen Plangebietes dient zusätzlich ein ca. 3 m breiter Grundstücksstreifen des Flurstücks 53/1 mit Anbindung an die "Buchbergstraße".

Im Bereich der einzigen Bebauung des Plangebietes, des ehem. Wohngebäudes "Blaue-Stein-Straße" Nr. 15, wurde das Gelände zwecks besserer Nutzung in Teilbereichen terrassiert bzw. geebnet. Bei dem bestehenden, aber nicht mehr bewohnbaren Gebäude, handelt es sich um eine ca. 1900 erbaute Villa, die vor der Wiedervereinigung als Kindertagesstätte genutzt wurde. Ein noch zu DDR-Zeiten beabsichtigter Umbau zu einer Ferienheimanlage des Walzwerkes wurde abgebrochen, so dass nach der Wende ein in seiner Substanz stark beeinträchtigtes Gebäude verblieb. Aufgrund erforderlicher Klärungen von Eigentumsrechten, Erbschaftsfragen, usw., konnte das Grundstück erst in den letzten Jahren von den früheren Eigentümern wieder übernommen werden.

Die das Gebäude umgebenden Grundstücksflächen wurden in den vergangenen Jahren zum Teil von angrenzenden Nachbarn mit bewirtschaftet bzw. verblieben in ihren nicht nutzbaren Teilen als Brachlandflächen. Der vorhandene Baumbestand blieb weitgehend erhalten, lediglich abgängige Bäume wurden in den letzten Jahren gefällt und beseitigt. So besteht entlang der Westgrenze des

Plangebietes ein mehrere Meter breiter Grüngürtel mit hochstämmigen Bäumen und Gehölzen sowie auf der Ostgrenze der Parzelle 50/3 eine Grundstücksabgrenzung aus einer Hecke mit mehreren hochstämmigen Einzelbäumen. In Teilbereichen sind frühere Nutzgartenstrukturen und Reste von Obstbaumwiese vorhanden. Von den unbebauten, z. T. brachliegenden Grundstücksflächen sind nur die Wiesenflächen des östlichen Grundstücksbereiches geeignet, in eine von der Stadt Ilsenburg ursprünglich angestrebte Grünzone zwischen "Blaue-Stein-Straße " und "Buchbergstraße" einbezogen zu werden.

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohnbebauungen mit zum Teil vorhandener Bebauung in zweiter Reihe. Neben der Wohnnutzung wird von einigen Eigentümern im Rahmen des für Ilsenburg wichtigen Fremdenverkehrs die Vermietung von Fremdenzimmern und Ferienwohnungen wahrgenommen.

1.3 Bisherige Rechtslage

Die gravierenden Veränderungen im Gebäudeinnern sowie der äußere Verfall des Gebäudes aufgrund fehlender Bewirtschaftung und Instandhaltung haben die Eigentümer veranlasst, einen Abbruchartrag zu stellen. Da die ehem. Villa nach einer im Jahre 2004 vorgenommenen Bewertung durch das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, als Denkmal einzustufen ist, dass als Zeitzeuge für die frühere Bebauung Ilsenburgs zu bewerten ist, wurde der erste Abbruchartrag negativ beschieden. Erst nach weiterer Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Gegenüberstellung einer Sanierung gegenüber Neubau, wurde der erneut eingereichte Abbruchartrag wegen unvertretbar hoher Sanierungskosten positiv beschieden.

Das ausgewiesene Plangebiet wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Da seit Übernahme des Baugesetzbuches keine Bauvorhaben geplant oder durchgeführt wurden, entfielen somit auch Baugenehmigungen nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstlage) bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). 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 Ilsenburg ist durch Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg seit dem 31.07.2002 rechtswirksam. Auf den nördlichen Flächen des Plangebietes wurden im F-Plan Grünflächen ausgewiesen, die mit der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes für Erholung und Fremdenbeherbergung nicht im Einklang stehen. Die Stadt Ilsenburg befürwortet jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Grundstückes und der für den Ort favorisierten Weiterentwicklung von Erholung und Fremdenverkehr eine Bebauung im Plangebiet. Dies erfordert die Änderung des F-Planes mit Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes für das Plangebiet. Die F-Planänderung soll zeitnah zur Planung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen werden.

Für den Bereich des Vorhabens im Grundzentrum Ilsenburg befinden sich nachfolgende räumliche Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) bzw. im in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (1. Entwurf, REP Harz):

- LEP: Vorranggebiet für Hochwasserschutz Ausuferungs- und Retentionsflächen der Ilse (östlich angrenzend),
- LEP: Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 'Harz',

- REP Harz: Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 'Harz und Harzvorländer' (östlich angrenzend),
- LEP: Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nationalpark Harz und Eckertal (westlich angrenzend),
- LEP: Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 'Harz'
- REP Harz: Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 'Harz und Harzvorländer'
- REP Harz: Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege: Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex, Fürst-Stolberg-Hütte,

Die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lug ins Land" entsprechen mit den vorgenommenen Festsetzungen den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Grundstückseigentümer der beiden Flurstücke 50/3 und 53/1 im nördlichen Plangebiet haben nach Klärung der Erbangelegenheiten über mehrere Jahre versucht, die Grundstücke an bauwillige Interessenten zu veräußern. Dies sowohl für gewerbliche Nutzungen im Bereich von Beherbergung und Fremdenverkehr als auch für Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes. Die weit über das Normalmaß gehende Grundstücksgröße, die baulich stark beeinträchtigte und in diesem Zustand nicht mehr bewohnbare Villa sowie die Ausweisung von Grünflächen für das Plangebiet im F-Plan der Stadt Ilsenburg ließen allerdings kein ernsthaftes Kaufinteresse entstehen. Die Grundstückseigentümer haben sich daher an die Stadt Ilsenburg gewandt, um über die Aufstellung eines Bebauungsplanes – der in Einklang mit den städtischen Planungszielen liegt - eine Verwertbarkeit des Grundstückes erreichen zu können. Eine Sanierung der ehem. Villa für eigene Wohnzwecke ist für die Grundstückseigentümer aus Kostengründen nicht möglich.

Die Stadt Ilsenburg stimmt – mit Ausnahme des bestehenden Bestandsschutzes - einer baulichen Wiederbelebung des Grundstückes nur dann zu, wenn sich die beabsichtigte Bebauung mit den Planungszielen im südlichen Ilsetal mit Beherbergung und Fremdenverkehr vereinbaren lässt. Von den 3 von den Grundstückseigentümern vorgelegten Bebauungsvarianten konnte daher nur der Variante 3 zugestimmt werden, da sie mit der ausgewiesenen Bebauung eines kleineren Hotels oder eines Betriebes für Fremdenbeherbergung am ehesten die Entwicklungsziele der Stadt Ilsenburg stärken könnte. Mit den Betriebsarten für Erholung und Beherbergung wird seitens der Stadt Ilsenburg u. a. ein Ersatz für die in den vergangenen Jahren aufgegebenen Ferienheime der "Blaue-Stein-Straße" und der "Waldhöhe" gesehen. Bei zurückhaltender Planung lässt sich auch ein Teil der Ausweisungen des F-Planes mit einer Grünflächen zwischen der dicht bebauten Ortslage und dem Hochwald des angrenzenden Nationalparks Harz verwirklichen. Für den Bereich des südlichen Ilsetales hat die Stadt Ilsenburg bereits einige Sondergebiete für Hotel- und Klinikeinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und Einrichtungen für Erholung und Fremdenverkehr ausgewiesen, die im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz und den Wäldern des Brockens die effektivste Wirkung für die weitere Stärkung des Wirtschaftszweiges Tourismus und Fremdenverkehr bringen können. Eine Bebauung des Plangebietes mit Einrichtungen für Erholung

und Fremdenbeherbergung stärkt und unterstützt daher die weitere Entwicklung der Stadt Ilsenburg in Richtung Fremdenverkehr.

Die Stadt Ilsenburg wird daher mit den Grundstückseigentümern des Plangebietes einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der die weitere Vorgehensweise für das B-Planverfahren und F-Planverfahren sowie den Inhalt der Bauleitplanung regelt.

Da der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lug ins Land" nicht den vorhandenen Ausweisungen des rechtskräftigen F-Planes entspricht, die Entwicklung von Bebauungsplänen (B-Plänen) jedoch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Inhalt des Flächennutzungsplanes (F-Plan) vorzunehmen ist, wird die erforderliche Änderung des F-Planes zeitnah zur verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2.2 Bauflächen

Für die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist gem. § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) eine Zuordnung zu sonstigen Sondergebieten vorzunehmen, da die geplante Nutzung Ansprüche für Erholung und Fremdenbeherbergung abdecken soll. Hier kommen für die Erholung Ferienhäuser und für die Fremdenbeherbergung kleinere Hotels, Pensionen und sonstige Betriebe des Beherbergungswesens in Betracht. Die geringe Flächengröße von ca. 0,29 ha für das Sondergebiet erfordert keine weiteren, differenzierteren Gebiets- oder Nutzungsabgrenzungen, da sich die zukünftige Bebauung voraussichtlich nur in Richtung Erholung oder Richtung Fremdenbeherbergung entwickeln kann.

Allgemein zulässig für den Bereich Erholung sollen Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Wohnungen für den Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen; Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sein. Die im Plangebiet allgemein zugelassenen Ferienhäuser sollen für Erholungsaufenthalte geeignet sein und können über entsprechende touristische Vermarktung einem wechselnden Personenkreis zu Erholungsaufenthalten zur Verfügung gestellt werden.

Für den Bereich Fremdenbeherbergung soll die Anlage eines kleineren Hotels, von Pensionen oder sonstigen Betrieben des Beherbergungswesens – ebenfalls mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind – ermöglicht werden. Für den Bereich Fremdenbeherbergung werden auch Gaststätten bzw. Schankbetriebe zugelassen, die über den Eigenbedarf der Fremdenbeherbergungsanlage hinaus zusätzlich der örtlichen Versorgung dienen.

Für die im Plangebiet zulässige Bebauung wird die offene Bauweise mit der Möglichkeit des Baus von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Festsetzungen für Hausgruppen sind bei dem geringen Anteil überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich, zumal hier einer allgemeinen, verdichteten Wohnnutzung durch mehrere Grundstückseigentümer entgegengewirkt werden soll. Die überbaubare Fläche dürfte ohnehin nur für eine Gesamtanlage eines kleineren Hotels oder für max. 2 – 4 Häuser einer Fremdenbeherbergungsanlage mit Einzel- oder Doppelhausbebauung geeignet sein. Aus städtebaulicher Sicht wäre es zu begrüßen, wenn – ein finanzkräftiger, idealistischer Investor vorausgesetzt – die noch unter Denkmalschutz stehende

ehem. Villa – ähnlich wie im Bebauungsentwurf dargestellt - in die Gesamtbebauung einbeziehen könnte.

Die überbaubare Fläche ist zur westlich an das Plangebiet angrenzenden "Blaue-Stein-Straße" ausgerichtet, erfasst die vorhandene Bebauung mit der ehem. Villa und gestattet nach Norden Richtung "Bergstraße" und Osten Richtung "Buchbergstraße" die Ausbildung größerer, zusammenhängender Grünflächenbereiche. Mit der Erfassung der bereits heute bebauten Fläche und Zufahrtswege sowie den zukünftigen kurzen Erschließungswegen können spürbare Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden werden. Die ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen weiterhin die städtebauliche Situation der vorhandenen Bebauung der "Blaue-Stein-Straße", den Erhalt wertvollen Baumbestandes und den erforderlichen größeren Abstand zum Rand des Hochwaldes des angrenzenden Nationalpark Harz.

Die Grundflächenzahl liegt mit GRZ 0,6 unterhalb der zulässigen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, um eine Massierung der Bebauung am Ortsrand zu vermeiden und um einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen erhalten zu können. Eine nach § 19 BauNVO zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, usw., wird durch textliche Festsetzung auf 25 % begrenzt. Die zukünftige Versiegelung wird somit der landschaftlichen Situation im direkten Übergangsbereich zum westlichen Hochwald und den bewirtschafteten Bergwiesen und Weideflächen der Bebauung "Buchbergstraße" gerecht.

Die Geschosshöhe wird mit GFZ 1,2 ebenfalls weit unterhalb der zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO angesiedelt, damit die Baukörper gegenüber bestehender Nachbarbebauung sowie unter Beachtung der ausgeprägten Ortsrandlage keine Dominanz entwickeln.

In Anpassung an die vorhandene bauliche Situation der 1- bis 3-geschossigen Bebauung im Bereich zwischen "Blaue-Stein-Straße" und "Buchbergstraße" erfolgt die Festsetzung für eine max. 2-geschossige Bauweise. Sollte die ehem. Villa doch in ein Gesamtkomplex einbezogen werden können, kann die 2-Geschossigkeit erst in einem Abstand von 6 m zur Außenwand der Villa errichtet werden. Zwischen- oder Verbindungstrakte zwischen Alt- und Neubau können innerhalb dieses Bereiches aufgrund einer textlichen Festsetzung nur 1-geschossig hergestellt werden. Dies soll bewirken, dass die Gebäudestrukturen der ehem. Villa zumindest aus der Nähe noch ablesbar bleiben. Im Bebauungsplan wird festgesetzt werden, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen – wie z. B. Bar, Schwimmbad, Sauna, Betriebsräume, usw. - einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände - nicht mitzurechnen sind und somit auch keine Auswirkungen auf die Geschossigkeit haben.

Die Festsetzung von max. Firsthöhen der baulichen Anlagen auf 13,0 m über natürlichem, unreguliertem Gelände stellt sicher, dass sich - in Zusammenhang mit den vorgegebenen Dachneigungen der Örtlichen Bauvorschrift - die baulichen Anlagen in der Gestaltung der Geschosshöhen den vorhandenen Bebauungen anpassen. Die Einhaltung der max. Firsthöhe ist nach jeweils 10 m Firstlänge zu überprüfen und ggf. neu festzulegen.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen, der Ausweisung geringer GRZ- und GFZ-Werte und der Zuordnung der überbaubaren Flächen zur Erschließungsstraße erfolgt die gebotene Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauungssituation sowie das Natur- und Landschaftsbild.

Weitere Festsetzungen für z. B. Stellung der baulichen Anlagen oder Festlegung der Hauptfirstrichtung sind aufgrund der eingegrünten Grundstückssituation nicht erforderlich.

Mit dem Erhalt der wertvollen Starkbäume, Gehölze und Hecken, die über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nochmals erweitert und abgesichert werden, findet eine harmonische Einbindung der möglichen baulichen Anlagen in das Umfeld statt.

Das Plangebiet wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen als Gebiet mit rezenter Erdfallgefährdung eingestuft. Um Schäden zu vermeiden, sind Teilsicherungsmaßnahmen in Form von verstärkten Fundamenten und Ringankern einzuplanen. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der nördlichen Bauflächen des Plangebietes erfolgt über die – ebenfalls vom B-Plan erfassten – öffentlichen Straßenparzellen der "Blaue-Stein-Straße". Die im Zuge des Planverfahrens erfolgte Aufnahme der Verkehrsanlage "Blaue-Stein-Straße" resultiert zum einen aus erfolgten Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Versorgungsträger, zum anderen soll mit der planungsrechtlichen Absicherung im vorliegenden B-Plan ein späterer Ausbau ohne nochmaliges Planverfahren abgesichert werden. Mit den zeichnerischen Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche sollen Anforderungen an zukünftige Fahrbahnbreiten, Wendeanlagen für die Müllabfuhr und Feuerwehrfahrzeuge und die Erreichbarkeit aller angrenzenden Baugrundstücke abgesichert werden.

Der aus den Flurstücken 41, 42, 43 und 459/65 bestehende nördliche und mittlere Teilbereich der "Blaue-Stein-Straße" ist z. Z. noch unbefestigt und hat im Fahrbahnbereich eine wassergebundene Decke. Das südliche Teilstück wird von dem Flurstück 156 der "Buchbergstraße" erfasst und zeigt ein in den letzten Jahren ausgebauten Straßenkörper mit asphaltierter Fahrbahn. Der ausgebaute Bereich gliedert sich in eine 3,25 m breite Fahrbahn, 2 seitliche Bankettstreifen von ca. 0,5 m – 1,0 m sowie ein offenes Grabensystem von ca. 1,5 m – 2,0 m. Wegen des unmittelbar angrenzenden Hochwaldes des Nationalpark Harz auf der Westseite der "Blaue-Stein-Straße" und der ebenfalls z. T. recht dicht zur Fahrbahn stehenden Bebauung auf der Ostseite, kann für den bisher noch nicht befestigten Teilbereich nur ein äußerst geringer Fahrbahnquerschnitt mit beidseitigen Bankettstreifen und offener Grabenführung gewählt werden. Wegen der Stichstraßensituation des nördlichen Teilabschnittes 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 Wendeanlage soll zumindest für Fahrzeuge bis 10 m Länge verkehrsgerecht gestaltet werden. Für größere Fahrzeuge muss wegen der bereits beschriebenen geringen Platzverhältnisse ein nochmaliges Zurückstoßen beim Wenden zugemutet werden. Lkw-Verkehr dürfte aufgrund der abgehängten Lage der "Blaue-Stein-Straße" ohnehin nur in ganz geringem Umfang zu verzeichnen sein.

Mit der Aufnahme der Verkehrsanlage "Blaue-Stein-Straße" soll zwar ein Ausbau des noch unbefestigten Teilbereiches planungsrechtlich ermöglicht werden, jedoch ist ein Ausbau in näherer Zukunft nicht vorgesehen. Ein Ausbau des unbefestigten Teilstückes in späteren Jahren entspricht auch den Vorstellungen der angrenzenden Grundstückseigentümer, die im Rahmen der

frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprechend Stellung bezogen haben. Auch eine zukünftige bauliche Wiederbelebung des nördlichen Plangebietes löst aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit keinen Zwang zum Ausbau der "Blaue-Stein-Straße" aus.

Innerhalb des Plangebietes entsteht wegen der geplanten einheitlichen Nutzung auf einem begrenzten, kompakten Baufeld kein Bedürfnis zur Ausweisung von Verkehrsflächen. Eine Festsetzung einer besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" für die Wegeanbindung in Richtung "Buchbergstraße" kann entfallen, da das Gesamtgrundstück aller Voraussicht nach nur von einem Grundstückseigentümer genutzt werden wird. Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende, eingeschlossene – mit einem Ferienhaus bebaute – Flurstück 980/51 ist für das erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – bis zum Anschluss an die öffentliche "Blaue-Stein-Straße" eine Baulast auf den Flurstücken 50/3 und 53/1 eintragen zu lassen. Sollte z. B. aus dem Flurstück 50/3 ein zweites, bebaubares Grundstück mit neuen Grundstückseigentümer entstehen, sind auch hier die entsprechenden Baulasten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowohl in Richtung "Blaue-Stein-Straße" als auch über die fußläufige Verbindung in Richtung "Buchbergstraße" abzusichern. 2 entsprechende textliche Festsetzungen weisen auf das Erfordernis der Baulasten hin.

2.3.2 Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze für die Hotel-, Pensions-, Ferienhaus- oder sonstigen Beherbergungsbetriebe für Fremdenverkehr sind auf dem privaten Baugrundstück abzusichern. Der Stellplatzbedarf ist entsprechend der jeweiligen Nutzung nach den Richtzahlen gem. § 52 BauO LSA zu ermitteln.

Der Bebauungsplan enthält - neben der gegebenen Möglichkeit, Garagen und Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten – eine zusätzlich ausgewiesene Stellplatzfläche in Richtung "Blaue-Stein-Straße", auf der vorrangig die Unterbringung von Fahrzeugen erfolgen soll. So kann sichergestellt werden, dass nur geringer Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück entsteht und die stadtwärts gelegenen Grünflächen störungsfrei für Ruhe- oder Liegebereiche zur Verfügung gestellt werden können. Eine textliche Festsetzung 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 zum Einen die gewünschten Abstandsflächen zum angrenzenden Hochwald, zum Anderen soll der Bergwiesenbereich zwischen "Blaue-Stein-Straße" und "Buchbergstraße" von baulichen Anlagen verschont bleiben. Lediglich für die durch Baulast abzusichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen ausgewiesene Pflanzflächen mit Bindungs- oder Entwicklungsgebot in einer max. Breite von 3 m unterbrochen werden. Diese Zufahrten bzw. Zugänge sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

2.4 Begrünung / Grünordnungsplan

Durch die nunmehr mögliche erweiterte Bebauung im Plangebiet entsteht aufgrund der damit verbundenen Versiegelung der Anspruch auf Ausgleichsmaßnahmen. Dies um so mehr, da in

Teilbereichen der Sondergebietsfläche auch ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand erfolgen kann. Soweit aber Einzelbäume wegen ihres wertvollen Bestandes bzw. ihres hohen Alters zu erhalten, wurde diese im Bebauungsplan zeichnerisch als zu erhaltende Bäume dargestellt. Die außerhalb der Sondergebietsflächen vorhandenen Bäume und Gehölze erhalten ihre Absicherung über die vorgenommene Ausweisung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Soweit aber Bäume auf den ausgewiesenen überbaubaren Flächen und Flächen für Stellplätze stehen, und diese im Zuge der Baufeldfreilegung bzw. der späteren Bebauung beseitigt werden müssen, ist der erforderliche Ersatz im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Ilseburg vorzunehmen.

Insgesamt findet im Plangebiet durch zukünftige Versiegelungen, Änderungen von Grünflächennutzungen sowie gärtnerische Gestaltung der Bepflanzungssituation. Der beigefügte Umweltbericht enthält unter Ziff. 5.10 eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die über die Erfassung des vorhandenen Grünbestandes und die Bewertung des geplanten, zukünftigen Grünbestandes eine geringe Überkompensation ausweist. Der Ausgleich des Eingriffes wird auf den beiden Flurstücken 50/3 und 53/1 und dem benachbarten Flurstück 980/51 vorgenommen. Es erfolgte dafür – zusätzlich zu weiteren Pflanzmöglichkeiten auf den Flächen "A" und "B" mit Bindungsgebot für Bepflanzungen - die Ausweisung einer Fläche "C" zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Je 10 m² Pflanzfläche sind 5 Sträucher aus der Artenliste II des B-Planes zu pflanzen, zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Die im Plangebiet vorgenommenen Umgrenzungen von Flächen "A" mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind seitens der Grundstückseigentümer besonders zu beachten, da sie als raumbildende Baum- und Laubgehölzstrukturen den Übergang zum Hochwald bilden und damit für den Naturhaushalt bedeutende Funktionen übernehmen.

Auf dem Flurstück 980/51 wird entlang der Grundstücksgrenze eine 5 m breite Baum-Strauchhecke sowie das Anlegen einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Gesamtläche von 300 m² zum Erreichen des Eingriffes erforderlich.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird zum Schutz der bestehenden Bergwiese – die vereinzelt noch Restbestände aus früheren Obstbaumbeständen aufweist - eine Grünfläche festgesetzt, auf der eine natürliche Bestandsentwicklung unter extensiver Pflege erfolgen soll. Eine Zuordnung zu den Bebauungsflächen mit Terrassen, angelegten Gartenstrukturen oder als zusätzliche bewirtschaftete Außenfläche ist damit nicht möglich.

Aufgrund der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Absicherung wertvollen Baum- und Gehölzbestandes und der Absicherung der Bergwiese als freie Übergangszone zwischen Ortsbebauung und dem westlichen Hochwald werden weitergehende Festsetzungen für Bepflanzungsmaßnahmen entbehrlich. Mit den im Umweltbericht dargestellten Auswirkungen der Planung auf die entsprechenden Schutzgüter und der durchgeführten Eingriffs-Ausgleichsbilanz bestehen ausreichende Nachweise und Erläuterungen zum Grünbestand, so dass auf die zusätzliche Fachplanung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden kann.

2.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.5.1 Schmutz- und Regenwasser

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Schmutzwasser-Hausanschlussleitung der ehem. Villa in der östlichen Fußwegführung im freien Gefälle zum SW-Vorfluter in der "Buchbergstraße" abgeleitet werden. Wegen des langjährigen Leerstandes der ehem. Villa ist jedoch eine Überprüfung der SW-Hausanschlussleitung vor Inbetriebnahme zwingend erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung sollte soweit als möglich einer Versickerung zugeführt werden, zumal ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser über einen in gleicher Trasse vorhandenen Regenwasser-Hausanschluss ebenfalls zum RW-Vorfluter in der "Buchbergstraße" geführt 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.

2.5.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilsenburg angeschlossen. Trinkwasserleitungen des Ortsnetzes sind sowohl in der "Blaue-Stein-Straße" als auch in der "Buchbergstraße" vorhanden. Vor Beginn von Hochbaumaßnahmen ist in Absprache mit den Stadtwerken Wernigerode zu prüfen, ob die Neuverlegung einer Trinkwasser-Hausanschlussleitung erfolgen muss, oder ob die bestehende Trinkwasserleitung der ehem. Villa wieder aktiviert werden kann. Hier könnten ansonsten Unterdimensionierung, Zustand der Leitungen und mangelnde Wasserqualität zusätzliche Maßnahmen im Zuge der Hochbauarbeiten erfordern.

Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung:

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorh. Hydranten in der Einmündung „Buchbergstraße / „Blaue-Stein-Straße“.

2.5.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Eon Avacon AG über Freileitungen sichergestellt. Eine Erdverkabelung wird seitens des Stromversorgungsunternehmens z. Z. geplant. Seitens der Stadt Ilsenburg wird geklärt, ob die Erdverkabelung als separate Maßnahme erfolgt, oder in einigen Jahren eine gemeinsame Baudurchführung mit dem erforderlichen Straßenausbau erfolgen kann.

Das Plangebiet ist zwar mit einem Strom-Hausanschluss über Freileitungen an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen, jedoch ist im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu prüfen, ob dieser für eine erweiterte Bebauung ausreicht oder ob nicht sofort eine Neuverkabelung vorgenommen werden sollte.

Der Versorgungsträger Eon Avacon AG ist daher vor Planungsbeginn von Straßenbauarbeiten oder privaten Hochbaumaßnahmen rechtzeitig einzuschalten.

2.5.4 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen

Gasversorgung

Aufgrund des in der "Buchbergstraße" vorhandenen Gasleitungsnetzes ist auch ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung der Stadt Ilsenburg möglich. Die im öffentlichen Verkehrsraum der "Blaue-Stein-Straße" vorhandene Gasleitung liegt bis ca. 22 m vor der Zufahrt zur ehem. Villa an. Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht aber auch von der "Buchbergstraße" über die fußläufige Verbindung der Parzelle 53/1.

Ein derartiger Anschluss an das Ortsnetz der Gasversorgung sollte aus Gründen der Minimierung von Luftverschmutzungen angestrebt werden, da eine Gasheizung aufgrund geringerer Schadstoffbelastungen die umweltfreundlichere Lösung darstellt.

Zuständig für die Gasversorgung sind die Harzenergie GmbH in Goslar.

Telefonkabel / Breitbandkabel

Im öffentlichen Straßenraum der "Blaue-Stein-Straße" bestehen Telefon-Freileitungen der Deutschen Telekom bis zur Zufahrt der ehem. Villa, so dass auch hier ein entsprechender Neuanschluss des bebaubaren Plangebietes an das Fernmeldenetz möglich ist. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau sind rechtzeitige Abstimmungen mit der Deutschen Telekom vorzunehmen. Beim zukünftigen Straßenausbau sind die Anforderungen der Deutschen Telekom zur Trassenführung und den erforderlichen Leitungszonen zu beachten.

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

2.5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Abfallzweckverband Nordharz sichergestellt. Wegen der eingeschränkten Befahrungsmöglichkeiten der "Blaue-Stein-Straße" kann die Abfallbeseitigung nicht mit Großfahrzeugen durchgeführt werden. Da ähnliche Bedingungen auch in den umliegenden Anliegerstraßen bestehen, erfordert die "Blaue-Stein-Straße" keine Umstellung in der Fahrtroute oder in der Art der einzusetzenden Fahrzeuge. Das bisher noch unbefestigte Teilstück der "Blaue-Stein-Straße" ist hinsichtlich Fahrbahnbreite und Belastungsmöglichkeit im niedrigsten Anforderungsbereich einzuordnen, jedoch ist dieses Teilstück bei entsprechender Fahrweise auch für ein Befahren von Müllfahrzeugen bzw. Feuerwehrfahrzeugen geeignet. Die Stadt Ilsenburg wird die Befahrbarkeit des vorhandenen Wendeplatzes am Ende der Stichstraße prüfen und bei Bedarf die Befahrbarkeit für kleinere und mittlere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge herstellen.

Das nördliche, bebaubare Plangebiet kann nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden. Die Müllbehälter sind daher durch den Betreiber der baulichen Anlagen am Abholtag an den Wendeplatz der "Blaue-Stein-Straße" zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

2.6 Immissionsschutz

Mit der vorgenommenen Festsetzung eines Sondergebietes für Erholung und Fremdenbeherbergung – in dem je nach Nutzungsart nur 1-2 Ferienhäuser für Erholung oder für Fremdenbeherbergung kleinere Hotels, Pensionen und sonstige Betriebe des Beherbergungs-

wesens entstehen können – wird das nördliche Plangebiet und seine Umgebung keinen zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt, die besondere Immissionsschutz-Maßnahmen erforderlich machen.

Der zu erwartende Kfz-Verkehr im Plangebiet wird so gering sein, dass eine wesentliche Änderung von Lärmimmissionen im Bereich "Blaue-Stein-Straße" nicht zu verzeichnen sein wird. Ohnehin kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Fremdenbeherbergungsanlage i. W. durch Harzurlauber erfolgt, deren vorrangige Betätigung die fußläufige Erschließung des Harzes ist und für die das Fahrzeug während des Aufenthaltes nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Lärm- oder Geruchsbelastungen aus der Umgebungsbebauung, die auf das Plangebiet schädlich einwirken könnten, sind nicht bekannt.

2.7 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht. Im Zuge der Baufeldfreilegung und Erschließungsmaßnahmen erfolgt die Beseitigung des noch in den 80er Jahren begonnenen Anbaus an die ehem. Villa, da er bereits wieder stark zerstört ist und eine Weiterverwendung im Zuge neuer Nutzungen nicht möglich sein wird. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zum Abbruchantrag der ehem. Villa "Blaue-Stein-Straße" Nr. 15 ist damit zu rechnen, dass auch dieses Gebäude bei fehlender Eingliederungsmöglichkeit in die neue Nutzung und wegen des unverhältnismäßig hohen Sanierungsaufwandes abgebrochen wird.

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

2.8 Denkmalschutz

Die einzige vorhandene Bebauung im Plangebiet ist die im Jahre 1897 im Namen eines Hamburger Reeders in historisierenden Formen erbaute Villa "Blaue-Stein-Straße" Nr. 15. Sie wurde in Hanglage auf einem Werksteinsockel als eingeschossiger Fachwerkbau mit weit auskragendem Dachgeschoss errichtet. Mit der malerischen Gestaltung von Fachwerkbau und Krüppelwalm, stadtwärts angesetzten Eck-Turmbauten mit Kugelhaube bzw. geschweiften Haube sowie polychromen Fassadenmalereien wurde das Gebäude seitens der Denkmalschutzbehörde als eines der signifikanten Villenbauten vom Ende des 19. Jahrhunderts für die stadtbau-, bau- und kunstgeschichtliche Bedeutung der Stadt Ilsenburg eingestuft und in das Denkmalverzeichnis eingetragen

Die starke Zerstörung des Gebäudes durch mehrfache Umbau- und Anbaumaßnahmen sowie fehlende Bauunterhaltung bzw. Gebäudesicherung in den letzten 15 - 20 Jahren haben zu völlig fehlender Nutzbarkeit jeglicher Art geführt. Eine denkmalgerechte Sanierung ist mit zumutbarem finanziellen Aufwand nicht zu realisieren. Da seitens der Grundstückseigentümer in den letzten Jahren weder eine andere Nutzungszuführung noch ein Verkauf an einen finanzkräftigen Sanierer erzielt werden konnte, wurde seitens der Grundstückseigentümer der Antrag auf Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes i. S. v. § 10 Abs. 2 Nr. 3 (wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts des Kulturdenkmals) i. V. mit § 10 Abs. 3 DenkmSchG LSA eingereicht.

Mit Bescheid v. 20.10.2005 hat das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe, dem Abbruchartrag - unter Auflagen zu einer Bestandsdokumentation und zeitlicher Begrenzung der Genehmigung auf 3 Jahre nach Erteilung der Genehmigung - zugestimmt. Der Bebauungsplan erfasst die ehem. Villa aus planungsrechtlichen Gründen noch als Einzeldenkmal, da neben der geforderten Bestandsdokumentation für das Landesverwaltungsamt und der erforderlichen baurechtlichen Abbruchgenehmigung durch den Landkreis Wernigerode nicht feststeht, ob ein zukünftiger Investor das Gebäude saniert und in die neue Nutzung einbezieht.

Der Bebauungsplan enthält eine Nachrichtliche Übernahme über den Denkmalstatus der ehem. Villa "Lug ins Land" die derzeitige Situation zur Abbruchgenehmigung.

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 Ilseburg befindet.

2.9 Auswirkungen der Maßnahmen im Plangebiet

Das nördliche Plangebiet wird mit seiner zukünftigen Bebauung i. W. nur aus Richtung Osten erkennbar sein, wobei allerdings wegen des vorhandenen hohen Baumbestandes im Plangebiet und entlang der "Blaue-Stein-Straße" die Sicht aus bzw. auf die tiefer liegende Kernstadt stark eingeschränkt wird. Die Änderung des einsehbaren Orts- und Landschaftsbildes wird daher relativ unbedeutend sein. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so angeordnet, dass sie zur westlichen Erschließungsstraße "Blaue-Stein-Straße" orientiert ist, sich an vorhandene Nachbarbebauung anschließt und kurzer, innerer Erschließungswege bedarf.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden auf 2 Geschosse mit gleichzeitiger Festsetzung der Firsthöhe mit max. 13,0m über natürlichem, unreguliertem Gelände wird bewirken, dass gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung Wohnhaus "Blaue-Stein-Straße" Nr. 16 keine Dominanz entsteht, zumal die Geländeneigung dazu führt, dass zukünftige östliche Gebäudeteile ca. 2 - 4 m unterhalb des Niveaus der "Blaue-Stein-Straße" bzw. des Nachbarwohnhauses liegen werden.

Für den vorhandenen Grünbestand werden sich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben, da für im ausgewiesenen Baufeld vorhandenen Baum- und Gehölzstand im Falle einer notwendigen Beseitigung Ersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Ilseburg zu leisten ist und für den sonstigen wertvollen Baumbestand ein Erhaltungsgebot festgesetzt wurde. Schützenswerte Einzelvorkommen von Flora oder Fauna bestehen im Plangebiet nicht bzw. sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Luftbelastungen durch emittierte Schadstoffe wird mit dem Bau von Erholungs- bzw. Fremdenbeherbergungsanlagen keine schädigende Auswirkung auf Umwelt und benachbarte Wohnbebauung zu verzeichnen sein, da eine Zulässigkeit stark emittierender Anlagen mit diesen Nutzungsformen nicht gegeben ist.

Gleiche Aussagen können zu den zu erwartenden Lärmemissionen getroffen werden. Hinsichtlich des Lärmverhaltens kann davon ausgegangen werden, dass dieses vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel sind daher mit 55/40 dB (A) Tag/Nacht einzuordnen. Auch der Verkehrslärm der "Blaue-Stein-Straße" und

"Buchbergstraße" wird aufgrund der geringen Belastungen die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm mit 59/49 dB (A) Tag/Nacht nicht überschreiten.

Für den Bereich Wasser bestehen im Plangebiet keine Schutzzonen oder Einzugsbereiche. Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung wurde der Anteil der versiegelten Bauflächen mit GRZ-Werten von GRZ 0,6 gering gehalten. Die darüber hinaus gehende Versiegelungsmöglichkeit gem. BauNVO wurde durch textliche Festsetzung auf 25% begrenzt.

Für den erforderlichen Trinkwasser- und Löschwasserbedarf stehen ausreichende Reserven über das zentrale Trinkwasserleitungsnetz der Stadt Ilsenburg zur Verfügung.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Hausanschlusskanal der ehem. Villa in Richtung "Buchbergstraße" geführt und in die dort vorhandene Ortskanalisation eingeleitet. Ebenso wird mit dem anfallenden Niederschlagswasser verfahren, wobei allerdings – soweit die Möglichkeit besteht – einer Teilversickerung der Vorzug gegeben wird.

Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei zukünftigen Erd- oder Bauarbeiten Altlasten vorgefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Landkreis Wernigerode zu verständigen.

Laut Stellungnahme der Dipl. Ing. für Landespflege Anke Kätzel sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ durch die Planung zu erwarten, so dass eine weiterführende Untersuchung der FFH-Verträglichkeit nicht erforderlich ist.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet erfasst bei einer Größe von ca. 0,97 die Verkehrsanlage der "Blaue-Stein-Straße" mit 0,28 ha sowie im nördlichen Plangebiet 2 private Flurstücke mit insgesamt 0,69 ha.

Eine Ordnung des Grund und Bodens der privaten Bauflächen wird aufgrund der zukünftig relativ einheitlichen Nutzung nicht erforderlich. Sollte sich in Zukunft trotzdem eine andere Grundstücksteilung für eine differenzierte Nutzung mit unterschiedlichen Eigentümern als sinnvoll erweisen, ist eine geänderte Grundstücksteilung über privatrechtliche Verträge jederzeit möglich.

3.2 Ordnung der Bebauung

Für das Sondergebiet "Erholung und Fremdenbeherbergung" 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.

Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb der für die Innenstadt von Ilsenburg aufgestellten Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen, jedoch soll im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale im Bereich des Ilsetales im Plangebiet ebenfalls die rechtskräftige Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Ilsenburg für die Innenstadt gelten. Die in dieser ÖBV erlassenen Bestimmungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen für die zukünftigen baulichen Anlagen im nördlichen 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.

Der Bebauungsplan enthält daher eine Textpassage, die auf die Übernahme der anzuwendenden Vorschriften der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen der Stadt Ilsenburg hinweist.

4. Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,97 ha. Dieses Bruttobauland teilt sich wie folgt auf:

Straßenverkehrsflächen	0,28 ha = 28,9 %
Grünflächen privat	0,40 ha = 41,2 %
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<u>0,29 ha = 29,9 %</u>
Gesamtfläche	0,97 ha = 100,0 %

Für die im Eigentum eines einzelnen Grundstückeigentümers stehenden 2 bebaubaren Flurstücke ist ein Parzellierungsvorschlag nicht erforderlich, da im Grundsatz eine einheitliche Bebauung für eine Nutzung angestrebt wird.

Z. Z. ist das nördliche Plangebiet unbewohnt, da die ehem. Villa aufgrund hoher Schäden, abgebrochener Sanierungsarbeiten und zerstörten Heizungs-, Strom- und Trinkwasseranlagen nicht genutzt werden kann. Bei Errichtung einer baulichen Anlage für Erholung oder Fremdenbeherbergung kann vergleichsweise von einem kleineren Hotel mit max. 25 –30 Betten ausgegangen werden, so dass mit nachfolgender Einwohnerzahl zu rechnen ist:

aus Nutzung für Erholung und Fremdenbeherbergung	= ca. 30 EW
aus Inhaber- und Angestelltenwohnungen	= <u>ca. 5 EW</u>
geschätzte Einwohnerzahl	= ca. 35 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Für die Erschließung des nördlichen, bebaubaren Plangebietes fallen für die Stadt Ilsenburg keine Bau- oder Erschließungskosten an, da öffentliche Flächen oder Einrichtungen hiervon nicht betroffen sind. Die Ermittlung eines Kostenansatzes für die Stadt Ilsenburg wird daher nicht erforderlich. Sämtliche Ausbau- und Erschließungskosten auf den Bauflächen sind vom Investor zu tragen. Diese umfassen i. W. Abbrucharbeiten, bauliche Hochbaumaßnahmen, Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen für Hausanschlüsse sowie den Ausbau des privaten Wegenetzes einschl. Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Straßenparzelle der "Blaue-Stein-Straße" sowie die erforderlichen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Ausbau der z. Z. noch unbefestigten Teilfläche der Verkehrsanlage "Blaue-Stein-Straße" wird erst in späteren Jahren vorgenommen, da eine Forderung zum sofortigen Ausbau weder von der

Stadt Ilsenburg noch den betreffenden Anliegern gesehen wird. Für den späteren Ausbau kann daher nur von einer groben Baukostenschätzung ausgegangen werden, die nach heutiger Marktsituation mit ca. 160.000.- € einzuschätzen ist. Diese Mittel sind mittel- bis langfristig in den Haushalt der Stadt Ilsenburg einzuplanen.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Mit der Übernahme der Planungs- und Ausbaukosten für den Bereich der Flurstücke 50/3 und 53/1 durch den Grundstückseigentümer bzw. zukünftigen privaten Investor entsteht für die Stadt Ilsenburg lediglich eine anteilige Finanzierung für die Ausplanung der erfassten Verkehrsanlage "Blaue-Stein-Straße".

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Ilsenburg und dem Grundstückseigentümer werden die entsprechenden Modalitäten für die Bauleitplanung, Durchführung der Bebauung des Grundstückes und die erforderliche Erschließung vereinbart und verbindlich festgelegt.

Die anteiligen Planungskosten der Stadt Ilsenburg für die Verkehrsanlage "Blaue-Stein-Straße" werden mit ca. 1.000.- € eingeplant.

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 Entwicklung eines kleinen Hotels oder eines Betriebes zur Fremdenbeherbergung vor und ist darauf ausgerichtet, eine Bebauung und entsprechende Nutzung für den Fremdenverkehr unter Integration des vorhandenen Gebäudes zu erreichen. Die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz soll die weitere Entwicklung der Stadt Ilsenburg hinsichtlich des Fremdenverkehrs stärken. Gleichzeitig soll die Planung zur Schließung von infrastrukturellen Angebotslücken im Fremdenverkehr beitragen, die durch Aufgabe von einzelnen Betrieben im Ilsetal entstanden sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg ist der Bereich des Plangebietes derzeit als Grünfläche ausgewiesen und steht daher nicht im Einklang mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes für Erholung und Fremdenbeherbergung. Die Änderung des F-Planes zur Ausweisung eines Sondergebietes ist im Parallelverfahren vorgesehen.

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. IS.1818, 1824)
- *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. IS. 1818)
- *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 (MBL. LSA S. 685)

- *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)
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)* vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1865)
- *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 92/43/EWG* des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- *Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und Nördliches Harzvorland“* des Landkreises Wernigerode vom 08.12.1999 (Amtsblatt LK WR vom 31.03.2000, S. 89)
- *Satzung zum Schutz des Baumbestandes für die Stadt Ilsenburg* in der Fassung vom 12.05.2004 (Amtsblatt LK WR vom 29.10.2004, S. 526), i.d.F. der 2. Änderung vom 27.09.2006 (Amtsblatt LK WR vom 29.09.2006, S. 378)

3. Das Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Ilsenburg zwischen der bebauten Ortslage entlang der „Bergstraße“ im Osten und den Waldbeständen des Buchberges im Westen.

Das Gebiet grenzt an der westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar an den Nationalpark Harz (hier zusätzlich FFH-Gebiet) an, gleichzeitig verläuft hier die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“.

Nördlich des Plangebietes schließt sich die Wohnbebauung entlang der Bergstraße an. Im Osten und Süden grenzen die rückwärtigen Garten- und Wiesenflächen der Wohngrundstücke entlang der Buchbergstraße sowie der Blauensteinstraße an das Plangebiet. Aufgrund der großen Grundstücke und der Konzentration der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen besitzen die Flächen um das Plangebiet eine lockere bauliche Struktur mit hohem Freiflächenanteil.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,69 ha, die derzeit ungenutzt sind. Es ist geprägt durch ein einzelnes Gebäude im südlichen Bereich, umgeben von einer ausgedehnten, weitgehend verwilderten Gartenfläche. Mehrere Teilbereiche wurden ehemals als Obstgarten genutzt. Diese Flächen sind durch zunehmenden Gehölzaufwuchs geprägt. Zudem befinden sich, vor allem in den Randbereichen des Plangebietes, zahlreiche Starkbäume.

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 „Ilseaeue“ ins nördliche Harzvorland.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Umfeld des Siedlungsraumes von Isenburg 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. Die mesophilen Buchenwälder, die sich unmittelbar westlich des Plangebietes anschließen, entsprechen somit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation und sind damit als besonders naturnah zu bezeichnen.

Das Plangebiet selbst sowie dessen nördliche und östliche Umgebung sind durch anthropogene Veränderungen infolge Bebauung geprägt, weisen durch die lockere Baustruktur und den hohen Anteil an Gartenflächen jedoch einen insgesamt offenen Charakter auf. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Bebauung des Grundstückes erweitert werden. Der offene Charakter des Übergangsbereiches in die freie Landschaft bleibt jedoch erhalten.

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der südliche Teil der Stadt Isenburg wird von mehreren Schutzgebieten eingerahmt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ umschließt den Siedlungsbereich der Stadt Isenburg im Südwesten, Süden und Südosten. 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.

Westlich und südlich des Ilsetals schließt sich der Nationalpark „Harz“ an. Ein Teilbereich des Nationalparks wurde als FFH-Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Isenburg“ (Gebiets-Nr.: DE 4129 301) an die EU gemeldet. Das Gebiet erstreckt sich vom nördlichen Rand des Nationalparks zwischen Stapelburg und Isenburg bis südlich von Isenburg. Die Grenzen von Nationalpark, FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet sind am südwestlichen Ortsrand von Isenburg identisch und verlaufen hier unmittelbar entlang der Grenze des Plangebietes.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Gehölzbestand innerhalb der Grenzen der zusammenhängenden Bebauung der Stadt Isenburg ist durch die Baumschutzsatzung geschützt. Unter diesen Schutz fallen insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 60 cm sowie Hecken mit einer Mindestfläche von 20 m². 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 Ende 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.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Stadt Ilsenburg. 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 Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen Rechnung getragen. Eine Innenentwicklung des Siedlungsraumes wird vorrangig gegenüber einer Außenentwicklung angestrebt, indem bereits bebaute Flächen überplant werden (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

4.2 Biotopverbund

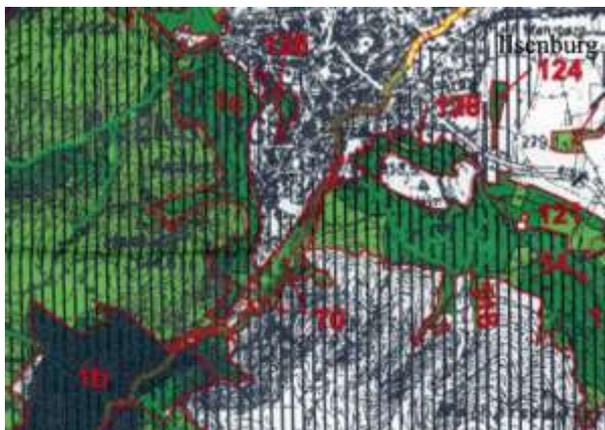


Abbildung 1: Biotopverbundplanung für die Umgebung des Plangebietes, Ausschnitt

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 wurde für die vorliegende Planung verwendet. 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.

Das Gebiet 1c „Laubwaldgebiete am nördlichen Harzrand“ grenzt im Westen unmittelbar an das Plangebiet. Es ist in diesem Bereich deckungsgleich mit dem Nationalpark „Harz“ und dem o.g. FFH-Gebiet. Die charakteristischen und vielfältig ausgeprägten naturnahen Laubwaldkomplexe bieten Lebensraum für zahlreiche seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Sie sind von überregionaler Bedeutung für den Biotopverbund. Die Erhaltung der typischen Buchenwälder, welche unmittelbar an das Plangebiet grenzen, ist hier als Schutzziel definiert (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2005).

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 dem derzeit ungenutzten Grundstück, das durch ein baufälliges Wohngebäude und ausgedehnte verwilderte Gartenflächen gekennzeichnet ist, eine Bebauung vorbereitet. Unter Einbeziehung des vorhandenen Gebäudes soll ein kleines Hotel oder ein Betrieb für Fremdenbeherbergung entstehen. Dies führt zu einer Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und zu einer Intensivierung der Nutzung verbleibender Freiflächen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt wie bisher über die Blaue-Stein-Straße. Dabei ist der Ausbau der bislang nicht asphaltierten Zufahrtsstraße in eine asphaltierte Erschließungsstraße vorgesehen. Auf dem vorhandenen Erschließungsweg tritt bereits aktuell Fahrzeugverkehr in Form von Erschließungsverkehr der südlich angrenzenden Flurstücke auf.

Erforderliche Stellflächen für PKW sind auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen im Südwesten des Plangebietes vorgesehen, wodurch die hier bislang vorhandene Nutzung als verwilderte Gartenfläche durch eine bereichsweise Nutzung als Stellfläche für PKWs abgelöst wird.

Im Norden und Osten des Plangebietes bleiben Teile der bestehenden Grünfläche erhalten, zudem wird durch entsprechende Festsetzungen für eine ausreichende randliche Begrünung gesorgt und somit ein positives, den angrenzenden Schutzgebieten angepasstes Umfeld geschaffen.

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 keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Im Umfeld des Plangebietes (insbesondere im Bereich der Erschließungsstraße) ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im südlichen Bereich des Grundstückes kann sich der Störgrad durch die neue Nutzung erhöhen.

Durch die Etablierung eines kleinen Hotels oder Betriebes zur Fremdenbeherbergung wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur am westlichen Stadtrand Ilsenburgs vorbereitet, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Weiterhin ist die Schaffung einer asphaltierten Erschließungsstraße für das Schutzgut Mensch positiv zu werten, da die Qualität der bisherigen Erschließung als schlecht (z.T. starke Staubentwicklung) zu bewerten ist. Ein großer Teil der Gartenfläche bleibt als parkartige Grünfläche mit z.T. altem Baumbestand und somit als Freifläche erhalten.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen locker bebauten Siedlungsflächen und naturnaher Waldlandschaft des Harzes ist auch die Grundstücksfläche von naturnahen Gehölzstrukturen und vom Menschen gestalteten Gartenflächen gekennzeichnet. In den Randbereichen des Grundstückes sind mehrere alte Bäume vorhanden, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg geschützt werden.

Durch die bestehende Nutzung und Veränderung der Flächen durch den Menschen ist deren Funktion für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bereits eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden nicht nachgewiesen.

Die vorhandene Bebauung wird durch ein altes, stark verfallenes Gebäude gebildet, welches nur einen geringen Teil der Grundstücksfläche einnimmt. Weitere versiegelte Flächen (z.B. Zufahrten) sind nicht vorhanden.

Die Grundstücksfläche ist überwiegend ungenutzt, nur gelegentlich wird der noch nicht von Gehölzaufwuchs eingenommene Teil der Fläche mit Schafen beweidet.

Der westliche Grundstücksrand wird durch einen breiten Gehölzgürtel geprägt, der unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze in Alter und Artenzusammensetzung weitgehend dem angrenzenden Wald entspricht. Der übrige Teil wird durch den Aufwuchs verschiedener naturraumtypischer Baum- und Straucharten (z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)) geprägt, in dem gelegentlich Obstgehölze zu finden sind.

Am östlichen Rand des Grundstückes sind ähnliche Baumarten in Form einer Baumreihe ohne Unterwuchs zu finden. Weiterhin sind mehrere, sich verstärkt ausdehnende Teilbereiche durch ruderale Brombeergebüsche (*Rubus fruticosus*) gekennzeichnet, die sich z.T. in Form von Hecken mit angepflanzten und wild wachsenden Arten wie Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) vermischen.

Zwei große Flächen im östlichen Teil des Grundstückes weisen durch zahlreiche Obstbäume, meist Nieder- und Mittelstämme, die Struktur eines Obstgartens auf. Auch hier wird der Unterwuchs zunehmend von Gehölzaufwuchs geprägt. Der übrige und zugleich größte Teil der Grundstücksfläche ist durch ruderalisiertes mesophiles Grünland geprägt.

Bemerkenswert ist der z.T. sehr alte Baumbestand im südlichen Teil der Grundstücksfläche. Dieser setzt sich aus mehreren verschiedenen Arten wie z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zusammen, die Stammdurchmesser zwischen 70 und 110 cm erreichen.

Die meisten der Starkbäume befinden sich einem guten Zustand. Sie sind vital und weisen kaum Schadstellen auf. Soweit ihre Erhaltung möglich ist, wird diese auch in der vorliegenden Planung festgesetzt.

Bewertung

Um eine Bebauung und die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechende Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, muss ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes (Hecken, Ruderalgebüsche und einzelne Starkbäume) beseitigt werden, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Gestaltung als Gartenfläche ist die Lebensraumfunktion der Fläche bereits eingeschränkt.

Der überwiegende Teil der randlichen Gehölzflächen bleibt erhalten und wird, wo möglich, durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Insbesondere der breite Gehölzstreifen am westlichen Grundstücksrand erfüllt eine wichtige Funktion als Übergangs- und Pufferzone zu den angrenzenden Schutzgebieten, die im Rahmen der Planung gesichert wird.

Für den überregionalen Biotopverbund sind diese Schutzgebiete ebenfalls von Bedeutung. Der Gehölzstreifen am westlichen Rand des Grundstückes fungiert hier als Pufferzone. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotopverbundfunktion angrenzender Flächen ergeben sich nicht.

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Bebauung und Versiegelung der aktuell ungenutzten Gartenfläche. Durch die Ausweisung als „Sondergebiet Erholung und Fremdenbeherbergung“ ist eine Bebauung und Versiegelung auf maximal 0,215 ha möglich, die übrigen Flächen werden zu einer parkartigen Grünanlage entwickelt und weitestgehend extensiv genutzt.

Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Beseitigung der Heckenflächen und Einzelbäume sowie durch Bebauung und Versiegelung der verwilderten Gartenfläche.

5.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus Grauwacken und Kieselschiefern, auf welchen sich im Zuge der Bodenbildung arme Braunerden und Braunerde-Ranker sowie Podsole gebildet haben (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Die Böden im Plangebiet sind teilweise bereits durch Umlagerung, Bebauung und Befestigung verändert. Im Bereich der Gartenfläche ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im Bebauungsplan Nr. 23 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, diese gilt jedoch lediglich für die überbaubare Fläche, woraus sich für das Grundstück insgesamt ein geringer Versiegelungsgrad ergibt. Zudem wird gemäß Festsetzung 2.3 die nach NBauO mögliche Erhöhung der Grundflächenzahl auf 25% begrenzt. Dadurch ist trotz der zusätzlich zum Bestand geplanten Bebauung die Erhaltung eines großen Maßes an Freiflächen möglich. Das bestehende Gebäude wird in die Planung einbezogen. In diesem Bereich 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 0,19 ha ermöglicht. Neben der Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Bebauung findet eine Versiegelung im Bereich der geplanten Zuwegungen und Stellflächen statt.

Durch Festsetzung (Nr. 4.1) 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. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ilse, welche den Harz in Richtung Norden entwässert.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist, der Hanglage des Buchberges folgend, ostwärts gerichtet. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes ist aufgrund des mittleren bis großen Flurabstandes und der bestehenden, nach Osten geneigten Hanglage gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine geringe 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 Einbeziehung der vorhandenen Bebauung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellflächen 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 westlichen Randbereich der Stadt Ilsenburg in einem weitgehend von Wald geprägten Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die Gartenfläche des Plangebietes sowie die östlich und nördlich angrenzenden Grundstücke besitzen aufgrund des hohen Freiflächenanteils eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die vorhandene Bebauung im Ortsrandbereich stellt einen kaum wirksamen Überwärmungsbereich dar. Die Ortslage Ilsenburg selbst wird als Überwärmungsbereich mittlerer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Das Plangebiet übernimmt aktuell zusammen mit den angrenzenden Flächen Teilfunktionen der Frischluftentstehung und der Kaltluftproduktion. Innerhalb der locker bebauten Flächen erfolgt ein kleinräumiger Klimaaustausch zwischen wärmeren versiegelten Flächen und Freiflächen bzw. Gehölzflächen.

Luftaustauschbewegungen sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vermutlich in Form eines Kaltluftabflusses zum Talraum nach Osten 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 locker bebauten Siedlungsrandbereichs sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

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

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Als sensible Bereiche mit sehr hoher und hoher Landschaftsbildwirkung gelten nach Aussage des Landschaftsrahmenplanes vor allem gewachsene, landschaftstypische Siedlungsränder, die als prägende Elemente zu erhalten sind (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch eine lockere Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit einem hohen Anteil Freiflächen geprägt. Im hinteren Bereich der Grundstücke sind meist ausgedehnte Rasen- und Wiesenflächen vorhanden, die z.T. als Obstgärten oder für die Tierhaltung (Schafe, Pferde) genutzt werden. Der Anteil an Gehölzstrukturen innerhalb der Gartenflächen ist neben dem Plangrundstück selbst vor allem auf nördlich und östlich angrenzenden Flächen hoch.

Das Plangebiet selbst ist von außen kaum einsehbar, da es von nahezu allen Seiten von Gehölzstrukturen umgeben ist und am Ende der Erschließungsstraße liegt. Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich zahlreiche Starkbäume, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise prägen.

Bewertung

Die geplante Bebauung passt sich in Art und Maß an die bestehende Bebauung auf dem Plangrundstück und den umgebenden Grundstücken an und fügt sich somit harmonisch in die Umgebung ein. Durch die geringe Höhe (zwei Vollgeschosse) wird ein „Herausragen“ aus der umgebenden Bebauung vermieden, was besonders wichtig ist, da sich das Gebäude am oberen Hangbereich befindet. Der größte Teil des Plangebietes wird von Bebauung freigehalten.

Ein großer Teil der vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzflächen sowie Teile des Starkbaubestandes bleiben erhalten und werden z.T. durch Neupflanzungen ergänzt. Das Plangebiet wird harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integriert. Die geplante Bebauung wird an ihre Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft optimal angepasst.

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

Das bestehende Gebäude im Plangebiet, die ehemalige Villa „Lug ins Land“ ist ein als Baudenkmal gewürdigtes Kulturdenkmal i.S. §2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA, für welches aufgrund des desolaten Zustandes eine Abbruchgenehmigung erteilt wurde.

Zu Vorkommen von Bodendenkmalen auf dem Grundstück ist nichts bekannt.

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. 23 getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes nahezu vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch die Entwicklung standortgerechter Baum- und Strauchhecken, die Pflanzung heimischer Baumarten und die extensive Nutzung und Entwicklung ortstypischer Wiesenflächen.

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 verwilderten Gartenfläche sowie ein Teil des stellenweise recht alten Baumbestandes 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 Ausgleichsmaßnahmen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie Entwicklung einer naturraumtypischen extensiv genutzten Wiesenfläche innerhalb 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 das ungenutzte Grundstück zunehmend von Bäumen und Sträuchern eingenommen würde und damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stünde. Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wäre jedoch als mittel einzuschätzen und würde nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Angebotes an Habitatstrukturen beitragen. Das vorhandene Gebäude und die dadurch versiegelte Fläche blieben 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 eines Beherbergungsbetriebes trägt zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur bei und wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Im südlichen Bereich kann sich der Störgrad durch die neue Nutzung erhöhen.	+
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. Es findet keine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion angrenzender Flächen statt	++
Boden	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 der Fläche des vorhandenen Gebäudes ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.	++
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 zwischen Wald- und Freiflächen sind 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. Die Gehölzflächen bleiben weitgehend und die Starkbäume z.T. erhalten. Die geplante Bebauung wird harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild integriert und vorteilhaft in den Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft eingefügt. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.	-
Kultur- und Sachgüter	Das vorhandene Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz.	-
Wechselwirkungen	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter	-

zwischen den Schutzgütern	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	Bestandswert	Planung	Fläche m ²	Planwert	Ab-/Aufwertung	Biotopwert
Bebauung/Versiegelung							
Garten-/Obstbaufläche	200	5	Gebäude + versieg. Fl.	200	0	-5	-1000
mesophile Grünlandbrache	1342	14	Gebäude + versieg. Fl.	1342	0	-14	-18788
Strauchhecke (heimische Arten)	71	16	Gebäude + versieg. Fl.	71	0	-16	-1136
Gebüsch ruderaler Standorte	300	15	Gebäude + versieg. Fl.	300	0	-15	-4500
Gebäude + versieg. Fl.	241	0	Gebäude + versieg. Fl.	241	0	-	-
Erschließungsstraße	2805	0	Erschließungsstraße	2805	0	-	-
unverändert							
Strauch-Baumhecke	290						
Strauchhecke	36						
Ausgleichsmaßnahmen				Summe			-25424
Baumreihe aus überw. heimischen Gehölzen	210	16	Strauch-Baumhecke aus heim. Gehölzen	210	16	2*	420
Garten-/Obstbaufläche	150	5		150	16	11	1650
Strauchhecke (heimische Arten)	641	16	Strauch-Baumhecke (heimische Arten)	641	18	2	1282
Garten-/Obstbaufläche	1272	5	Mesophiles Grünland (extensiv)	1272	16	11	13992
Garten-/Obstbaufläche	150	5	Strauch-Baumhecke aus heim. Gehölzen (Norden)	150	18	13	1950
mesophile Grünlandbrache	150	14		150		4	600
mesophile Grünlandbrache	1536	14	Mesophiles Grünland (extensiv)	1536	16	2	3072
Gebüsch ruderaler Standorte	58	15	Mesophiles Grünland (extensiv)	58	16	1	58
Ersatzmaßnahme Nachbargrundstück				Summe			23024
Obst- und Gemüsegarten	300	6	Streuobstwiese	300	15	9	2700
Gesamtfläche: 9689 m²				Überkompensation: 300			

* Aufwertung der Baumreihe durch Gestaltung einer strukturreichen Hecke wird mit 2 Punkten angerechnet

Geplante Maßnahmen

Zur Eingrünung des Grundstückes soll der größte Teil der Baumhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze dauerhaft gesichert werden. An der östlichen Grundstücksgrenze besteht derzeit eine Baumreihe ohne Unterwuchs. Diese soll auf der gesamten Länge und auf 5 m Breite durch Unterpflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher zu einer strukturreichen Baumhecke entwickelt werden. Die Aufwertung fließt mit zwei Punkten in die Berechnung ein. Weiterhin wird am nördlichen Rand der Grundstücksfläche eine 10m breite Baum-Strauchhecke angelegt.

Auf einem Großteil der als private Grünfläche festgesetzten Fläche im Norden und Osten soll eine extensive Nutzung stattfinden (Festsetzung 3.3). Hier soll ein artenreiches mesophiles Grünland entstehen. Die übrige Grundstücksfläche wird als Grünfläche (sonstige Parkanlage) in die Bewertung einbezogen, da das Grundstück einen parkartigen Charakter besitzt und hierdurch auch der zu erwartenden Nutzung des Umgebungsbereichs der geplanten Gebäude Rechnung getragen wird.

Nach oben stehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Maßnahmen auf der Grundstücksfläche nicht vollständig möglich. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll durch geeignete Maßnahmen auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ausgeglichen werden. Hier soll eine Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Gesamtfläche von 300 m² angelegt werden. Es sollen regionaltypische Sorten verwendet werden. Die Bäume sollen einen Stammabstand von 10-15 m aufweisen. Die Wiese wird extensiv gepflegt (2-schürige Mahd).

Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Mehrere Einzelbäume im Plangebiet sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg geschützt. Zur Umsetzung der Planung wäre die Fällung einiger Bäume erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 wird jedoch nur festgelegt, welche Flächen für eine Bebauung vorgesehen sind. Da eine konkrete Planung der zu bauenden Gebäude nicht vorliegt, sollen auch sämtliche Bäume auf dem Grundstück zunächst erhalten werden.

Im Folgenden erfolgt eine Bilanzierung entsprechend der Baumschutzsatzung daher für die Bäume, die nach dem Bebauungsplan Nr. 23 ggf. gefällt werden müssten. Dies dient lediglich der Dokumentation. Ein Ausgleich für diese Bäume ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Bei Umsetzung der Planung ist ein entsprechender Ausgleich seitens des Bauherren nach Antrag und Genehmigung durch die Stadt Ilsenburg erforderlich.

Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung ist pro zu fällendem Baum mit bis 100 cm Stammumfang ein Baum als Ersatz zu pflanzen. Für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Tabelle 3: geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

Baumart	Stammdurchmesser* (geschätzter Stammumfang)	Erforderlicher Ausgleich
<i>Roßkastanie</i>	30 cm (94 cm)	1 Baum
<i>Stieleiche</i>	50 cm (157 cm)	2 Bäume

<i>Douglasie</i>	80 cm (251 cm)	3 Bäume
<i>Douglasie</i>	70 cm (120 cm)	2 Bäume
<i>Douglasie</i>	60 cm (188 cm)	2 Bäume
<i>Stieleiche</i>	110 cm (350 cm)	4 Bäume
<i>Weißtanne</i>	40 cm (125 cm)	2 Bäume
<i>Hainbuche (mehrstämmig)</i>	65 cm (204 cm)	3 Bäume
<i>Bergahorn</i>	20 cm (63 cm)	1 Baum
<i>Salweide (mehrstämmig)</i>	60 cm (188 cm)	2 Bäume
<i>Gemeine Esche (mehrstämmig)</i>	50 cm (157 cm)	2 Bäume
Gesamt		24 Bäume

* bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der einzelnen Stammumfänge ausschlaggebend

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. 23 eine Fläche im Randbereich der Stadt Ilsenburg gewählt, die bereits eine Bebauung aufweist. Die Erschließung der Fläche ist ebenfalls gegeben. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Stadtrandgebiet wird damit vermieden.

Die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplan Nr. 23 möglichst gering gewählt, um die lockere Struktur der Bebauung im Randbereich der Stadt Ilsenburg beizubehalten. Die vorhandene Bebauung wurde in die Planung integriert, wodurch die Neuversiegelung von Grundstücksflächen minimiert wird.

Durch Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung und Fremdenbeherbergung“ und geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden andere Nutzungen eingeschränkt und so mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Tiere und Pflanzen“ (unmittelbare Nähe zu Nationalpark und FFH-Gebiet) vermieden.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Wegeverbindungen, die Integration vorhandener Bebauung sowie durch die weitgehende Erhaltung naturnaher Gehölzstrukturen und Freiflächen vermieden.

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Hierbei handelt es sich um den Verlust von ca. 0,23 ha verwilderter Gartenfläche mit kleineren Gehölzbeständen sowie mehrerer Einzelbäume. Maximal 2154 m² der Grundstücksfläche dürfen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt bebaut oder versiegelt werden. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher sowie der Schaffung extensiv genutzter Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein geringes Kompensationsdefizit, welches extern auszugleichen ist.

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. 23 „Lug ins Land“ 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 eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz. Durch die Entwicklung eines Betriebes zur Fremdenbeherbergung mit Integration des vorhandenen Gebäudes im Randbereich der Stadt wird 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. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete werden durch eine Anpassung der Bebauung an die lockere bauliche Struktur der Umgebung sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Stadt Ilsenburg, indem durch eine angepasste und zurückhaltende Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft Potenziale für eine ruhige 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 (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. 23 – „Lug ins Land“, Fassung §§ 3(1) und 4(1) BauGB, Planungsstand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Teil C Verfahrensablauf

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 Ilseburg hat in seiner Sitzung vom 14.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.07. bis 28.08.2006 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 29.11.2006 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 11.12.2006 bis 19.01.2007. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 11.12.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Rates der Stadt Ilseburg 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. 23 "Lug ins Land" mit der integrierten örtlichen Bauvorschrift wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilseburg, den2007

.....
Bürgermeister