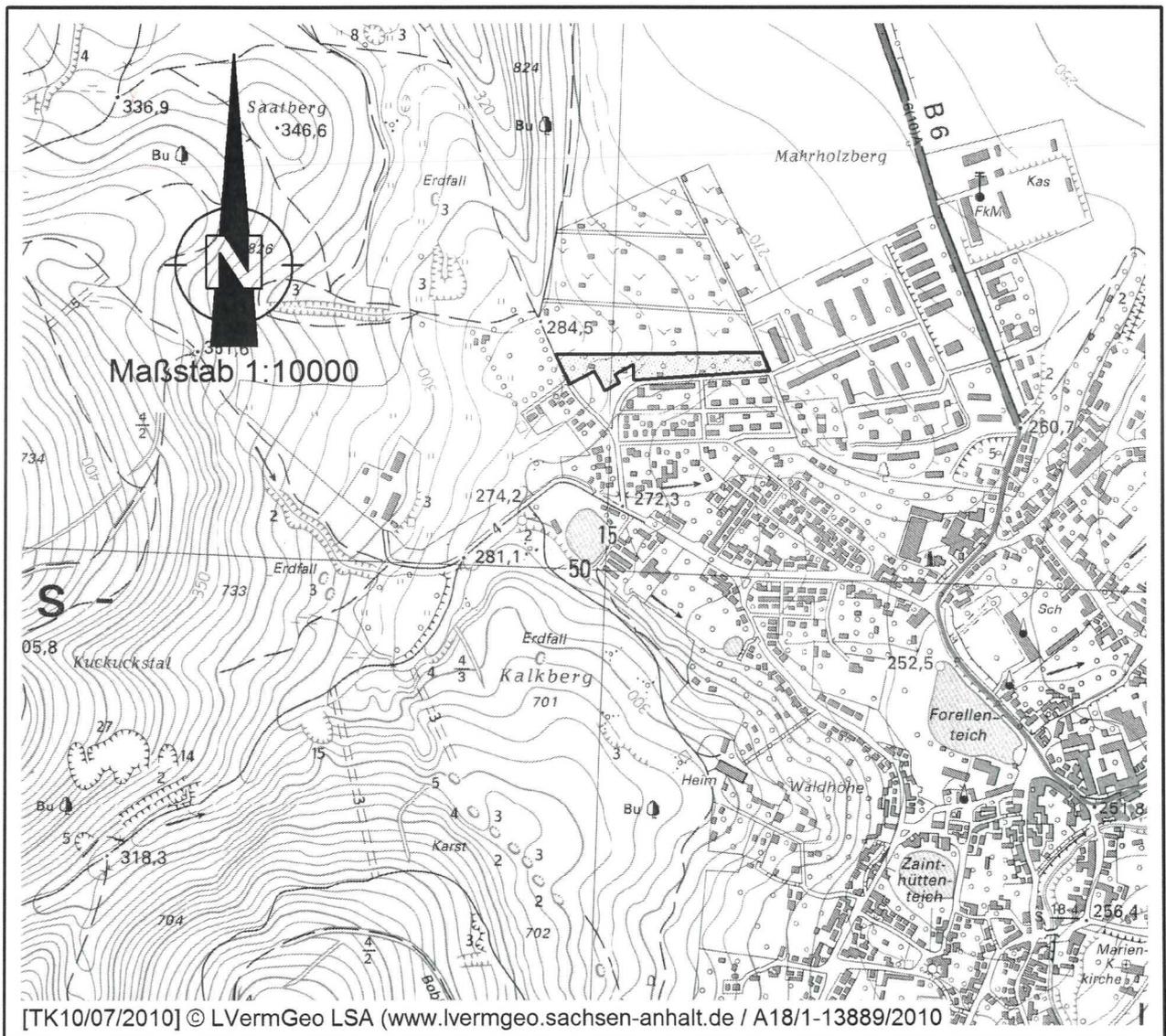


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 32 "Unter dem Wienberge II"

der Stadt Ilseburg 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 Ilseburg
039452/84193
039452/84194

Fassung § 10 BauGB

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 32 "Unter dem Wienberge II"
der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz

Inhalt:

Teil A: Begründung der planerischen Festsetzungen.....	3
1. Ausgangslage.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand.....	3
1.2 Bisherige Rechtslage.....	3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
2.1 Allgemeine Planungsziele.....	5
2.2 Bauflächen.....	6
2.3 Verkehrsflächen.....	7
2.4 Grünflächen.....	7
2.5 Denkmalschutz.....	7
2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
2.7 Immissionsschutz.....	9
2.8 Bodenschutz.....	9
3. Ordnungsmaßnahmen.....	10
3.1 Ordnung des Grund und Bodens.....	10
3.2 Ordnung der Bebauung.....	10
3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	10
4. Städtebauliche Daten.....	11
5. Kostenberechnung und Finanzierung.....	11
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme.....	11
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	12
Teil B: Umweltbericht.....	13
1. Anlass und Ziel der Planung.....	13
2. Gesetzliche Grundlagen.....	13
3. Das Plangebiet.....	14
3.1 Lage.....	14
3.2 Naturraum.....	14
3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft.....	15
4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken.....	15
4.1 Landschaftsplanung.....	15
4.2 Regionalplanung.....	15
4.3 Biotopverbund.....	16
5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
5.1 Schutzgut Mensch.....	18
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
5.3 Schutzgut Boden.....	19
5.4 Schutzgut Wasser.....	20
5.5 Schutzgut Klima und Luft.....	20
5.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	21
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	22
5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	24
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.....	26
6.1 Planungsalternativen.....	26
6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen.....	27
7. Zusammenfassung.....	27
Teil C: Verfahrensablauf.....	29
1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	29
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	29
3. Abschließende Beschlussfassung gem. § 10 BauGB.....	29

Teil A: Begründung der planerischen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 265, 266, 268, 269 und Teilflächen des Flurstücks 263 der Flur 4 Gemarkung Ilsenburg.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch brachfallende Kleingärten auf denen sich zunehmend verfallende Lauben und Nebenanlagen mit nicht mehr genutzten Grün- und Gartenlandflächen befinden.

Das Plangebiet weist ein relativ gleichmäßiges Gefälle von ca. 3 % zwischen der nordwestlichen zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordwesten mit ca. 282,65 m ü. NHN.

Bei der angrenzenden südlichen Bebauung an der Straße „An der Ziegelhütte“ handelt es sich um eine relativ dichte Bebauung mit überwiegend 1 bis 2 - geschossigen Häusern. Die Grundstücke sind hier bereits vollständig bebaut.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet „Unter dem Wienberge II“ befindet sich in Ortsrandlage. Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilsenburg ist per 31.07.2002 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Ausdehnungen des Allgemeinen Wohngebietes mit den Festsetzungen des F-Planes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

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

- im ländlichem Raum

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

- 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.

- im Grundzentrum

- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Ilsenburg, Punkt 4.4.1, Z2,

- 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).

Durch Anpflanzungen von Sträuchern im Norden wird eine landschaftsangepasste Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes erreicht. Durch diese Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung der seit mehreren Jahren brachgefallenen und überwiegend ungenutzten Flächen der Kleingartenanlage in Ortsrandlage.

Mit der geplanten Innenentwicklung soll die bereits bestehende Infrastruktur effektiver genutzt werden.

Das Plangebiet wird vom Landkreis Harz als Außengebiet nach § 35 Bau GB eingeschätzt. Daraus ergibt sich, dass eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Bau GB erforderlich wird. Die bereits nach § 13a durchgeführte öffentliche Auslegung wird als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gewertet.

Das Plangebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 10.695 m² mit möglicher Anzahl von ca. 10 Baugrundstücken. Das Baufeld schließt an das Bebauungsplangebiet „Unter dem Wienberge“ an und endet am Wohngebiet Mahrholzberg. Damit wird die Lücke an der bisher einseitig angebauten Straße geschlossen.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche an der „An der Ziegelhütte“ wird angestrebt, damit weiterer bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen werden soll.

Durch die Ansiedlung weiterer Firmen im Industriepark ist wiederum eine Steigerung des Wohnraumbedarfs zu verzeichnen.

Das Angebot von Baugrundstücken in der Stadt wird zunehmend geringer.

Vorhandene Analyse / Gesamtsituation im Stadtgebiet:

- „*Unter dem Wienberge*“

Die 6 zur Verfügung stehenden Grundstücke sind alle veräußert für 5 Vorhaben liegen bereits Baugenehmigungen bzw. Anträge vor.

- „*Wienbreite*“

3 freie 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

von den 3 privaten Bauplätzen sollen kurzfristig keine veräußert werden

- *Halberstädter Weg – Nord- Teil II, OT Darlingerode*

Grundstück für altersgerechtes Wohnen bereits im Bau

55 Grundstücke für allgemeines Wohnen, davon 9 Parzellen verkauft, 4 verbindlich reserviert und 20 Reservierungen bzw. Anfragen

Die Erfahrungen aus den vorherigen drei gleichgroßen Baugebieten hat gezeigt, dass durchschnittlich pro Jahr ca. 10 Baugrundstücke verkauft wurden, so dass damit gerechnet wird, das gesamte Baugebiet in 2 bis 3 Jahren zu vermarkten.

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 an der „Ziegelhütte“ für eine Bebauung freizugeben, zumal hier günstige Voraussetzungen mit den Ausweisungen des F-Planes und der vorhandenen Erschließungsanlage gegeben sind.

Es ist Ziel mit dem Bebauungsplan Nr. 32 "Unter dem Wienberge II" in Ortsrandlage von Ilsenburg Wohnbauungen zu ermöglichen sowie planungsrechtlich abzusichern.

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.

Die neue Wohnbauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bauungen anpassen, da eine Gebietseigenständigkeit nicht zu erwarten ist.

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 Allgemeines Wohngebiet vor.

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO.

Um den bestehenden Wohnraumbestand südlich und westlich des Plangebietes nicht zu verschlechtern, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von Betrieben für das Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vor.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – die durch Baugrenzen eingfasst werden – soll eine 1-geschossige Bauung ermöglicht werden. Für die vorgesehene Bauung wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4. Dies entspricht im Wesentlichen dem Maß der Nutzung der vorhandenen südlichen Bauung. 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 eine hohe Durchgrünung vorhanden ist und zulässige Bodenversiegelungen nicht bis an die Obergrenzen getrieben werden sollen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl von 50 % auf 25 % durch 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.

Zur Anpassung der Gebäudehöhen und -formen an die vorhandene gegenüberliegende Bebauung werden im Baufeld Traufhöhen festgesetzt. Diese Steuerung soll neben der Festsetzung zum Vollgeschoss und zu den Dachformen ein harmonisches Einfügen bewirken.

Im östlichen Baufeld d. h. vom Mahrholzberg bis zur Einmündung Kurze Straße wird die Traufhöhe auf 4.50 m begrenzt. Im westlichen Baufeld zwischen Einmündung Kurze Straße in Richtung Kastanienallee darf die Traufhöhe maximal 5.50 m betragen. Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen sind die vorhandenen Geländehöhen über NHN (Höhensystem DHHN92) der Straße „An der Ziegelhütte“ an der südlichen Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.3 Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Ziegelhütte“. Um eine geordnete Erreichbarkeit der neuen Baugrundstücke auch bezogen auf den Höhenunterschied zu ermöglichen wird die Straße um 2,00 m in Richtung Norden verbreitert. Über eine textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von Grundstückzufahrten, Stellplätzen und Grundstückseingängen nur versickerungsfähige Beläge zulässig sind.

2.4 Grünflächen

Das Plangebiet erfasst die seit mehreren Jahren brachgefallenen und ungenutzten Flächen der Kleingartenanlage (Brache). Gehölzbestände sind hier in Form von meist kleineren Bäumen (Niederstamm-Obstgehölzen), sowie heimischen und fremdländischen Sträuchern vorhanden. Die Gehölzbestände konzentrieren sich zumeist im südlichen Bereich um die Gartenlauben. Größere Bäume oder größere geschlossene Heckenstrukturen sind nicht vorhanden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Begrünung des nördlichen Randes des Plangebietes durch Pflanzung einer Strauchhecke in einer Breite von 3 m (Fläche „A“) vorgesehen. Hierdurch soll eine optische Abschirmung des Wohngebietes nach Norden, zur angrenzenden Kleingartenanlage erreicht werden. Zudem erfolgt im Nordwesten des Plangebietes auf einer trapezförmigen Fläche, welche bislang ebenfalls als Kleingartenanlage genutzt wurde, die Pflanzung einer Streuobstwiese aus regionalen Obstbaumsorten (Fläche „B“) als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Pflanzung einer Streuobstwiese wird ein altes Kulturlandschaftselement erhalten und wiederhergestellt, welches typisch für den Landschaftsraum ist. Gleichzeitig wird durch die geplanten Pflanzungen die Struktur- und Lebensraumvielfalt erhöht.

Ergänzende Angaben sowie die Artenliste der Sträucher und Obstbäume sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.5 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 "Unter dem Wienberge II" sind nach

dem gegenwärtigen Stand keine konkreten archäologischen Kulturdenkmale (gern. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Das Vorhabengebiet liegt aber in unmittelbarer Nähe eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um eine mittelalterliche Dorfwüstung (Wollingerode) unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes. Die konkrete Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals ist nicht bekannt. Es gibt begründete Anhaltspunkte, dass es bis in das Vorhabengebiet reicht. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9, 1 u. 2). Die vorgesehenen Bauarbeiten führen zur Zerstörung der vorhandenen archäologischen Denkmalsubstanz. Aus diesem Grund sind vor den eigentlichen Tiefbauarbeiten archäologische Dokumentationsarbeiten gem. DenkmSchG LSA § 14,9 durchzuführen. Die Realisierung der Baumaßnahme kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang der erforderlichen archäologischen Dokumentationsarbeiten möglich, da nur sehr eingeschränkte Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals, qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabengebiet vorliegen. Aus Gründen der Planungssicherheit wird deshalb dringend dem Vorhabenträger im Vorfeld empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum Dokumentationsaufwand (finanziell und zeitlich) möglich.

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) DenkmSchG 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.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation in der Straße „An der Ziegelhütte“ angebunden werden.

In der Straße „An der Ziegelhütte“ ist ein Regenwasserkanal mit einem Durchmesser DN 150 bzw. DN 200 vorhanden. Aufgrund seiner Größe tauscht der Wasser- und Abwasserverband Holtemme- Bode diesen Kanal aus. Erst nach Herstellung und Genehmigung der veränderten Einleitmenge ist die Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet möglich. Die Herstellung des neuen Regenwasserkanals ist im 2. und 3. Quartal 2014 geplant. Die maximale Einleitmenge wird auf die festgesetzte GRZ sowie möglichen Erhöhung um 25 % entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1 begrenzt.

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 Straße „An der Ziegelhütte“ 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 Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 21 (Mahrholzberg 48).

Die Stadt Ilsenburg möchte zusätzlich einen Hydranten in die Vereinbarung aufnehmen, um die Löschwasserversorgung in diesem Bereich zusätzlich abzusichern. Hierzu wurden die Stadtwerke Wernigerode bereits angeschrieben.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Avacon AG sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel.

2.6.4 Gasversorgung

In der Straße „An der Ziegelhütte“ liegt die Gashauptleitungen des Versorgungsträgers Harz Energie, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung 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

Im öffentlichen Straßenraum der Straße „An der Ziegelhütte“ bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom AG, so dass auch hier bei Bedarf ein entsprechender Neuanschluss an das Fernmeldenetz möglich ist.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt am Straßenrand der öffentlichen Straße "An der Ziegelhütte".

2.7 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen.

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

2.8 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

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

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. 32 „Unter dem Wienberge II“ 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 Ilsenburg 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 Ilsenburg, 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. Betondachsteine und Ziegel mit einem Kunststoffüberzug, einer so genannten Engobe, die keine natürliche Patina bekommen können, sollen nicht verwendet werden.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere auch durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. In Ilsenburg sind dies helles verputztes Mauerwerk, 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 Ilsenburg untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild und werden somit nicht zugelassen.

Herstellung notwendiger Stellplätze

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

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 1,07 ha

davon entfallen auf:

Verkehrsfläche	0,041 ha =	3,8 %
Private Grünfläche	0,243 ha =	22,7 %
Allgemeines Wohngebiet	<u>0,786 ha =</u>	<u>73,5 %</u>
	1,070 ha =	100,0 %

Der Bebauungsentwurf enthält:

10 Baugrundstücke mit Größen von ca. 651 m² - 1018 m²

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus zukünftiger Bebauung ca. 10 x ca. 1,3 WE x 2,6 EW/WE = ca. 34 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

5.1.3 Erweiterung der Erschließungsstraße An der Ziegelhütte

ca. 410 m² Mischfläche á 125,-- €/m² netto ca. 51.250,-- €

Gleichzeitig ist beabsichtigt den Ausbau der Straße vor den Grundstücken 1 bis 7 vorzunehmen.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger (Eigentümer des Grundstücks). Über einen städtebaulichen bzw. Erschließungsvertrag wird die Kostenübernahme abgesichert.

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Unter dem Wienberge II“ bereitet in der Stadt Ilsenburg die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Das Wohngebiet soll auf dem aktuell als Kleingartenanlage genutzten Grundstück im Nordwesten der Stadt Ilsenburg errichtet werden. Die Kleingartenanlage ist brach gefallen und die Gartenhäuschen sind dem Verfall preisgegeben. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die vorliegende Planung dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung für die geplante Bebauung.

Für die vorliegende Planung dient die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Straße „An der Ziegelhütte“ als Erschließungsstraße. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Daher entspricht die Ausweisung im Flächennutzungsplan der vorliegenden Planung. Das Entwicklungsgebot von B-Plänen aus F-Plänen gem. § 8 (2) BauGB wird somit bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl. IS. 1482)
- 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)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.4.2013 I 734

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2013 I 734
- Wassergesetz für das Land Sachsen Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492)

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 nordwestlich der Ortslage Ilsenburg und umfasst den südlichen Teilbereich einer großflächigen Kleingartenanlage, die sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Süden und Osten erstreckt und nach Norden und Westen an die freie Landschaft mit Acker, Wald- und Wiesenflächen angrenzt. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von Erschließungsstraßen umgrenzt, im Norden verläuft ein Erschließungsweg zu den weiteren Gartenflächen. Es ist somit eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Die Wald- und Wiesenflächen, die im Nordwesten und Westen an die verbleibende Kleingartenanlage angrenzen, gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Das Schutzgebiet grenzt jedoch nicht direkt an das Plangebiet.

Die Erschließung erfolgt aus südlicher Richtung über die Straße „An der Ziegelhütte“ und die „Kurze Straße“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 10695 m², wobei 8270 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, 2425 m² im Nordwesten werden als Ausgleichsfläche für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu einer Streuobstwiese bzw. Grünfläche entwickelt. Auf den Flächen befinden sich aktuell brach gefallene Kleingärten mit Gartenlauben, Einzelsträuchern und –bäumen, ohne besondere Baumbestände.

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 zerriedelten 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 der Kleingartennutzung geprägt.

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht vorhanden.

Besonders geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

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 Maßstabebene 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, insbesondere ist dies im Umfeld von Landschaftsschutzgebieten durch geeignete gestalterische Maßnahmen zu gewährleisten. Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

4.2 Regionalplanung

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

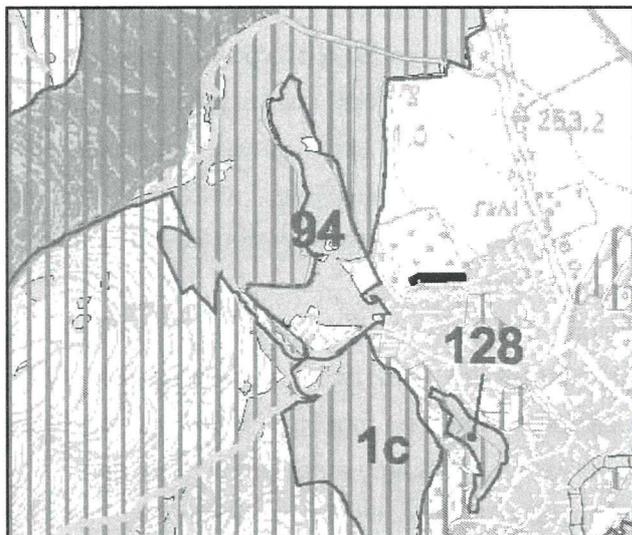
- im ländlichen Raum

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. 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. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

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



Biotopverbundplanung für die Umgebung des Plangebietes (schwarzer Streifen), Ausschnitt

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 selbst sind keine Bestandteile des Biotopverbundsystems verzeichnet. Der Bereich westlich des Plangebietes wird in der Biotopverbundplanung unter der Gebietsnummer 94 „Grünland / Erdfälle westlich Wienberg“ geführt. Dabei wird der nördliche, unmittelbar an den Nationalpark Harz angrenzende Ortsrand Ilsenburg einbezogen. Die Flächen haben eine wichtige Funktion als Trittsteinbiotop zwischen dem Ortsrand von Ilsenburg und den naturnahen Wäldern am Wien- und Schorrberg (NP Harz). Das Biotopmosaik aus

Grünland und Erdfällen mit Gewässern und Gehölzbeständen bietet Lebensraum für zahlreiche, z.T. seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und die Entwicklung der extensiven Grünlandbiotope durch Beibehaltung der extensiven Nutzung und die Erhaltung der Erdfälle sind hier als Schutzziel definiert (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 brach gefallenen Kleingartenanlage bebaut. Ein großer Teil der Freiflächen bleibt als Gartenflächen erhalten, nach Norden erfolgt die Pflanzung einer Strauchhecke, im Bereich der Ausgleichsfläche wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese gepflanzt. Somit wird durch die Planung der 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 November 2013 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. 32 „Unter dem Wienberge II“ 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 Biotope 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
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 der derzeit als Kleingartenanlage (Brache) genutzten Fläche eine Wohnbebauung vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung bisher unbebauter Freiflächen und damit zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen im Umgebungsbereich der verbleibenden Kleingartenanlage und der angrenzenden Wohnbebauung.

Da das Plangebiet unmittelbar an die Erschließungsstraße „An der Ziegelhütte“ grenzt, ist eine zusätzliche Erschließung nicht erforderlich. Es erfolgt lediglich die Verbreiterung der Erschließungsstraße um 2 Meter. Aufgrund der Etablierung einer Wohnbebauung auf Flächen die zuvor als Gartenanlage genutzt wurden und in letzter Zeit brach gefallen sind, ist mit einer Erhöhung des Anwohnerfahrzeugverkehrs zu rechnen. Es sind keine Störwirkungen zu erwarten, die nicht dem Nutzungstyp „Wohnbebauung“, welche auch auf den umgebenden Flächen vorherrscht, entsprechen. Durch Festsetzung einer 2 Meter breiten Strauchhecke als Abgrenzung nach Norden wird für eine ausreichende randliche Begrünung des Plangebietes gesorgt und eine entsprechende Abgrenzung zu der im Norden verbleibenden Kleingartennutzung geschaffen.

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 Wohnbebauung ist mit einem zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der Straße „An der Ziegelhütte“ zu rechnen. Es ergibt sich jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch, denn es sind aufgrund der Bereitstellung von Wohnbauflächen auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu verzeichnen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Ilsenburg auf einer ebenen Fläche, die aktuell als Kleingartenanlage (Brache) genutzt wird. Gehölzbestände sind hier in Form von meist kleineren Bäumen (Niederstamm-Obstgehölzen), sowie heimischen und fremdländischen Sträuchern vorhanden. Die Gehölzbestände konzentrieren sich zumeist im südlichen Bereich um die Gartenlauben. Größere Bäume oder größere geschlossene Heckenstrukturen sind nicht vorhanden. Als naturnahe Elemente sind in der näheren Umgebung des Plangebietes die nordwestlich der Kleingartenanlage gelegenen Waldbestände und Wiesenflächen des Landschaftsschutzgebietes „Harz und Harzvorland“ landschaftsprägend.

Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (November 2013) erfasst. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die anthropogene Nutzung eingeschränkt. Grundsätzlich stellen Kleingartenanlagen für zahlreiche, zumeist jedoch allgemein häufige Vogelarten wichtige Lebensräume dar. Auch für andere Arten (Säugetiere, Insekten, Amphibien) können Kleingartenanlagen als Lebensraum dienen. Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

Bewertung

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem aus der Bebauung und Versiegelung der bestehenden Freiflächen, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht. Aufgrund der Flächennutzung ist die Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt.

Eine Bedeutung der Fläche für den regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben. Im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen können die geplanten Heckenpflanzungen und die im Nordwesten vorgesehene Streuobstwiese 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 es umgebenden Siedlungsstrukturen bei. Es ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung, die jedoch durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen wird.

5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche mit einem leichten Gefälle nach Süden hin in einer Höhenlage von ca. 282,65 m üNN. Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus Grauwacken und Kieselschiefern, auf welchen sich im Zuge der Bodenbildung arme Braunerden und Braunerde-Ranker sowie Podsole gebildet haben (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Die Böden im Plangebiet sind, aufgrund der Nutzung als Kleingartenanlage, bereits durch Umlagerung, Bebauung, Versiegelung und Befestigung 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 über die Straße „An der Ziegelhütte“ bereits vorhanden, es ist lediglich eine geringförmige Verbreiterung der Straße erforderlich. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung für eine Erschließungsstraße vermieden. Ein Teilbereich des Plangebietes im Nordwesten bleibt frei von Bebauung, hier ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 3930 m² ermöglicht. 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. 20m auf. Es ist dadurch gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über die geplante Bebauung hinaus werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

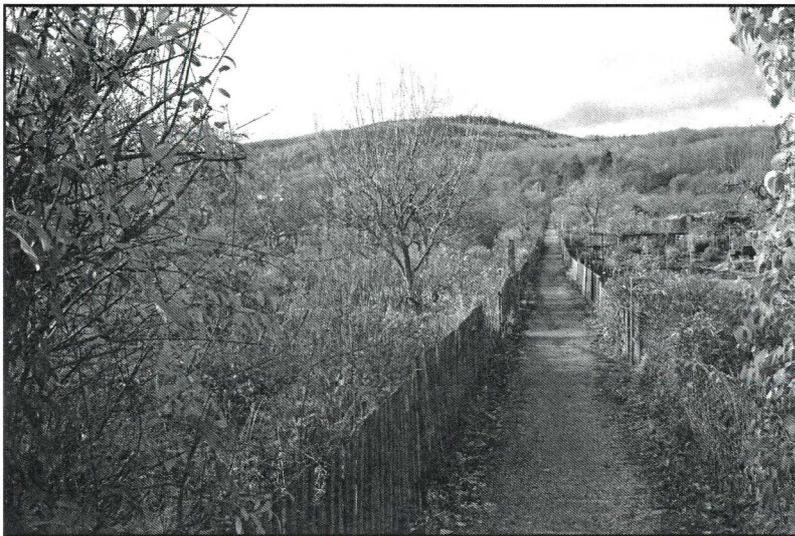
Die Niederschläge betragen im Jahresdurchschnitt zwischen 700 und 800 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt um 6°C bis 7°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei ca. 50 Tagen. Das Harzvorland befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten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

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Ilsenburgs in einem weitgehend von Freiflächen (Kleingartenanlage) geprägten Gebiet, welches im Landschaftsrahmenplan als

„Überwärmungsbereich mit geringer Intensität“ gekennzeichnet ist, da es sich hier um eine Ortsrandlage mit ländlicher Prägung handelt. Die angrenzende Wohnbebauung hingegen stellt einen Überwärmungsbereich mit mittlerer Intensität dar. Die sich weiter nördlich und westlich anschließenden Acker- und Wiesenflächen übernehmen eine wichtige Funktion in der Kaltluftproduktion. Ausgedehnte Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren, sind in nördlicher und nordwestlicher Richtung vorhanden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. 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.

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 sich nördlich weiter erstreckende Flächennutzung stellt eine ausgedehnte Kleingartenanlage dar. Südlich schließt sich Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern an. Östlich des Plangebietes erstreckt sich eine Wohnblockbebauung. Weiter im westlichen Bereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Harz und Harzvorland“ mit ausgedehnten Wiesenflächen und naturnahen Wäldern.

Für das Landschaftsbild spielen neben Wald- und Freiflächen-strukturen auch topografische Unterschiede eine wesentliche Rolle. Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitestgehend

eben, Höhenunterschiede sind im Gelände kaum vorhanden. Im Westen steigt der Harz jedoch deutlich an.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wernigerode wird das Plangebiet einem Landschaftsbildkomplex des Harzvorlandes „Hügelland und Ackerebenen“ zugeordnet. Erlebnissräume im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Siedlungsflächen, im nordwestlichen und westlichen Bereich beginnt der aufsteigende Harzrand mit Grünland und Waldflächen. Weiter im Norden schließen sich Ackerflächen an den Siedlungsrand an. Ein sehr hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Landschaftsbildes ergibt sich aus der im Osten vorbeiführenden Bundesstraße 6 (LANDKREIS

WERNIGERODE 2006). Prägend für das Landschaftsbild sind vor allem die Siedlungsstrukturen (Wohnblockbebauung) im Osten. In Richtung Westen und Norden hat das Landschaftsbild einen deutlich naturnäheren Charakter, hier ist der harmonische Übergang zur freien Landschaft 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 Osten und Süden landschaftsbildprägend. Der Norden und Westen ist mit der verbleibenden Kleingartenanlage und den sich daran anschließenden Wiesen- und Waldflächen des hier aufsteigenden Harzrandes deutlich naturnäher geprägt.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich Form und Maß an die umgebende Bebauung an. Durch die geplante Heckenpflanzung im Norden des Plangebietes und die Anlage einer Streuobstwiese im Nordwesten wird ein harmonischer und so weit wie möglich naturnaher Übergang zur Kleingartenanlage und 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. 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. 32 getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch die Entwicklung heimischer, standortgerechter Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes.

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 und der Eingriff ausgeglichen.

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 Wohnbebauung als

positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sowie die Erhöhung der Strukturvielfalt durch die geplanten Heckenpflanzung und die Anlage einer Streuobstwiese, entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandene brachgefallene Kleingartenanlage bliebe 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 Erschließungsstraße zu rechnen. Die Schaffung von Flächen für eine Wohnbebauung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. 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 führen 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 jedoch durch die geplante Heckenpflanzung im Norden sowie durch die Anlage einer Streuobstwiese im Nordwesten ausgeglichen.	++
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. Vorhandene bebaute oder versiegelte Flächen werden entsiegelt.	++
Wasser	Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	-
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß sowie hinsichtlich der Farbgebung in die umgebenden Siedlungsstrukturen ein. Durch die Pflanzung der Strauchhecke am nördlichen Rand sowie einer Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebietes wird ein harmonischer Übergang zu den sich nördlich anschließenden Kleingärten geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung derzeit 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 Norden ist die Pflanzung einer 3 m breiten Strauchhecke (je 4 m² ein Strauch) vorgesehen. Auf einer größeren, zusammenhängenden Fläche im Nordwesten soll eine Streuobstwiese aus Hochstämmen regionaltypischer Sorten gepflanzt werden.

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

Biotoptyp Bestand	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Kleingartenanlage (AKE)	7670	6	46020
Gebäude, versiegelte Flächen (Zuwegungen)	600	0	0
Kleingartenanlage (AKE) <i>Ausgleichsfläche im Nordwesten</i>	2425	6	14550
	Gesamtfläche:		
	10695		
Summe Biotopwert Bestand:			60570
Biotoptyp Planung	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Bebaute Fläche / Gebäude (BW), GFZ 0,4	3144	0	0
Versiegelte Flächen, Stellplätze (VWC)	786	0	0
Verbreiterung Erschließungsstraße	410	0	0
Strauchhecke aus heimischen Arten (HHA) im Norden 265m x 3m	795	14	11130
Gartenflächen	4280	6	25680
Streuobstwiese im Nordwesten	1595	15	23925
	Gesamtfläche:		
	10695		
Summe Biotopwerte Planung			60735
Überschuss Kompensation:			165

Nach oben stehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich. Der Eingriff ist somit nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es erfolgt sogar eine Überkompensation in Höhe von 165 Wertpunkten.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Begrünung des nördlichen Randes des Plangebietes durch Pflanzung einer Strauchhecke vorgesehen. Hierdurch soll eine optische Abschirmung des Wohngebietes nach Norden, zur angrenzenden Kleingartenanlage erreicht werden. Zudem erfolgt im Nordwesten des

Plangebietes auf einer trapezförmigen Fläche, welche bislang ebenfalls als Kleingartenanlage genutzt wurde, die Pflanzung einer Streuobstwiese als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Pflanzung einer Streuobstwiese wird ein altes Kulturlandschaftselement erhalten und wiederhergestellt, welches typisch für den Landschaftsraum ist. Gleichzeitig wird durch die geplanten Pflanzungen die Struktur- und Lebensraumvielfalt erhöht.

Für die Pflanzungen der Strauchhecke ist folgende Artenliste maßgeblich. Auf die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials ist zu achten.

Artenliste I (Strauchhecke) im Norden, 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. 12 m zu pflanzen.

Artenliste II Obstgehölze, Qualität Hochstamm 8/10 cm

Äpfel

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

Kirschen

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. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den Bebauungsplan Nr. 32 eine Fläche gewählt, die bereits eine Bebauung und Beeinträchtigung durch Nutzung aufweist und die im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Straße „An der Ziegelhütte“ wird eine zusätzliche Versiegelung von Bodenfläche durch die Schaffung einer Erschließungsstraße vermieden. Die vorhandene Erschließungsstraße muss lediglich um 2 m verbreitert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Ilsenburg im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung „An der Ziegelhütte“ und an der „Kurzen Straße“ im Süden sowie die Wohnblockbebauung „Marholzberg“ im Osten. Nördlich des Plangebietes setzt sich die Nutzung als Kleingartenanlage fort. 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 Hecke im Norden sowie die Anlage einer Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebietes wird ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage erreicht, 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 Rahmen der geplanten Pflanzungen heimischer, standortgerechter Sträucher entlang des nördlichen Randes des Plangebietes sowie durch Anlage einer Streuobstwiese im Nordwesten. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff ausgeglichen.

6.1 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Wohnstandortes Ilsenburg innerhalb einer im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche. Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung der Stadt Ilsenburg als Wohnstandort 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.

6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Unter dem Wienberge II“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Ilsenburg über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

7. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Ortes in Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft zu bringen und diese Entwicklung bauleitplanungsrechtlich abzusichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf Flächen vorgenommen, die bereits erschlossen sind und als Kleingartenanlage (Brache) genutzt wurden.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Bebauungsplan ausgeglichen werden müssen. Hierfür ist die Pflanzung einer Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten im Norden des Plangebietes sowie die Anlage einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstgehölzen regionaltypischer Sorten im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Insgesamt entspricht die Verbesserung der Wohnfunktion dem Ziel einer zurückhaltenden Bebauung und Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg.

Auch die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Pflanzungen ausgeglichen. Dadurch wird zusätzlich die Strukturvielfalt der Lebensräume im Plangebiet erhöht. Die geplante Bebauung fügt sich weitestgehend harmonisch in das Ortsbild ein und die Pflanzungen bilden einen landschaftsgerechten Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage. 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.

Teil C: **Verfahrensablauf**

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

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

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

Ilseburg, den **27. MAI 2014**



Der Bürgermeister

