



**B e g r ü n d u n g**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese"**  
**1. Änderung**  
**der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz**

Inhalt:

<b>Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
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.....	8
2.4 Grünflächen .....	9
2.5 Wasserflächen.....	9
2.6 Denkmalschutz.....	10
2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	10
2.8 Immissionsschutz .....	11
2.9 Bodenschutz.....	13
3 Ordnungsmaßnahmen.....	13
3.1 Ordnung des Grund und Bodens .....	13
3.2 Ordnung der Bebauung.....	13
3.3 Herstellung notwendiger Stellplätze .....	14
4 Städtebauliche Daten .....	15
5 Kostenberechnung und Finanzierung .....	15
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen .....	15
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	15
<b>Teil B: Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
1 Anlass und Ziel der Planung .....	16
2 Gesetzliche Grundlagen.....	17
3 Das Plangebiet .....	17
3.1 Lage.....	17
3.2 Schutzgebiete Natur und Landschaft .....	18
4 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
4.1 Schutzgut Mensch.....	20
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	21
4.3 Schutzgut Boden .....	22
4.4 Schutzgut Wasser .....	23
4.5 Schutzgut Klima und Luft .....	23
4.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	24
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	25
4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	25
4.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	25
4.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz .....	27
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen .....	30
5.1 Planungsalternativen.....	31
5.2 Überwachung der Umweltauswirkungen.....	31
6 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....	32
6.1 Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 26.....	32
6.2 Ergebnis der Prüfung .....	32
7 Zusammenfassung.....	34
8 Quellenverzeichnis .....	35
<b>Teil C: Verfahrensablauf .....</b>	<b>36</b>

## **Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1 Ausgangslage**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 106/14, 105/12, 104/12, 212, 213, 214, 45, 12/1, 11 sowie Teilflächen der Flurstücke 44/1, 45/1 und 107/14 der Flur 4, weiterhin Teilflächen der Flurstücke 89/1, 90/8, 156/2 und 3261 der Flur 2 und Teilflächen der Flurstücke 46, 21, 18 der Flur 15 in der Gemarkung Ilsenburg.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen den Geltungsbereich betreffend.

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von Gebäuden des Berghotels Ilsenburg. Gegliedert wird das Berghotel in Haupt- und Nebengebäude. Im Hauptgebäude befinden sich das Hotel mit einer Bettenkapazität von ca. 37 Einheiten (70 Betten), die Restaurants „Rudolfo“ und die „Wiesenstube“ mit einer Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> (85 Sitzplätzen), der Wellness- und Beautybereich mit dem Saunen und dem Schwimmbad mit einer Fläche von ca. 345 m<sup>2</sup>. Im Nebengebäude befinden sich die „Q-Bar“ (Sportsbar) mit einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> sowie der Tagungsbereich mit einer von ca. 380 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet weist ein relativ starkes Gefälle von ca. 10% - 20% zwischen dem nordwestlichen Hochwaldrand und der südöstlich angrenzender Wohnbebauung des "Suental" auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordwesten mit ca. 340 m ü. NN, der tiefste bei ca. 277 m ü. NN im Anschluss der privaten Wegeverbindung an den öffentlichen Teil des "Suentals".

Aufgrund des erforderlichen Schutzes des Hochwaldes des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und der bestehenden Bebauung (Berghotel) besteht nur ein geringer Verkehrsraum von ca. 3,5 m – 6,0 m Breite. Der erfasste Straßenabschnitt des "Suentals" ist ca. 240 m lang und ist bis zum Berghotel mit Asphalt befestigt. Die Straße endet im Bereich der Zufahrt zum Berghotel. Ein Wirtschaftsweg führt weiter in nördliche Richtung. Der fußläufigen Erschließung des Plangebietes dienen zusätzlich ein ca. 1,5 m breiter Wanderweg nördlich der Erschließungsstraße sowie ein ca. 2,0 m breiter Fußweg mit Anbindung an die "Kastanienallee".

Der Bestand an Gebäuden und Infrastruktur hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Dezember 2012 nicht verändert.

#### **1.2 Bisherige Rechtslage**

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich überwiegend in privater Hand. Es wird vom Bebauungsplan „An der Amtswiese“ erfasst.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilsenburg ist per 31.07.2002 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sind Waldflächen und im Norden und Osten angrenzend Grünfläche ausgewiesen.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) ist ebenfalls eine Sondergebietsfläche ausgewiesen. Die Größe der Sondergebietsfläche entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Amtswiese“. Mit der 1. Änderung wird die Grünfläche zwischen LSG-Grenze und Sondergebietsfläche zusätzlich als Sondergebietsfläche benötigt.

Da die Ausdehnungen der Sondergebietsfläche weitgehend mit den Festsetzungen des F-Planes übereinstimmen, bedarf es keiner direkten Änderung des F-Planes.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) erfolgt hier eine redaktionelle Anpassung.

Der Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese", 1. Änderung, kann 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
- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“
- im Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)
- allgemeine Grundsätze der Raumordnung, G 2-1, G 3-2, G 9-4, G 10-2, G 13-1
- im Grundzentrum
- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe "Ilseburg" (Punkt 4.4.1 Z2)
- Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege "Ilseburg mit Schloss- und Klosterkomplex, Fürst Stolberg-Hütte" (Punkt 4.4.6 Z2)
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer, Punkt 4.5.6 Z1 – G3,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Nationalpark Harz und Eckertal“ Punkt 4.5.7 Z1 – Z3,
- 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, G2, G8.

Weiter südlich angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft "Waldgebiete des Harzes" (Punkt 4.5.7 Z1) und das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Harz und Harzvorländer" (Punkt 4.5.3 Z3).

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 Entwicklungspotentialen orientieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zielstellung zur Sicherung des Standortes getroffen und die touristische Attraktivität des Standortes Ilseburg gesteigert. Zusätzlich erfolgt eine Stärkung der Wirtschaftskraft sowie der Wertschöpfung der Stadt Ilseburg. Nebeneinnahmequelle für die Stadt Ilseburg stellt schon seit langem der Fremdenverkehr dar, der durch Sicherung dieses Standortes „Erholung und des Tourismus“ gestärkt und gesichert wird.

Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im LEP LSA und im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen. Gleiches gilt für das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ sowie dem Vorranggebiet Natur und Landschaft.

Im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft sind den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein höheres Gewicht beizumessen.

Zur Entwicklung und Sicherung des ökologischen Potentials des Vorranggebietes für Natur und Landschaft wurde die Waldrandgestaltung im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen (Fläche

„A“) festgesetzt, um eine Abschirmung der Nutz- und Bauflächen von den Waldbereichen des Nationalparks zu erreichen. Diese geplante Waldrandgestaltung wie auch die geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens mit Schaffung eines Kleingewässers (Fläche E) wird zur Erhaltung einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensräume beitragen und die Vielfalt und Eigenart der Lebensräume stärken, so dass Auswirkungen auf das Vorranggebiet für Natur und Landschaft minimiert werden.

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 Grün- und Waldflächen zu erhalten, 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 dem Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Harz, dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz, dem Vorranggebiet Natur und Landschaft und den einzelfachlichen Grundsätzen des regionalen Entwicklungsplans (REPHarz).

Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern an der Nord- und Südgrenze des Plangebietes und dem Erhalt der vorhandenen Waldflächen wird eine landschaftsangepasste Einbindung der Sondergebietsflächen erreicht. Durch diese Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Durch die Wahl der Nutzungen auf der Grünfläche Sport und Freizeit (Winter Ski- und Rodelhang), die Konzentration der Bebauung auf den bereits zu einem großen Teil bebauten und versiegelten Kernbereich des Plangebietes sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg werden negative Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete (Nationalpark Harz, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet Harz und Harzvorländer) vermieden.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

## **2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Die fortschreitende Entwicklung von Ilsenburg sowie der steigende Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten machten es erforderlich, den Bebauungsplan „An der Amtswiese“ aufzustellen und den Bestand des Plangebietes sowie dessen künftige städtebauliche Entwicklung abzusichern.

Die unmittelbare Lage von Ilsenburg am Fuße des Brockens und am Nationalpark Harz, sowie die Entwicklung in Richtung Fremdenverkehr haben zu ständig steigenden Besucher- und Übernachtungszahlen geführt. Tourismus und Fremdenverkehr haben erheblich an Bedeutung gewonnen

und stellen heute einen wesentlichen Wirtschaftszweig, auch im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot, in der Stadt Ilsenburg dar.

Zwischenzeitlich wurden vom Betreiber des Berghotels Nutzungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorgenommen. Mit der 1. Änderung soll nun neben der bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen auf die notwendigen Bauflächen angepasst werden, die die notwendige Hotelerweiterung absichert.

Folgende Veränderungen in den Nutzungsflächen sind hier zu nennen.

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung, 1. Änderung</b>
Hotel / Fremdenverkehr	37 Einheiten (70 Betten)	90 Einheiten (180 Betten)
Ferienhäuser	--	11 Ferienhäuser (44 Betten)
Wellness	345 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
Restaurant, Lounge	182 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Bar	250 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>
Tagung	380 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>

Dazu wird es erforderlich, die Flächen im Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes neu zu ordnen, da eine weitere Herauslösung zurzeit nicht angestrebt werden soll.

Im zentralen Bereich verbleibt der Hotelbereich mit den Zimmern, dem Restaurant / Bar, den Wellness / SPA-Bereich und der Tagungsbereich mit Sportsbar, die entsprechend dem Nutzungskonzept erweitert werden. Die gesondert ausgewiesenen Stellplätze im südlichen Plangebiet werden teilweise entfallen.

Nördlich des zentralen Bereiches ist ein Ferienhausgebiet mit ca. 11 Ferienhäusern geplant. Diese Ferienhäuser sollen gestalterisch so geplant werden, dass sie sich im Übergang zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet in die Umgebung einfügen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigten Ziele, dass sich die baulichen Nutzungen auf die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz einstellen, den Erhalt der vorhandenen Grün- und Waldsituationen berücksichtigen und das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Gesamtbebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten wahren, bleiben bestehen und werden nicht verändert.

Deshalb wird weiterhin für das Plangebiet eine zurückhaltende Bebauung, die nicht jede bebaubare Fläche bis zur zulässigen Obergrenze ausnutzt, angestrebt.

Mit der 1. Änderungen bleiben die Absicherungen der vorhandenen Grün- und Waldflächen, da sie in ihrer natürlichen Belassenheit die Eigenart des Suentals prägen, erhalten.

## **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 nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine Neuordnung der Bauflächen in zwei Sondergebietsflächen:

- Sondergebiet (SO-Gebiet) Hotel und Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO
- Sondergebiet (SO-Gebiet) Ferienhaus gem. § 10 BauNVO

### **Sondergebiet (SO-Gebiet) Hotel und Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO**

Mit der 1. Änderung werden für die Teilflächen für das Sondergebiet (SO-Gebiet) Hotel und Fremdenverkehr die Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl verändert.

Teilfläche		GRZ		GFZ	
		Ist	Planung	Ist	Planung
2-geschossige Teilflächen	entfällt	0,6		1,2	
3-geschossige Teilfläche		0,6	0,7	1,8	2,0
4-geschossige Teilfläche	neu		0,7		2,0

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen des Sondergebietes vorgenommen:

- Aufhebung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung in einer Größe von 1.710 m<sup>2</sup> zu Gunsten der benötigten Sondergebietsfläche (4 geschossige Fläche für Hotelerweiterung)
- Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entsprechend dem aktuellen Nutzungskonzept
- Verschiebung aller Baugrenzen bis an den Rand der Sondergebietsfläche
- Verkleinerung der Sondergebietsfläche im Osten an das aktuelle Nutzungskonzept

### **Sondergebiet (SO-Gebiet) Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO**

Mit der 1. Änderung wird das Sondergebiet Ferienhaus neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Sondergebiet Ferienhäuser werden Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zusätzlich werden wie beim Sondergebiet Hotel und Fremdenverkehr Wege zur internen Erschließung der einzelnen Grundstücke sowie Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Hier soll von einer kompakten Bebauung abgesehen werden. Die Architektur der Gebäude wird sich in den Landschaftsraum einfügen.

Für die Bauflächen des Sondergebietes Ferienhaus wird eine maximale Zweigeschossigkeit mit Grundflächenzahlen von GRZ 0,45 und Geschossflächenzahlen von GFZ 0,9 festgesetzt. Die maximale Zweigeschossigkeit wird jedoch so eingeschränkt, dass das 2. Vollgeschoss nur durch die Überschreitung durch das Herausragen ihrer Deckenoberkanten (OKF) im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche entstehen (BauO LSA § 2 Abs. 6).

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Ferienhäuser harmonisch in die Hanglage einpassen und nicht zu hohe Gebäude entstehen.

## 2.3 Verkehrsflächen

### 2.3.1 Erschließung

Mit der 1. Änderung wird die verkehrliche Erschließung nicht verändert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die private Verkehrsfläche, die teilweise mit einer bituminösen Befestigung versehen ist.

Mit den vorgenommenen zeichnerischen Festsetzungen der privaten Verkehrsfläche sind die Anforderungen an zukünftige Fahrbahnbreiten abgesichert. Ein zukünftiger Fahrbahnausbau auf 4,0 m Breite und 2 seitliche Bankettstreifen von ca. 1,0 m sichern den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ab. Über zusätzlichen Ausweichstellen werden Begegnungen von Lkw/Pkw ermöglicht. Für Lkw (Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lieferfahrzeuge) besteht auf dem Grundstück des Berghotels eine Wendemöglichkeit, so dass gesonderte Wendeanlagen nicht erforderlich werden.

Für die Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurde der Bestand und das künftige Verkehrsaufkommen anhand der Beschäftigte, Bettenanzahl, Restaurantgäste bzw. der Anlieferung ermittelt.

Fahrten	KFZ/24 h		Fahrten Tag/h		Fahrten Nacht/h	
	IST	PLAN	IST	PLAN	IST	PLAN
Anwohner, Besucher	80	89	5,3	5,3	1,0	1,0
Beschäftigte	90	180	5,4	10,8	1,0	2,0
Gäste Hotel			7,7	15,7	1,4	2,2
Gäste Restaurant			37,8	76,4	9,5	19,1
Anlieferung	2	2	0,125	0,125	-	-

Der zukünftige Fahrbahnausbau der privaten Erschließungsstraße erfolgt abschnittsweise im Gewässerrandstreifen des "Suenbaches" (Gewässer 2. Ordnung) und bedarf der Ausnahmegenehmigung nach § 39 WHG i. V. m. §50 WG LSA. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Auf eine Ausweisung von weiteren Verkehrsflächen im Plangebiet wird aufgrund der vorgesehenen einheitlichen Nutzung auf dem begrenzten, kompakten Baufeld weiterhin verzichtet.

Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen, die touristische Nutzung und Erschließung, die Forstbewirtschaftung sowie die öffentliche Nutzung (Betreten und Befahren anliegender Grundstücke) weiterhin auf der privaten Zufahrtsstraße abgesichert.

Die Verkehrssicherungspflicht für den angrenzenden Wald und dem möglichen Shuttleverkehr ist privatrechtlich zwischen dem Betreiber des Berghotels und dem Eigentümer des Waldes vertraglich zu regeln.

Die Straße „Suental“ ist bis zum Geltungsbereich des B-Planes und dem Beginn der privaten Zufahrtsstraße öffentlich gewidmet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen bezogen auf die Erschließung außerhalb des Plangebietes.

### 2.3.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze bezogen auf die baulichen Anlagen der ausgewiesenen Sondergebietsflächen sind auf den privaten Baugrundstücken abzusichern. Der jeweilige Stellplatzbedarf ist

für Hotels und Fremdenverkehr bzw. für das zusätzlich geplante Sondergebiet Ferienhäuser ergeben sich aus der Bauordnung und wird über die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg abgesichert.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

## **2.4 Grünflächen**

### **private Grünflächen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Kompensationsmaßnahmen festgelegt:

A: Entwicklung eines 10 bis 15 m breiten Waldmantels

B: Pflanzung einer Strauchhecke/Strauchpflanzungen

C: Anlage einer Streuobstwiese

D: Beseitigung des Riesenbärenklau-Bestandes und Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern in Ergänzung des lückigen Waldbestandes

E: Erweiterung des RRB und Schaffung Kleingewässer

Mit der 1. Änderung wird die Maßnahme F (Erweiterung des RRB und Schaffung Kleingewässer) deutlicher ausgeweitet. Die Kompensationsmaßnahme Pflanzen einer Baumhecke entlang des bestehenden Waldes im Westen entfällt zu Gunsten der benötigten Sondergebietsfläche. Dafür wird die Entwicklung eines Waldmantels in einer Breite zwischen 10 bis 15 m im Westen und Norden entlang des Hochwaldes im Landschaftsschutzgebiet neu aufgenommen.

Die Anlage einer Streuobstwiese und die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen werden anders aufgeteilt, bleiben aber in der Summe konstant.

### **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit und öffentlicher Nutzung**

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit und öffentlicher Nutzung nördlich und östlich des Berghotelgeländes wurden die vorhandenen Wiesen (Wiesengang) abgesichert und mit einer Zweckbestimmung Sport und Freizeit belegt werden.

Mit der 1. Änderung entfällt der geplante Abenteuerspielplatz in einer Größe von 3000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 213 und 104/12. Diese Fläche wird bis zur LSG-Grenze als Sondergebietsfläche Ferienhäuser benötigt.

Trotz der Reduzierung der privaten Grünfläche mit privater und öffentlicher Nutzung tragen diese Flächen zur Erhöhung der Attraktivität für die Sondergebietsfläche sowie des Umfeldes durch die öffentliche Nutzung bei.

### **Waldflächen**

Ein Eingriff in den vorhandenen Waldbestand soll nicht erfolgen. Deshalb wird der vorhandene Bestand durch zeichnerische Festsetzung abgesichert.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Teile des Bebauungsplangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Harz, wobei sich die bestehende und künftige Bebauung nicht im LSG befindet.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

## **2.5 Wasserflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Suenbach als Gewässer 2. Ordnung.

Als nachrichtliche Übernahme wird auf den Gewässerrandstreifen (§ 50 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt) entlang des Suenbaches hingewiesen und abgesichert.

Zum Zwecke der Absicherung des aus Gründen des Denkmalschutzes geforderten offenen Wasserlaufes erfolgte die zeichnerische Festsetzung von Wasserflächen, d.h. unerwünschte Verrohrungen sind zu vermeiden.

Entlang des Suenbaches finden keine Veränderungen statt. Der Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite wird abgesichert.

Schaffung Kleingewässer

Das vorhandene Regenrückhaltebecken soll vertieft und deutlich erweitert werden. Hierbei ist vorgesehen, einen gesicherten Dauereinstau von Wasser zu gewährleisten, um hier ein naturschutzfachlich wertvolles Kleingewässer zu schaffen, welches Amphibien als Laichgewässer dient. Das Gewässer soll naturnah gestaltet werden und flache Uferzonen erhalten.

Neben den naturschutzfachlichen Aufgaben, wird das RRB als Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser herangezogen.

## **2.6 Denkmalschutz**

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 „An der Amtswiese“ 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.

Ausgewiesener Denkmalbestand befindet sich hier lediglich an der südöstlichen Grenze des Untersuchungsraumes. Hier sind im Bereich zwischen Suentalstraße und dem Suentalbach die Reste (Abbaugruben, Absetzbecken, die sog –Trade- usw.) der ehemaligen Tonmühle der Ziegelhütte Ilseburg überkommen; diese sind im Bestand zu erhalten.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

## **2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **2.7.1 Schmutz- und Regenwasser**

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen.

Die Stadt Ilseburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Schmutzwasserhausanschlussleitung DN 150 an die Ortskanalisation im Schacht 431077015 zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser des Berghotels wird überwiegend vor Ort einer Versickerung zugeführt. Das Oberflächenwasser aus dem Bereich der Ferienhäuser soll über offene Gräben geführt werden und dabei zum größten Teil flächenhaft versickern. Das übrige Niederschlagswasser wird dem geplanten Versickerungsbecken (RRB) zugeführt.

Zusätzlich besteht ein Regenwasserkanal DN 200 zum Suenbach. Grundsätzlich sind keine Veränderungen geplant. Auch künftig soll der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickern. Künftige bauliche Erweiterungen bzw. Veränderungen ist eine Erhöhung der direkten Abflüsse in den Suenbach auszuschließen, da der Suenbach ein schnell hochwasserführendes Gewässer mit hydraulischen Schwachstellen ist.

Die Lage des bestehenden Regenwasseranschlusses des Berghotels zum Suenbach ist daraufhin zu prüfen, ob dieser oberhalb des geplanten Verteilerbauwerks der Stadt Ilseburg einleitet. Ist das nicht der Fall, muss der Regenwasseranschluss des Berghotels neu zu Lasten der Berghotels hergestellt werden.

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

### **2.7.2 Wasserversorgung**

#### *Trinkwasserversorgung:*

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung in Richtung Kastanienallee angeschlossen. Der vorhandene Anschluss ist für die geplanten Erweiterungen ausreichend.

Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

#### *Löschwasserversorgung:*

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt mit 2 vorhandenen Zisternen mit einer Kapazität von 100 und 200 m<sup>3</sup>, diese Lösung soll beibehalten werden.

Der zusätzliche Bedarf wird durch den Neubau einer Zisterne sichergestellt.

### **2.7.3 Stromversorgung**

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

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

### **2.7.4 Gasversorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Gasversorgung aus Richtung Kastanienallee angeschlossen. Erweiterungen werden nicht notwendig. Zuständig für das Gasnetz ist die Harz Energie.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

### **2.7.5 Telefonkabel**

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Erweiterungen werden nicht notwendig.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

### **2.7.6 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Das Plangebiet kann direkt von Müllfahrzeugen erreicht werden.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

## **2.8 Immissionsschutz**

Die vorgenommene Festsetzung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Hotel und Fremdenverkehr dient zur Absicherung der bereits heute betriebenen Hotelanlage. Mit der 1. Änderung erfolgt die notwendige Anpassung der benötigten Bauflächen.

Die zusätzliche Ausweisung der Sondergebietsfläche Ferienhaus wird zu keinen erheblichen Veränderungen in Bezug auf den Immissionsschutz führen.

Der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr zum und im Plangebiet wird sich so darstellen, dass eine wesentliche Änderung von Lärmimmissionen im Bereich "Kastanienallee / Suental" nicht zu erwarten ist. Ohnehin kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Fremdenbeherbergungsanlage im Wesentlichen durch Harzurlauber erfolgt, deren vorrangige Betätigung die fußläufige Erschließung des Harzes ist und für die das Fahrzeug während des Aufenthaltes nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Durch Reduzierung der Nutzung der Wiesen auf einen Ski- und Rodelhang und des Wegfalles des Abenteuerspielplatzes mit einer maximalen Größe von 3000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 213 der Stadt Ilsenburg und dem Flurstück 104/12 werden die Belästigungen durch Lärmimmissionen vermindert.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet entlang dem Suental auszuschließen, wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, der den erforderlichen Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte der Allgemeinen Wohngebietes erbringt.

**Tabelle 4: Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV**

Immissionsort	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)				Grenzwert 16. BImSchV in dB(A)	
	Tag		Nacht		Tag	Nacht
	IST	PLAN	IST	PLAN		
Suental 1	55	57	46	48	59	49
Suental 2	54	55	45	46	59	49
Suental 3	56	58	47	48	59	49
Suental 4	56	57	47	48	59	49
Suental 6	55	57	46	48	59	49
Suental 7	50	52	41	42	59	49
Suental 8	48	50	39	41	59	49

Durch den Wegfall des mit Aufstellung des Bebauungsplanes geplanten Abenteuerspielplatzes tritt eine deutliche Verbesserung der Immissionen zu erwarten.

Die Festsetzungen zur Ski- und Rodelbahn bleiben bestehen.

festgesetzte Geräuschkontingente:

	Emissionskontingent	
	L(EK),T dB(A)	L(EK),N dB(A)
Ski- und Rodelbahn	68	---

Anzahl der Personen, die sich maximal auf den vorgegebenen Freizeitnutzungsflächen aufhalten können:

Teilfläche	Personenzahl	
	Tag	Nacht
Ski- und Rodelbahn	182	---

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

## **2.9 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.

Die Überprüfung der Koordinaten aus dem Altlastenkataster ergab, dass sich die Verdachtsfläche ca. 230 m (Lagestatus 150) bzw. 855 (Lagestatus 110) vom südlichsten Punkt der B-Plangrenze entfernt liegt, welches nach der Recherche des Landkreises Harz nicht stimmen kann.

Die Befragung des Zeitzeugen Herr Pätz durch die Stadt Ilsenburg am 20.05.2011 ergab folgende Hinweise:

Der ehemalige Schießstand befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes. Der bis in den 70-iger Jahre benutzte Schießplatz, benutzt für Kleinkaliber-Pistolen, liegt ca. 200 m südlich des Bebauungsplanes am Kalkberg; Koordinaten ca. R 4408190, H 5749338 (Gauß-Krüger-Koordinaten).

## **3 Ordnungsmaßnahmen**

### **3.1 Ordnung des Grund und Bodens**

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

### **3.2 Ordnung der Bebauung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auf Grundlage von § 85 BauO LSA mit einer Örtlichen Bauvorschrift verbunden worden. Sie ist Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale 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.

Die Örtliche Bauvorschrift, mit welcher der Bebauungsplan auf Grundlage von § 85 BauO LSA verbunden worden ist, wird im § 4 Fassaden (Punkt 4.1 und 4.3), § 5 Dächer (Punkt 5.1, 5.2, 5.3, 5.6 und 5.7), § 6 Anforderungen an die Außengestaltung (Punkt 7.2) und § 8 Ordnungswidrigkeiten in wenigen Punkten erweitert, verändert bzw. vereinfacht.

Im Punkt 4.1 wurden zusätzlich Glasfassaden für die Hotelerweiterung und den Ferienhäusern aufgenommen und auf 60% bei der Hotelerweiterung und 50 % bei den Ferienhäusern der Gesamtfassadenfläche begrenzt, um für die Hotelgebäude bzw. die Ferienhäuser eine zeitgemäße Architektur mit Einbindung in den Naturraum und in die Landschaft zu ermöglichen.

Aufgrund der geplanten Glasfassaden werden Vogel- und Sonnenschutzmaßnahmen notwendig. Ausgeführt werden sollen feste außenliegende Lamellen in Form von Schiebe- bzw. Klappenelementen. Je

nach Lage der Lamellen werden zusätzlich die Fensterflächen mit flächigen Mustern markiert. Die Maßnahmen werden über eine textliche Festsetzung abgesichert.

Die Flächenmuster auf der Glasfassade müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- punkartige Markierungen mit 25% Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder 15% Bedeckung bei mind. 30 mm Ø
- oder horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mit mind. 5mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand
- oder vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand

Der 1. Absatz im Punkt 4.3 zu Gebäudekanten sowie Abständen zu Fenster wurde gestrichen, um hier, die im Punkt 4.1 beschriebene Architektur, zu ermöglichen.

Bei den Dachformen (Punkt 5.1) wurden zusätzlich Pultdächer mit aufgenommen und die Festsetzung, dass Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss nur als Krüppelwalmdächer herzustellen sind gestrichen, um hier dem Bauherrn für die Gestaltungsmöglichkeit zu erhöhen.

Im Punkt 5.2 wurde die Minstdachneigung von 30° auf 22 ° reduziert, da bereits ab dieser Neigung Dacheindeckungen aus Ziegel bzw. Betondachsteinen möglich sind.

Zusätzlich aufgenommen wurde neben den genannten Eindeckungen aus Tonziegel bzw. Betondachsteinen Zink- und Kupfereindeckungen für untergeordnete Gebäudeteile. Diese Eindeckungen wurden zusätzlich zugelassen, um mehr Spielraum bei der Hotelerweiterung zu ermöglichen.

Aufgrund der bestehenden Neigungen des vorhandenen Geländes (ca. bei 15 %) wurde der Absatz, das für interne Befestigungen Pflasterungen zu bevorzugen sind, gestrichen. Diese Streichung ist notwendig, da gerade Pflaster schneller in der Winterzeit zu Überfrieren neigt und somit bei der vorhandenen Längsneigung des Geländes die Verkehrssicherheit beeinflussen würde. Geplant ist eine Befestigung mit Asphalt.

Im § 8 Ordnungswidrigkeiten wurde die gesetzliche Grundlage angepasst.

Die einzelnen Veränderungen sind in einer Synopse gegenübergestellt, siehe Anlage.

### **3.3 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.

Mit der 1. Änderung wird die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze um die Zahl für Wochenend- und Ferienhäuser entsprechend der Stellplatzsatzung erweitert.

## 4 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 8,065 ha

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Amtswiese“ ändert sich die Bodennutzung wie folgt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>B-Plan z. Z.</i>	<i>1. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Grünflächen	4,855 ha	3,771 ha	- 1,084 ha
Waldflächen	1,372 ha	1,666 ha	+ 0,294 ha
Sondergebiet Hotel/Fremdenverkehr	1,471 ha	1,300 ha	- 0,171 ha
Sondergebiet Ferienhäuser	0,000 ha	1,067 ha	+ 1,067 ha
Wasserflächen	0,005 ha	0,070 ha	+ 0,065 ha
private Verkehrsfläche	0,362 ha	0,191 ha	- 0,171 ha
Summe der Flächenwerte	8,065 ha	8,065 ha	+/- 0,000 ha

## 5 Kostenberechnung und Finanzierung

### 5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für den Bebauungsplan Nr. 26 „An der Amtswiese“, 1. Änderung nicht erforderlich, da hier die Erschließung des Gesamtgebietes über den Eigentümer des Grundstücks erfolgt.

### 5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Eigentümer des Grundstücks. Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

## **Teil B: Umweltbericht**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgte für überwiegend in privater Hand befindliche Flächen des Berghotels Ilsenburg und dessen Umgebungsbereich. Es handelt sich hierbei um Flächen, die keinen unmittelbaren baulichen Anschluss an die Ortslage Ilsenburgs besitzen. Der Bebauungsplan ist seit dem 13. Dezember 2012 rechtskräftig. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgen unter Beibehaltung des ursprünglichen Geltungsbereiches eine Änderung von Flächennutzungen sowie eine bauliche Verdichtung. Einerseits soll der Kernbereich mit den bereits vorhandenen Hotelgebäuden weiter baulich verdichtet werden, andererseits sollen vormals nicht bebaute Flächen im Norden des Plangebietes (Festsetzung als Grünfläche für Sport und Freizeit) mit Ferienhäusern bebaut werden. Eine Grünfläche im südwestlichen Randbereich als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und der angrenzenden Waldfläche wird deutlich verkleinert, das Sondergebiet grenzt hier nun direkt an das Schutzgebiet.

Das Plangebiet umfasst im Kernbereich (bereits ausgewiesenes Sondergebiet) mit verschiedenen Hotelgebäuden bebaute Flächen, die über Wege und Zufahrten miteinander verbunden sind. Im Südosten befindet sich ein Parkplatz, der nun ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen wird, sowie die Zufahrt von der Straße „Suental“.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Erweiterung der Sondergebietsfläche vor allem im nordwestlichen Bereich. Im Südosten kommt es zu einer Verschiebung der Grenze des Sondergebietes. Südöstlich des Sondergebietes wurde eine private Grünfläche ausgewiesen, hier befindet sich auch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken. Die Flächen nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Sondergebietes werden als Wiesen/Weideflächen genutzt und wurden bereits als private Grünfläche „Sport und Freizeit“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von fast allen Seiten von Waldflächen umgeben, lediglich im Osten schließen sich Weideflächen an.

Die vorliegende Planung dient der bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angebahnten baulichen Weiterentwicklung der Hotelanlage. Hierfür erfolgt die Erweiterung der Sondergebietsfläche „Hotel- und Fremdenverkehr“. Durch Erweiterung der Sondergebietsfläche wird die bauliche Entwicklung, vor allem im Norden mit Ferienhäusern, ermöglicht. Gleichzeitig werden der umgebende Waldbestand sowie wesentliche Teile der vorhandenen Wiesenflächen in ihrem Bestand gesichert.

Die nördlich und östlich an die geplante Sondergebietsfläche angrenzenden Wiesenflächen (private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit) sollen im Winter als Ski- und Rodelwiese zur Verfügung stehen.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) weist eine Sondergebietsfläche aus, deren Größe den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Amtswiese“ entspricht. Der Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese", 1. Änderung, kann somit als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

Teile des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Es handelt sich hierbei um Wiesen-/Weideflächen sowie Waldflächen. Die Flächen des geplanten Sondergebietes sowie die private Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken im Südosten wurden bereits aus dem Landschaftsschutz entlassen.

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.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 wurden die Grundlagen hinsichtlich der naturräumlichen Gegebenheiten ausführlich erläutert. Im Folgenden wird daher auf die Grundlagenbeschreibung verzichtet und es werden nur für die aktuelle Planung relevante Aspekte erläutert. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt ebenfalls im Wesentlichen in Ergänzung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 26 mit Blick auf die geplanten Änderungen.

## **2 Gesetzliche Grundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.2007 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193
- 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)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. 3 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- 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)
- Richtlinie 92/43/EWG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und Nördliches Harzvorland“ des Landkreises Wernigerode

## **3 Das Plangebiet**

### **3.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Ilsenburg und umfasst mit einer Fläche von insgesamt 8,065 ha einen Bereich, der sich in die freie Landschaft erstreckt und vom gesamten Erscheinungsbild nicht der Ortslage zuzuordnen ist.

Die Erschließung erfolgt aus südöstlicher Richtung von der Stadtlage Ilsenburg aus über die Straße „Suental“. Ein weiterer fußläufiger Verbindungsweg besteht über die Kastanienallee aus nordöstlicher Richtung.

Die Gebäude des Berghotels Ilsenburg liegen an einem in nordwestliche Richtung ansteigenden Hang abseits der geschlossenen Bebauung und sind in die sie umgebende typische Harzlandschaft eingebettet. Die Flächen im Plangebiet besitzen inzwischen eine stärker verdichtete bauliche Struktur im Kernbereich um das zentrale Hotelgebäude. Die umgebenden Flächen weisen einen hohen Freiflächenanteil auf.

### 3.2 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt im Süden, Westen und Norden unmittelbar an den Nationalpark Harz (FFH-Gebiet Nr. 46) an. Diese Flächen, die sich in südlicher Richtung fortsetzen, sind überwiegend mit Laubwald bestanden. Der Teilbereich des Nationalparks gehört zur Zone 4 „Naturzone ohne Wegegebot“ und ist in der Karte der Gebietsgliederung als Nutzungszone sowie als Borkenkäfer-Sicherheitszone dargestellt.

Der sich westlich und südlich um das Plangebiet erstreckende Bereich des Nationalparks ist gemäß FFH-Richtlinie als Gebiet Nr. 46 (DE 4129 301) „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ gemeldet. Die Grenzverläufe von Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark (FFH-Gebiet) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 sind in diesem Bereich weitgehend identisch.

Teilbereiche des Plangebietes um die geplante Sondergebietsfläche herum im Nordwesten, Norden und Osten gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Dieser Bereich ist überwiegend durch Wiesen-/ Weideflächen geprägt.

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

Gemäß §2 (4) Punkt 2 des Gesetzes über den Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“ sind Nutzungszonen die in der Anlage 2 dunkelgrau dargestellten Flächen, die vorrangig mit dem Schutzzweck (§ 3) zu

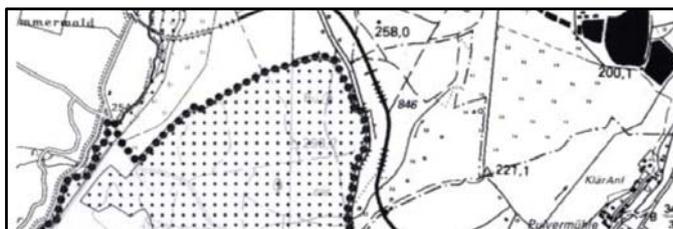


Abbildung 1: Grenzverlauf des Nationalparks und Plangebiet (gelb dargestellt), die grau gepunktete Fläche kennzeichnet die Nutzungszone



vereinbarenden Erholungs-, Bildungs- oder Erschließungs-funktionen dienen (Erholungsbereiche).

Somit korrespondiert dieser Bereich des Nationalparks mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung, indem die für die Erholung vorgesehenen Bereiche im Randbereich der Stadt Ilsenburg einer entsprechenden Nutzung unterliegen. Der Schutzzweck des Nationalparks Harz, insbesondere Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume und Arten, die in dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen

sowie die Vermeidung der Verschlechterung der Lebensräume und der Habitate der Arten wird durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sowie der für den Schutzzweck erheblichen Bestandteile des angrenzenden FFH-Gebietes wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 26 geprüft. Im Rahmen der 1. Änderung ergeben sich nach aktueller Prüfung keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Nr. 46 nach Anhang I nach FFH-RL sowie der sonstigen Lebensraumtypen von landesweiter Bedeutung (s. 6 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung).

#### 4 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.

<b>Checkliste der bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Amtswiese“ zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>sind zu prüfen</b>	<b>sind nicht betroffen</b>
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	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
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
<b>Sonstige</b>		
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
<b>Nach § 1a</b>		

(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	

#### 4.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung findet eine Erweiterung des ausgewiesenen Sondergebietes Hotel/Fremdenverkehr statt. Dadurch wird eine Verdichtung des Kernbereiches mit den Hotelgebäuden und eine Bebauung der Flächen im Norden mit Ferienhäusern ermöglicht.

Dies führt zu einer Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und Versiegelung und zu einer Intensivierung der Nutzung verbleibender Freiflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Wegefläche in Form der Straße Suental. Erforderliche Stellflächen für PKW sind auf den privaten Grundstücken im Sondergebiet abzusichern.

Durch entsprechende Festsetzungen wird für eine ausreichende randliche Begrünung zwischen Sondergebiet und den südlich angrenzenden Waldflächen sowie zu den Grünlandflächen im westlichen und nördlichen Bereich gesorgt und somit ein positives, den angrenzenden Schutzgebieten angepasstes Umfeld geschaffen.

#### **Bewertung**

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

Durch die Planung wird die Erweiterung der vorhandenen Nutzung ermöglicht. Es ist insgesamt mit einer Erhöhung des aktuellen Verkehrsaufkommens (Liefer- und Individualverkehr) zu rechnen, was eine Erhöhung des Störgrades infolge Fahrzeugverkehr, vor allem im südlichen Bereich, nach sich zieht.

Um die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung aufzuzeigen, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (öko-control GmbH 2017). Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass sich das Verkehrsaufkommen im PLAN-Zustand gegen über dem IST-Zustand nahezu verdoppeln wird. Es ist mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels von maximal 2 dB zu rechnen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV ist sowohl im IST- als auch im PLAN-Zustand nicht zu erwarten, wonach das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch bewertet wird.

Durch die Erweiterung der Hotelanlage wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur am westlichen Stadtrand Ilsenburgs erreicht, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Die das Sondergebiet umgebenden Wiesen- und Weideflächen bleiben als private Grünflächen und somit als Freifläche erhalten. Es ist im Wesentlichen eine extensive Mahd/Beweidung und eine Nutzung als Rodelhang im Winter vorgesehen. Gleichzeitig wirken sich die Möglichkeiten verschiedener Freizeitnutzungen in naturnaher Umgebung positiv auf das Schutzgut aus.

Durch Erweiterung des Sondergebietes werden für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

## **4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet befindet sich an einem Hangbereich im Übergangsfeld zwischen der bebauten Ortslage Ilsenburgs und der freien Landschaft am Nordrand des Harzes. Aufgrund der deutlich von der bestehenden Bebauung getrennten Lage und der Abschirmung durch die Waldflächen an der Erschließungsstraße „Suental“ wird der Eindruck einer Lage des Berghotels innerhalb der unbebauten Landschaft erweckt.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist von weitgehend naturnaher Vegetation geprägt und weist ein relativ starkes Gefälle mit insgesamt 63m Höhendifferenz auf, wobei das Gelände in südöstliche Richtung abfällt. Die Hanglage im Bereich der das Berghotel umgebenden Freiflächen eröffnet einen reizvollen Fernblick in das Harzvorland und über die Stadt Ilsenburg.

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch die naturnahen Waldflächen des Nationalparks „Harz“ (hier FFH-Gebiet Nr. 46) eingerahmt. Der Kernbereich mit den Hotelgebäuden wird intensiv genutzt und gepflegt. Hier ist die anthropogene Prägung sehr intensiv und die Funktion der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits stark eingeschränkt.

Die Flächen des Hotelbetriebes werden nach Nordwesten, Norden und Nordosten durch Weideflächen umrahmt, die mit Rindern und Schafen beweidet werden. In nordöstlicher und östlicher Richtung öffnet sich die Landschaft zur Ortslage der Stadt Ilsenburg.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im gesamten Plangebiet nicht nachgewiesen.

### **Biotopstrukturen**

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 26 im Oktober 2010 und April 2011 erfasst. Eine aktuelle Überprüfung ergab, dass sich keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen, vor allem was die neu zu überplanenden Flächen betrifft, ergeben haben.

### **Bewertung**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgt eine weitere Verdichtung des Kernbereiches (Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,7) und eine erstmalige Bebauung und Versiegelung von Freiflächen (Erweiterung Sondergebiet „Ferienhäuser“, GFZ 0,45) im Norden, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung im Bereich des Sondergebietes sowie die bestehende intensive Nutzung des Hotelbereichs ist die Lebensraumfunktion der Flächen bereits eingeschränkt.

Das Plangebiet ist als Bestandteil des Übergangsbereiches zwischen den naturnahen Laubwaldgebieten des Nationalparks Harz und dem Harzvorland und insbesondere durch das Biotopmosaik von Grünland und Gehölzbeständen gekennzeichnet. Es ist als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ für einen überregionalen Biotopverbund von besonderer Bedeutung. Durch die Erhaltung eines großen Teils der Wiesenflächen im Umfeld des geplanten Sondergebietes wird die Biotopverbundfunktion der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt. Freizeitnutzungen auf den vorhandenen Grünflächen werden auf ein Minimum beschränkt (Rodelhang im Winter ohne Infrastruktur),

sodass die aktuelle Nutzung und die Biotopverbundfunktion der Wiesen- und Weideflächen erhalten werden. Weiterhin erfolgt die Gestaltung eines Waldmantels im Norden zur Fläche des Nationalparks sowie die Pflanzung von Heckenstrukturen und einer Streuobstwiese als Abgrenzung zwischen Sondergebietsfläche und Wiesenflächen. Die Freiflächen um die geplanten Ferienhäuser sollen extensiv gemäht werden.

Es ist vorgesehen, die Glasfassaden bei der Hotelerweiterung auf 60% und der Ferienhäuser auf 50% zu erhöhen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Waldnähe und im Übergangsbereich zur freien Landschaft mit Wiesen und Weideflächen wird die Gefahr des Vogelschlages deutlich erhöht.

Daher werden zum notwendigen Vogel- und Sonnenschutz auf den Glasfassaden feste außenliegende Lamellen in Form von Schiebe- bzw. Klappenelementen montiert. Fensterflächen werden mit flächigen Mustern markiert, angeordnet und über eine textliche Festsetzung abgesichert.

Die an das Plangebiet angrenzenden Waldbereiche wie auch der Suenbach, der Teich östlich des Plangebietes und das geplante naturnahe Regenrückhaltebecken sind Lebensräume von Amphibien, insbesondere von Feuersalamander, Erdkröte und Grasfrosch. Durch den Ausbau der Zufahrtsstraße „Suental“ und das im Rahmen der Erweiterung des Hotelkomplexes zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen ist eine Beeinträchtigung des Amphibienbestandes infolge des erhöhten Fahrzeugverkehr zu erwarten. Daher soll beim Ausbau der privaten Erschließungsstraße ein Amphibientunnel eingeplant werden (Festsetzung 3.7). Der Tunnel ist beidseitig am Straßenrand mit geeigneten Leiteinrichtungen auszustatten, um wandernde Amphibien zum Durchlass zu leiten. Die Lage des Amphibientunnels und die Gestaltung der Leiteinrichtungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen der Bebauung und Versiegelung vormals offener Bodenflächen ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen und durch Bebauung und Versiegelung der Flächen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke von angrenzenden Schutzgebieten (NLP Harz, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet) ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten (s. 3.2).

### **4.3 Schutzgut Boden**

Die Böden im Plangebiet sind teilweise, vor allem im Kernbereich um die vorhandenen Gebäude, bereits durch Umlagerung, Bebauung, Versiegelung und Befestigung verändert. Auf den Wiesen- und Weideflächen ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

#### **Bewertung**

Für das „Sondergebiet Hotel und Fremdenverkehr“ kommt es zu einer leichten Erhöhung der Grundflächenzahl (von 0,6 auf 0,7). Die bestehenden Gebäude und die bereits versiegelten Flächen werden in die Planung einbezogen. In diesem Bereich ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Infolge der Erweiterung des Sondergebietes für die Errichtung von Ferienhäusern (GFZ 0,45) im nördlichen Bereich kommt es auf einer aktuell als Wiese genutzten Fläche zu einer erstmaligen Versiegelung und

Bebauung.

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

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Ein kleines Stillgewässer, welches als Regenrückhaltebecken angelegt wurde, befindet sich südöstlich des Hotelbereichs. Ein niedriger Wassereinstau ist hier ständig gegeben.

Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes ist aufgrund des mittleren bis großen Flurabstandes und der bestehenden, nach Südosten geneigten Hanglage gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

##### **Bewertung**

Durch die Planung findet keine Beeinträchtigung der vorhandenen Oberflächengewässer statt.

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch die Konzentration der Bebauung in einem Bereich mit einem hohen Anteil bereits versiegelter Flächen werden diese negativen Auswirkungen so weit wie möglich reduziert. Vermehrt anfallendes Oberflächenwasser wird wie bisher über den zentralen Graben in das Rückhaltebecken geleitet und dort versickert. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das Regenrückhaltebecken deutlich erweitert und als naturnahes Kleingewässer gestaltet. So wird das Niederschlagswasser dem Grundwasser auf direktem Wege wieder zugeführt. Das im Bereich der geplanten Ferienhäuser anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort im Bereich der Freiflächen versickert.

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. Durch die Art der Nutzung besteht keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

#### **4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Stadt Ilseburg in einem weitgehend von Wald geprägten Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die Wiesen- und Weideflächen des Plangebietes besitzen aufgrund des hohen Freiflächenanteils eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Das Plangebiet übernimmt somit zusammen mit den angrenzenden Flächen Teilfunktionen der Frischluftentstehung und der Kaltluftproduktion. Innerhalb des aktuell bebauten Kernbereichs des Plangebietes erfolgt ein kleinräumiger Klimaaustausch zwischen wärmeren versiegelten Flächen und Freiflächen bzw. Gehölzflächen.

Luftaustauschbewegungen sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vermutlich in Form eines Kaltluftabflusses zum Talraum nach Osten ausgeprägt.

##### **Bewertung**

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

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es vor allem im Kernbereich des Plangebietes zur Bildung eines Überwärmungsbereichs mit einer erhöhten Wirksamkeit gegenüber dem aktuellen Zustand. Die Intensität der Überwärmung wird jedoch, vergleichbar mit ländlichen Regionen, gering sein. Zudem wirken die umgebenden Wälder und Freiflächen klimaausgleichend.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden durch die Erhaltung der den Kernbereich umgebenden Gehölzbestände und Freiflächen ausgeglichen. Die Neuversiegelung von Flächen wird durch teilweise Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen minimiert. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzutes Klima und Luft statt.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird hauptsächlich durch den Wechsel zwischen Siedlungsrand, angrenzenden Wiesenflächen und den Waldflächen am steil aufsteigenden Harzrand geprägt. Für das Landschaftsbild spielen neben Wald- und Freiflächenstrukturen diese topografischen Unterschiede eine wesentliche Rolle.

Im Bereich des Plangebietes treffen die verschiedenen Landschaftsbildstrukturen aufeinander und ergeben ein heterogenes Bild, welches vielfältige Landschaftserlebnisse erlaubt. Durch die Lage des Plangebietes und des Hotelbereiches an der Hangfläche ergeben sich interessante Ausblicke über die Ortslage Ilsenburgs und in die Landschaft des Harzvorlandes.

Bei der detaillierten Betrachtung des Landschaftsbildes wird eine Differenzierung zwischen den veränderten und naturfernen Bereichen des Hotels im Kernbereich des geplanten Sondergebietes und den naturnahen Wäldern bzw. den sich nördlich anschließenden, dem Erscheinungsbild nach naturnahen Wiesenflächen deutlich. Die vorhandenen Gebäude beeinflussen das Naturerleben in dem Bereich negativ, was jedoch durch den dichten Waldbestand im Suental gemildert wird. Aus Blickrichtung Südost treten die Hotelgebäude jedoch deutlich in Erscheinung.

#### **Bewertung**

Durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes mit Ferienhäusern im Norden und die bauliche Verdichtung des Kernbereiches kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Die vorliegende Planung ermöglicht im Kernbereich eine 2- bis maximal 4-geschossige Bauweise. Da die verschiedenen Gebäude unterschiedliche Höhen aufweisen, wird ein markantes „Herausragen“ eines Kerngebäudes vermieden, wenngleich die Bebauung aufgrund ihrer Höhe deutlich landschaftsprägend ist, zumal sie sich im mittleren Hangbereich befindet. Die Verdichtung der Bebauung konzentriert sich auf Flächen, die bereits baulich verändert sind, die Inanspruchnahme neuer Freiflächen und damit die Wirkung auf das Landschaftsbild werden dadurch minimiert. Die geplanten Ferienhäuser im nördlichen Bereich weisen deutlich geringere Höhen auf, als die zentralen Hotelgebäude und werden in einer landschaftsangepassten Farbe gestaltet. Durch ihre Lage im oberen Hangbereich werden sie von den höheren Hotelgebäuden optisch weitgehend abgeschirmt. Der größte Teil des Plangebietes wird von Bebauung freigehalten. Die Randbereiche des Sondergebietes, an welche sich die Wiesenflächen anschließen, werden mit Gehölzpflanzungen eingerahmt. Es werden keine landschaftsprägenden Gehölzstrukturen entfernt.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes wird somit durch das Vorhaben hinsichtlich des

Orts- und Landschaftsbildes wenig erheblich beeinträchtigt.

#### **4.7 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 daher nicht berührt.

#### **4.8 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 des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung getroffenen Festsetzungen teilweise innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich, bzw. Ersatz erfolgt im Wesentlichen durch die Entwicklung heimischer, standortgerechter Baum- und Strauchpflanzungen, die Entwicklung eines Waldrandes, die Anlage einer Streuobstwiese und die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.

#### **4.9 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“ und „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Zudem stehen diese Flächen auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Eine Erhaltung von Freiflächen wird durch die Konzentration der Bebauung im Kernbereich des Plangebietes sowie die Beschränkung der Flächengröße sowie des Versiegelungsgrades im Bereich der Ferienhausbebauung erreicht. Das Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße. Die Nutzungs- und Störintensität im Plangebiet wird durch das Vorhaben erhöht.

Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung einer Strauchhecke, Waldrandgestaltung, Entwicklung einer Streuobstwiese und eines Waldmantels sowie Erweiterung eines Kleingewässers) innerhalb des Plangebietes kann jedoch wiederum eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht und der Eingriff ausgeglichen werden.

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

Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter wären im Falle einer Nichtdurchführung der Planung insofern zu erwarten, da eine zusätzliche Flächenversiegelung und der Verlust der Freiflächen als Lebensraum vermieden würden. Die Wertigkeit der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist jedoch als gering einzuschätzen und würde nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Angebotes an Habitatstrukturen beitragen.

*Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter*

<b>Mensch</b>	Durch das Vorhaben ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Die Verdichtung und Erweiterung des vorhandenen Hotelkomplexes und die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen tragen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur bei und wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Im südlichen Bereich kann sich der Störgrad infolge Fahrzeugverkehrs erhöhen.	+
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist eingeschränkt. Durch zusätzliche Bebauung/Versiegelung entsteht jedoch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes. Es findet keine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion angrenzender Flächen statt.	++
<b>Boden</b>	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. Die bauliche Erweiterung wird auf Flächen beschränkt, die bereits zu einem großen Teil bebaut oder versiegelt sind und deren Böden bereits verändert sind. Größere Freiflächen bleiben erhalten.	++
<b>Wasser</b>	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+
<b>Klima/Luft</b>	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und die Erhaltung eines Großteils der Freiflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
<b>Landschaftsbild</b>	Das Landschaftsbild ändert sich durch die geplante Verdichtung und Bebauung mit Ferienhäusern in geringem Maße. Das Sondergebiet ist bereits durch eine landschaftsbildprägende Bebauung gekennzeichnet. Der größte Teil des Plangebietes wird von Bebauung freigehalten. Es werden keine landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen entfernt. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung derzeit nicht berührt.	-
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
<b>+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich</b>		

#### 4.10 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 kleiner „0“, so ist der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichbar. Ergibt sich ein Wert größer „0“, besteht ein verbleibendes Kompensationsdefizit, welches extern ausgeglichen werden muss.

In der folgenden Tabelle werden zunächst Flächenwerte im Plangebiet mit Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 ermittelt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Hotel und Fremdenverkehr“ eine Bebauung und Versiegelung von 60% dessen Gesamtfläche ermöglicht. Mit Planungsstand der 1. Änderung soll dieser Wert auf 70% erhöht werden. Die verbleibenden Freiflächen im Kernbereich bestehen überwiegend aus Rasen mit Gehölzpflanzungen und werden daher als sonstige Parkanlage bewertet.

Die im Rahmen Bebauungsplanes Nr. 26 geplanten, jedoch aktuell noch nicht umgesetzten, Ausgleichsmaßnahmen wurden ebenfalls aufgeführt. Die Waldrandgestaltung im Südwesten wird aktuell auf deutlich kleinerer Fläche erfolgen, die Pflanzung einer Baumhecke in diesem Bereich entfällt. Die Strauchheckenpflanzungen im Norden zwischen dem im Rahmen der 1. Änderung erweiterten Sondergebiet und der Wiesenfläche wird nach Norden verlagert. Die geplanten Obstbaumpflanzungen im Osten bleiben bestehen, ebenso die Beseitigung des Riesenbärenklau-Bestandes. Das Regenrückhaltebecken wird deutlich erweitert und als naturnahes Kleingewässer mit Dauereinstau gestaltet.

Am Ende der Tabelle werden die im Rahmen der 1. Änderung geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und deren Kompensationsumfang ermittelt.

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

<b>Biotoptyp Planungsstand Bebauungsplan Nr. 26</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotopwert</b>
Mesophiles Grünland (private Grünfläche S+F)	41907	18	754326
Private Grünfläche, extensiv genutzt	3500	15	52500
Waldflächen	13720	27	370440
Private Verkehrsfläche	3620	0	0
Sondergebietsfläche 60% bebaute Fläche	8826	0	0
Sondergebietsfläche 40% Freifläche sonstige Parkanlage	5884	10	58840
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>			
A: Entwicklung eines Waldrandes mittlerer Standorte	578	20	11560
B: Pflanzung einer Baumhecke	362	16	5792
C: Pflanzung einer Strauchhecke/Strauchpflanzungen	635	14	8890
D+E: Anlage einer Streuobstwiese	961	15	14415
F: Beseitigung des Riesenbärenklau-Bestandes und Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern in Ergänzung des lückigen Waldbestandes	587	14	8218
G: Erweiterung des RRB und Schaffung Kleingewässer	70	20	1400
	Gesamtfläche: 80650		
<b>Summe Biotopwert Planungsstand Bebauungsplan Nr. 26</b>			<b>1284981</b>

<b>Biotoptyp Planungsstand 1. Änderung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotopwert</b>
Mesophiles Grünland (private Grünfläche S+F)	27554	18	495972
Private Grünfläche, extensiv genutzt	2309	15	34635
Waldflächen	16077	27	449820
Private Verkehrsfläche	1910	0	0
Sondergebietsfläche Hotel 70% bebaute Fläche	9100	0	0
Sondergebietsfläche Hotel 30% Freifläche sonstige Parkanlage	3900	10	39000
Sondergebietsfläche Ferienhäuser 45% bebaute Fläche	4802	0	0
Sondergebietsfläche Ferienhäuser 55% Freifläche mesophiles Grünland	5868	15	88020
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>			
A: Entwicklung eines 10 bis 15m breiten Waldmantels	4600	25	115000
B: Pflanzung einer Strauchhecke/Strauchpflanzungen	635	14	8890
C: Anlage einer Streuobstwiese	1629	15	24435
D: Beseitigung des Riesenbärenklau-Bestandes und Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern in Ergänzung des lückigen Waldbestandes	587	14	8218
E: Erweiterung des RRB und Schaffung Kleingewässer	690	20	13800
Einbau eines Amphibientunnels mit entsprechender Leiteinrichtung beim Neubau der privaten Zufahrtsstraße	300	20	6000
	Gesamtfläche: 80650		
<b>Summe Biotopwert Planungsstand 1. Änderung</b>			<b>1283790</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>-1191</b>

Nach obenstehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet besteht nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein leichtes Ausgleichsdefizit. Nicht berücksichtigt wurden in der Berechnung jedoch die weitreichenden Maßnahmen an den Fensterfronten gegen Vogelschlag (Festsetzung 4.1) und dem Einbau des Amphibientunnels (Festsetzung 3.7), welche als artenschutzrechtliche Maßnahmen in die Berechnung einbezogen werden können. Es verbleibt somit kein Kompensationsdefizit, der Eingriff ist nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Waldrandgestaltungen im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen (Fläche „A“). Hierdurch soll vor allem eine Abschirmung der Nutz- und Bauflächen von den Waldbereichen des Nationalparks erreicht werden. Die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet und den sich nordwestlich, nördlich und östlich anschließenden Wiesenflächen erfolgt durch Pflanzung einer Strauchhecke „B“ und einer Streuobstwiese „C“.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Riesenbärenklau-Bestand beseitigt und die Fläche sowie der umgebende Bereich wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, um ein erneutes Aufkommen des Bärenklaus zu verhindern (Fläche „D“). Gleichzeitig wird der hier z.T. lückige Wald durch die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher ergänzt.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken soll vertieft und deutlich erweitert werden (Fläche „E“). Hierbei ist vorgesehen, einen gesicherten Dauereinstau von Wasser zu gewährleisten, um hier ein naturschutzfachlich wertvolles Kleingewässer zu schaffen, welches Amphibien als Laichgewässer dient. Das Gewässer soll naturnah gestaltet werden und flache Uferzonen erhalten. Eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen, da davon auszugehen ist, dass sich die typischen Wasserpflanzen von selbst ansiedeln, wie dies im bestehenden RRB geschehen ist.

Für die Pflanzung der Obstbäume sind hochstämmige Obstgehölze regionaltypischer Sorten zu verwenden.

Für die Waldrandgestaltung, die Ergänzung des lückigen Waldbestandes und die Pflanzungen von Baum- und Strauchhecken sind die folgenden Artenlisten maßgeblich.

Es sind Gehölze jeder dort angegebenden Arten zu etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> 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: Waldrand, Ergänzung Waldbestand und Waldmantel Flächen „A“ und „D“**

Hain-Buche (*Carpinus betulus*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

#### **Artenliste II: Strauchpflanzung „B“**

Ein-/ Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)

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

#### **Artenliste III: Obstgehölze, Qualität Hochstamm 8/10 Fläche „C“**

##### ***Äpfel***

Halberstädter Jungfernapfel  
Kaiser Wilhelm  
Prinzenapfel  
Baumann-Renette  
Rote Sternrenette  
Schöner aus Nordhausen  
Harberts Renette  
Adersleber Klarapfel  
Gelber Edelapfel  
Bohnapfel  
Gravensteiner  
Klarapfel  
Goldparmäne  
Jakobsapfel  
Jakob Lebel  
Landsberger Renette  
Prinz Albrecht von Preußen  
Gelber Belefleur

**Sauerkirschen:**

Schattenmorelle  
Heimann

**Birnen**

Gute Luise  
Diels Butterbirne  
Williams Christ  
Köstliche von Charneau  
Nordhäuser Winterforelle  
Clapps Liebling  
Prinzessin Marianne  
Muskatellerbirne  
Solauer  
Pastorenbirne

**Pflaumen**

Hauspflaume  
Wangenheim  
The Czar  
Nancy-Mirabelle  
Emma Leppermann  
Große Grüne Reneklode  
Althahn

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurden für den Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung Flächen gewählt, die bereits eine Bebauung und Beeinträchtigung durch Nutzung aufweisen und nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen. Die Erschließung der Fläche ist ebenfalls gegeben. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen und Erschließungswegen wird damit vermieden.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wurde mit 0,7 festgelegt, um einerseits eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen, aber gleichzeitig den Versiegelungsgrad zu begrenzen. Vorhandene bebaute und versiegelte Flächen wurden in die Planung integriert, wodurch die Neuversiegelung von Freiflächen minimiert wird. Im Bereich der geplanten Ferienhäuser wurde eine Grundflächenzahl von 0,45 festgelegt, wodurch der Freiflächenanteil im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche deutlich höher ist. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie Bodenversiegelung wird somit auf das Minimum begrenzt.

Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Sondergebietes (Heckenstrukturen und Streuobstbestände), die Entwicklung eines Waldmantels im Norden des Plangebietes (Randbereich zum Nationalpark) sowie eine landschaftsangepasste bauliche und farbliche Gestaltung der geplanten Bebauung wie auch der Flächenversiegelungen wird die Einbindung in das Landschaftsbild verbessert.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die das Sondergebiet umgebenden Wiesenflächen bleiben erhalten und werden durch die Planung auf Dauer gesichert.

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Verlust von Grünland

und Rasenflächen durch Bebauung und Versiegelung. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt vor allem im Rahmen der geplanten Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher in Form von Hecken bzw. zur Waldrandgestaltung sowie der Anlage einer Streuobstwiese. Zudem wird das vorhandene Regenrückhaltebecken erweitert und im Sinne eines naturnahen Kleingewässers gestaltet. Ein dauerhafter Wassereinstau soll Amphibien und Insekten einen naturnahen Lebensraum bieten.

Um Verluste des Amphibienbestandes aufgrund des Ausbaus und der intensiveren Nutzung der privaten Zufahrtsstraße zu vermeiden, ist der Einbau eines Amphibientunnels mit entsprechenden Leiteinrichtungen vorgesehen. Eine weitere wichtige Artenschutzmaßnahme stellt der Schutz von Vögeln vor Vogelschlag durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen an großen Glasfassaden dar.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff ausgeglichen.

## **5.1 Planungsalternativen**

Die Planung dient der baulichen Entwicklung der Stadt Ilsenburg im Hinblick auf eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur. Es wird die bauliche Weiterentwicklung einer bestehenden Hotelanlage sichergestellt. Dabei werden die vorhandenen baulichen Strukturen in die Planung einbezogen. Es wird damit dem Ziel der Stadt Ilsenburg, einer maßvollen und naturverträglichen städtebaulichen Entwicklung sowie Stärkung des Wirtschaftszweiges Tourismus entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

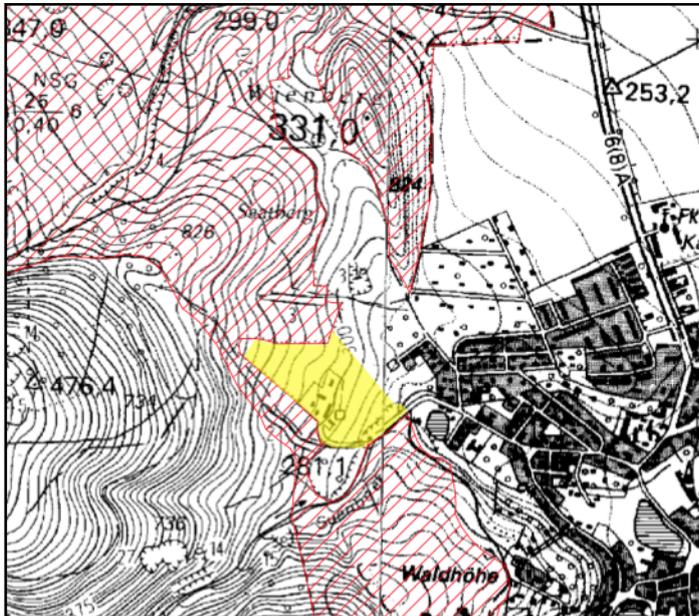
## **5.2 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Amtswiese“ 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.

## 6 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

### 6.1 Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 26

Aufgrund der landschaftlich schönen Lage hat der Wirtschaftszweig Erholung und Tourismus in Ilsenburg in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Besondere Herausforderung der Bauleitplanung



FFH-Gebiet Nr. 46 (rot schraffiert) und Geltungsbereich des B-Planes (gelb)

ist vor allem in den dem Harz zugewandten Randbereichen eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur des Ortes unter besonderer Beachtung des Schutzes naturnaher Landschaftsstrukturen als Grundlage für den Tourismus.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde aufgrund der bauplanungsrechtlichen Änderung von Flächen erforderlich, welche unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 46 (Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg) angrenzen. Das FFH-Gebiet ist mit dem Grenzverlauf des Nationalparks am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes deckungsgleich. Durch die Planung sind keine Teile des Schutzgebietes

direkt betroffen. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit sich aus der Planung indirekte negative Auswirkungen auf das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung ergeben können.

Nach § 34 BNatschG sind Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den jeweiligen Erhaltungszielen und Schutzzwecken der möglicherweise von den Auswirkungen tangierten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der EU-Vogelschutzgebiete zu prüfen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Die Grundlagen dieser Prüfung haben nach wie vor Gültigkeit und werden im Folgenden nicht noch einmal erläutert. Es wird lediglich geprüft, ob die sich aus der 1. Änderung ergebenden baulichen Erweiterungen zusätzliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben.

### 6.2 Ergebnis der Prüfung

Von der Planung werden keine Flächen des FFH-Gebietes unmittelbar in Anspruch genommen. Es werden lediglich Flächen überplant, die direkt an das FFH-Gebiet angrenzen.

Das geplante Sondergebiet liegt im Zentrum des Plangebietes und grenzt an keiner Stelle unmittelbar an das FFH-Gebiet an. Vorbelastungen dieses Kernbereichs sind durch die aktuelle Nutzung als Hotelbetrieb bereits gegeben, weshalb sich hieraus keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die das Sondergebiet im Norden und Nordwesten umgebenden Wiesen- und Weideflächen bleiben weitgehend erhalten und bilden einen Puffer zwischen dem intensiv touristisch genutzten Bereich des Sondergebietes und den Waldflächen des FFH-Gebietes. Auch die Funktion der Flächen innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine zusätzliche Abschirmung des Sondergebietes nach Norden erfolgt hier durch die Entwicklung einer Strauchhecke im nordwestlichen und nördlichen Randbereich. Auch die im Plangebiet befindlichen Waldflächen bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten und werden im südlichen Bereich nahe der Zufahrt noch durch die Entwicklung eines naturnahen Waldrandes ergänzt. Diese Waldflächen nehmen ebenfalls eine wichtige Pufferfunktion wahr.

Durch das geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Nr. 46 nach Anhang I nach FFH-RL sowie der sonstigen Lebensraumtypen von landesweiter Bedeutung zu erwarten. Es kommt zu keiner Flächeninanspruchnahme der ausgewiesenen Lebensraumtypen.

Zerschneidungswirkungen von Lebensräumen oder Wanderwegen, die Habitate prioritärer Tierarten von anderen FFH-Gebieten oder bedeutenden Lebensräumen abtrennen oder beeinflussen, sind aufgrund der Lage der Teilflächen im Anschluss an die bestehenden Baugebiete nicht zu erwarten.

**Es sind keine Auswirkungen auf die Lebensraumtypen oder prioritären Arten des FFH-Gebietes zu erwarten.**

Durch die das Sondergebiet umgebenden naturnahen Flächen, welche sich an die Grenzen des FFH-Gebietes anschließen, ist ein ausreichender Abstand der touristischen Nutzung zum Schutzgebiet gegeben. Negative Einflüsse werden durch geeignete Pflanzungen zusätzlich minimiert.

#### **Beeinträchtigungen der funktionalen Beziehungen der Schutzgebiete mit Berücksichtigung von Summationswirkungen**

Aktuell gibt es im Plangebiet keine anderen Pläne und Projekte, die im Zusammenwirken mit dem hier betrachteten Vorhaben zu Beeinträchtigungen der allgemeinen und/oder speziellen Erhaltungsziele des Gebietes führen können.

#### **Zusammenfassend ist folgendes festzustellen:**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 geplante Erweiterung der Sondergebietsfläche mit Verdichtung des Kernbereiches des Hotelkomplexes und Errichtung von Ferienhäusern auf einer zusätzlichen Fläche nördlich des Kernbereiches führt weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes.

Unter Berücksichtigung der empfindlichsten Erhaltungsziele und der maximal möglichen Intensitäten und Reichweiten der Wirkprozesse der Planung ist eine Beeinträchtigung von in den Natura 2000-Gebieten vorkommenden wertgebenden Tierarten sowie deren wesentlichen Bestandteile und Erhaltungsziele durch Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten. Damit bleibt auch die Funktion und Bedeutung für das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 uneingeschränkt erhalten.

**Die Verträglichkeit der Planung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit den Maßgaben der FFH-Richtlinie ist somit gegeben. Die Fortführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.**

## **7 Zusammenfassung**

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz. Durch die Weiterentwicklung eines Sondergebietes mit Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtung wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur angestrebt. Der Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung beinhaltet die Verdichtung des Kernbereichs und die Bebauung einer zusätzlichen Fläche mit Ferienhäusern.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“ erwartet, die im Rahmen der 1. Änderung ausgeglichen werden müssen. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die Konzentration der Bebauung auf den bereits zu einem großen Teil bebauten und versiegelten Kernbereich des Plangebietes sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

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

## 8 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

BURMEISTER, J. (2004): Zur Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (LANA-Empfehlungen). Natur und Recht 26 (5/4): 296-303

GESETZ ÜBER DEN NATIONALPARK „HARZ (SACHSEN-ANHALT)“ vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA 2005, 816, ausgegeben am 20. 12. 2005

KAISER, T. (2003): Methodisches Vorgehen bei der Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. Naturschutz und Landschaftsplanung 35 (2): 37-45

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)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2002): Die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt, In: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt 39, Sonderheft 2002, Halle

LANDESVERWALTUNGSAMT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2011): Standarddatenbögen der Natura 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt <http://www.sachsen-anhalt.de> (Stand: 13.05.2011)

LANDKREIS WERNIGERODE (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

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.

ÖKO-CONTROL GMBH (2017): Schalltechnische Untersuchung, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Amtswiese“, Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz

STADT ILSENBURG (2011): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „An der Amtswiese“, Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz, Fassung § 3.1 und 4.1 BauGB

## **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 .....

---

Der Bürgermeister