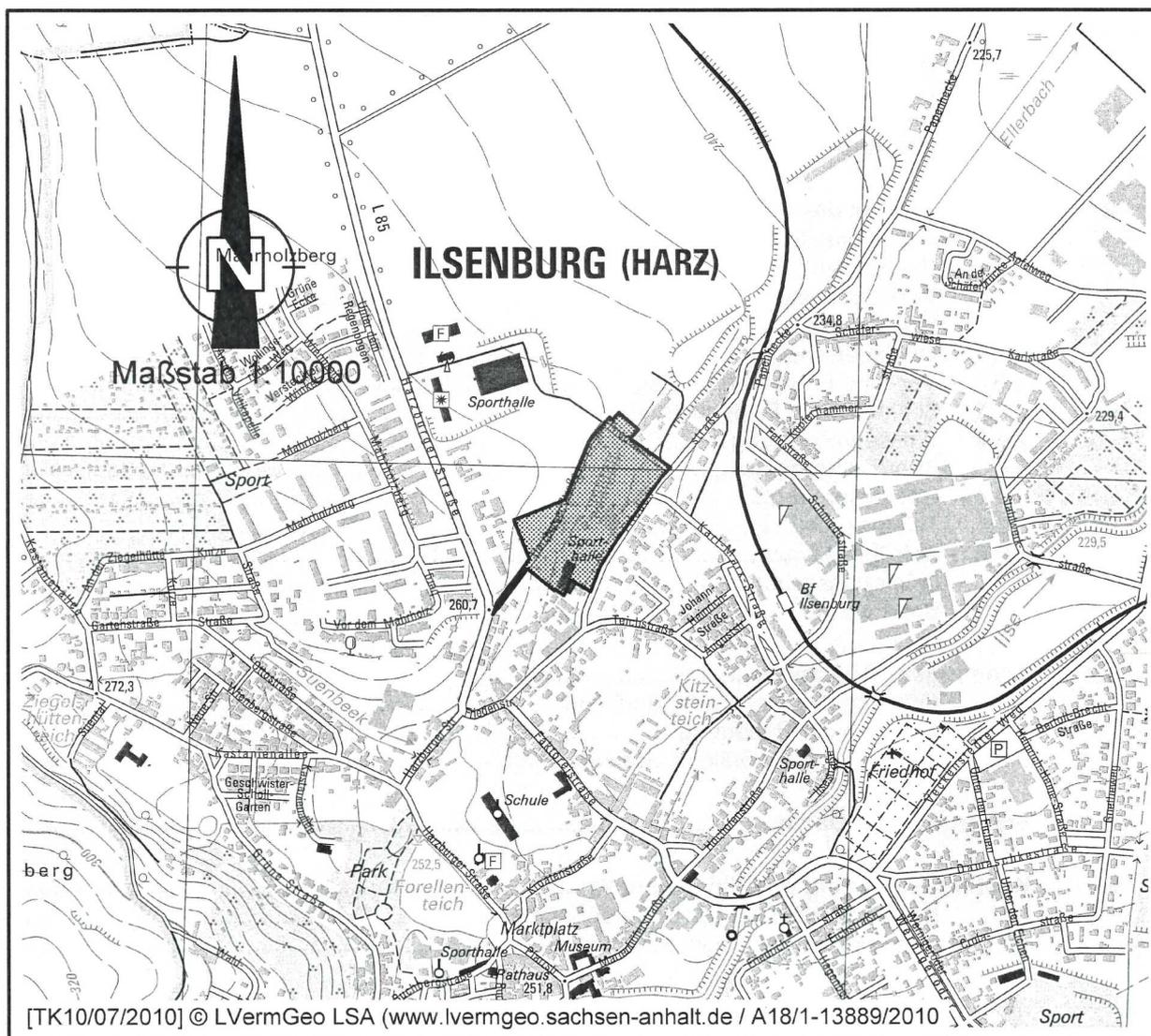


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg"

der Stadt Ilsenburg Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

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

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg
Tel: 039452/84193
Fax: 039452/84194

Fassung Beschlussfassung

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg"
der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz

I n h a l t:

Teil A: Begründung der planerischen Festsetzungen	4
1. Ausgangslage	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass	4
1.2 Bisherige Rechtslage	4
1.3 Übergeordnete Fachplanungen	4
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
2.1 Allgemeine Planungsziele.....	6
2.2 Bauflächen	7
2.3 Verkehrsflächen	8
2.4 Grünflächen	9
2.5 Denkmalschutz	9
2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	10
2.6.1 Schmutz- und Regenwasser	10
2.6.2 Wasserversorgung	10
2.6.3 Stromversorgung	11
2.6.4 Gasversorgung	11
2.6.5 Telefonkabel	11
2.6.6 Abfallbeseitigung	11
2.7 Immissionsschutz	11
2.8 Bodenschutz.....	13
3. Ordnungsmaßnahmen	13
3.1 Ordnung des Grund und Bodens	13
3.2 Ordnung der Bebauung	13
3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	14
4. Städtebauliche Daten.....	15
5. Kostenberechnung und Finanzierung	15
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme	15
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme	15
Teil B: Umweltbericht	16
1. Anlass und Ziel der Planung.....	16
2. Gesetzliche Grundlagen	16
3. Das Plangebiet	17
3.1 Lage	17
3.2 Naturraum	17
3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft	18

4.	Vorgaben aus übergeordneten Planwerken.....	18
4.1	Landschaftsplanung.....	18
4.2	Regionalplanung.....	19
4.3	Biotopverbund.....	19
5.	Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
5.1	Schutzgut Mensch	21
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	22
5.3	Schutzgut Boden	25
5.4	Schutzgut Wasser.....	25
5.5	Schutzgut Klima und Luft.....	26
5.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	27
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	28
5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
5.9	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	28
5.10	Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	29
6.	Artenschutzrechtliche Prüfung	34
6.1	Rechtliche Grundlagen	34
6.2	Konfliktanalyse.....	34
6.3	Ergebnis der Prüfung.....	35
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	35
7.1	Planungsalternativen	36
7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	36
8.	Zusammenfassung	37
Teil C: Verfahrensablauf.....		38

Teil A: Begründung der planerischen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36/4, 40/1, 40/7, 40/9, 101/40, 108/40, 115/40, 120/40, 249 und Teilflächen des Flurstücks 50 und 40/6 der Flur 4 sowie die Flurstücke 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 29/5, 29/6, 29/8, 935/27, 2937, 2938, 3174/29, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3291/29, 3292/29, 3253, 3254 der Flur 2 Gemarkung Ilsenburg.

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich gekennzeichnet mit ehemaligen Kleingärten, in denen teilweise bereits Wohngebäude errichtet wurden. Das Flurstück 36/4 ist unbebaut und dient zur Abrundung der Flächen im Südwesten.

Im Westen befinden sich an der „Friedenstraße“ vorhandene Gewerbe, die Reinecke Holzbearbeitung, die Profi Baumärkte Harz GmbH und der Bauhof der Stadtverwaltung.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von ca. 5 % zwischen der südwestlichen zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 260,7 m ü. NHN.

Bei der angrenzenden westlichen Bebauung an der „Harzburger Straße“ handelt es sich um eine relativ lockere Bebauung mit 1 bis 3 – Wohnbebauung mit Gärten. Im Südosten befindet sich die „Friedenstraße“ mit 2 bis max. 3-geschossiger Wohnbebauung.

Planungsanlass ist die Legalisierung der seit mehreren Jahren genutzten Bungalow- und Kleingärtenhaussiedlung für das dauerhafte Wohnen sowie die gesteuerte Entwicklung der anliegenden Flächen.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in öffentlicher und in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilsenburg ist per 31.07.2002 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet östlich und westlich der Planstraße „A“ als Wohnfläche, die westlichen Flächen entlang der „Friedenstraße“ als Mischgebietsflächen dargestellt. Zwischen Wohnfläche und Mischgebietsfläche befindet sich im Norden eine Grünfläche.

Da die geplanten Festsetzungen mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

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

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- im ländlichem Raum

nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- im Grundzentrum

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Ilsenburg, Punkt 4.4.1, Z2,
- allgemeine Grundsätze der Raumordnung:
 - G 2-1: ...Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.
 - G 5-1: ... Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.
 - G 10-1: Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen...
 - G 10-2: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
 - G 15: Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen.
- Weitere einzelfachliche Grundsätze
 - Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,
 - Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,
 - Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3 und
 - Punkt 5.17 Erholung, Freizeit, Tourismus: G1 und G2.

Das Plangebiet ist im ländlichem Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und / oder Potenzialen im Tourismus einzustufen (LEP). Die Entwicklung dieser ländlichen Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Entwicklungspotentials orientieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zielstellung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnbedarfs aufgrund des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verfolgt.

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

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz *für den Natur- und Landschaftsschutz*, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, *für den Bodenschutz* mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte), *für den Gewässerschutz und für die Erholung, Freizeit, Tourismus* besonders zu beachten.

Gestellte Ziele der Stadt Ilsenburg im Bebauungsplan, wie vorhandene Grünflächen zu erhalten, brachfallende Flächen wieder zu nutzen, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die

Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz und Gewässerschutz anzupassen sowie die vorhandenen Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern, entsprechen den Zielen im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz und den einzelfachlichen Grundsätzen des regionalen Entwicklungsplans (REPHarz).

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Es ist Ziel mit dem Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" Wohnbebauungen zu ermöglichen sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern.

Wohnen

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung zwischen der „Harzburger Straße“ und der „Friedenstraße“. Mit der geplanten Innenentwicklung soll die bereits bestehende Infrastruktur der „Harzburger Straße“ bzw. der „Friedenstraße“ effektiver genutzt werden.

Auf die Nutzung vorhandener Baulücken für die Innenentwicklung muss die Stadt Ilsenburg zurzeit noch verzichten, da sie erst das Baulückenkataster für die gesamte Ortslage aufstellt.

Seitens der Stadt Ilsenburg wird daher die Ausweisung einer Mischgebietsfläche (Wohnen) entlang der Planstraße „A“ angestrebt, um Rechtsgrundlage für das zum Teil vorhandene dauerhafte Wohnen sowie weiterer bedarfsgerechter Wohnraum mit ca. 10 – 15 Baugrundstücke zu schaffen. Durch die Ansiedlung weiterer Firmen im Industriepark ist wiederum eine Steigerung des Wohnraumbedarfs zu verzeichnen. Zum anderen wollen die Besitzer der Grundstücke selbst ihre Grundstücke für eine Wohnbebauung nutzen.

Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, da aufgrund des überwiegenden Bestands an Gebäuden nur eine sehr geringe zusätzliche Versiegelung stattfinden wird. Es findet keine Umwandlung von landwirtschaftlichen bzw. Waldflächen statt.

Die neue Wohnbebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bebauungen anpassen, da eine Gebietseigenständigkeit nicht zu erwarten ist.

Das Angebot von Baugrundstücken in der Stadt wird zunehmend geringer.

Vorhandene Analyse / Gesamtsituation im Stadtgebiet:

- „Unter dem Wienberge I und II“

1 freies Grundstück von 17 Grundstücken

- „Wienbreite“

keine freien Baugrundstücke

- Kitzsteinteich

Hauptziel: Pflegeheim / Betreute Wohnformen

- Südlich des Geschosswohnungsbau Tiergarten

4 freie Baugrundstücke

- Geschwister-Scholl-Garten

von den städtischen Baugrundstücken sind alle vergeben und bereits bebaut
(Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen; alle verkauft)

von den 3 privaten Bauplätzen sollen kurzfristig keine veräußert werden

- Am „Kamp“, OT Drübeck

keine freien Baugrundstücke

- Halberstädter Weg – Nord- Teil II, OT Darlingerode

1 freies Grundstück von 52 Grundstücken

Die Erschließung weiterer größerer Baugebiete ist in absehbarer Zeit nicht gegeben. Wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke und der vorgenannten Situation wurde die Entscheidung getroffen, die anliegenden Flächen zwischen „Harzburger Straße“ und der „Friedenstraße“ für eine Bebauung freizugeben.

Die Stadt Ilsenburg als Grundzentrum sichert somit den Bedarf an Wohnraum ab und erfüllt die Aufgaben aus dem REPHarz (G12) zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

Gewerbe

Die Festsetzung des Mischgebietes Gewerbe dient der Absicherung der vorhandene Gewerbebetriebe, die Reinecke Holzbearbeitung, die Profi Baumärkte Harz GmbH und der Bauhof der Stadtverwaltung neben der geplanten Mischgebietsausweisung Wohnen. Über das Schallgutachten ECO 15051 des ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz mit Stand vom 09.09.2015 ist festzustellen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete aufgrund der Ergebnisse der Ermittlungen zur Vorbelastung durch Gewerbelärm, nicht vorkommt. Eine gewisse Lärmvorbelastung unterhalb der Schwelle der erheblichen Belästigungen im Sinne der BImSchG existiert aber insbesondere durch die Tischlerei, den Bauhof und den Baumarkt.

2.2 Bauflächen

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

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Mischgebiet vor.

Mischgebiet (MI-Gebiete) gem. § 6 BauNVO.

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig.

Der Nutzungskatalog für MI-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets vor.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – die durch Baugrenzen eingefasst werden – soll für das nördlich der Planstraße „A“ liegende Mischgebiet Wohnen eine 2-geschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe OKFF (Oberkante Fertigfußboden) von 1,0 m bezogen auf die nächstliegende Straßenbegrenzungslinie mit Höhenangabe der Planstraße „A“ ermöglicht werden, für die Mischgebietsfläche südlich eine 1-geschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe OKFF (Oberkante Fertigfußboden) von 0,50 m bezogen auf die nächstliegende Straßenbegrenzungslinie mit Höhenangabe der Planstraße „A“. Für das Mischgebiet Wohnen wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,30 und für das Mischgebiet Gewerbe eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgelegt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Maß der Nutzung der vorhandenen Bebauung. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Für versiegelte Nebenflächen wie Garagen, Gerätehäuser, Zugangswege, Terrassen usw. darf die zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO normalerweise bis zu 50 % überschritten werden. Da im bestehenden Baugebiet jedoch ein hoher Anteil an unversiegelter Fläche vorhanden ist und die zulässige Bodenversiegelungen nicht bis an die Obergrenzen getrieben werden sollen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl von 50 % auf 25 % durch eine textliche Festsetzung begrenzt. Dies entspricht auch den Grundlagen des § 1 a BauGB, in dem der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gefordert werden.

2.3 Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die bereits ausgebaute gewidmete „Friedenstraße“ und über die Planstraße „A“. Die Planstraße „A“ wird verkehrsgerecht an die Landesstraße 85 angebunden.

Aufgrund der Breite des Flurstücks zwischen 5,5 bis 6,0 m ist ein niveaugleicher Ausbau für die Planstraße „A“ vorgesehen, der nach der Fertigstellung öffentlich gewidmet werden soll.

Über eine textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von Grundstückzufahrten, Stellplätzen und Grundstückseingängen nur versickerungsfähige Beläge zulässig sind. Durch die Festsetzung wird erreicht, dass die Bodenversiegelung zugunsten des Schutzgutes Boden reduziert und somit der § 1 a BauGB Beachtung findet.

Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück abzusichern. Der Stellplatzbedarf ist entsprechend der jeweiligen Nutzung nach den Richtzahlen gem. § 48 BauO LSA zu ermitteln.

Im Interesse einer Begrenzung der Bodenversiegelung wird durch textliche Festsetzung abgesichert, dass auf den Bauflächen des Mischgebietes Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich sind.

2.4 Grünflächen

Der Bebauungsplan erfasst neben den geplanten Bauflächen auch Frei- und Grünflächen mit Einzelstandorten von Laubbäumen. Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme für die Bauflächen und die Festsetzung von Grünflächen um das geplante Bau Feld kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die Versiegelung bislang offenen Bodens mit der vorgesehenen Festsetzung der Bauflächen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der so weit wie möglich ausgeglichen werden muss.

Um diesen Belangen gerecht zu werden, wird die Aufwertung des vorhandenen Streuobstbestandes zwischen dem Mischgebiet Wohnen und Gewerbe im Norden des Plangebietes vorgesehen. Der Bestand an Obstbäumen ist durch notwendige Rückschnitte zu sichern und durch Neuanpflanzungen zu entwickeln. Dabei sind der Bestand bzw. die Neuanpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Mit der Aufwertung und der dauerhaften Pflege der Streuobstwiese (Fläche „C“) wird ein altes Kulturlandschaftselement erhalten, welches typisch für den Landschaftsraum ist. Gleichzeitig wird die Struktur- und Lebensraumvielfalt erhöht.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Begrünung des nördlichen Randes des Plangebietes durch Pflanzung einer Strauchhecke (Fläche „A“) in einer Breite von 3 m sowie auf Teilflächen der Flurstücke 2938 und 249 eine Strauch-Baumhecke (Fläche „B“) in einer Größe von ca. 282 m² vorgesehen. Diese Teilflächen liegt zwischen dem geplanten Mischgebiet Wohnen und der Streuobstwiesenfläche und ist hervorragend als Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Festsetzungen geeignet.

Zusätzlich steht der Stadt Ilsenburg im Bereich der Verwaltung und der Harzlandhalle ca. 2.600 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung. Folgende einzelnen Maßnahmen sind geplant:

- Neupflanzung Strauch-Baumhecke südlich zwischen Verwaltungsgebäude und Harzlandhalle (250 m²)
- Neupflanzung Strauch-Baumhecke nördlich des Parkplatzes an der Harzlandhalle (810 m²)
- Neupflanzung Strauch-Baumhecke auf einer kleinen Brachfläche südlich des Wertstoffhofes an der Harzlandhalle (400 m²)
- extensive Pflege des Umgebungsbereiches des Regenrückhaltebeckens, Entwicklung zu mesophilem Grünland, Anlage von Strukturelementen wie Holzstapel, Totholz- und Lesesteinhaufen (1140 m²)

Träger (Verantwortlicher) für die Ausgleichsmaßnahme ist die Stadt Ilsenburg, die die Ausgleichsmaßnahmen durchführt und auf die Grundstücke über Ausgleichszahlungen beteiligt.

2.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 31 „Schützenberg“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkSchG LSA aufmerksam gemacht.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme- Bode verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Alle Grundstücke der Mischgebietsfläche Gewerbe sind an die Schmutzwasserkanalisation in der „Friedenstraße“ angeschlossen. Alle anderen Grundstücke können neu an die Schmutzwasserkanalisation in der „Harzburger Straße“ oder „Friedensstraße“ (Leitung von der Harzlandhalle) angeschlossen werden. Hierzu muss der Verband in die Planstraße „A“ eine neue Schmutzwasserleitung verlegen.

Eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes ist gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des WAHB nicht vorgesehen.

Laut durchgeführter hydrologischer Untersuchung (SUB GmbH) ist nur für einen Teil des Plangebietes; südlichen und südwestlichen Mischgebietsflächen Wohnen mit den Flurstücksnummern 36/4, 3254, 29/6, 40/1, und 249 eine schadlose Versickerung nach DWA-A 138 aufgrund der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens über eine Sickerrohr-Rigolen-Versickerungsanlage möglich. Die SUB GmbH hat hier beispielhaft für ein ca. 1000 m² großes Grundstück eine Rohrrigolenlänge von ca. 13 m Länge ermittelt. Die Herstellung der Rigolengräben ist durch ein ingenieurgeologische Büro zu prüfen und abzunehmen.

Für den nördlichen Teil der Mischgebietsflächen Wohnen ist eine Versickerung nicht möglich, so dass hier eine Rückhaltung über offenen bzw. geschlossenen bauliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Staukanäle und Zisternen auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha vorzunehmen ist.

Eine Rückhaltung ist auch für die Verkehrsfläche der Planstraße „A“ auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha über einen Staukanal notwendig.

Die Rückhaltung der Mischgebietsflächen Wohnen muss so ausgelegt werden, dass maximal der natürlichen Abfluss von 10 l/sha abfließen kann.

Über entsprechende textliche Festsetzungen werden die notwendigen Vorgaben abgesichert.

Der WAHB wird durch die Mehreinleitung eine hydraulische Nachberechnung aufstellen und aufgrund der erhöhten Einlaufmengen einen Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der unteren Wasserbehörde stellen.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode einzureichen.

2.6.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Harzburger Straße“ bzw. in der „Friedenstraße“ zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung:

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasser-

entnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 18 (Harzburger Straße 17) bzw. Hydranten Nr. 39 im Bereich der Einmündung der „Friedenstraße“ / „Karl-Max-Straße“.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Avacon AG sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Harzburger Straße“ bzw. in der „Friedenstraße“.

2.6.4 Gasversorgung

In der „Harzburger Straße“ (L85) bzw. in der „Friedenstraße“ liegen die Gashauptleitungen des Versorgungsträgers Harz Energie Netz GmbH, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung mit der Erschließung der Planstraße „A“ möglich ist. Ein derartiger Anschluss sollte gerade im Luftkurort Ilsenburg aus Gründen geringerer Luftverschmutzungen angestrebt werden, da eine Gasheizung aufgrund geringerer Schadstoffbelastungen die umweltfreundlichere Lösung darstellt.

2.6.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutschen Telekom AG sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Harzburger Straße“ bzw. in der „Friedenstraße“.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die Planstraße „A“ bzw. die „Friedenstraße“ bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da die 5,0 m bzw. 5,5 m breite Fahrbahn für 3-achsige Müllfahrzeuge einwandfrei zu befahren sind. Für das Flurstück 29/6 sind Abfallbehälter und Abfälle durch die Grundstückseigentümer am Entleerungs- bzw. Entsorgungstag an der „Friedenstraße“ bereitzustellen.

2.7 Immissionsschutz

Im Plangebiet existiert eine Geräuschvorbelastung durch Gewerbebetriebe sowie durch Straßen- und Schienenverkehr.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Geräusch-Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel) nach DIN 45691 festgesetzt (textliche Festsetzung 3.2). Die Ermittlung erfolgte im Gutachten ECO 15051 des ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz mit Stand vom 09.09.2015.

Gewerbelärm

Die gewerbliche Geräuschvorbelastung im Bestand unterschreitet entsprechend des schalltechnischen Gutachtens ECO 15051 vom 09.09.2015 für den Planbereich MI/Wohnen sowohl am Tage als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für Mischgebiete. Lediglich in direkter Nachbarschaft der Firma Reinecke Holzbearbeitung und auch nur auf deren Betriebsgelände im Gebiet MI/Gewerbe und im Bereich der Grünfläche/Streuobstwiese wird der Orientierungswert von 60 dB(A) tags um 10 dB(A) überschritten. Solange dort aber keine betriebsfremde Wohn-nutzung zugelassen wird, ist dies

nicht von Immissionsrelevanz. Zeitweilige Belästigungen durch Gewerbelärm unterhalb der Orientierungswerte sind jedoch auch in dem Planbereich MI/Wohnen nicht ausgeschlossen und auf Grund des Bestandsschutzes des Gewerbes hinzunehmen.

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich des Gewerbelärmes wird im B-Plan durch die Ausweisung von Schall-Emissionskontingenten so gesteuert, dass es an vorhandener und zu-künftiger Wohnnutzung im B-Plangebiet selbst (hier in der MI/Wohnen-Fläche) und in dessen Nachbarschaft nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm im Mischgebiet nach DIN 18005 kommen kann. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wurde im Gutachten ECO 15051 vom 09.09.2015 vorgenommen und nachvollziehbar dokumentiert.

Die Kontingentierung ist jedoch nicht anwendbar für die Bewertung von Wohnnutzungen im vorwiegend dem Gewerbe vorbehaltenen Teil des Plangebietes (MI/Gewerbe) und von Gewerbenutzungen im MI/Wohnen-Gebiet. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung dieser Fälle hat durch eine Sonderfallprüfung unter Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles zu erfolgen.

Verkehrslärm

Eine Geräuschvorbelastung durch Verkehrslärm tritt im Plangebiet durch Straßenverkehr auf der Friedensstraße und durch Schienenverkehr auf den weiter östlich gelegenen Anlagen der Deutschen Bahn AG auf. Diese wurde im Lärmgutachten ECO 15051 mit Stand 09.09.2015 ermittelt und durch farbige Lärmkarten dokumentiert. Danach werden in dem vorwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Teil MI/Wohnen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Dagegen treten in einem Streifen innerhalb des vorwiegend dem Gewerbe vorbehaltenen Teils MI/Gewerbe des Plangebietes entlang der Friedensstraße Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte bis zu ca. 5 dB(A) (direkt an der Plangrenze) auf. Dieser Bereich ist im B-Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichnet.

Eine im Gegensatz zum derzeitigen Zustand auch in diesem, im B-Plan kenntlich gemachten Bereich mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, sich entwickelnde Wohnnutzung ist planungs-rechtlich zulässig, da die Orientierungswerte der DIN 18005 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte sind, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage. Diese Abwägung ist hier erfolgt.

Dies ist in Übereinstimmung mit den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990 (Az.: 4 N 6.88) und vom 22.03.2007 (Az.: 4 CN 2.06), „dass im Rahmen einer gerechten Abwägung die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastungen als Orientierungshilfe herangezogen werden können. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) oder mehr kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.“

Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Verkehrs-

Lärmbelastung leiten sich jedoch keine Rechtsansprüche zukünftiger Bebauung ab, zumal sie für die zukünftig hier Siedelnden im B-Plan kenntlich gemacht worden sind.

In dem im B-Plan durch Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichneten, lärmvorbelasteten Gebiet sind für Wohnnutzungen bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundriss- und Fassadengestaltung, Schalldämmung raumabschließender Bauteile) vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an den Außenbauteilen hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von einem Lärmpegelbereich III auszugehen ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung des Lärmpegelbereiches III vor den Fassaden schutzwürdiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmungen durch vorgelagerte Bauten oder das Gebäude selbst) nachgewiesen wird (textliche Festsetzung 3.6)

2.8 Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich eine altlastverdächtige Fläche bzw. Altlast unter der Kennziffer 15 085 190 6 30252, alter Schießplatz am Kirschberg. Nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde wird hier nur von einem sehr geringen Gefährdungspotential auf Grund von kaum nennenswerten Kontaminationen ausgegangen. Aufgrund der geplanten Festsetzung der Fläche als Streuobstwiese und deren Erhaltung durch Neupflanzung bestehen aus Bodenschutzsicht keine Bedenken.

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

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Seitens der Stadt Ilsenburg werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandenen Parzellen hinreichend Größe und Zuschnitt haben, die eine Bodenordnung nach dem 5. Teil des BauGB entbehrlich machen.

Der Erwerb der Baugrundstücke soll daher direkt zwischen den privaten Eigentümer und den zukünftigen Bauherren erfolgen.

3.2 Ordnung der Bebauung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenberg“ wird die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen integriert. Insgesamt wurden die Einzelfestsetzungen zur Gestaltung so getroffen, dass den Bauherren genügend Spielraum für seine gestalterischen Vorstellungen bleibt. So enthält die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung im wesentlichen Aussagen zur Gestaltung der Dacheindeckung, der Dachform und zur Fassadengestaltung.

Neben der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der

Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze in den Bebauungsplan integriert um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift ordnet die Gestaltung der Dacheindeckung, der Dachform, zur Fassadengestaltung und die Herstellung notwendiger Einstellplätze.

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes positiv beeinflussen.

Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu bestimmen. Dabei sind sich alle an der Planung Beteiligten bewusst, dass sich die Beurteilungskriterien, insbesondere in ästhetischer Hinsicht, nicht zu stark unterscheiden können, sondern diese auch ständigen Wandlungen unterworfen sind.

Maßnahmen an baulichen Anlagen, die die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Ilseburg gestellt. Im Rahmen der Antragstellung sollen den Bauherren, den Bauausführenden und allen am Bau Beteiligten die Ziele der örtlichen Bauvorschrift nah gebracht werden und positive Ergebnisse bei der Gestaltung erreicht werden. Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Dach

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern der Stadt Ilseburg, ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial und deren Farbe bewirkt. Glänzende Betondachsteine und Ziegel sollen nicht verwendet werden.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere auch durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. In Ilseburg sind dies helles verputztes Mauerwerk, einheitliches Sichtmauerwerk aus Naturstein oder Ziegel und Holzverschalung.

Grobe Putze oder gemusterte Putz sowie keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen sind für die Außenwände und Dacheindeckung in Ilseburg untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild und werden somit nicht zugelassen.

Herstellung notwendiger Stellplätze

Zusätzlich wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze integriert um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 3,033 ha

davon entfallen auf:

Verkehrsfläche	0,405 ha =	13,34 %
Grünfläche	0,380 ha =	12,53 %
Mischgebiet Wohnen	1,392 ha =	45,91 %
Mischgebiet Gewerbe	<u>0,856 ha =</u>	<u>28,22 %</u>
	3,033 ha =	100,00 %

Der Bebauungsentwurf enthält: ca. 12 Baugrundstücke

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus zukünftiger Bebauung ca. 12 x ca. 1,3 WE x 2,6 EWWE = ca. 40 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Erschließung der Planstraße „A“

ca. 2000 m² Mischfläche á 125,-- €/m² netto ca. 250.000,-- €

ca. 180 m Regenwasserkanal Straßenentwässerung á 250,-- €/m netto ca. 45.000,-- €

ca. 70 m Staukanal (Straße, Gebäude) á 400,-- €/m netto 50 % ca. 45.000,-- €

ca. 130 m Regenwasserkanal (Straße, Gebäude) á 250,-- €/m netto 50 % ca. 16.250,-- €

Ein sofortiger Ausbau der Planstraße „A“ ist von Seiten der Stadt Ilsenburg nicht geplant. Je nach Baufortschritt der jeweiligen Hochbaumaßnahmen wird die Stadt Ilsenburg in Teilabschnitten einen Straßenausbau vornehmen.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Planaufstellung erfolgt durch die Eigentümer der Grundstücke. Entsprechend den Eigentumsverhältnissen erfolgt die entsprechende Kostenbeteiligung, die Stadt Ilsenburg für ihre Grundstücke.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen (Planstraße „A“) erfolgt durch die Stadt Ilsenburg. Die Stadt wird die erforderlichen Finanzmittel in den nächsten Jahren bereitstellen. Die Grundstückseigentümer werden über die Umlage der Erschließungsbeiträge an den Herstellungskosten beteiligt.

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenberg“ bereitet in der Stadt Ilsenburg die Errichtung eines Mischgebietes vor. Das Mischgebiet soll auf einer Fläche nordwestlich der Friedensstraße ausgewiesen werden. Die Fläche ist aktuell durch im Wesentlichen zwei Hauptnutzungen geprägt: die Nutzung durch mehrere Gewerbebetriebe im südöstlichen Bereich und Kleingartenanlagen im nordwestlichen Bereich. Hier wurden bereits einzelne Wohnhäuser errichtet. Die vorliegende Planung dient der Legalisierung der Wohnbebauung innerhalb der Kleingärten sowie der bauplanungsrechtlichen Absicherung der übrigen Flächen.

Die Erschließung der Flächen erfolgt im Osten und Nordosten über die Friedensstraße, im Westen über die „Planstraße A“, welche im Nordosten an die Friedensstraße und im Südwesten an die Harzburger Straße anbindet. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen an der Planstraße „A“ als Wohnflächen, die Flächen westlich der „Friedensstraße“ als Mischgebietsflächen dargestellt. Zwischen Wohnfläche und Mischgebietsfläche befindet sich im Norden eine Grünfläche.

Da die geplanten Festsetzungen mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Die Streuobstwiese im Nordosten stellt einen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Biotop dar.

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 Art. 1 G v 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel I 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569)

- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem.RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 (MBI. LSA S. 685)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Gem. RdErl. des MU vom 1.6.1994 (MBI LSA Nr. 60/1994 S. 2099-2114)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. 3 2011, zuletzt geändert durch Art. 4 v. 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) m 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

3. Das Plangebiet

3.1 Lage

Die Stadt Ilsenburg liegt unmittelbar am nördlichen Harzrand nahe der Grenze zu Niedersachsen zwischen den Orten Stapelburg im Nordwesten und Drübeck im Osten.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Ilsenburg und umfasst im östlichen Teil die Gewerbebebauung entlang der Friedensstraße und im westlichen Bereich eine Kleingartenanlage mit einzelnen Wohnhäusern. Westlich davon verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher als „Planstraße A“ ausgewiesen wird. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Westlich des Plangebietes erstreckt sich eine größere, extensiv genutzte Wiesenfläche, von welcher ein kleiner Teilbereich ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen wird.

Die Umgebung des Plangebietes wird, ähnlich wie das Gebiet selbst, von einer Mischbebauung aus kleineren Gewerbebetrieben mit Hallen und weitgehend versiegelten Außenflächen sowie Einfamilienhausbebauung mit Gartenflächen geprägt, wobei der Freiflächenanteil im Bereich des aktuell als Kleingartenanlage genutzten Gebietes sehr hoch ist. Nördlich des Plangebietes beginnt jenseits der Harzlandhalle die freie Landschaft, die hier überwiegend durch ausgeräumte Ackerflächen geprägt wird. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von Erschließungsstraßen umgrenzt. Es ist somit eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 30.330m², wobei 13.920m² als Mischgebiet Wohnen und 8.560m² als Mischgebiet Gewerbe ausgewiesen werden. Die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes soll erhalten und als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft ergänzt und ökologisch aufgewertet werden. Auf zwei Teilflächen ist die Pflanzung einer Strauchhecke aus heimischen Arten vorgesehen. Da der Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, sind zusätzliche Maßnahmen im Umgebungsbereich der Harzlandhalle vorgesehen.

3.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Ilsenburg-Wernigeröder Harzrand“ und gehört hier zum Teilbereich „Ilsenburger Harzrand“. Es handelt sich hierbei um eine Untereinheit des Naturraumes

„Oberharz“, welcher der Haupteinheit „Harz“ zugeordnet wird. Der Naturraum ist geprägt durch einen zeriedelten und in bewaldeten Randkuppen aufgelösten Gebirgsrand zwischen Bad Harzburg und Wernigerode. Im Bereich der Ortslage Ilsenburg schließen sich in Richtung Norden die Ilsenburger Vorberge an. Die flachrückigen Kämme aus Rogenstein und Muschelkalk sind hier durch eine schmale, stark verkarstete Zone über Zechstein vom Grundgebirge des Harzes getrennt (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1970).

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

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

Das Plangebiet ist durch anthropogene Veränderungen infolge von Bebauung und Kleingartennutzung geprägt.

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes stellt einen besonders geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

4.1 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Wernigerode liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2006 vor. Der Landschaftsrahmenplan stellt ein umfassendes naturschutzrechtliches Gutachten dar, in dem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dokumentiert ist und erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (z.B. zu den einzelnen Schutzgütern oder zum Biotopverbund) festgelegt sind.

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

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

Als wichtige Entwicklungsziele im Bereich des Plangebietes werden zwei Leitaussagen getroffen. Für das Plangebiet gilt, wie für Siedlungsstrukturen allgemein die Verbesserung der Habitatfunktion für kulturfolgende Arten durch Be- und Eingrünung im bebauten Bereich.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich

der Bauleitplanung. Eine Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume soll vermieden werden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Erhaltungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen.

4.2 Regionalplanung

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

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- im ländlichem Raum

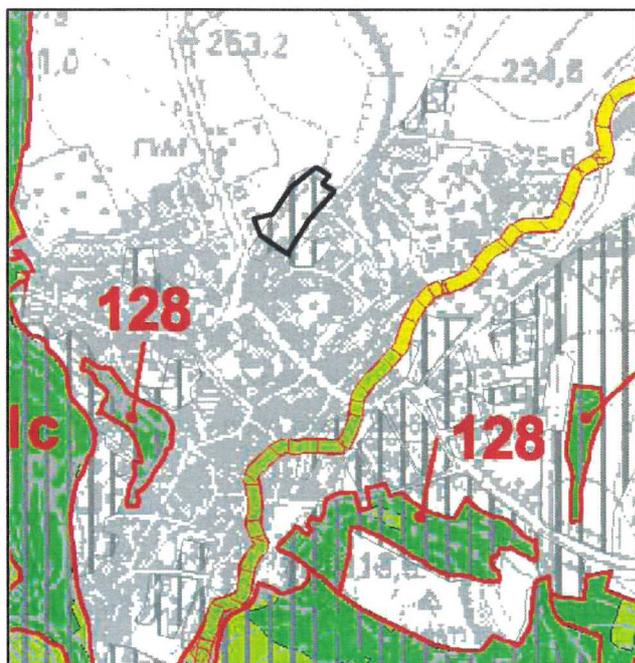
nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- im Grundzentrum
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Ilsenburg, Punkt 4.4.1, Z2,

Die Entwicklung dieser ländlichen Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Entwicklungspotentials orientieren. Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen.

4.3 Biotopverbund

Das Land Sachsen-Anhalt hat ein umfassendes und fachlich fundiertes ökologisches Verbundsystem für die gesamte Landesfläche entwickelt. Die Darstellung erfolgt jeweils kreisweise im Maßstab 1:50.000. Für



Biotopverbundplanung für die Umgebung des Plangebietes (schwarze Umrandung), Ausschnitt

die vorliegende Planung wurde die Biotopverbundplanung für den früheren Landkreis Wernigerode verwendet.

Die Beschaffenheit von Biotopverbundsystemen wird in §21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Demnach soll ein länderübergreifender Biotopverbund aus einem Netz von Schutzgebieten und weiteren Flächen geschaffen werden. Es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Umsetzung.

Das landesweite Biotopverbundsystem macht als Ausgangsebene für konkretere Planungen Vorschläge zur Erhaltung wertvoller Lebensräume, zur Verbesserung beeinträchtigter Biotope und zur 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. Auch wenn sich aus dem Naturschutzrecht keine Verpflichtung ergibt, ist das geplante Biotopverbundsystem aufgrund der Erfordernisse der Raumordnung zu beachten.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bestandteile des Biotopverbundsystems verzeichnet. Die graue Schraffur kennzeichnet „geplante und im Verfahren befindliche Gebiete der Bodenneuordnung“ (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2005).

Im Landschaftsrahmenplan wird als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft für das Plangebiet und dessen Umgebungsbereich der „Erhalt von Gartenanlagen und innerörtlichen Grünflächen durch Bestandssicherung“ aufgeführt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nur ein Teilbereich der vorhandenen Kleingartenanlage überplant. Ein großer Teil der Freiflächen im Plangebiet bleibt als Grünfläche erhalten. Im Zentrum des Plangebietes sowie nach Nordwesten erfolgt die Pflanzung einer Strauchhecke, die extensiv genutzte Streuobstwiese wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Somit wird durch die Planung dem Ziel „Erhaltung innerörtlicher Grünflächen“ Rechnung getragen.

5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr. 7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

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.

In der folgenden Checkliste werden alle im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführt und es wird festgelegt, welche Belange von der vorliegenden Planung betroffen und daher zu prüfen sind und welche Belange nicht betroffen sind. Es ist davon auszugehen, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind.

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im September 2015 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

Checkliste der bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Schützenberg“ zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB		
Schutzgüter	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	X	
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	X	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		X
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		X
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		X
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		X
Besonders gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG		X
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		X
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	X	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		X
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		X
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		X
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		X
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		X
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		X
Nutzung erneuerbarer Energien		X
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		X
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	X	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	X	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		X
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	X	

5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einer Fläche mit derzeit recht unterschiedlichen Nutzungen die Ausweisung eines Mischgebietes vorbereitet. Dies führt in erster Linie zur Legalisierung der aktuell vorhandenen Nutzung. Die gewerblich genutzten Flächen entlang der Friedensstraße werden als Mischgebiet Gewerbe, die Flächen im nordwestlichen Teil werden als Mischgebiet Wohnen ausgewiesen. Dem aktuell sehr unterschiedlich hohen Versiegelungsgrad wird auch in der Planung Rechnung getragen. Im Mischgebiet Wohnen wird ein deutlich höherer Versiegelungsgrad als der bisherige ermöglicht. Im Mischgebiet Gewerbe kommt es mit der Planung nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Der aktuelle Versiegelungsgrad liegt bei 70-84%, der bestandsgeschützt ist. Im Mischgebiet Gewerbe ist eine

Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen.

Die Planung führt im nordwestlichen Teilbereich zu einer erstmaligen Bebauung bisher unbebauter Freiflächen und damit zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen. Die Nutzungsart Mischgebiet ermöglicht die Nutzung für Wohnen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu gleichen Teilen. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen aber nicht wesentlich stören.

Mit der Überplanung des Gebietes ist nicht mit einer Verschlechterung der Immissionssituation hinsichtlich Lärm zu rechnen. Vielmehr wird durch die Geräusch-Kontingentierung eine Sicherung des Immissionsschutzes hinsichtlich des Gewerbelärmes für die Zukunft erreicht.

Durch die neu geplante Erschließungsstraße „Planstraße A“ wird die Nutzung des bisherigen Wirtschaftsweges intensiviert. Dadurch ist mit einer Erhöhung des Anwohnerfahrzeugverkehrs zu rechnen. Es sind jedoch keine Störwirkungen zu erwarten, die nicht dem Nutzungstyp „Wohnbebauung“, welche auch auf den umgebenden Flächen vorherrscht, entsprechen. Durch die Erhaltung der Streuobstwiese und die Festsetzung von zwei 3 bzw. 4m breiten Strauchhecken als Abgrenzung im Zentrum sowie nach Nordwesten wird für eine ausreichende randliche Begrünung des Plangebietes gesorgt.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihre Unterbringung werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung und die geänderte Nutzung der Flächen immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Durch die geplante Ausweisung des Mischgebietes Wohnen und die Ausweisung der bisher als Wirtschaftsweg genutzten "Planstraße A" als Erschließungsstraße ist mit einem zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der „Planstraße A“ zu rechnen. Positive Wirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von Bauflächen zur kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung, was die Funktion des Ortes als Wirtschaftsstandort mit hoher Wohnqualität stärkt.

Insgesamt ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Ilsenburg auf einer ebenen Fläche, die im nordwestlichen Teil aktuell als Extensivwiese und als Kleingartenanlage mit teilweiser Wohnnutzung genutzt wird. Im Südosten befindet sich ein Mischgebiet mit Wohnen und Handwerksbetrieben. Dazwischen erstreckt sich im Nordosten eine Streuobstwiese, an welche sich nördlich eine Hecke aus Obstgehölzen und verschiedenen heimischen Baum- und Straucharten anschließt. Weitere Gehölzbestände sind vor allem im Bereich der Kleingärten in Form von Obstbäumen, Nadel- und Laubbäumen sowie Hecken vorhanden. Der Freiflächenanteil ist hier sehr hoch, wogegen er im Bereich der gewerblichen Nutzung gering ausfällt. Gehölze sind hier kaum vorhanden.

Die angrenzenden Flächen sind vor allem im Osten, Süden und Westen Siedlungsstrukturen. Im Norden erstreckt sich eine größere extensiv genutzte Wiesenfläche, weiter nördlich befindet sich die Harzlandhalle, deren umliegende Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe Elemente sind hier nicht vorhanden. Das Plangebiet wird von allen Seiten von Erschließungsstraßen

ingerahmt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (September 2015) erfasst. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die anthropogene Nutzung eingeschränkt. Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

Kleingartenanlage

Eine Teilfläche des Plangebietes mit insgesamt 9312 m² wird aktuell als Kleingartenanlage genutzt. Es handelt sich überwiegend um Ziergärten mit Gartenhäusern, einzelnen Obstbäumen, Rasen- und Gehölzflächen. Der Nadelholzanteil der vorhandenen Gehölze ist relativ hoch. Einzelne Grundstücke werden bereits als Wohngrundstücke genutzt.

Grundsätzlich stellen Kleingartenanlagen mit ihrem hohen Freiflächenanteil für zahlreiche, zumeist jedoch allgemein häufige Vogelarten wichtige Lebensräume dar. Auch für andere Arten (Säugetiere, Insekten, Amphibien) können Kleingartenanlagen als Lebensraum dienen.

Streuobstwiese §30 BNatSchG

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die sich aus 17 alten Mittel- und Hochstamm-Obstbäumen, mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,25 und 0,50m sowie 11 Jungbäumen mit einem Stammdurchmesser von max. 0,10 m zusammensetzt. Gemäß Biototypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt stellen Streuobstwiesen flächenhafte Bestände aus hoch- und mittelstämmigen Obstbäumen auf Dauergrünland dar. Danach sind alle Streuobstwiesen als geschützt einzustufen, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mindestens etwa 20 Obstbäume

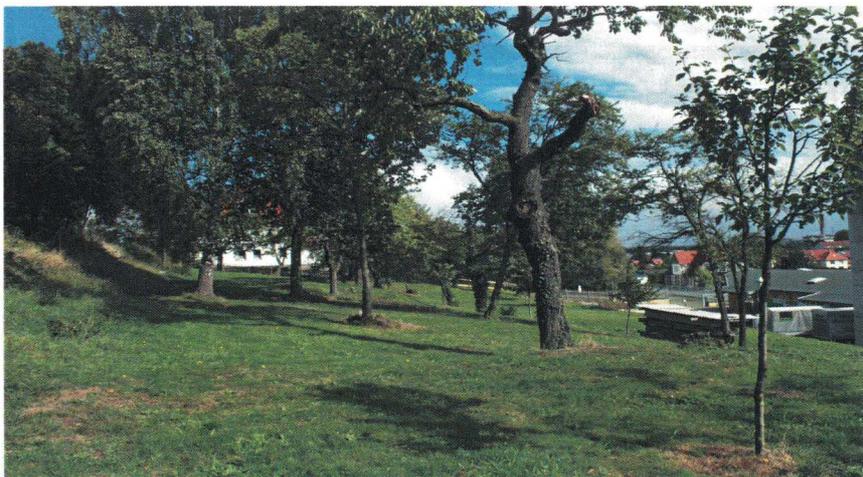


Abbildung 1: Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes, Blick Richtung Nordosten

aufweisen. Der Bestand ist somit als besonders geschützter Biotop einzustufen. Die meisten Obstbäume sind Kirschen und Pflaumen, Apfelbäume sind selten. Die alten Obstbäume sind z.T. abgängig, die Streuobstwiese befindet sich jedoch in einem guten und gepflegten Zustand. Den Unterwuchs bildet ein extensiv genutztes mesophiles

Grünland, welches jedoch deutlich häufiger als 2x pro Jahr gemäht wird.

Kennzeichnende Arten sind Spitzwegerich, Löwenzahn, Schafgarbe und Rotklee.

Rasen

Intensiv gepflegte Rasenflächen sind vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes in den Randbereichen der gewerblich genutzten Grundstücke vorhanden.

Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten

Westlich angrenzend an die Streuobstwiese erstreckt sich hinter einer dammartigen Aufschüttung eine Hecke aus Gehölzen, die sich überwiegend selbst angesiedelt haben. Da hier auch mehrere Obstgehölze wachsen, ist davon auszugehen, dass dies einmal ein Teil der Streuobstwiese war, der nach Aufschüttung des Dammes nicht mehr gepflegt wurde. Der Bewuchs setzt sich überwiegend aus Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) sowie den Straucharten Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zusammen.

Strauchhecke aus überwiegend nicht heimischen Arten

Im Bereich der Kleingartenanlage im Nordwesten des Plangebietes wurden verschiedene Hecken aus den Arten Lebensbaum (*Thuja spec.*) Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Gemeine Fichte (*Picea abies*) und Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) zur Abgrenzung der Grundstücke gepflanzt.

Gebäude und versiegelte Flächen

Im gewerblich genutzten Südosten des Plangebietes sind große Gewerbegebäude vorherrschend, die umgebenden Flächen sind weitgehend mit Betonpflaster versiegelt. Der Versiegelungsgrad ist hoch. Im Süden sind einige Zufahrten mit wassergebundener Wegedecke befestigt. Der Wirtschaftsweg im Nordwesten des Plangebietes ist wenig befestigt.

Die Flächen im Norden und Westen des Plangebietes sind nur wenig bebaut und versiegelt. Gartenlauben und kleinere Häuser sind hier vorherrschend. Zufahrten sind wenig versiegelt.

Bewertung

Aufgrund der Flächennutzung, vor allem im Bereich der Gewerbebebauung, ist die Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind in diesem Bereich durch die Planung nicht zu erwarten. Die Lebensraumfunktion im Bereich der Gartenflächen ist durch die Nutzung bereits eingeschränkt. Für diese Flächen sind durch die Planung weitere negative Wirkungen zu erwarten, die sich vor allem aus der Intensivierung von Bebauung und Versiegelung bestehender Freiflächen ergeben, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht.

Eine Bedeutung der Fläche für den regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben. Im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen können die Erhaltung und ökologische Aufwertung der vorhandenen Streuobstwiese sowie die geplanten Heckenpflanzungen jedoch als wichtiger Trittsteinbiotop Teilfunktionen in einem Biotopverbundsystem übernehmen und die benachbarten Biotopverbundelemente ergänzen. Zudem tragen die Pflanzungen zu einer positiven Gestaltung des Plangebietes und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt innerhalb der Siedlungsstrukturen bei. Es ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung. Ein Ausgleich des Eingriffes durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, es sind zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt ein Gefälle von ca. 5% auf. Der höchste Geländepunkt befindet sich im Südwesten und weist eine Höhe von ca. 260,7 m üNNH auf. Der geologische Untergrund im sind unter den oberflächlich anstehenden, mehrere Meter mächtigen sog. Harzschottern (stark lehmige Kiessande mit Steine) Festgesteine der Oberen Kreide verbreitet. Dabei handelt es sich um Kalkmergel- und Kalksandsteine.

Die Böden im Plangebiet sind durch Bebauung, Versiegelung und gärtnerische Nutzung verändert, es ist von einer mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt ist. Zudem ist die Erschließung im Südosten und Norden über die Friedensstraße bereits vorhanden. Die nordwestliche Erschließung erfolgt über die „Planstraße A“, welche aktuell als Wirtschaftsweg existiert und für die Erschließung der Grundstücke ausgebaut und verbreitert wird. Durch die Nutzung der vorhandenen Wegeverbindung wird der Bau einer zusätzlichen Straße vermieden. Ein Teilbereich des Plangebietes im Nordwesten bleibt frei von Bebauung, hier ist die Erhaltung, Nachpflanzung und ökologische Aufwertung einer Streuobstwiese geplant.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes Wohnen wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 4225 m² (maximal mögliche Versiegelung abzüglich vorhandener Gebäude) ermöglicht. Im Bereich des Mischgebietes Gewerbe liegt der aktuelle Versiegelungsgrad deutlich über der Festsetzung, daher erfolgt hier keine zusätzliche Versiegelung. Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit Karbonatgestein, welches bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von <5m aufweist. Hier fließt das Grundwasser im Festgestein. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes weist einen Flurabstand von ca. 5m auf. Es ist dadurch schlecht vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser kann an die bestehende Schmutz- und Regenwasser-Kanalisation in der „Harzburger Straße“ bzw. in der „Friedenstraße“ angebunden werden.

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes (insbesondere im Bereich des Mischgebietes Wohnen) zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und damit einer Erhaltung eines Großteils der Freiflächen werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert. Im Bereich des Mischgebietes Gewerbe ist hinsichtlich des

anfallenden Niederschlagswassers nicht mit Veränderungen zu rechnen, da die Flächen bereits größtenteils bebaut sind und die Ableitung des anfallenden Schutz- und Regenwassers über die Kanalisation erfolgt.

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 Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Niederschläge betragen im Jahresdurchschnitt zwischen 700 und 800 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt um 6°C bis 7°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei ca. 50 Tagen. Das Harzvorland befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Ilsenburgs in einem weitgehend von Einfamilienhaus- und Gewerbebebauung sowie von Kleingärten geprägten Gebiet, welches im Landschaftsrahmenplan als „Überwärmungsbereich mittlerer Intensität“ gekennzeichnet ist. Der Bereich wird damit dem Wirkungsraum der Ortslage Ilsenburgs zugeordnet. Die sich weiter nördlich erstreckenden Acker- und Wiesenflächen übernehmen eine wichtige Funktion in der Kaltluftproduktion. Nördlich und nordwestlich der Ortslage Ilsenburgs erstreckt sich eine ausgedehnte Kaltluftsenke mit hoher Tendenz zur Schadstoffanreicherung, die einen großen Teil des Harzvorlandes einnimmt. Ausgedehnte Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Solche Veränderungen sind im Plangebiet jedoch nur im Bereich des geplanten Mischgebietes Wohnen zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden einerseits durch die Erhaltung von Freiflächen, andererseits durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

Gemäß §1a (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des **Klimaschutzes** sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird dem lokalen Klimaschutz durch die Integration vorhandener Grünflächen und die Anlage von Heckenstrukturen Rechnung getragen. Die kleinklimatische Wirkung der Grünflächen bleibt erhalten, wodurch negative Wirkungen durch Bebauung minimiert werden.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird hauptsächlich durch typische Siedlungsstrukturen unterschiedlicher Art geprägt. Die Fläche des Plangebietes selbst und die umgebenden Strukturen entsprechen dem Charakter eines Mischgebietes, wobei der südöstliche Teil des Plangebietes stark durch die Ansiedlung der Handwerksbetriebe mit größeren, hallenartigen Gebäuden und geringem Freiflächenanteil geprägt ist. Der nordwestliche Teil wird aktuell, auch über das Plangebiet hinaus gehend, als Kleingartenanlage genutzt und weist einen entsprechend hohen Freiflächenanteil auf. Südlich, östlich und westlich schließen sich ebenfalls durch Einfamilienhausbebauung und Gewerbenutzung geprägte Bauflächen an. Lediglich nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine größere Wiesenfläche, die sich, unterbrochen durch die Harzlandhalle nach Norden in die freie Landschaft öffnet, wo sich intensiv genutzte Ackerflächen anschließen. Größere Gehölzstrukturen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Für das Landschaftsbild spielen neben Wald- und Freiflächenstrukturen auch topografische Unterschiede eine wesentliche Rolle. Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist in südlicher, bzw. östlicher Richtung leicht abschüssig. Nach Nordwesten in Richtung Harzlandhalle steigt das Gelände weiter an. Die Wegeverbindungen zur Harzlandhalle und der in Richtung Harzburger Straße führende Wirtschaftsweg (Planstraße A) werden als Spazierwege genutzt. Aus Richtung Nordwesten kommend sind neben der Wiesenfläche die Gehölzstrukturen der Kleingartenanlage und weiter in Richtung Friedensstraße die vorhandene Streuobstwiese landschaftsprägend. Die Streuobstwiese liegt deutlich über den Gewerbeflächen an der Friedensstraße und ist daher auch aus nordöstlicher Richtung gut als Grünfläche wahrnehmbar.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wernigerode wird das Plangebiet einem Landschaftsbildkomplex des Harzvorlandes „Niederungen, Auen“ zugeordnet. Erlebnisräume im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Siedlungsflächen, nördlich des Plangebietes überwiegend wenig strukturierte Ackerflächen. Ein sehr hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Landschaftsbildes ergibt sich aus der im Westen vorbeiführenden Landesstraße 85 (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Prägend für das Landschaftsbild sind vor allem die Siedlungsstrukturen mit unterschiedlichem Anteil an Gewerbenutzungen und Freiflächen. Das Landschaftsbild weist auch in Richtung Norden keinen naturnäheren Charakter auf, ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft ist hier nicht gegeben.

Bewertung

Die nutzungsgeprägten Flächen im Plangebiet und dessen Umgebungsbereich besitzen für das Landschaftsbild eine geringe bis mittlere Bedeutung. Dabei sind vor allem die Siedlungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld landschaftsbildprägend. Hierbei bilden vor allem die vorhandenen Gehölzstrukturen der Kleingartenanlage und die Streuobstwiese deutlich wahrnehmbare Strukturelemente. Die sich in Richtung Norden anschließende Wiesenfläche hat zwar einen naturnäheren Charakter, weist jedoch kaum Strukturelemente wie Gehölzbestände auf. Die wesentliche Prägung des Landschaftsbildes erfolgt hier durch die Bebauung in Form der Harzlandhalle und die dahinterliegenden ausgedehnten Ackerflächen. Ein naturnaher Übergang in die freie Landschaft ist hier nicht gegeben.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich Form und Maß an die umgebende Bebauung an. Durch die geplanten Heckenpflanzungen im Zentrum sowie im Nordwesten des Plangebietes und die Erhaltung

und Aufwertung einer Streuobstwiese im Nordosten wird ein harmonischer und so weit wie möglich naturnaher Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

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

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt geführt werden. Zu Vorkommen von Bodendenkmalen auf den Grundstücken ist nichts bekannt.

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung derzeit nicht berührt.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen Festsetzungen nicht innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt jedoch teilweise im Plangebiet durch die Erhaltung und ökologische Aufwertung der Streuobstwiese sowie die Entwicklung heimischer, standortgerechter Strauchpflanzungen. Zur Kompensation des Eingriffes sind weitere externe Maßnahmen erforderlich.

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 und stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße. Im Rahmen der geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird jedoch eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Negative Umweltauswirkungen würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, beispielsweise die Bereitstellung von Flächen für eine Mischbebauung als positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sowie die Erhöhung der Strukturvielfalt durch die geplanten Heckenpflanzung und die Aufwertung der Streuobstwiese, entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandenen Flächen blieben in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Die Wertigkeit der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist als „mittel bis gering“ einzuschätzen. Eine Erhöhung dieser Wertigkeit ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich immissionsschutzrechtlich eine Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Es ist mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr im Bereich der „Planstraße A“ zu rechnen. Dadurch ist eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gegeben.	+
Tiere und Pflanzen	Die Bebauung der Grundstücke und die damit verbundene Beseitigung der Vegetationsdecke führt zu einem irreversiblen Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Kleingartenanlagen stellen überwiegend für allgemein häufige, kulturfolgende Arten einen Lebensraum dar. Die Beeinträchtigungen werden durch Heckenpflanzungen und die Aufwertung einer Streuobstwiese zum größten Teil ausgeglichen. Es sind jedoch weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.	++
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. Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch nur für einen Teil der Fläche, für welchen die Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand erhöht wird.	++
Wasser	Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Regen- und Schutzwasserkanalisation eingeleitet. Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße (Änderungen ergeben sich lediglich für das Mischgebiet Wohnen) 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 Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Sicherung und Neuanlage von Grünflächen wirkt sich positiv aus.	-
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß in die umgebenden Siedlungsstrukturen ein. Durch die Pflanzung der Strauchhecken im Zentrum sowie am nordwestlichen Rand und die Aufwertung der Streuobstwiese wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.	-
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird die Bestandssituation der Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt. Zur Bilanzierung wird das „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ herangezogen. Entsprechend eines vorgegebenen Biotopwertes werden den einzelnen Biotoptypen in Bestand und Planung Wertzahlen zugeordnet. Die Summe dieser Werte wird anschließend

gegenübergestellt. Ist die Differenz aus Bestandwert und Planwert gleich oder größer „0“, so ist der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichbar. Ergibt sich ein Wert kleiner „0“, besteht ein verbleibendes Kompensationsdefizit, welches extern ausgeglichen werden muss.

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopwerte im Bestand im Plangebiet ermittelt.

Am Ende der Tabelle werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und deren Kompensationsumfang ermittelt. Im Zentrum des Plangebietes sowie im Nordwesten ist die Pflanzung einer 3 bzw. 4 m breiten Strauchhecke vorgesehen. Die vorhandene Streuobstwiese im Nordosten soll erhalten, durch Pflanzungen von Hochstämmen regionaltypischer Sorten ergänzt und ökologisch aufgewertet werden.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“

Biototyp Bestand	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Streuobstwiese (HSE)	2652	12	31824
Strauch-Baumhecke aus überw. heimischen Arten (HHB)	535	20	10700
Hecke aus überw. standortfremden Gehölzen (HHC)	233	10	2330
Mesophiles Grünland (GMA)	2955	18	53190
Ruderales mesophiles Grünland (GMA)	740	16	11840
Scherrasen (GSB)	545	7	3815
Gebäude, Straßen, versiegelte Flächen (Gewerbe) (BW)	9587	0	0
Kleingartenanlage, Gartenflächen (AKB, AKE)	10861	6	62610
Befestigter Weg (VWA)	2112	3	6336
Unbefestigter Platz (VPX)	536	2	1072
	Gesamtfläche in m ²		
	30330		
Summe Biotopwert Bestand:			183717
Biototyp Planung	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Bebaute/versiegelte Fläche Mischgebiet Gewerbe	7008	0	0
Bebaute/versiegelte Fläche Mischgebiet Wohnen (GRZ 0,30 + 25% für Zuwegungen)	5220	0	0
Erschließungsstraßen	4050	0	0
Scherrasen	545	7	3815
Gartenflächen	9702	6	58212
Ausgleichsmaßnahmen			
ökologische Aufwertung der Streuobstwiese im Nordosten	2741	22	60302
Erhaltung Strauch-Baumhecke	535	20	10700
Neupflanzung Strauch-Baumhecke	282	16	4512
Neupflanzung Strauchhecke	247	14	3458
	Gesamtfläche in m ²		
	30330		
Summe Biotopwerte Planung			140999
Defizit Kompensation:			-42718
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plan im Umgebungsbereich des Gebäudes der Stadtverwaltung und der Harzlandhalle			
Neupflanzung Strauch-Baumhecke südlich zwischen Verwaltungsgebäude und Harzlandhalle	250	16	4000
Neupflanzung Strauch-Baumhecke nördlich des Parkplatzes an der Harzlandhalle	810	16	12960
Neupflanzung Strauch-Baumhecke auf einer kleinen Brachfläche südlich des Wertstoffhofes an der Harzlandhalle	400	16	6400
extensive Pflege des Umgebungsbereiches des Regenrückhaltebeckens, Entwicklung zu mesophilem Grünland, Anlage von Strukturelementen wie Holzstapel, Totholz- und Lesesteinhaufen	1140	18	20520

	Gesamtfläche in m ²		
Summe Biotopwerte Kompensation	2560		43880
Summe Kompensation Überschuss:			1162

Nach oben stehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig möglich. Es ist daher erforderlich, die Kompensation für den Eingriff auf zwei weiteren Flächen außerhalb des Plangebietes zu erbringen. Hierfür ist die naturnahe Gestaltung und Pflege sowie Bepflanzung zweier Grünflächen in der Nähe der Harzlandhalle vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes ist die dauerhafte Erhaltung und die ökologische Aufwertung der Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. In Tabelle 1 wurde der ökologische Wertfaktor für die Streuobstwiese aufgrund der intensiven Mahd des Untergrundes, der zahlreichen abgängigen Obstgehölze und der noch sehr jungen Nachpflanzungen mit 12 relativ niedrig angesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen ist eine deutliche Aufwertung zu erwarten.

Mit der Aufwertung einer Streuobstwiese wird ein altes Kulturlandschaftselement erhalten und wiederhergestellt, welches typisch für den Landschaftsraum ist. Hierbei soll die recht intensive Pflege der Wiesenfläche extensiviert werden (zwei bis max. dreischürige Mahd), durch Anlage von Lesesteinhaufen und Holzstapel sollen besonnte Sonderbiotope geschaffen werden, welche zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen können.

Die hier vorhandene Hecke soll ebenfalls erhalten werden. Sie wird ergänzt durch Pflanzung einer 4m breiten Strauch-Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Arten. Eine weitere Strauchhecke mit 3m Breite dient zur Begrünung des nördlichen Randes der Teilfläche an der „Planstraße A“ im Bereich der großen Mähwiese. Hierdurch soll eine optische Abschirmung des Wohngebietes nach Norden, zur angrenzenden Grünlandfläche erreicht werden. Durch die geplanten Pflanzungen wird die Struktur- und Lebensraumvielfalt erhöht.

Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes soll auf einer Fläche südlich des Verwaltungsgebäudes und der Harzlandhalle ein Streifen zwischen Parkplätzen und einer vorhandenen Strauch-Baumhecke mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und so die vorhandene Hecke ergänzt werden. Die Fläche besitzt eine Größe von 250 m².

Weiterhin soll auf einer weiteren Brachfläche südlich des Wertstoffhofes ebenfalls eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Die Bepflanzung beider Flächen erfolgt gemäß Artenliste I.

Zudem soll eine Fläche nordöstlich der Parkplatzfläche an der Harzlandhalle mit einer Gesamtgröße von 2310 m² naturnah gestaltet werden. Die Fläche befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Dabei wird ein ca. 6m breiter Streifen im Norden mit einer Gesamtfläche von 135 m² ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste I bepflanzt und zu einer Strauch-Baumhecke entwickelt. Die hier bereits vorhandenen, spontan angesiedelten Gehölze können dabei in die Pflanzung integriert werden. Auf dem übrigen Teil der Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken (RRB) zur Versickerung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen um die Harzlandhalle. Das Regenrückhaltebecken soll in seiner bisherigen Form bestehen bleiben und wird von den Ausgleichsmaßnahmen nicht berührt. Die Wiesenfläche um das Becken wird kaum gepflegt. Hier

befinden sich einige Einzelbäume, vor allem Kopfweiden mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,4 m sowie Stiel-Eichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,25 m. Die Kopfweiden wurden einige Zeit nicht geschnitten und bedürfen einer Pflege.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen, die das RRB umgebende Wiesenfläche extensiv zu pflegen, die Wiesenfläche wird zu einem mesophilen Grünland entwickelt und mit Strukturelementen wie Lesestein- und Totholzhaufen sowie Holzstapel versehen. Die Kopfweiden sollen regelmäßig gepflegt werden (Schnitt aller neu austreibenden Weidenzweige alle 2-3 Jahre). Sie stellen mit zunehmendem Alter ebenfalls wertvolle Strukturelemente dar. Die Fläche wird aufgrund der Strukturelemente gegenüber dem Tabellenwert mit zwei Wertpunkten mehr bewertet.

Nach Umsetzung aller aufgeführten Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Für die Pflanzungen der Strauchhecke ist folgende Artenliste maßgeblich. Es sind Gehölze jeder dort angegebenen Arten zu etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein Strauch bzw. Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials ist zu achten.

Artenliste I (Strauch-Baumhecke) im Zentrum, Bäume: Stammumfang 8/10, Sträucher Heister 2xv

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hain-Buche (*Carpinus betulus*)

Sand-Birke (*Betula pendula*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxycantha*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Artenliste II (Strauchhecke) im Nordosten, Qualität Heister, 2xv

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxycantha*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Für die Pflanzung der Streuobstwiese ist folgende Artenliste aus regionaltypischen Sorten maßgeblich. Die Bäume sind als Hochstamm im Abstand von ca. 15m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Vielfalt sind bevorzugt Apfel- und Birnensorten zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste II Obstgehölze, Qualität Hochstamm 8/10

Äpfel

Goldrenette von Blenheim
Roter Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Finkenwerder Prinzenapfel
Gelber Edelapfel
Gravensteiner
Harberts Renette
Holsteiner Cox
Hornburger Pfannkuchenapfel
Jacob Fischer
Prinzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Krummstiel
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Roter Bellefleur
Winterglockenapfel

Süßkirschen:

Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirschen
Kordia
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sauerkirschen:

Heimanns Rubin Weichsel Ungarische Weichsel

Birnen

Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Madame Verte

Pflaumen

Bühler Frühzwetschge
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume
Wangenheims Frühzwetschge

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

6.1 Rechtliche Grundlagen

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

6.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet ist durch einen hohen Freiflächen- und Gehölzanteil im Bereich der Kleingartenanlage gekennzeichnet. Besondere Strukturelemente sind die Streuobstwiese und die daran nördlich angrenzende Hecke im Zentrum des Plangebietes. Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Gartenflächen vorkommende Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkehlchen. Es handelt sich hierbei um besonders geschützte Arten. Der von der Planung betroffene Teilbereich der nördlichen Wiesenfläche stellt einen Lebensraum für allgemein häufige Insektenarten dar. Brutvögel sind hier nicht zu erwarten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Lediglich für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich einen Jagdraum dar, da die Tiere lineare Strukturen wie Hecken und Wegränder als Orientierungsstrukturen nutzen. Eine charakteristische Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist überwiegend durch versiegelte und bebaute Flächen gekennzeichnet und bietet kaum Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt der Ausbau zweier vorhandener Erschließungswege. Eine Beseitigung von Gehölzen ist hierfür nicht erforderlich. Zudem wird die Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Bereich der Kleingartenanlage bauplanungsrechtlich abgesichert. Dies bedeutet in erster

Linie, dass die vorhandene Einfamilienhausbebauung legalisiert wird. Eine weitere Bebauung der Gartenflächen wird ermöglicht, ist jedoch aktuell nicht vorgesehen. Die Bebauung der Wiesenfläche führt zum unmittelbaren Verlust des Lebensraumes, der sich jedoch auf einer deutlich größeren angrenzenden Fläche fortsetzt.

Die vorhandenen Heckenstrukturen, welche für die hier vorkommenden Vogelarten Nahrungs- und Bruthabitate darstellen, bleiben erhalten und werden durch weitere Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes wie auch im Umfeld der Harzlandhalle ergänzt. Auch die vorhandene Streuobstwiese bleibt als Lebensraum erhalten und wird aufgewertet. Insofern ist nicht von einer Verschlechterung der Lebensbedingungen und des Erhaltungszustandes besonders geschützter Vogelarten sowie sonstiger Insektenarten zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

6.3 Ergebnis der Prüfung

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind, abgesehen von durchfliegenden Fledermausarten, im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 31 hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

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

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den Bebauungsplan Nr. 31 eine Fläche gewählt, die bereits eine Bebauung und Beeinträchtigung durch Nutzung aufweist und die im Flächennutzungsplan als Wohnfläche sowie als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist.

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar zwischen der Friedensstraße im Norden und Osten sowie dem Wirtschaftsweg im Westen wird eine zusätzliche Versiegelung von Bodenfläche durch die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße vermieden. Es ist lediglich der Ausbau des bereits befestigten Wirtschaftsweges zur „Planstraße A“ erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Ilsenburg im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohn- und Mischbebauung im Norden, Osten und Südwesten. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Wiesenfläche, nördlich dieser Wiesenfläche liegt die Harzlandhalle, an welche sich die freie Landschaft in Form intensiv genutzter Ackerflächen anschließt. Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein. Die farbliche Gestaltung wird dem Ortsbild Ilsenburgs angepasst. Durch die geplante Pflanzung der beiden Heckenstreifen im Zentrum sowie im

Nordwesten des Plangebietes sowie durch den Erhalt, die Ergänzung und ökologische Aufwertung der Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes wird ein ausreichender hoher Anteil an unversiegelter Fläche im Plangebietes erreicht und ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Wiesenfläche geschaffen. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes minimiert. Eine Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen durch die vorliegende Planung erfolgt nicht. Der Fläche wurde keine Funktion innerhalb des regionalen Biotopverbundkonzeptes zugewiesen. Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch eine Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß vermieden.

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Wesentlichen im Rahmen der geplanten Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher in Form von zwei Heckenstreifen sowie durch den Erhalt und die ökologische Aufwertung der Streuobstwiese im Nordosten. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches durch die Bepflanzung und naturnahe Gestaltung von zwei Flächen in der Nähe der Harzlandhalle ausgeglichen wird.

7.1 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Wohn- und Gewerbestandortes Ilsenburg innerhalb einer im Flächennutzungsplan als Wohn-, bzw. Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche. Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung der Stadt Ilsenburg als Wohn- und Gewerbestandort unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht. Es wird damit dem Ziel der Stadt Ilsenburg, einer maßvollen und naturverträglichen baulichen Entwicklung entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Schützenberg“ 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.

8. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Ortes in Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft zu bringen und diese Entwicklung bauleitplanungsrechtlich abzusichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf Flächen vorgenommen, die bereits erschlossen sind und im östlichen Teil als Mischgebiet mit überwiegendem Gewerbeanteil und im westlichen Teil als Kleingartenanlage mit teilweise Wohnnutzung genutzt werden. Durch die Planung wird die Mischbebauung im Umfeld des Plangebietes ergänzt und vorhandene Nutzungen werden legalisiert.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Bebauungsplan ausgeglichen werden müssen. Hierfür ist die Pflanzung von zwei Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Arten im Zentrum sowie im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Eine wichtige Maßnahme ist die dauerhafte Sicherung, ergänzende Pflanzung und ökologische Aufwertung einer vorhandenen Streuobstwiese. Da der Eingriff durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgleichbar ist, sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierfür stehen Flächen in der Nähe der Harzlandhalle zur Verfügung. Insgesamt entspricht die Planung dem Ziel der Stadt Ilsenburg, eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauflächen und die Stärkung der Funktion als Gewerbestandort zu erreichen.

Die geplante Bebauung fügt sich weitestgehend harmonisch in das Ortsbild ein und die Grünflächen bilden einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.

Quellenverzeichnis

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

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

LANDKREIS WERNIGERODE (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2004): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem.RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 – 42.2-22302/2

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

Teil C: Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Ilsenburg hat in seiner Sitzung vom **25. FEB. 2015** den Beschluss zur Einleitung des Baubauungsplanverfahrens gefasst.

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **02. NOV. 2015** bis **04. DEZ. 2015**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom **02. NOV. 2015** durchgeführt und um Stellungnahme bis zum **04. DEZ. 2015** gebeten.

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

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **13. JUNI 2016** bis **15. JULI 2016**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom **15. JULI 2016** durchgeführt und um Stellungnahme bis zum **15. JULI 2016** gebeten.

4. **Abschließende Beschlussfassung gem. § 10 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom **21. SEP. 2016** wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde für den Bebauungsplan in die Planunterlage und in die Begründung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenberg“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den **16. MRZ. 2017**



Der Bürgermeister

