



Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

Landkreis Harz

Flächennutzungsplan Stadt Ilsenburg (Harz)

Begründung

(Änderungen im Vergleich zum ern. Entwurf vom 28.03.2017 in grüner Schrift)

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 4a(3) i.V.m. § 3(2)/4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung:	15.12.2015	27.09.2017	28.03.2018	22.10.2018
Plan:	15.12.2015	27.09.2017	28.03.2018	22.10.2018



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (3943) 203 95 90
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Geogr. K. Völckers; Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen
Esther Bühring

INHALT

TEIL 1:	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	1
1	Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.....	1
2	Kurzbeschreibung der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg	2
2.1	Lage im Raum	2
2.2	Kurzprofil der Einheitsgemeinde.....	3
2.2.1	Stadt Ilsenburg (Harz)	3
2.2.2	Ortsteil Darlingerode	4
2.2.3	Ortsteil Drübeck	5
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Überörtliche Planungen	5
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.2	Regionales Kulturlandschaftskonzept	13
3.1.3	Kreisentwicklungskonzept (KEK)	13
3.1.4	Kur-/Erholungsorte.....	14
3.2	Örtliche Planungen	14
3.2.1	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK)	14
3.2.2	Wirksame Flächennutzungspläne	16
3.2.3	Bebauungspläne.....	17
4	Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete.....	19
4.1.2	Dorfgebiete	22
4.1.3	Mischgebiete	23
4.1.4	Gewerbliche Bauflächen, Gewerbe- und Industriegebiete	24
4.1.5	Sonderbauflächen, Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete	27
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf	30
4.2.1	Öffentliche Verwaltungen	30
4.2.2	Schulen	30
4.2.3	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	31
4.2.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	31
4.2.5	Post.....	31
4.2.6	Feuerwehr	31
4.2.7	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	32
4.2.8	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	32
4.3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	33
4.3.1	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen	33

4.3.2	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	33
4.3.3	Bahnanlagen	33
4.3.4	Hauptwander- und Radwege	34
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	35
4.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	35
4.5.1	Gashochdruckleitungen	35
4.6	Grünflächen	35
4.6.1	Zweckbestimmung „Parkanlage“	36
4.6.2	Zweckbestimmung „Sportplatz“	36
4.6.3	Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“	36
4.6.4	Zweckbestimmung „Bolzplatz“	37
4.6.5	Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“	37
4.6.6	Zweckbestimmung „Friedhof“	37
4.6.7	Zweckbestimmung „Freizeitanlage“	37
4.6.8	Zweckbestimmung „Reitplatz“	37
4.7	Wasserflächen	38
4.8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	38
4.8.1	Flächen für die Landwirtschaft	38
4.8.2	Flächen für Wald	38
4.9	Sonstige Darstellungen	39
4.9.1	Flächen, für die eine zentrale Abwasserversorgung nicht vorgesehen ist	39
4.9.2	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	39
4.9.3	Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	40
4.9.4	Von der Darstellung ausgenommene Flächen („Weißflächen“ gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	40
4.10	Flächenbilanz in der Übersicht	41
5	Nachrichtliche Übernahmen	42
5.1	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	42
5.2	Überschwemmungsgebiet	42
5.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes	43
5.3.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	43
5.3.2	Naturpark	43
5.3.3	Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“	43
5.3.4	Landschaftsschutzgebiet	43
5.3.5	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)	44
5.3.6	Europäisches Vogelschutzgebiet	44

5.3.7	Naturdenkmal / Geotop.....	44
5.3.8	Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)	44
5.4	Sonstige Darstellungen	45
5.4.1	Frühere bergbauliche Tätigkeiten	45
5.4.2	Richtfunkstrecken	45
6	Hinweise.....	46
6.1	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes	46
6.1.1	Naturschutzgebiet	46
6.2	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	46
6.2.1	Sanierungsgebiet „Kernstadt“ der Stadt Ilsenburg (Harz)	46
6.2.2	Denkmäler	45
6.3	Kampfmittelverdachtsflächen	46
7	Ver- und Entsorgung.....	47
8	Auswirkungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	47
8.1	Auswirkungen auf die Bevölkerung/Daseinsvorsorge	47
8.2	Auswirkungen auf Wohnnutzungen	47
8.3	Auswirkungen auf wirtschaftliche (gewerbliche) Belange	47
8.4	Auswirkungen auf touristische Belange.....	48
8.5	Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange	48
8.6	Auswirkungen auf Umweltbelange	48
TEIL 2:	UMWELTBERICHT	49
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes	49
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	49
2.1	Vorgaben aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	49
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a	49
2.1.2	Naturschutzgesetzgebung	51
2.1.3	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts	51
2.1.4	Immissionsschutz	52
2.2	Fachplanungen	54
2.2.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2010)	54
2.2.2	Regionaler Entwicklungsplanung für die Planungsregion Harz 2009.....	54
2.2.3	Regionales Kulturlandschaftskonzept.....	56
2.2.4	Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode 2006	56
2.3	Weitere Vorgaben	57
2.3.1	Baumschutzsatzung	57
2.3.2	Schutzgebiete und geschützte Biotope.....	58
3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen	59

3.1	Teilfläche 1	61
3.1.1	Flächendarstellung	61
3.1.2	Bewertung der Schutzgüter	62
3.1.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	63
3.2	Teilfläche 2	63
3.2.1	Flächendarstellung	63
3.2.2	Bewertung der Schutzgüter	64
3.2.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	65
3.3	Teilfläche 3	66
3.3.1	Flächendarstellung	66
3.3.2	Bewertung der Schutzgüter	66
3.3.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	68
3.4	Teilfläche 4	68
3.4.1	Flächendarstellung	68
3.4.2	Bewertung der Schutzgüter	69
3.4.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	71
3.5	Teilfläche 5	71
3.5.1	Flächendarstellung	71
3.5.2	Bewertung der Schutzgüter	72
3.5.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	73
3.6	Teilfläche 6	73
3.6.1	Flächendarstellung	73
3.6.2	Bewertung der Schutzgüter	74
3.6.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	75
3.7	Teilfläche 7	76
3.7.1	Flächendarstellung	76
3.7.2	Bewertung der Schutzgüter	76
3.7.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	78
3.8	Teilfläche 8	78
3.8.1	Flächendarstellung	78
3.8.2	Bewertung der Schutzgüter	79
3.8.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	80
3.9	Teilfläche 9	81
3.9.1	Flächendarstellung	81
3.9.2	Bewertung der Schutzgüter	81
3.9.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	83
3.10	Teilfläche 10	83
3.10.1	Flächendarstellung	83
3.10.2	Bewertung der Schutzgüter	84

3.10.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	85
3.11	Teilfläche 11	85
3.11.1	Flächendarstellung	85
3.11.2	Bewertung der Schutzgüter	86
3.11.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	87
3.12	Teilfläche 12	88
3.12.1	Flächendarstellung	88
3.12.2	Bewertung der Schutzgüter	88
3.12.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	90
3.13	Teilfläche 13	90
3.13.1	Flächendarstellung	90
3.13.2	Bewertung der Schutzgüter	91
3.13.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	92
3.14	Teilfläche 14	92
3.14.1	Flächendarstellung	92
3.14.2	Bewertung der Schutzgüter	93
3.14.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	94
3.15	Flächen für Wald	95
4	Wechselwirkungen	95
5	Überschlägige Eingriffsermittlung	95
6	Entwicklungsprognosen	99
6.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	99
6.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	99
7	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	100
8	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes.....	100
9	Zusätzliche Angaben	103
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	103
9.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	103
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	104

ANHANG

- 1 Digitalisierung wirksame Flächennutzungsplan (Stand 12.04.2015)
mit Übersicht der in der Neuaufstellung geänderten Einzelbereiche
- 1a Darstellung der Änderungen baulicher Flächen
- 2 Rechtskräftige Bebauungspläne (räumliche Übersicht)
- 3 Hauptwanderwege im Harz
- 4 Nationalpark (Übersicht)
- 5 Landschaftsschutzgebiet (Übersicht)
- 6 Sanierungsgebiet

ANLAGE

- Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg (Harz)

Luftbildnachweis:

Die Luftbilder in dieser Begründung sind aus Google Maps übernommen (Bilder©2017, Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis DE/BKG (© 2009), Google, Stand: 02.07.2017).

Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BauO LSA) vom 20. Dez. 2005 (GVBl. LSA 2005, 769), mehrfach geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA) vom 10.01.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659 u. 662)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IM LAND SACHSEN-ANHALT (UVPg LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

STRAßENGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, 334), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) vom 31.03.2013 (GVBl. LSA S. 116), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

BUNDESWALDGESETZ (BWaldG) vom 2.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.01.2017 (BGBl. I S. 75)

WALDGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (LWaldG LSA) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77)

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LEntwG LSA) vom 23.04.2016 (GVBl. LSA 2015, S. 170)

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZ-GESETZ (Bod-SchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1 Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

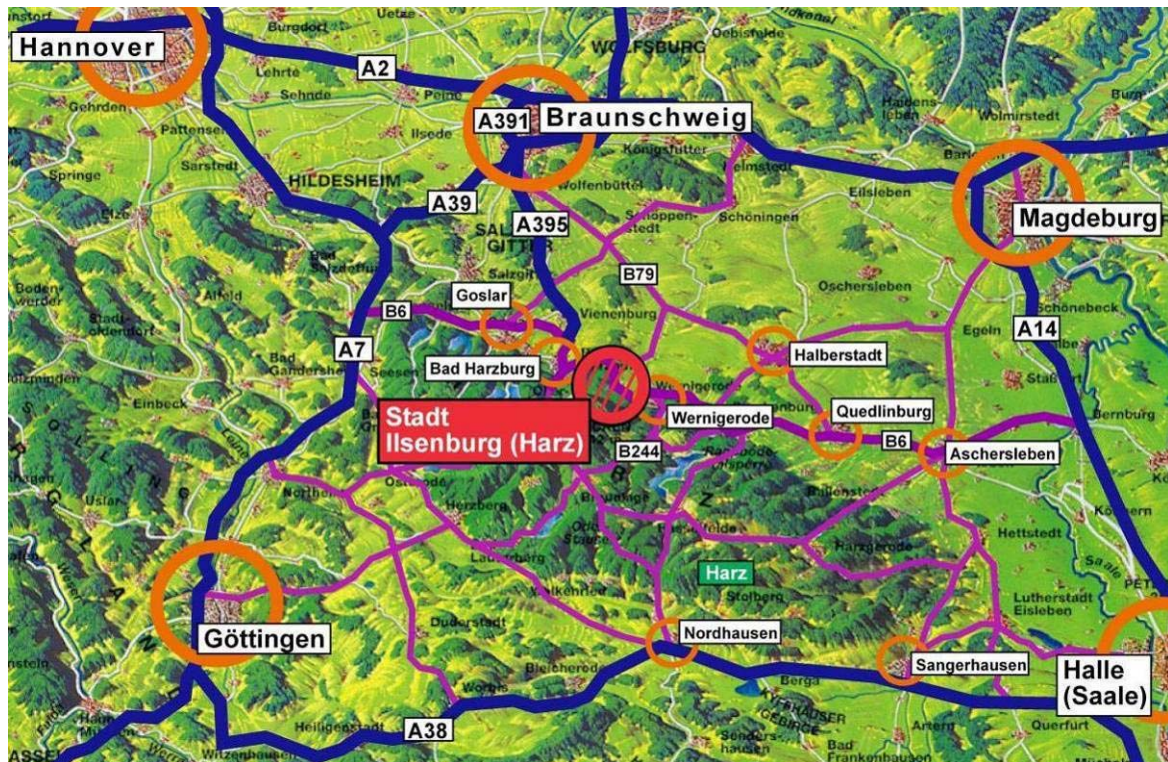
Am 01.08.2007 begann in Sachsen-Anhalt die erste, freiwillige Phase der 2. Gemeindegebietsreform. In diesem Rahmen schlossen sich zum 01.07.2009 die bis dahin selbstständigen Gemeinden Drübeck und Darlingerode sowie die Stadt Ilsenburg (Harz) zur Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) zusammen. Gleichzeitig wurde die Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg (Harz) aufgelöst.

In den bis dahin eigenständigen Gemeinden bestanden bereits Flächennutzungspläne. Diese wurden jedoch schon 1993 (Gemeinde Darlingerode mit inzwischen 4 Änderungen), 2006 (Gemeinde Drübeck) und 2002 (Stadt Ilsenburg mit inzwischen 3 Änderungen) wirksam. Um den Vorgaben des BauGB zu entsprechen, dass ein Flächennutzungsplan die Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt, wurde am 26.11.2014 durch den Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) die Neuaufstellung eines gemeindeweiten Flächennutzungsplans beschlossen. Zudem sollen die Planungen mit der Neuaufstellung für das gesamte Gemeindegebiet aktualisiert sowie an zukünftige Bedürfnisse und Entwicklungen angepasst werden. Zudem ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionale Entwicklungsplan wurde 2009 bekannt gemacht und fand daher noch keine Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung der drei Einzelpläne.

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf der gesamten Gemeindeebene zu sichern und einen Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung zu setzen, wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) erforderlich.

2 Kurzbeschreibung der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg

2.1 Lage im Raum



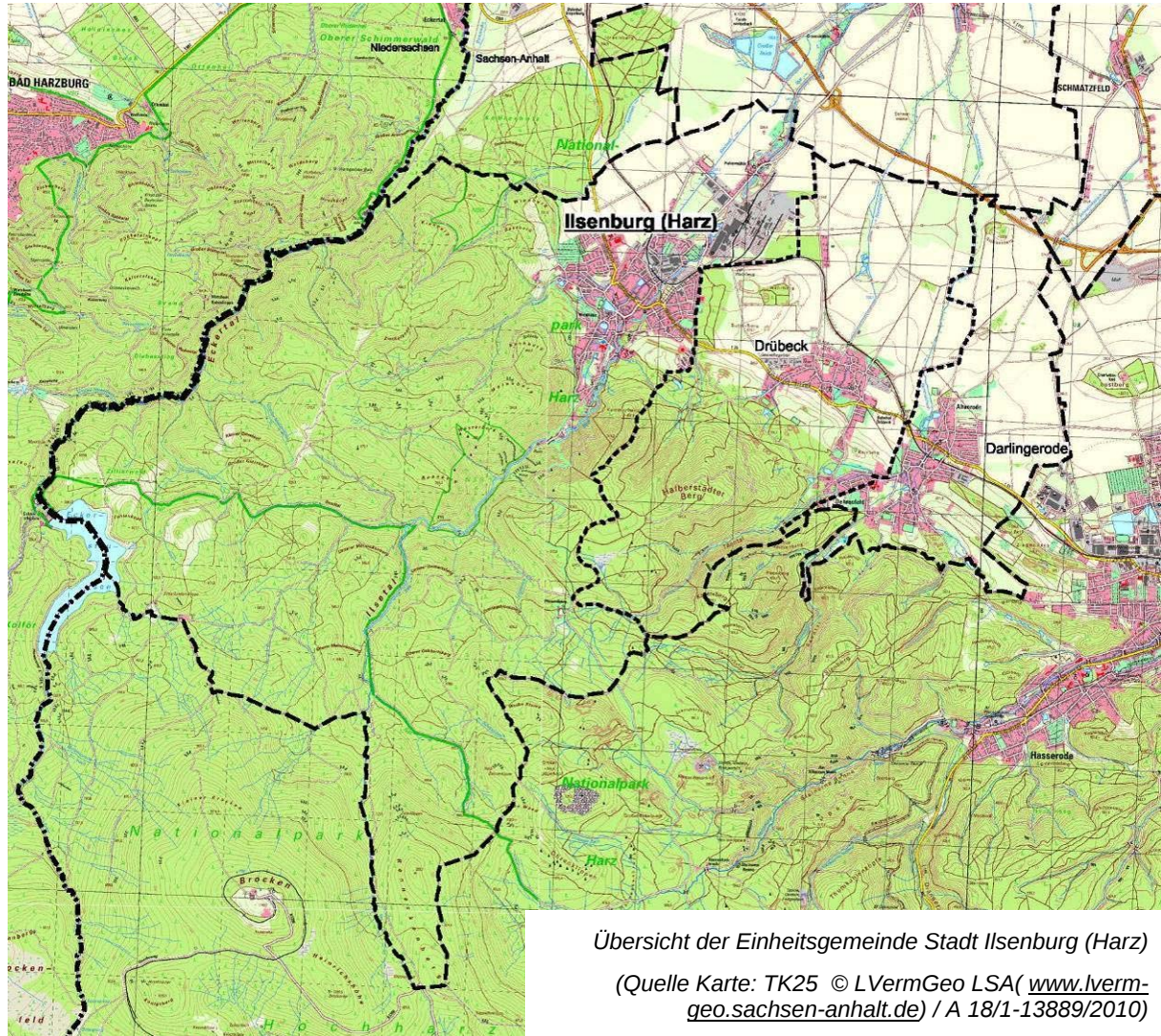
Die Einheitsgemeinde befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Harz in Sachsen-Anhalt. Die Stadt Ilsenburg (Harz) liegt zwischen den Mittelzentren Wernigerode (ca. 10 km entfernt) und Bad Harzburg (ca. 15 km entfernt). Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist in ca. 35 km Entfernung zu erreichen. Die nächsten Oberzentren sind Magdeburg (ca. 100 km entfernt), Halle (ca. 125 km entfernt) und Braunschweig (ca. 55 km entfernt).

Die Stadt Ilsenburg (Harz) verfügt über eine direkte Anbindung an die überregional bedeutsame und autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 6, die in Ost-West-Richtung verläuft. In wenigen Kilometern sind hierüber die A 395 nach Norden in Richtung Braunschweig und im Weiteren die A 14 (Magdeburg – Halle/Leipzig) und die A 7 (Hannover – Göttingen) zu erreichen.

Zudem ist die Einheitsgemeinde mit Haltepunkten in Ilsenburg und Darlingerode an das Schienennetz mit Verbindung z. B. über Wernigerode nach Halle (Saale) und nach Hannover angebunden.

Naturräumlich liegt die Stadt zu Füßen des Brockens am Eingang zum Ilsetal. Die Umgebung des Luftkurortes Ilsenburg ist geprägt durch Berge, Wälder und Felsenklippen sowie den Ilsefällen. Gleichzeitig ist er auch das Tor zum Nationalpark „Harz“. Die „Nationalparkgemeinde“ ist von drei Seiten von bewaldeten Bergen umgeben, die über 550 m hoch sind. Der Brocken ist über einen der schönsten Aufstiege zu erreichen (Heinrich-Heine-Weg).

2.2 Kurzprofil der Einheitsgemeinde



Der nordöstliche Teil des Gebietes der Einheitsgemeinde ist überwiegend durch die 3 Siedlungskerne Ilsenburg, Drübeck und Darlingerode sowie größere landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Während in Ilsenburg neben Wohnbebauung auch größerflächige Gewerbe- und Industriebauung vorzufinden ist, sind die Ortsteile Drübeck und Darlingerode größtenteils durch Wohnbebauung geprägt.

Der südwestliche Teil der Einheitsgemeinde, der rund 2/3 des Gemeindegebietes umfasst, ist nur minimal besiedelt und besteht fast vollständig aus Forst-/Waldflächen. Diese liegen teilweise im Nationalpark „Harz“.

Das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) umfasst eine Fläche von 6.318 ha.

2.2.1 Stadt Ilsenburg (Harz)

- Grundzentrum mit Versorgungsfunktion (Bereitstellung aller notwendigen Güter des periodischen Bedarfs auch für die Ortsteile), Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde
- Mit fast 6.000 EW deutlich größter Ort der Einheitsgemeinde

- Konzentration von Versorgungseinrichtungen: Kindergarten, Grund- und Sekundarschule, zahlreiche Verbrauchermärkte und Einzelhandel, reges Vereinsleben sowie Kultur- und Sportangebote u. a. in der Harzlandhalle (ca. 100 Veranstaltungen/Jahr, davon 25-30 Großveranstaltungen)
- Luftkurort mit attraktivem Stadtbild (durchgrüntes Zentrum mit historischem Teich- und Grabensystem, Flusslauf der Ilse und historischen Fachwerkbauten). Naturräumliche Besonderheiten insbesondere durch den direkt angrenzenden Nationalpark, den Brocken und das Ilsetal.
- Ausgeprägter Bereich Tourismus und Erholung, mit hohem Stellenwert für die Region des Harzes (ca. 190-200.000 Übernachtungen/ Jahr), vielfältiges, auch hochwertiges Angebot in Hotellerie/ Gastronomie. Tourismus mit Schwerpunkt im Zentrum der Stadt und in Richtung Süden zum Harz.
- Bauliche Besonderheiten (touristische Anziehungspunkte): Schloss und Schlosspark (touristische Teilnutzung), Klosteranlage mit Klosterkirche aus dem 11. Jh., zentrumsnah gelegen, Kloster gehört zu Netzwerken „Straße der Romanik“ und „Gartenträume – historische Parks in Sachsen-Anhalt“
- Regional bedeutsamer Gewerbe-/Industriestandort mit international tätigen Firmen auf über 150 ha Fläche im Norden der Stadt
- Räumliche Trennung von Industrie/Gewerbe und Tourismus (perfekte Symbiose)
- Gute verkehrliche Anbindung (B6 und A395 in direkter Nähe), ÖPNV-Bus-Verbindung zum nächsten Mittelzentrum (Wernigerode) im Stunden-Takt (Bad Harzburg - Wernigerode), Schienennetz für Personennahverkehr (Goslar – Halle/S.) mit Bahnhof

2.2.2 Ortsteil Darlingerode

- Wohnort mit fast 2.500 EW, direkt an das Mittelzentrum Wernigerode angrenzend
- Altdorf mit Fachwerkgebäuden und engen, schmalen Straßenräumen nördlich der L 85 (Altenrode); südlich der L 85 offenere Bauweise; großflächige Neubaugebiete mit EFH überwiegend am östlichen Ortsrand, kaum Leerstände
- Erholungsort mit stark bewegter Topographie, prägnante Teiche und Bachläufe im bzw. am Ort
- Grundversorgung gegeben: Verbrauchermarkt, einige wenige Fachgeschäfte, Gaststätten, Kita, Grundschule, Förderschule, Sport- und Freizeitanlagen, Veranstaltungsort „Sandtallhalle“ u.a.
- Bedeutsam: Paritätische Gesellschaft für Sozialarbeit zur Begleitung von Menschen mit körperlicher und mehrfacher Beeinträchtigung (mit verschiedenen Wohnangeboten, Tagesförderzentrum, ambulanten Diensten, Serviceangeboten)
- L 85 verläuft durch den Ort, gute regionale Verkehrsanbindung (Bahnhalt, schnelle Erreichbarkeit der B 6), ÖPNV-Bus-Verbindung zum nächsten Mittelzentrum (Wernigerode) und nach Ilsenburg im Stunden-Takt (z. B. Bad Harzburg - Wernigerode), Schienennetz für Personennahverkehr (Goslar – Halle/S.) mit Haltepunkt

2.2.3 Ortsteil Drübeck

- Wohnort mit ca. 1.500 Einwohnern zwischen Ilsenburg und Wernigerode
- Besonderheit: Überregional bedeutsames „Kloster Drübeck“. Sanierte Anlage. Teil der Netzwerke „Gartenträume – historische Parks in Sachsen-Anhalt“ und „Straße der Romanik“ (nächster Punkt: Schloss und Schlossgarten Wernigerode), Nutzung des Klosters: Evangelisches Zentrum der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (seit 1996) mit z.T. mehrtägigen Seminaren, Führungen, Gastronomie. Kloster/ Klostergarten sind für Besucher geöffnet.
- Altdorf mit ehemaligen Hofstellen und engen, geschlossenen Straßenräumen und traufständigen Fachwerkgebäuden (erhaltenswerte Altbausubstanz), randliche Siedlungserweiterungen mit EFH, kaum Wohnungsleerstand
- Erholungsort mit stark bewegter Topographie, Teichen, Bächen und Biotop Nonnenbach
- Gewerbegebiet mit kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben, mehrere Gaststätten
- Zzt. keine Lebensmittel-Grundversorgung gegeben (nur Tankstelle mit begrenztem Verkaufsangebot)
- Siedlungsbereich direkt an die L 85 angebunden, ÖPNV-Bus-Verbindung nach Ilsenburg und zum nächsten Mittelzentrum (Wernigerode) im Stunden-Takt (z. B. Bad Harzburg - Wernigerode)

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalts (LEntwG LSA) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan (REP), der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Landesentwicklungsplan

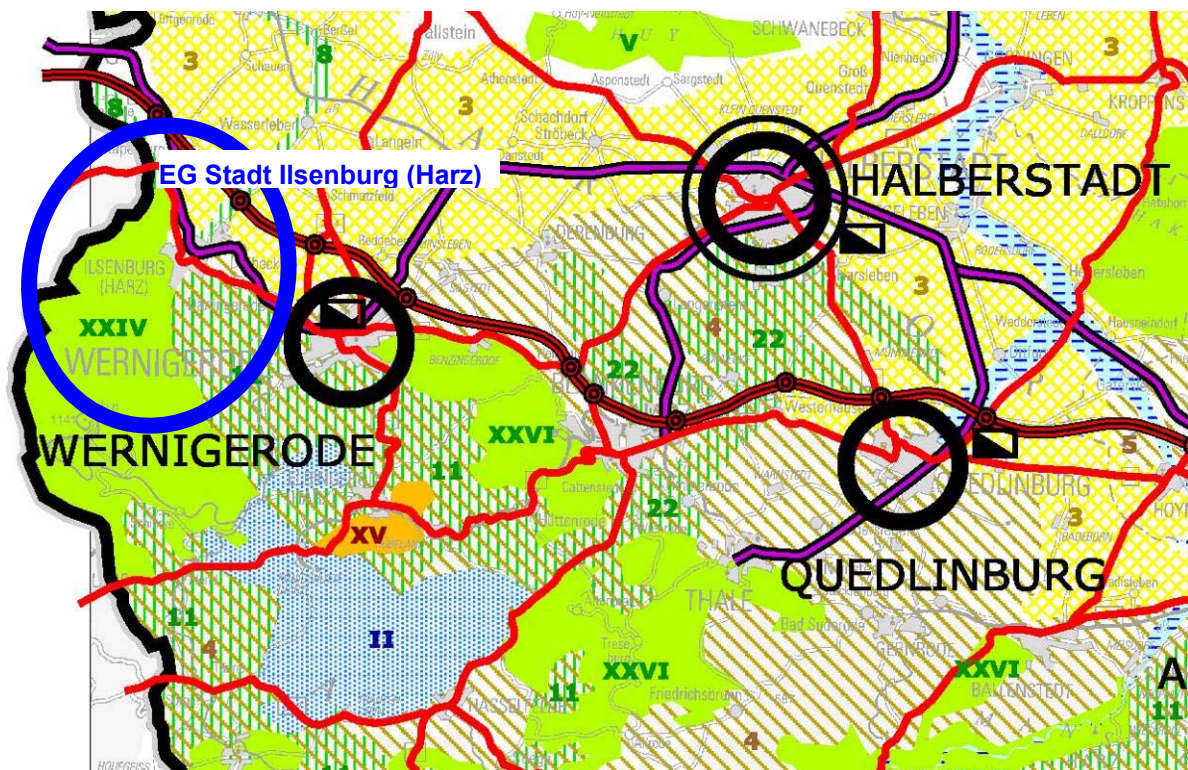
Ziel des Landesentwicklungsplanes (LEP) des Landes Sachsen-Anhalts von 2010 ist die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des LEP ist Ilsenburg (Harz) Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23 LEP). Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln (s. Z 28 LEP). In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (Z 26 LEP).

Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden. (G 7 LEP).

Die Stadt Ilsenburg (Harz) liegt innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung. Die Entwicklungsachsen sind hauptsächlich durch eine Bündelung von Verkehrs- und Infrastrukturtrassen und eine unterschiedliche Abfolge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Mit ihnen sollen die Verdichtungsräume untereinander verknüpft und die peripheren Räume an die Verdichtungsräume angeschlossen werden. Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten. (Z 18 LEP).



Auszug aus dem LEP 2010, Land Sachsen-Anhalt

An der nordöstlichen Grenze des Gemeindegebietes verläuft die autobahnähnliche Bundesstraße B 6. Diese soll den gesamten Nordharzraum erschließen, die vorhandenen zentralen Orte miteinander verbinden sowie als überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa dienen (Z 79 LEP). Durch das Gemeindegebiet verläuft die Landesstraße L 85 in Ost-West-Richtung. Hierbei handelt es sich um eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße, die zu erhalten und auszubauen ist (Z 83 LEP). Weiterhin verläuft durch das Gemeindegebiet eine überregionale Schienenverbindung. Diese ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren (Z 69 LEP).

Der nordöstliche Bereich der Einheitsgemeinde ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft definiert. Dabei soll die Landwirtschaft als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig erhalten und weiter entwickelt werden. Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (G 114 und 115 LEP).

Der östliche Bereich ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ festgelegt, da der Harz mit den wichtigsten Bereichen des Natur- und Aktivtourismus sowie einem vielfältigen kulturellen Angebot die wichtigste Tourismusregion des Landes darstellt. Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und weiter ausgebaut werden.

Ebenfalls im Osten ist mit dem Gebiet „Teile des Harzes“ ein Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Es dient der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften (Z 120 LEP).

Südwestlich angrenzend an Ilsenburg liegt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Hochharz“, das auch den Brocken mit einschließt. Mit dieser Festlegung soll eine in Mitteleuropa einmalige Mittelgebirgslandschaft mit naturnahen, großflächig sich selbst überlassenen Bergwäldern und unterschiedlichen Moortypen erhalten werden sowie naturnahe Fließgewässer und ihre artenreichen Ufer- und Auenbereiche geschützt werden (Z 119 LEP).

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sollen in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt werden. Dies ist für den Flussabschnitt der Ilse nördlich von Ilsenburg (Harz) erfolgt (s. Kap. 3.1.2 „Regionaler Entwicklungsplan“). Dabei handelt es sich um Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können.

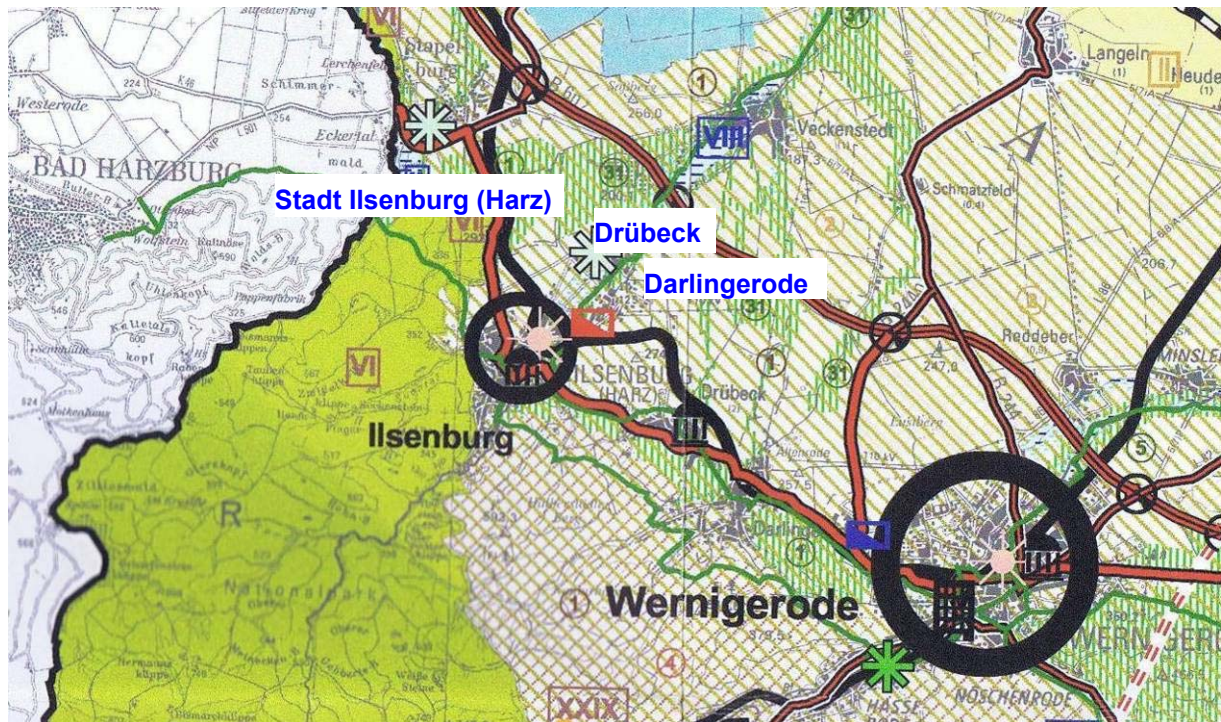
Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden (Z 126 LEP).

Regionaler Entwicklungsplan

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist im Regionalen Entwicklungsplan 2009 für die Planungsregion Harz (REPHarz) dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zugeordnet (Kap. 4.1.2 G1 und Karte 3, REPHarz). Die Entwicklung dieser Gebiete muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art des wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere sollen die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv beeinflusst werden. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und

mittelständischen Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen (s. Kap. 4.1.2 REPHarz).

Die Stadt Ilsenburg (Harz) befindet sich in der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Zudem soll sich die Infrastruktur in den bandartigen Achsen konzentrieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen betrieben werden (Kap. 4.1.3 G2 REPHarz).



Auszug aus dem REP 2009, Landkreis Harz

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Zudem ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnungsbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken. Außerdem ist bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen (Kap. 3 G10-3 und G15 REPHarz).

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. In den übrigen Orten ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (Kap. 4.2 Z1 REPHarz).

In zentralen Orten wie dem Grundzentrum Ilsenburg (Harz) sind Industrie- und Gewerbegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen, die entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Zudem ist Ilsenburg (Harz) aufgrund seiner regionalen Bedeutung für

Industrie- und Gewerbe als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. (Kap. 4.4.1 Z2 REPHarz).

Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion ausgewiesen. Grundzentren sind als Standorte zentralörtlicher Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Kap. 4.2 Z9 REPHarz).

Der westliche Teil der Einheitsgemeinde ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ‚Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal‘ dargestellt (Kap. 4.3.3 Z2 REPHarz).

Als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen ist das Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseaeue“ in Ilsenburg festgelegt. Es ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln (Kap. 4.4.4 Z1 REPHarz).

Die Ortsteile Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex, sowie Fürst-Stolberg-Hütte und Drübeck mit Kloster und Klostergarten sind Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege. Die Kulturdenkmale sind entsprechend zu schützen, zu pflegen und zu erforschen (Kap. 4.4.6 G1 und Z2 REPHarz).

Teile der Einheitsgemeinde liegen in Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Harz und Harzvorländer" sowie "Ilseaeue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)" (Kap. 4.5.3 Z3 REPHarz).

Am nördlichen Rand der Einheitsgemeinde befindet sich das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, welches sich außerhalb des Gemeindegebietes nach Norden fortsetzt. In diesem Bereich soll den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft ein höheres Gewicht beigemessen werden (Kap. 4.5.4 Z1 REPHarz).

Mit dem im östlichen Teil der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) gelegenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ soll der Tourismus unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben verstärkt weiterentwickelt werden (Kap. 4.5.6 Z1 und G2 REPHarz). Dazu sind die Tourismus- und Erholungspotentiale und die touristische Infrastruktur so zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten, dass die gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale erhalten bleiben. Auf eine Vernetzung mit den umliegenden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung soll hingewirkt werden (Kap. 4.5.6 G4 REPHarz).

In dem im Südosten gelegenen Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“ soll der Wald erhalten werden und nach naturräumlich-funktionalen und forstwissenschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden (Kap. 4.5.7 G2 REPHarz).

Der durch die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) verlaufende Fluss Ilse ist als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Diese Vorranggebiete sind zur Erhaltung der Flussschotterungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Zudem sind sie in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten (Kap. 4.3.1 Z1 REPHarz). Die Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (Kap. 4.3.1 Z2 REPHarz). Die Vorranggebiete umfassen die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer (Kap. 4.3.1 Z4 REPHarz).

Der Flussabschnitt der Ilse nördlich von Ilsenburg (Harz) ist als Vorbehaltsgebiete für

Hochwasserschutz festgelegt. Dabei handelt es sich um Gebiete, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen und bei Extremhochwasser überschwemmt werden können.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Kap. 4.5.1 Z2 REPHarz).

Ilsenburg ist als Güterverkehrsstelle im regional und überregional bedeutsamen Schienennetz zu erhalten und entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene zu entwickeln (Kap. 4.8.2 Z11 REPHarz).

An der nordöstlichen Grenze des Gemeindegebietes verläuft die autobahnähnliche Bundesstraße B 6. Diese soll den gesamten Nordharzraum erschließen, die vorhandenen zentralen Orte miteinander verbinden sowie als überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa dienen (s. Kap. 4.8.3 Z2 REPHarz).

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Landesstraße L 85 in Ost-West-Richtung. Diese ist eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung, die zu sichern und auszubauen ist (Kap. 4.8.3 Z5 REPHarz).

Das Gemeindegebiet der Stadt Ilsenburg (Harz) ist mit bedeutsamen Rad-, Wander-, Reitwegen durchzogen, unter anderem mit dem Europaradweg R1, dem internationalen Wanderweg E 11 sowie verschiedenen regionalen (Rad-)Wanderwegen. Diese Wege sind zu erhalten, auszubauen und mit dem nachgeordneten Wegenetz zu verbinden (Kap. 4.8.4 Z5 REPHarz).

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist als regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle (zwischen Bahn/Bus und Bus/Bus) ausgewiesen, die Verknüpfungs- und Übergangspunkte innerhalb der verschiedenen Verkehrssysteme des öffentlichen Personennahverkehrs darstellen. Die Leistungsfähigkeit dieser Schnittstellen ist bedarfsgerecht zu entwickeln und der bauliche Zustand der Schnittstellen und des Umfeldes ist vorrangig entsprechend dem Anforderungsprofil zu verbessern (Kap. 4.8.6 G7 REPHarz).

Teilfortschreibung des REPHarz

Zzt. erfolgt eine Teilfortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. In der Teilfortschreibung (3. Entwurf) der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) wird die Stadt Ilsenburg (Harz) als leistungsfähiges Grundzentrum eingestuft. Der grundzentrale Verflechtungsbereich umfasst das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) und ein Teilgebiet der Gemeinde Nordharz.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wurde auch die räumliche Abgrenzung der Siedlungsräume der zentralen Orte definiert. Dabei bezieht sich die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Ilsenburg auf den Ortsteil Ilsenburg selbst. Die OT Darlingerode und Drübeck sind nicht erfasst.

Die Teilfortschreibung des REPHarz befindet sich zurzeit noch im Verfahren, der 3. Entwurf wurde durch die Regionalversammlung am 27.04.2018 beschlossen. Im Mai 2018 wurde der Sachliche Teilplan zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde eingereicht.

Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) werden die bereits bestehenden Flächennutzungspläne der einzelnen Ortsteile (Stadt Ilsenburg, Drück-eck und Darlingerode) zusammengeführt und den aktuellen Gegebenheiten bzw. den Planungszielen der Einheitsgemeinde angepasst. Damit werden bestehende Strukturen gesichert und gleichzeitig Entwicklungen ermöglicht, was zu einer nachhaltigen Raumentwicklung führt.

Die Stadt Ilsenburg (Harz) wird in ihrer Funktion als Grundzentrum nachhaltig gestärkt, indem alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen sowie maßvolle Siedlungs- und Gewerbebeerweiterungen im Flächennutzungsplan vorgesehen werden. Die Ansiedlung weiterer Einwohner stärkt zudem die Auslastung der Infrastruktur und wirkt den Folgen des demographischen Wandels entgegen.

Gemäß dem LEP soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden. Die Einheitsgemeinde befindet sich in der Entwicklungsachse in Sachsen-Anhalt, in der sich die Infrastruktur, Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung konzentrieren soll. Zudem ist die Stadt Ilsenburg (Harz) im REPHarz als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Mit der Darstellung bestehender Gewerbeflächen und der Ausweisung neuer Flächen in Richtung der B 6 wird den Vorgaben entsprochen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unterstützt.

Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung begrenzt sich im Wesentlichen auf das Grundzentrum Ilsenburg. Hiermit wird dem raumordnerischen Ziel nachgekommen, wonach die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten ist. In Grundzentren kann und soll auch über den Eigenbedarf hinaus bei entsprechendem Bedarf neuer Wohnraum bereitgestellt werden.¹ Die Wohnbaulandentwicklung unterstützt die Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur. Durch die Entwicklung der Baulandflächen wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl und -struktur stabil gehalten werden kann. Damit werden die Infrastrukturangebote ausgelastet und können erhalten bleiben. Außerdem stellt bedarfsgerechtes Wohnbauland einen „weichen“ Standortfaktor zur Firmenansiedlung und Mitarbeiterbindung dar, so dass die Wirtschaft unterstützt wird und dies ebenfalls zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen beigetragen (Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze).

Die Baulandflächen befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder im direkten Anschluss daran. Bandartige Strukturen werden vermieden, da die Freiflächen zwischen den Orten weiterhin in ausreichender Dimension bestehen bleiben.

Raumordnerisch definierte Vorranggebiete sind nicht betroffen. Auch schutzwürdige Natur- und Landschaftsbereiche, gesetzlich geschützte Biotop oder Wald werden nicht in Anspruch genommen. Weitere Ausführungen befinden sich in Kap. 4.1.1 „Darstellung „neuer“ Wohngebiete bzw. deren Aufhebung“.

Die nachhaltige Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird durch die Darstellung mehrerer Sondergebiete „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ sowie durch die Beachtung touristischer Belange unterstützt (z. B. Darstellung der Wald- und Schutzgebiete, Wanderwege usw.).

Der Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen wird ebenfalls als Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ und als Grünfläche „Freizeitanlage“ dargestellt.

Mit den Festlegungen in den Bereichen Schloss-/Klosterkomplex (Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ sowie Gemeinbedarf „Kirche“) und Fürst-Stolberg-Hütte (Gewerbegebiet) im OT Ilsenburg sowie dem Kloster und Klostergarten in Drübeck (Gemeinbedarf „Kirche“) werden die Vorgaben des REPHarz im Bereich Kultur- und Denkmalpflege umgesetzt.

Die Bereiche nördlich des Harzes werden außerhalb der Siedlungsstrukturen großflächig landwirtschaftlich genutzt. Um den Belangen der Landwirtschaft als wesentlichem Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft zu entsprechen, werden diese Bereiche größtenteils weiterhin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und Tourismus sollen nur einzelne, siedlungsnahen Flächen genutzt werden. Aufgrund der

¹ s. hierzu Anlage „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg (Harz)“, infraplan GmbH 05/2017

raumbedeutsamen Entwicklungsziele wird hier die Abwägung zu Gunsten dieser Nutzungen getroffen. Es verbleiben noch immer ausreichend Flächen für die Landwirtschaft.

Mit der Darstellung großer Waldflächen insbesondere wird weiterhin eine forstwirtschaftliche Nutzung ermöglicht und die Entwicklung von Tourismus und Erholung unterstützt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist allerdings nur außerhalb des Nationalparks möglich. Diese begrenzt sich daher weitestgehend auf den südlichen Bereich der Gemarkung Drübeck.

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Nationalpark), wird nachrichtlich als Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes „Nationalpark“ und als „Fläche für Wald“ dargestellt. Eine negative Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht gegeben.

Auch die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden durch die Planung unterstützt/ nicht negativ beeinträchtigt.

Entlang des Flussbereiches der Ilse sind überwiegend Grünflächen dargestellt. Damit wird dem Ziel des Vorranggebietes für Hochwasserschutzes nachgekommen, da die an den Flusslauf angrenzenden Bereiche von Bebauung freigehalten werden. Lediglich in der Kernstadt Ilsenburg (Harz) ist aufgrund der bestehenden Bebauung ein vollständiges Freihalten der direkt am Flusslauf gelegenen Flächen nicht möglich. Für die Stadt Ilsenburg sowie für die OT Darlingerode und Drübeck wurden Studien erstellt, die Handlungsempfehlungen zur Behebung von Hochwasser-/Überschwemmungs-Schwachstellen aufzeigen und die kontinuierlich umgesetzt werden sollen.

Das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz im Bereich des Flusses Ilse wird beachtet. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ im Nordosten des OT Ilsenburg ist das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, indem und überschwemmungsverträgliche Nutzungen zu planen oder entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen einzuleiten sind.

Mit der Darstellung der Hauptbahnanlage (Verbindung zwischen Bad Harzburg und Wernigerode und darüber hinaus) wird Ilsenburg als Güterverkehrsstelle im regional und überregional bedeutsamen Schienennetz nachgekommen und eine Entwicklung ermöglicht.

Außerdem wird damit in Zusammenhang mit der Darstellung der örtlichen Hauptverkehrsstraßen die Funktion der Stadt Ilsenburg (Harz) als ausgewiesene regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle unterstützt.

Die B 6 und die L 85 werden ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass dem Ziel der überörtlichen Verbindung nachgekommen wird.

An Hauptverkehrswege grenzende Bereiche werden nicht als stark schutzwürdige Baugebiete dargestellt, um die Funktion der Straßen und der Bahn nicht zu behindern.

Die internationalen Rad- und Wanderwege R 1 und E 11 werden dargestellt und mit einem nachgeordneten Wegenetz verbunden. Der Erhalt und Vernetzung kommen den Bürgern (Freizeit- und Verbindungsfunktion) und dem Tourismus zugute.

Die Planung entspricht auch den Zielen der Teilfortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ (2. Entwurf). Die räumliche Abgrenzung des Siedlungsbereiches wird mit den im Flächennutzungsplan dargestellten (Erweiterungs-)Flächen eingehalten.

Die Planungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

3.1.2 Regionales Kulturlandschaftskonzept

Für die Planungsregion Harz wurde 2014 ein Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion erarbeitet (BIANCON GmbH, Halle (Saale)). Mit dem Konzept soll die Vorgabe der Regionalplanung umgesetzt werden, dass Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und Konzepte zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden.

Insgesamt sind diese Landschaften als Identifikations- und Erholungsräume zu stärken und vor einer Überformung bzw. Beeinträchtigung zu bewahren. Dem landschaftsgerechten Bauen mit landschaftstypischen Baumerkmalen ist mehr Aufmerksamkeit und Förderung zu gewähren.

Der nordöstliche Teil der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) wird überwiegend dem Kulturraum der „Dardesheim-Derenburger Ackerlandschaft“ (II.3) zugeordnet. Für diesen im Gemeindegebiet siedlungsfreien Bereich werden als Ziele die Aufwertung der agrarisch intensiv genutzten, ausgeräumten Bereiche durch Betonung raumgliedernder Elemente (Fließgewässer, Wege, Hangkante) mit Gehölzstrukturen und der Erhalt der großräumigen visuellen Transparenz des Gesamttraumes zwischen Harzrand und der Bergrückenkette von Fallstein, Huy und Hakel genannt.

Ein kleiner Abschnitt des Flusses Ilse nördlich der Stadt Ilsenburg (Harz) wird dem Kulturlandschaftsraum „Unteres Ilsetal“ (II.11) zugeordnet. Dort soll insbesondere die raumgliedernde Tallandschaft in ihrer besonderen Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsbereiche der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) liegen im „Siedlungsband Wernigerode-Ilsenburg“ (II.17). Dort sollen die darin enthaltenen Städte und Dörfer als charakteristisches, weithin wahrnehmbares Siedlungsensemble erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen u.a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen sowie die Sicherung und Entwicklung von Freiraumsystemen.

Südlich an diesen Kulturraum schließt sich der „Ilsenburg-Blankenburger Harzrand“ (VIII.1) an, der in das „nördliche und östliche Brockenvorland“ übergeht (V.2). Diese waldbestimmten Kulturräume sind in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten und entsprechend umzubauen.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Ziele des Kulturlandschaftskonzeptes berücksichtigt und unterstützt.

3.1.3 Kreisentwicklungskonzept (KEK)

Vom Landkreis Harz wurde 2015 ein Kreisentwicklungskonzept beschlossen (Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG). Dabei werden insbesondere die Entwicklungen und Folgen des demographischen Wandels untersucht und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Darunter fallen auch die Möglichkeiten gemeindeübergreifender Kooperationen sowie die wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Potentiale für die zukünftige Kreisentwicklung. Ziel ist es, 2025 in Sachsen-Anhalt die Nummer eins zu sein. Mit dem Konzept wird ein Leitbild mit Leitziele für den Landkreis Harz definiert. Es untergliedert sich in die 4 Handlungsfelder Wirtschaftsregion, Tourismus- und Kulturregion, digitale Infrastruktur und soziale Infrastruktur. Für das Thema Wirtschaftsregion wurden 4 Bereiche mit 11 Teilzielen genannt, wobei insbesondere effizientere Handlungsgremien und Arbeitsstrukturen geschaffen werden sollen. Bei der Tourismus- und Kulturregion wurden 6 Bereiche mit 19 Teilzielen formuliert, zu denen eine verbesserte Zusammenarbeit, Stärkung des Marketings, aber auch der Erhalt und die Entwicklung der Natur gehören. Die digitale Infrastruktur soll über die Umsetzung von 6 Teilzielen aus 5 Bereichen gestärkt und ausgebaut werden. Für die soziale Infrastruktur wurden 4 Bereiche mit 19 Teilzielen genannt, wobei unter anderem generationenübergreifende Angebote sowie eine Förderung des Ehrenamtes genannt werden.

Die Ziele des KEK werden im Flächennutzungsplan beachtet und unterstützten diese.

3.1.4 Kur-/Erholungsorte

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist als Luftkurort eingestuft, die Ortschaften Drübeck und Darlingerode sind staatlich geprüfte Erholungsorte.

Die Planungen berücksichtigen die Zertifizierung (z. B. Trennung von gewerblich-industrieller Nutzung und Wohn-/touristischer Nutzung). Die Vorgaben hinsichtlich der Kurorte sind zudem in anderen bzw. nachfolgenden Planungen zu beachten (z. B. durch die Gestaltungssatzung bzw. örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen).

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK)

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat im Nov. 2014 ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept beschlossen (infraplan GmbH). Im IEHK werden im Schwerpunkt die Folgen des demographischen Wandels insbesondere in Hinblick auf kommunale Einrichtungen untersucht, Ziele definiert und ein Handlungskonzept mit Maßnahmen dargestellt. Hierbei steht zum Einen die Profil- und Netzbildung zwischen den OT im Vordergrund. Zum Anderen werden allgemeine Entwicklungsmöglichkeiten für die Einheitsgemeinde aufgezeigt.

Leitbild

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse werden als Entwicklungspotenziale für die Einheitsgemeinde genannt. Hierbei handelt es sich um hervorragende Verkehrsanbindung, der reizvolle Naturraum am Harz/Brocken, das attraktive, bedeutende Gewerbe mit entsprechenden Arbeitsplätzen, die umfangreichen Bildungseinrichtungen, das überregional bekannte Kloster Drübeck, die sozialen Einrichtungen, die Vielzahl an gastronomischen und touristischen Einrichtungen mit besonders hoher Qualität sowie das erhaltenswerte Stadtbild.

Als übergeordnetes Ziel/Leitbild ist die Sicherung der Daseinsvorsorge genannt. Sie ist die Grundvoraussetzung dafür, dass die Stadt auch weiterhin attraktiv für alle Bevölkerungsgruppen bleibt, einem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden kann und die Basis für wirtschaftliche und touristische Aktivitäten geschaffen werden.

Dabei soll eine Konzentration des Versorgungsangebotes in Ilsenburg erfolgen, da es sich hierbei um das im REPHarz ausgewiesene Grundzentrum handelt. Zudem ist es der größte OT und derjenige, der am Weitesten von den nächsten Mittelzentren entfernt liegt. Hier ist auch der Schwerpunkt im Bereich Tourismus und Naherholung zu sehen, der durch Gastronomie/ Hotellerie begleitet wird. Der Tourismus ist unbedingt ausbaufähig. Hier sollte eine bessere Vermarktung insbesondere in Hinblick auf einen überregionalen Bekanntheitsgrad erfolgen. Die Ansatzpunkte mit einem gehobenen Angebot sollten als Alleinstellungsmerkmal im Harz weiter entwickelt werden (z. B. durch Image „Prinzessin Ilse“ in Verbindung mit Schloss und Kloster). Als Besonderheit sind auch die bereits bestehende „Spiritualität“ und der soziale Sektor weiter zu entwickeln.

Die vorhandenen Gewerbe-/ Industriebetriebe sind unbedingt zu erhalten. Der Standort ist zu sichern und weiter zu entwickeln. Erweiterungsflächen sollten ausgewiesen werden. Als weiche Standortfaktoren sind eine gute Wohnqualität/ hochwertiger Wohnraum und ein ausreichendes Versorgungsangebot vor Ort erforderlich, welche es zu erhalten bzw. zu verbessern gilt.

Als übergeordnetes Leitbild für alle Ortsteile wurde definiert:

- Sicherung der Daseinsvorsorge
(Lebensmittelversorgung, kommunikativ-soziale und ärztliche Grundversorgung, Mobilität)
- Erhalt und Entwicklung positiver Alleinstellungsmerkmale
(Gewerbe, Tourismus, Bildung, Freizeit, Kultur, Natur)

In diesem Zusammenhang soll die Alleinstellungsmerkmale gestärkt werden:

- Erhalt der städtischen Angebotsstrukturen in Ilsenburg (Konzentration/ Bündelung und gezielte Erweiterung des Versorgungsangebotes sowie der kulturellen/ kommunikativen Angebote)
- Erhalt der guten verkehrlichen Anbindung (alle Verkehrsmittel)
- Ausbau der Angebote für den (Freizeit- und Tagungs-)Tourismus, insbesondere auch gehobene Angebote (Image stärken)
- Sicherung von Arbeitsstellen und Gewerbesteureinkünften, Ausbau des bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandortes
- Erhalt der Bildungseinrichtungen
- Erhalt und Entwicklung der kirchlichen Einrichtungen/ Angebote und der „Spiritualität“
- Erhalt und Entwicklung der sozialen Angebote, Gesundheit und Pflege
- Stärkung des Naturbezuges (Wald und Wasser)
- Erhalt und Stärkung des Stadtbildes

Zielsetzungen und Maßnahmen

Aufbauend auf die Bestandsanalyse und die Leitbilddefinition wurden im IEHK Zielsetzungen für die Einheitsgemeinde und die einzelnen OT unter Beachtung der Netzworkebildung erarbeitet. Die Hauptziele für die OT sind dabei folgende:

Stadt Ilsenburg (Harz)

- Erhalt und Entwicklung von Gewerbe/Industrie, Tourismus, Dienstleistung, Wohnen
- Entwicklung medizinischer Angebote/Einrichtungen
- Stärkung von Innenstadt und Klosterkomplex

Ortsteil Darlingerode

- Stärkung der Wohnort-Qualität
- Grundversorgung sichern
- Entwicklung der sozialen Einrichtungen und des Tourismus

Ortsteil Drübeck

- Stärkung der Wohnort-Qualität (auch in Bezug auf Arbeitsplätze im angrenzenden Industriepark Ilsenburg)
- Wesentliche Grundversorgung entwickeln (Lebensmittelangebot, ärztliche Versorgung)

- Entwicklung des Tourismus (Einbindung in Gesamtkonzept) und Erhalt/Stärkung des Klosterkomplexes

Im Handlungskonzept werden die Ziele mit Unterzielen und daraus folgenden Maßnahmen unterlegt.

Beachtung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Ziele und Maßnahmen des IEHK finden im Flächennutzungsplan Beachtung und unterstützen diese vollumfänglich.

3.2.2 Wirksame Flächennutzungspläne

Alle 3 Ortsteile verfügen über Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden. Die wirksamen Flächennutzungspläne mit Änderungen dienen als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde. Sämtliche Darstellungen wurden geprüft und bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten und Zielsetzungen angepasst.

Stadt Ilsenburg (Harz)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) ist seit 2002 wirksam. Seither wurden 3 Änderungen durchgeführt, die zeichnerisch in die Neuaufstellung übernommen werden:

- 1. FPÄ -> Gewerbliche Bauflächen (Industriepark)
- 2. FPÄ -> Misch- und Sondergebiete (Ilsetal)
- 3. FPÄ -> Allgemeines Wohngebiet u. Sondergebiet (Lug ins Land)

Darlingerode

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Darlingerode ist seit 1993 wirksam. Seither wurden 4 Änderungen durchgeführt, die zeichnerisch in die Neuaufstellung übernommen werden:

- 1. FPÄ -> Allgemeines Wohngebiet u. Mischgebiet (Südlich Halberstädter Weg)
- 2. FPÄ -> Wohnbaufläche u. Sondergebiet (Sandtal + Schützenplatz)
- 3. FPÄ -> Sondergebiet (Reithalle)
- 4. FPÄ -> Gewerbegebiet (Verbrauchermarkt)

Drübeck

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Drübeck ist seit 2006 wirksam. Änderungen wurden seither nicht durchgeführt.

3.2.3 Bebauungspläne

3.2.3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne im „Normalverfahren“

Eine Übersicht über alle Bebauungspläne ist dem [Anhang 2²](#) zu entnehmen (auf eine Auflistung der Bebauungspläne wird verzichtet). Bei Bebauungsplänen im „normalen“ Verfahren wurden bei Bedarf zuvor Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt, deren Inhalt in die Neuaufstellung übernommen wurde (s. voriges [Kapitel 3.2.1](#)).

Zudem wurden die Inhalte folgender rechtskräftiger Bebauungspläne in den neuen Flächennutzungsplan übernommen (beide Bebauungspläne befinden sich im OT Stadt Ilsenburg):

B-Plan Nr. 26 „An der Amtswiese“, 1. Änderung (SO, Grünfläche und Wald)

- im F-Plan Sonstiges Sondergebiet (SO), Grünfläche und Wald.

B-Plan Nr. 22 „Auf der See“ (WA und Grünfläche)

- im F-Plan Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.2.3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne gem. § 13a BauG

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Insgesamt wurden in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) 5 Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Inhalte/Berichtigungen sind in die Neuaufstellung eingeflossen, wurden aber entsprechend der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes abstrahiert:

Stadt Ilsenburg (Harz)

B-Plan Nr. 10 „Ilsetal“, 1. Änd. (WA, MI, Grünfläche)

- im F-Plan Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)

B-Plan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ (WA, sonstiges Sondergebiet für soziale, gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und für den Fremdenverkehr, Grünfläche), 2. Änd. (WA und Grünfläche)

- im F-Plan Allgemeines Wohngebiet (WA), ~~Sondergebiet (SO)~~ und Grünfläche

B-Plan Nr. 30 „Ilsegarten“ (WA)

- im F-Plan Allgemeines Wohngebiet (WA)

B-Plan Nr. 31 „Schützenberg“ (MI und Grünfläche)

- im F-Plan Mischgebiet (MI) und Grünfläche

Darlingerode

B-Plan Nr. 6 „Schützenplatz“ (WA, Grünfläche)

- im F-Plan Wohnbaufläche (W) und Grünfläche

Darlingerode

² abgerufen aus dem Kommunalen Auskunftssystem des LK Harz, ohne Verbindlichkeit

B-Plan Nr. 6 „Schützenplatz“ (WA, Grünfläche)

- im F-Plan Wohnbaufläche (W) und Grünfläche

3.2.3.3 Bebauungspläne im Verfahren

Im Verfahren befinden sich folgende Bebauungspläne. Die Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung).

OT Ilsenburg

- B-Plan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“
- B-Plan Nr. 27 „Kitzsteinteich“
- B-Plan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“, 2. Änd.
(Satzungsbeschluss soll am 22.11.2018 gefasst werden)
- B-Plan Nr. 34 „Wienbreite II“

OT Darlingerode

- B-Plan Nr. 7 „Kirschweg“

Drübeck

- B-Plan „Bolzplatz“ (Satzungsbeschluss gefasst)

4 Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit sind grundsätzlich Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Eine Konkretisierung zulässiger Nutzungen kann in nachfolgenden Verfahren erfolgen.“

Darstellung bestehender Wohngebiete

Alle Bereiche, die überwiegend bereits durch Wohnnutzung geprägt sind, werden als allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Bei den bestehenden Wohngebieten handelt es sich um Bereiche, die der in der BauNVO definierten Charakteristik entsprechen. Da dort eine gewisse Mischung der Wohnnutzung durch z. B. kleinere Gewerbebetriebe oder andere Nutzungen vorzufinden ist bzw. Geräuschimmissionen durch Straßen oder die Bahn vorhanden sind, kommen andere Wohngebiete nicht in Betracht (reine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete). Besondere Wohngebiete mit entsprechender Eigenart sind nicht vorhanden.

Die Wohngebiete befinden sich in allen drei Ortsteilen angrenzend an die jeweiligen Ortskerne.

Bei den bestehenden Gebieten handelt es sich in den meisten Fällen um Siedlungsentwicklungen seit 1945, die sich überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücken über 500 qm auszeichnen. Nur in der Stadt Ilsenburg ist auch das verdichtete Wohnen mit Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise oder geschlossenen Bauformen (z. B. Reihenhäuser) gegeben.

Leerstehende Wohngebäude gibt es in der Einheitsgemeinde nur in Einzelfällen. Diese sind auf bestehende Eigentumsverhältnisse zurückzuführen. Eine Nachfrage nach Wohnungen/Wohngebäuden besteht weiterhin. Die vorhandenen Wohngebiete werden daher auch zukünftig benötigt.

Die Flächen sind im Überwiegenden bereits in den bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellt. Änderungen ergeben sich in der Hinsicht, dass im OT Drübeck der überwiegende Teil der bisher dargestellten Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete geändert wird. Die Mischgebieten zugrundeliegende Mischung aus Wohnen und Gewerbe besteht in der Ortschaft überwiegend nicht (mehr). Die Ausweisung von Wohngebieten kommt daher lediglich dem tatsächlichen Bestand nach.

Im OT Darlingerode wird ein Großteil der bisher dargestellten Dorfgebiete in allgemeine Wohngebiete geändert. Dorfgebiete dienen insbesondere für eine gemeinsame Unterbringung von Wohnen und Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Betriebsstellen sind in der Ortschaft jedoch praktisch nicht mehr vorhanden. Daher werden die Bereiche, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, entsprechend der tatsächlichen Nutzung ebenfalls in allgemeine Wohngebiete geändert.

Erweiterungen ergeben sich durch kleinere Abrundungen bzw. einzelne Grundstücke, die im Rahmen des § 34 BauGB bereits mit Wohngebäuden bebaut sind. Es handelt sich um Flächen, die zumeist unter 5.000 qm groß sind ([s. Anhang 1a](#)).

Darstellung „neuer“ Wohngebiete bzw. deren Aufhebung

Neue Bauflächen

2016/17 wurde eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg (Harz) erstellt (infraplan GmbH, [s. Anlage](#)). Für die Ermittlung wurde der Zeitraum 2000 bis 2015 analysiert und der Wohnraumbedarf in Anlehnung an den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes für einen Zeitraum von 15 Jahren prognostiziert (2017 bis 2031).

Die Bevölkerungsentwicklung kann zzt. als stabil bezeichnet werden. Während in den Jahren von 2003 bis 2011 eine relativ kontinuierliche Bevölkerungsabnahme erfolgte (in Summe – 5,9 %, im Durchschnitt – 0,7 %/Jahr), ist nunmehr eine Zunahme zu verzeichnen (von 2013 bis 2017 in Summe + 1,4 %, im Durchschnitt + 0,35 %/Jahr)³.

Da sich die Anzahl der Arbeitsplätze ebenfalls erhöht hat (von 2.945 in 2008 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf 3.993 in 2017 = + ca. 36 %, Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt), nur vereinzelt Leerstände vorhanden sind, kaum Bauland zu Verfügung steht, und die Zahl der Einpendler zugenommen hat, wird weiterhin von einem Bedarf nach Wohnraum ausgegangen.

Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der demographischen Entwicklung (Alters- und Haushaltstruktur) in den nächsten 15 Jahren Bestandsimmobilien frei werden und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich soll die Nachnutzung der Bestandsimmobilien Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete haben.

Da aber unterschiedliche Ansprüche an Wohnqualität bestehen und zudem bislang der Bedarf auch quantitativ nicht durch frei werdende Bestandsimmobilien gedeckt werden konnte, wird auch weiterhin von einem Baulandbedarf ausgegangen:

Gemäß Bedarfsermittlung ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha (Durchschnitt 24 ha).

Dieser Wert berücksichtigt bereits eine Nachnutzung von Bestandsimmobilien. Aufgrund vielfältiger, nicht vorhersehbarer Entwicklungen kann der Wert jedoch lediglich als Anhaltswert gesehen werden.

Entsprechend der Bedarfsermittlung werden ca. 22,2 ha Wohnbaulandfläche als Entwicklungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen (Definition der einzelnen Flächen: [s. Anlage](#)). Nach Abzug von pauschal 20 % für Verkehrs-, Grün- und ggf. Abstandsflächen ergeben sich ca. 17,8 ha Nettobauland. Die Flächen waren größtenteils bereits in den wirksamen Flächennutzungsplänen als Wohnbauflächen enthalten ([s. Anhang 1 und 1a](#)). Zum Teil sind für die Flächen bereits Bebauungspläne rechtskräftig. Zusätzlich zu den Flächen sind Verdichtungen im Sinne von Lücken- oder Hinterbebauungen bzw. Abrundungen möglich (unter 5.000 qm nicht einzeln aufgelistet). Unbebaute Misch- oder Dorfgebiete über 5.000 qm, die noch nicht bebaut sind, werden nicht ausgewiesen.

Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung begrenzt sich im Wesentlichen auf das Grundzentrum Ilsenburg (19,5 ha noch nicht bebautes Bruttobauland = 88 %).

Hiermit wird dem raumordnerischen Ziel nachgekommen, wonach in Grundzentren auch über den Eigenbedarf hinaus bei entsprechendem Bedarf neuer Wohnraum bereitgestellt werden kann und soll.

Zudem wird der Zielsetzung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes der Stadt Ilsenburg nachgekommen, wonach eine Entwicklung neuer Wohngebiete nur in Verbindung mit vorhandener Infrastruktur und Arbeitsplätzen erfolgen soll, bei konkretem Bedarf vorrangig in Ilsenburg

³ 9.485 EW in 2013, 9.619 EW in 2017 (Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg).

(Kap. C 2.2.2 „Nutzungs-/Infrastruktur – Schaffung bedarfsgerechten Wohnraumes“).

Außerdem wird damit der Nachholbedarf des Grundzentrums Ilsenburg berücksichtigt, in dem in den letzten 15 Jahren kaum Wohnbauland ausgewiesen wurde.

Für den OT Drübeck werden je Jahr im Durchschnitt nur gut 2 Grundstücke zur Entwicklung vorgesehen (in Summe 2,7 ha Bruttobauland = 12 %). Im OT Darlingerode wird gem. Beschluss des Ortschaftsrates keine Bauland-Entwicklungsfläche bestimmt. Die Deckung des (Eigen-)Bedarfs soll hier ausschließlich durch die Einbeziehung einzelner Baulücken bzw. sog. Hinterbebauung in 2. Reihe erfolgen. Damit wird der Forderung mehrerer Behörden nach Begrenzung auf den Eigenbedarf in den nichtzentralen Ortsteilen entsprochen.

Bei der Siedlungsentwicklung kommt dem OT Drübeck eine größere Bedeutung zu, da dieser in direkter Nähe zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Ilsenburgs liegt. Zudem hat in Darlingerode in den letzten Jahren bereits eine deutliche Baulandentwicklung stattgefunden.

Die Baulandflächen befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder im direkten Anschluss daran. Bandartige Strukturen werden vermieden, da die Freiflächen zwischen den Orten weiterhin in ausreichender Dimension bestehen bleiben.

Raumordnerisch definierte Vorranggebiete sind nicht betroffen. Auch schutzwürdige Natur- und Landschaftsbereiche, gesetzlich geschützte Biotop oder Wald werden nicht in Anspruch genommen.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ wird aufgrund der Lage der Baulandflächen direkt am Siedlungsraum und aufgrund der vergleichsweise geringen Größen nicht erheblich beeinträchtigt. Den Zielen des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ kann in der verbindlichen Bauleitplanung nachgekommen werden, indem die Gebiete entsprechend in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden werden.

Die angrenzenden Mittelzentren Wernigerode (über 33.000 EW, gesamtes Stadtgebiet mit Ortsteilen) und Bad Harzburg (ca. 22.000 EW, mit Ortsteilen) werden durch die Entwicklung nicht negativ beeinträchtigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass Einwohner in erheblicher Anzahl von diesen ebenfalls attraktiven Wohnorten abwandern. Vielmehr kann die Einwohnerstabilität der EG Ilsenburg den Erhalt der Infrastrukturangebote der Mittelzentren mit unterstützen.

Die Stadt Ilsenburg (Harz) befindet sich in der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Zudem soll sich die Infrastruktur in den bandartigen Achsen konzentrieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen betrieben werden (s. Kap. 4.1.3 REPHarz). Diesem Ziel wird mit der Ausweisung der Baulandflächen nachgekommen.

Durch die Entwicklung der Baulandflächen wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl und -struktur stabil gehalten werden kann. Damit werden die Infrastrukturangebote ausgelastet und können erhalten bleiben. Außerdem stellt bedarfsgerechtes Wohnbauland einen „weichen“ Standortfaktor zur Firmenansiedlung und Mitarbeiterbindung dar, so dass die Wirtschaft unterstützt wird und dies ebenfalls zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen beiträgt (Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze).

Durch die Darstellung der Potenzialflächen im Flächennutzungsplan wird daher sowohl die Umsetzung der Ziele der Raumordnung als auch der Ziele der gemeindlichen Entwicklung vorbereitet.

Vergleich zu den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen

Bei den dargestellten Wohngebieten handelt es sich um Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen bereits dargestellt sind. Für die Fläche in Drübeck besteht zudem bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Am Kamp“). Neu hinzu kommt lediglich eine Fläche im Osten von Drübeck:

- Die Fläche in Drübeck war bisher als Gewerbegebiet dargestellt. Da sich einerseits Gewerbebetriebe im Bereich Ilsenburgs konzentrieren sollen, andererseits Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden soll, wird die Fläche zum Teil von Gewerbe- in Wohnbaufläche, zum Teil in Mischgebiet geändert (s. Anhang 1+1a, Fläche 2.9: WA 13.900 qm, MI 6.500 qm, davon Ansatz 50 % für Wohnen = 3.250 qm + 13.900 qm = 17.150 qm zusätzliche Wohnbaufläche). Die Fläche ist insbesondere auch vor dem Hintergrund von Arbeitsplätzen in den nahe gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten Ilsenburgs zu sehen.

Im Gegenzug werden folgende Wohnbauflächen verkleinert:

- Die Wohnbaufläche im Nordwesten Ilsenburgs wird um ca. - 80.000 qm zu Gunsten von Fläche für die Landwirtschaft sowie zu Gunsten von Grünfläche entlang der L 85 verkleinert. Bislang nahm die Baufläche den gesamten Raum vom bereits vorhandenen Siedlungsbereich bis an den Wald der nördlich angrenzenden Gemeindegrenze ein. Mit der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft wird der Abstand zum Wald (Nationalpark und Landschaftsschutzgebiet) vergrößert, mit der Grünfläche an der L 85 soll eine Begrünung an der Stadteinfahrt entstehen, die gleichzeitig als Abstandsfläche zwischen Straße und Wohngrundstücken fungiert.
- Zudem wird ein bislang als Wohnbaufläche dargestellter Bereich in Darlingerode zu Grünfläche geändert (- 15.300 qm), da hier eine Hochspannungsleitung verläuft (Bebauungsplan Nr. 2 „Halberstädter Weg-Nord - Teil II“, 2. Änderung).

Im Vergleich zu den bisherigen Flächennutzungsplan-Darstellungen ergibt sich eine Bilanz von

- 17.150 qm neue Wohnbaufläche – 95.300 qm Wohnbaufläche, die entfällt = - 78.150 qm, die im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen als Wohnbaufläche entfällt.

4.1.2 Dorfgebiete

§ 5 BauNVO: „Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

Nördlich von Drübeck befindet sich die Splittersiedlung „Streithölzer Weg“ mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöften, die außer Wohnnutzungen z. B. Pferdehaltung/Reitangebote umfasst. Um den bestehenden Bereich zu sichern und Entwicklungen zuzulassen, wird das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt.

Ein weiteres Dorfgebiet wird im nordwestlichen Bereich von Darlingerode ausgewiesen. Dieser ist durch vereinseigene Pferdehaltung und eine Reithalle geprägt.

Zudem wird ein Bereich im Osten Darlingerodes neu als Dorfgebiet dargestellt. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der bislang im Rahmen der Privilegierung im Außenbereich auf landwirtschaftlicher Fläche besteht. Zusätzlich wird ein kleiner Bereich des angrenzenden

allgemeinen Wohngebietes, das ebenfalls zu dem Betrieb gehört, in Dorfgebiet geändert. Um für den Bereich ebenfalls flexiblere Entwicklungen zuzulassen, wird ein Dorfgebiet dargestellt.

Weitere Bereiche, die die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes erfüllen, gibt es in den drei Ortsteilen der Einheitsgemeinde nicht.

Die großflächige Darstellung des Altdorfbereiches von Darlingerode im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet wird in allgemeines Wohngebiet geändert, da sich hier keine landwirtschaftlichen Hofstellen mehr befinden.

4.1.3 Mischgebiete

§ 6 BauNVO: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Dabei ist eine gleichberechtigte Mischung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung erforderlich (s. z. B. Kommentar zum BauGB Fickert/Fieseler, 11. Auflage).

Entsprechend des Bestandes werden die zentralen Ortskernbereiche als Mischgebiete dargestellt. Damit sollen die vorhandenen, gemischten Strukturen gesichert und insbesondere in Ilsenburg der kleinstädtische Charakter mit entsprechender Versorgungsfunktion erhalten und gestärkt werden. Die Bereiche erstrecken sich im Wesentlichen entlang der Haupteerschließungsstraßen der Ortsteile, wobei das Gebiet in Ilsenburg entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktion am Größten ist.

Des Weiteren werden einige Bereiche als Mischgebiet ausgewiesen, in denen sich bereits gewerbliche und Wohnnutzungen befinden oder befanden und die entsprechend nach- oder weitergenutzt werden sollen.

Insgesamt werden mit der Darstellung von Mischgebieten vorhandene Kleingewerbestrukturen in Kombination mit Handwerksbetrieben, Dienstleistern und Wohnnutzungen gesichert und zukünftige Entwicklungen ermöglicht.

Die Darstellungen der Mischgebiete sind weitestgehend aus den wirksamen Flächennutzungsplänen übernommen und im Einzelfall entsprechend der vorhandenen oder geplanten Nutzung angepasst.

~~Im OT Ilsenburg wird der Güterbahnhof neu als Mischgebiet dargestellt. Da es sich bei diesem Bereich derzeit jedoch noch um eine als Bahnanlage gewidmete Fläche handelt, hat vor einer Umnutzung eine entsprechende Umwidmung zu erfolgen.~~

Im OT Ilsenburg wird ein Bereich nördlich des Verwaltungsgebäudes als Mischgebiet dargestellt (vorher Wohnbaufläche). Dies dient dem Ziel, angelagert an den Komplex der Stadtverwaltung, Harzlandhalle u.s.w. am Stadteingang auch andere Nutzungen zuzulassen, die z. B. einen höheren Zufahrtsverkehr erfordern und daher nicht in der Stadtmitte angesiedelt werden sollten.

Eine wesentliche Änderung erfolgt in Drübeck, wo große Flächen der Altdorflage und in Ortsrandlagen als Mischgebiet ausgewiesen waren. Diese Nutzung entspricht jedoch weder dem Bestand noch dem Ziel. Die Flächen werden zumeist entsprechend des tatsächlichen Bestandes in Wohngebiete geändert. Im Südosten von Drübeck wird eine Mischbaufläche in Grünfläche geändert. Sie befindet sich 3-seitig umgrenzt vom Landschaftsschutzgebiet am Rande des Ortes. Mischbauflächen werden jedoch auf die zentralen Ortsbereiche begrenzt, weil sich hier die entsprechenden Nutzungen konzentrieren sollen.

4.1.4 Gewerbliche Bauflächen, Gewerbe- und Industriegebiete

§ 8 BauNVO: „Gewerbliche Bauflächen umfassen Gewerbegebiete oder Industriegebiete.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Industriegebiete dienen gem. § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.“

Darstellung bestehender gewerblicher Bauflächen

Bei der Stadt Ilsenburg (Harz) handelt es sich um einen regional bedeutsameren Industrie- und Gewerbestandort. Die Stadt verzeichnet eine kontinuierlich gute gewerblich-industrielle Entwicklung mit zum Teil überregional bedeutsamen Firmen. So sind traditionelle Betriebe wie die Ilsenburger Grobblech GmbH der Salzgitter AG und die Bochumer Verein Verkehrstechnik GmbH (ehem. Radsatzfabrik Ilsenburg GmbH) langjährig ansässig. Seit Anfang der 1990-er Jahre wurde die positive Entwicklung mit Firmenansiedlungen wie Thyssen Krupp Presta Ilsenburg GmbH, die Christiansen Print GmbH sowie die CST GmbH weitergeführt. In den genannten Firmen sind fast 2.000 Mitarbeiter beschäftigt, die durch kleinere und mittlere Betriebe noch ergänzt werden. 2012 hat sich erweiternd die Thyssen Krupp Valvetrain GmbH angesiedelt (2016 ca. 300 Arbeitsplätze). Auch die Innowo Print AG hat die Arbeitsplätze von 40 in 2013 auf ca. 100 in 2016 erhöht. Auch in Bezug auf Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe ist in den letzten Jahren eine kontinuierliche und ausgesprochen positive Entwicklung zu verzeichnen (2008: 1.708 Arbeitsplätze, 2017: 2.696 Arbeitsplätze = + 58 %)⁴.

Derzeit bestehen etwa 172 ha in Gewerbe- und Industriegebieten, die zum größten Teil bereits belegt sind. Im Wesentlichen befinden sich die Flächen in der Stadt Ilsenburg (164,3 ha), räumlich im Norden der Stadt zur B 6 orientiert. Kleinere Gewerbeflächen sind zudem in Drübeck und Darlingerode vorhanden.

Die bestehenden, weitestgehend bereits belegten Gebiete werden als gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete oder Industriegebiete in den Flächennutzungsplan übernommen.

Gewerbliche Bauflächen:

Die gewerblichen Bauflächen im Nordosten des OT Ilsenburg werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Zum einen handelt es sich um das „Gewerbe- und Industriegebiet Am Ellerbach“ (Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ mit 1. und 2. Änderung) westlich der Kreisstraße K 1355. Zum anderen handelt es sich um Flächen, die sich nördlich an die Gleise der Bahn und östlich an die K 1355 anschließen (Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark“ mit 1. und 2. Änderung).

Die Darstellungen werden nicht weiter als Gewerbe-/Industriegebiet konkretisiert, um beide Entwicklungen in Teilen weiterhin zulassen zu können. Eine Definition erfolgt in nachfolgenden Verfahren bzw. ist dort bereits erfolgt.

Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut bzw. durch Firmen reserviert.

⁴ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt/ Bundesagentur für Arbeit

Gewerbegebiete:

Gewerbegebiete gibt es in allen 3 OT der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz).

Im OT Ilsenburg befindet sich nordöstlich des Zentrums nördlich der Bahn ein Gewerbegebiet, welches bereits bebaut ist, aber noch Potenzial für Nachnutzungen aufweist. Ein weiteres Gebiet liegt im Norden des Ortsteils (nördlich der Straße „Brockenblick“) zwischen gewerblicher Baufläche und Sondergebiet Freizeit. Es ist größtenteils bebaut.

Im OT Drübeck besteht im Nordwesten am westlichen Rand des Ortsteils ein Gewerbegebiet, welches bisher nur teilweise bebaut ist. Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan „Der Thie“ mit 2 Änderungen.

Im Osten des OT Darlingerode befindet sich südlich der Landesstraße L 85 ein kleines Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Zehnberg“).

Eingeschränkte Gewerbegebiete werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Diese Eingrenzung kann bei Bedarf in nachfolgenden Verfahren erfolgen.

Darstellung „neuer“ gewerblicher Bauflächen bzw. deren Aufhebung

Von 172,2 ha vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete standen 08/2017 nur noch ca. 9,5 ha (= 5,5 %) zur Verfügung.

Baugebiet:	Brutto-Gesamtgröße	Ca. verfügbar (08/2017)	Anmerkung
Ilsenburg			
• B-Plan Nr. 19 „Industriepark“ (2006) Gewerbe- und Industriegebiete	ca. 106,4 ha	ca. 3,5 ha	• 113 ha – geschütztes Biotop = 106,4 ha • Ansiedlung eines Großunternehmens • 2017 noch 7,5 ha frei, davon aber 4,0 ha reserviert
• B-Plan Nr. 21 „Ellerbach“, (2005) Gewerbe- und Industriegebiete	ca. 44,3 ha	ca. 2,6 ha	• Entstanden aus BP Nr. 1 „Ellerbach-Süd“, Nr. 2 „Ellerbach-Nord“ und Nr. 6 „Ellerbach-Mitte“ (seit 1993) • Bei 3,1 ha, die noch verfügbar sind, handelt es sich um eingeschränktes GE
• Gewerbegebiet „Alte Schmiedestraße/Eduard-Schott-Straße“ + „Sperrholzwerk“	ca. 10,2 ha ca. 3,4 ha	0 ha 3,4 ha	• Altbestand/gewachsen (kein Bebauungsplan vorhanden) • Tlw. Nachnutzung möglich
Drübeck			
• B-Plan Nr. 1 „Der Thie“, (1991), Gewerbegebiet	7,1 ha	0 ha	• etwa 15 unterschiedlich große Gewerbegrundstücke
Darlingerode			
• B-Plan Nr. 4 Gewerbegebiet „Vor dem Zehnberg“ (2010)	0,8 ha	0 ha	• Verbrauchermarkt
Summe	ca. 172,2 ha	ca. 9,5 ha	Vermarktet wurden demnach ca. 162,7 ha

Eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist bei bereits ansässigen Firmen wie auch zur Neuansiedlung weiterhin vorhanden.

Um den zukünftigen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen zu decken, wird daher die Ausweisung neuer Flächen erforderlich. Diese werden westlich (192.500 qm, s. Fläche 1.3 Anhang 1a) und östlich (157.700 qm, s. Fläche 2.1 Anhang 1a) unmittelbar an die bestehenden, großen gewerblichen Bauflächen des OT Ilsenburg angegliedert. Beide Flächen waren zuvor als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die östliche Fläche befindet sich zwar in der Gemarkung Drübeck, durch das direkte Angrenzen der Fläche an die bestehenden Gewerbeflächen des OT Ilsenburg („Industriepark“) besteht allerdings ein funktionaler Zusammenhang zu diesen Flächen. Die Fläche ist daher direkt dem Gewerbe-/Industriegebiet Ilsenburg zuzuordnen. Eine Erweiterung in andere Richtungen würde sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Zudem kann auf Teilflächen des Gebietes schnell zugegriffen werden, da sie im Eigentum der Stadt Ilsenburg (Harz) stehen.

Außer diesen beiden größeren Flächen wird im OT Ilsenburg nördlich des zentral gelegenen Gewerbegebietes ein kleiner Bereich einer Grünfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen (Bereich an der Feldstraße). Damit erfolgt lediglich eine Anpassung an die bereits bestehende Nutzung.

Zudem wird östlich des Veckenstedter Weges eine teilweise bereits gewerblich genutzte Fläche als Gewerbegebiet dargestellt (bisher Mischgebiet, s. Fläche 1.22 Anhang 1a; 29.700 qm, Ansatz bei Mischgebiet 50 % Gewerbe = + 14.850 qm).

Das im Osten des OT Drübeck im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wird tlw. hoben (- 44.200 qm, s. Fläche 2.9 Anhang 1a), da sich Gewerbebetriebe schwerpunktmäßig im großen Gebiet nördlich Ilsenburgs ansiedeln sollen. Aus diesem Grunde wird auch das sich im Westen Drübecks befindliche Gebiet so verkleinert (- 16.000 qm, s. Fläche 2.4 Anhang 1a), dass nur noch eine Bautiefe zur Bebauung zur Verfügung steht. Diese wird hauptsächlich beibehalten, um den Eigenbedarf von Firmen am Ort mittel- und langfristig decken zu können.

Insgesamt ergibt sich eine Bilanz von

- 365.050 qm neuer/bisher unbebauter Gewerbefläche – 60.200 qm Fläche, die entfällt
= 304.850 qm (= 30,5 ha) neue Gewerbefläche in Summe

Ilsenburg befindet sich gem. LEP und REPHarz in der Entwicklungsachse, in der u. a. die Aufgabe zur Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region besteht (s. Kap. 3.1). Gemäß REPHarz ist die Stadt Ilsenburg (Harz) als Grundzentrum sowie als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. In diesen zentralen Orten sind schwerpunktmäßig Industrie- und Gewerbegebiete bereitzustellen, die auch über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes kommt diesen Zielen nach.

Die Flächen in Gewerbe-/Industriegebieten in der EG betragen zzt. insgesamt ca. 172 ha. Davon wurden fast 163 ha in den letzten 25 Jahren vermarktet (s. Tab. oben). Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund konkreter Nachfragen scheint eine vorbereitende Darstellung weiterer 30,5 ha angemessen und bedarfsgerecht. Dies eröffnet auch die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Betriebe.

Der Flächennutzungsplan bereitet Entwicklungen für etwa 15 Jahre vor. Die Flächen werden nur bei konkretem Bedarf und stufenweise entwickelt.

Auf Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll bewusst verzichtet werden, da diese vergleichsweise viel Raum beanspruchen. Im Sinne des sparsamen Umgangs und der begrenzten Verfügbarkeit von Grund und Boden sollen die gewerblichen Flächen einer intensiveren Nutzung durch Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehalten werden.

4.1.5 Sonderbauflächen, Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete

Sonderbauflächen umfassen Sondergebiete, die der Erholung dienen oder sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung.

§ 10 BauNVO: „Als Sondergebiete, die der Erholung dienen kommen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplätze in Betracht.“

§ 11 BauNVO: „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für diese Gebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen. Es kommen insbesondere in Betracht: Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschul-, Klinik-, Hafengebiete sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.“

Sonderbauflächen/-gebiete Windenergieanlagen

Sonderbauflächen bzw. sonstige Sondergebiete zu Windenergieanlagen werden im Gebiet der Einheitsgemeinde nicht dargestellt. Es ist ausdrückliches Ziel, dass keine Windenergieanlagen errichtet werden.

Windenergieanlagen würden das Stadt- und Landschaftsbild aufgrund ihrer Dimension (insbesondere durch ihre Höhe weit über die vorhandenen baulichen Anlagen und Bäume hinaus) erheblich stören. Sowohl die allgemeine touristische Bedeutung als auch die Entwicklung der Kur- und Erholungsorte würden durch eine behinderte Sicht zum Harz/Brocken mit Nationalpark nicht tolerierbar und nicht ausgleichbar verletzt. Auch das davorliegende Landschaftsschutzgebiet und der Naturpark, in dem sich das gesamte Gemeindegebiet befindet, würde beeinträchtigt werden. Außerdem befinden sich im Bereich der Einheitsgemeinde zwei der am höchsten bewerteten Kulturlandschaftseinheiten mit besonderer Eigenart (II. 17 Siedlungsband Wernigerode-Ilsenburg und VIII. 1 Ilsenburg-Blankenburger Harzrand), die beeinträchtigt werden würden.

Das REPHarz 2009 weist für die Einheitsgemeinde keine Eignungs- bzw. Vorranggebiete für Windenergieanlagen aus, womit diese ausgeschlossen werden. Zzt. erfolgt eine Fortschreibung des REPHarz, in der Potenzialflächen zur konzentrierten Errichtung von Windenergieanlagen definiert werden sollen. Potenzialflächen sind nach heutigem Kenntnisstand in der Einheitsgemeinde nicht vorgesehen.

Sonderbauflächen

~~Im Zentrum Ilsenburgs bestehen westlich des „Forellenteichs“ u. a. Einrichtungen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Zwecke bzw. für den Fremdenverkehr. Für den Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ rechtskräftig. Da eine Aufteilung in einzelne Sondergebiete für den Flächennutzungsplan zu kleinteilig wäre, wird die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt.~~

Sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung

Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur (SO F):

Als sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ werden die Bereiche dargestellt, in denen sich bereits Gaststätten, Hotels oder andere Beherbergungseinrichtungen sowie Tourismus-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen befinden oder entwickeln sollen, die sich außerhalb des Siedlungsraumes befinden bzw. an diesen angrenzen.

Folgende Gebiete, die als sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ dargestellt sind und für die weitestgehend bereits Bebauungspläne bestehen, werden aus den wirksamen Flächennutzungsplänen übernommen:

- Südlich angrenzend an den OT Ilsenburg im Ilsetal befinden sich insgesamt 6 sonstige Sondergebiete, die Gaststätten, Hotels oder andere Beherbergungseinrichtungen beinhalten (Bebauungsplan Nr. 10 „Ilsetal“ mit 1. und 2. Änderung).
- Am westlichen Rand des OT Ilsenburg (Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“).
- Westlich des OT Ilsenburg etwas außerhalb der Hotelkomplex am Suental (Bebauungsplan Nr. 26 „An der Amtswiese“).
- Im nördlichen Bereich Ilsenburgs ist im REPHarz als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen das Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseaue“ dargestellt. Das sonstige Sondergebiet befindet sich sowohl im Überschwemmungsgebiet der Ilse als auch im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (REPHarz). Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet „Erholung“ dargestellt. Es sollte damit ein Ferien- bzw. Wochenendhausgebiet, ein Campingplatz und ein gemeindeübergreifender Golfplatz (mit der Gemeinde Nordharz, OT Veckenstedt) vorbereitet werden (Bebauungsplan-Entwurf „Ilseaue“). Die ursprüngliche Planung dazu wurde bislang nicht umgesetzt, da sich kein Vorhabenträger dafür fand. Das Ziel zur Entwicklung der Fläche in Bezug auf eine (touristische) Freizeitnutzung besteht weiterhin (s. auch IEK 2014, Maßnahme Ku.8, S. 83).

Um die Nutzung nicht zu stark einzugrenzen, wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ dargestellt. Genauere Angaben werden im Flächennutzungsplan nicht für erforderlich erachtet. Eine Konkretisierung ist erst möglich, wenn genauere Planungen mit einem Vorhabenträger abgestimmt sind, die umgesetzt werden sollen. Die Konkretisierung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der Darstellung des sonstigen Sondergebietes wird auch der Darstellung des REPHarz gefolgt, in der das Gebiet als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen (Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseaue“) festgelegt ist.

Hinsichtlich des Vorranggebietes für Hochwasserschutz wird der eigentliche Flusslauf der Ilse nicht überplant. Durch das sonstige Sondergebiet überplante mögliche Ausuferungs- und Retentionsflächen sind nicht betroffen, da das Plangebiet durch die bestehende Bebauung im östlich angrenzenden Mischgebiet von der Ilse abgeschnitten ist. Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz ist eine Nutzung dieses Gebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern muss mit diesem in Einklang gebracht werden. Dies kann durch Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. mit Einleitung entsprechender Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen. Da in dem betreffenden Bereich bereits bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz geplant sind, wird sich das Überschwemmungsgebiet entsprechend ändern.

Zudem bestehen keine geeigneten Alternativstandorte. Der Bereich des Ilsetals südlich der Ortslage befindet sich in verschiedenen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, tlw. Nationalpark, FFH- und EU-Vogelschutzgebiete), so dass er nicht für eine großflächige Freizeitnutzung geeignet

ist. Des Weiteren ist der Bereich bei Starkregenereignissen in Teilbereichen von Hochwasser bedroht. Da von entsprechenden Einrichtungen u.a. auch Lärmemissionen (z. B. durch Zu-/Abfahrtsverkehr und ggf. Betriebslärm) ausgehen können, sollte zudem eine Lage gewählt werden, bei der Wohnnutzungen nicht gestört werden.

- Das Freibad Darlingerode befindet sich im Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“. Es wird nicht als Einzelanlage dargestellt, weil es Teil eines Gebietes ist, welches als Freizeit- und Erholungsanlage weiterentwickelt werden soll (Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf Sandtal“). Im Südwesten von Darlingerode befindet sich zudem ein Wochenendgebiet, welches zukünftig im Sinne der Beherbergungs-, Freizeit- und Erholungsnutzung ebenfalls flexibler entwickelt werden können soll. Daher wird es als solches neu dargestellt.

Folgende sonstige Sondergebiete werden neu aufgenommen:

- Der Bereich der Rangerstation „Scharfensteinklippen“ am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist. Da in diesem Bereich entsprechend des Bestandes auch weiterhin lediglich eine touristische Nutzung und keine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird die Darstellung geändert.
- Der Bereich „Plessenburg“ im südlichen Teil des Gemeindegebietes, mit dem die dortigen touristischen Einrichtungen (u.a. Gasthaus und Beherbergung) weiterhin ermöglicht werden sollen.
- Der Bereich „Ilsestein“ südlich des OT Ilsenburg, mit dem die dortigen touristischen Einrichtungen (insbesondere Gaststätte) gesichert werden sollen.
- Am östlichen Ortsrand des OT Ilsenburg wird der Komplex Schloss/Kloster Ilsenburg als sonstiges Sondergebiet dargestellt, weil hier vielfältige kulturelle Aktivitäten geplant sind.

Einzelhandel (SO Eh):

Entsprechend des Bestandes werden in Ilsenburg die Gebiete mit Verbrauchermärkten bzw. mehreren Einzelhandelseinrichtungen als sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Dadurch werden die bestehenden Standorte gesichert und Erweiterungen ermöglicht. Es handelt sich dabei um ein Gebiet westlich des Stadtzentrums (Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“) und ein Gebiet im Osten von Ilsenburg am „Veckenstedter Weg“.

Bei beiden Standorten handelt es sich um bestehende Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche über 800 qm, die entsprechend genehmigt wurden.

Für den westlichen Standort (an der Harzburger Straße, im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Änd.-Fläche Nr. 1.10) war Grundlage der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“. Der Standort wurde durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ überplant, der den Verbrauchermarkt ebenfalls sichert (zur Satzung beschlossen 05/2017).

Der östliche Standort (am Veckenstedter Weg) beinhaltet einen Verbrauchermarkt mit 1.200 qm VKF, einen Getränkemarkt mit 615 qm sowie 2 Shops mit 118 und 213 qm VKF. Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Er wurde jedoch 1992 genehmigt und genießt somit Bestandsschutz.

Beide Flächen entsprechen in ihrer heutigen und geplanten Nutzung einem sonstigen Sondergebiet.

Die Entwicklung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht vorgesehen bzw. müsste im Einzelfall durch Verträglichkeitsgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und konkretisiert werden.

Pferdehaltung (SO Pf):

Entsprechend des Bestandes wird im Westen von Darlingerode westlich der Bahnhofstraße ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ dargestellt. In diesem Bereich befinden sich nicht alle Einrichtungen, die im Zusammenhang mit einer Pferdehaltung stehen (Reithalle, Reitplätze, Freiflächen, ...). Für diesen Bereich besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bewegungshalle für Pferde“.

Im Norden von Darlingerode befindet sich noch ein Reitplatz.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die dargestellten Flächen und Einrichtungen besitzen eine besondere Bedeutung für die jeweiligen Ortsteile der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) und teilweise darüber hinaus. Dazu zählen Anlagen und Einrichtungen für Verwaltung, Bildung, kirchliche, sportliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke. Alle dargestellten Anlagen und Einrichtungen sind bereits vorhanden und sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Der Fortbestand der dargestellten Anlagen wurde im IEHK definiert und vom Stadtrat beschlossen. Er entspricht auch der Zielstellung des LEP und REPHarz, in der Entwicklungsachse mit Landesbedeutung, in der sich Ilsenburg befindet, Infrastruktur zu konzentrieren. Auch der grundzentralen Funktion Ilsenburgs mit dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung wird damit entsprochen.

4.2.1 Öffentliche Verwaltungen

In Ilsenburg sind zwei Einrichtungen für öffentliche Verwaltungen vorhanden. Zum Einen handelt es sich um das Verwaltungsgebäude im Nordwesten der Stadt an der „Harzburger Straße“. Zum Anderen befindet sich im Stadtzentrum das ehemalige Rathaus, welches im Wesentlichen als Touristeninformation genutzt wird.

Im Bereich der nordwestlichen Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Wertstoffhof (neben dem Verwaltungsgebäude, Harzburger Str. 24). Da dieser Standort nicht dauerhaft festgelegt ist und im Flächennutzungsplan nicht zur Kennzeichnung vorgesehen ist (kein eigenes Planzeichen gem. Planzeichenverordnung vorhanden), wird er hier lediglich erwähnt und nicht in die Planzeichnung übernommen. Ebenso wird für das Gebäude Harzburger Str. 24 gewählt zwar das Zeichen der Verwaltung gewählt, in diesem Gebäude sind untergeordnet aber auch andere Nutzungen möglich (z. B. bestehender Krankenpflegedienst und Tierarztpraxis).

4.2.2 Schulen

Ilsenburg hat eine besonders gute Bildungsstruktur aufzuweisen. In der Einheitsgemeinde gibt es 2 Grundschulen in Ilsenburg und eine in Darlingerode sowie eine Sekundarschule in Ilsenburg. Eine der Grundschulen in Ilsenburg ist eine evangelische Grundschule, die ihren Einzugsbereich über die Stadtgrenzen hinaus hat. Alle Schulen sind laut Schulentwicklungsplan gesichert.

In Darlingerode gibt es zudem eine Förderschule sowie ein Tagesförderzentrum für Erwachsene mit körperlicher und mehrfacher Behinderung. Im OT Drübeck ist eine Fachschule für Sozialwesen angesiedelt.

Darüber hinaus befindet sich im überregional bedeutsamen Kloster Drübeck ein Theologisches Institut, welches seinen Einzugsbereich weiträumig in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen hat.

Ziel ist es, die vorhandenen Schulstandorte mit den unterschiedlichen Schulzweigen/-angeboten zu erhalten und Entwicklungen zu ermöglichen. Daher werden die bestehenden Schulstandorte im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt.

4.2.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die bestehenden Kirchen und kirchlichen Einrichtungen (z. B. Pfarramt) in den drei Ortsteilen sowie die Klosteranlagen Ilsenburg und Drübeck werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Damit werden die Standorte langfristig gesichert und Entwicklungen ermöglicht.

4.2.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindertagesstätten sind mit einer Betreuung für Kinder von 0 bis Schuleintrittsalter in allen drei Ortsteilen vorhanden, wobei sich die Einrichtung für den OT Ilsenburg im Gemarkungsbereich des OT Drübeck befindet (räumlich an den Siedlungsbereich Ilsenburgs angrenzend). Horte sind in den Einrichtungen bei Ilsenburg und in Darlingerode vorhanden.

Die Kindertagesstätten haben zwischen 70 und 215 genehmigte Plätze. Die Einrichtungen sind fast vollständig ausgelastet (Belegung zu 80 bis 100 %). Insgesamt kann die Kinderbetreuung als ausgesprochen positiv eingestuft werden. Gemäß Demografiecheck sind alle Anlagen langfristig gesichert. Auch aus städtischer Sicht ist ihr Fortbestand zwingend erforderlich (s. IEK).

Zudem gibt es in Ilsenburg und Darlingerode je ein Alten- und Pflegeheim.

Im OT Darlingerode besteht ein Komplex mit einem regional bedeutsamen Tagesförderzentrum für Erwachsene mit körperlicher und mehrfacher Behinderung, zugehörigen Werkstätten und einem angeschlossenen Wohnheim.

Alle diese Flächen werden als Flächen für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, um die jeweiligen Nutzungen langfristig sichern zu können und Entwicklungen zu ermöglichen.

4.2.5 Post

Im Zentrum von Ilsenburg befindet sich eine Filiale der Deutschen Post AG. Diese stellt die Versorgung der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) mit Postdienstleistungen sicher. Um dies auch langfristig gewährleisten zu können, wird der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf „Post“ dargestellt.

4.2.6 Feuerwehr

In allen 3 Ortschaften befinden sich Ortsfeuerwehren mit Feuerwehrhäusern.

Im November 2011 wurde eine „Risikoanalyse und Brandschutzbedarf der Stadt Ilsenburg (Harz)“ vom Stadtrat beschlossen (Ende 2013, 2015 und 2017 aktualisiert). Hiernach sollen alle 3 Wehren erhalten bleiben.

Außer in der Gefahrenabwehr leisten die Feuerwehren auch einen entscheidenden Beitrag zur Dorfgemeinschaft (soziale Kontakte, Organisation von Sonderveranstaltungen wie Dorffeste). In allen 3

Ortsteilen sind Jugendwehren vorhanden, die den jungen Leuten eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung bietet und die Ortsbindung stärkt.

Die Wehren sollen unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr und des gemeinschaftlichen Lebens sowie mit dem Ziel der Bindung von Jugendlichen an den Wohnort erhalten werden.

Dementsprechend werden die Bereiche der Feuerwehren im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt.

4.2.7 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In jeder Ortschaft der Einheitsgemeinde Ilsenburg werden kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Bei einer Anlage handelt es sich um das „Kloster Drübeck“, welches einen kulturhistorischen „Leuchtturm“ der Region und überregionalen Anziehungspunkt darstellt. Es ist Teil des Netzwerks „Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt“, an der Straße der Romanik gelegen (nächstes Schloss und Schlossgarten in Wernigerode). Es wird als Bildungs-/Tagungszentrum mit Übernachtungsmöglichkeiten, für Ausstellungen, musikalische/künstlerische Veranstaltungen, sowie Präsentationen zum Thema „Straße der Romanik“ und „Gartenträume“ genutzt. Außerdem beherbergt es die Bibliothek des Kloster Drübeck und Café/Gastronomie.

In Ilsenburg befinden sich die Mehrzweckanlage „Harzlandhalle“ (Großveranstaltungen, fast 2.000 Sitzplätzen; Kombination Sitz-/ Stehplätze sogar über 3.000), den Schloss-/Klosterkomplex (Objekt der Straße der Romanik und des Netzwerks „Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt“, Veranstaltungsräume, Ausstellungen, Café, Konzerte in der Kirche, eine weitere Entwicklung erfolgt), das „Haus der Vereine“ (Kulturzentrum mit einem Veranstaltungssaal und Vereinsräumen), der „Heinrich-Heine-Saal“ im Bahnhof, die „Fürst-Stolberg-Hütte“ als Veranstaltungsort und auch das „Nationalparkhaus Ilsenburg“.

In Darlingerode gibt es das Mehrzweckgebäude „Sandtalhalle“ (ca. 200 Sitzplätzen) sowie in Darlingerode und Drübeck je ein Schützenhaus. Die Schützenhäuser dienen den Bürgern neben den Vereinaktivitäten auch als Versamlungs- und Veranstaltungsräume.

Somit befinden sich in jeder Ortschaft Räumlichkeiten für Vereinsaktivitäten und Familienveranstaltungen. Die Einrichtungen und Angebote sind im Wesentlichen ausgelastet und werden gut angenommen. Die räumliche Verteilung im Einheitsgemeindegebiet ist grundsätzlich gut. Gem. Integriertem Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEK, 2014) sollen die Einrichtungen erhalten werden.

Um diese Gebäude und Einrichtungen zu sichern, werden sie im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

4.2.8 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In direkter Nähe zum Rathaus in Ilsenburg befindet sich die „Harzlandhalle“. Diese Mehrzweckhalle steht neben den „kulturellen“ Großveranstaltungen (s. [Kap. 5.2.7](#)) auch für verschiedenste Sportveranstaltungen und dem Schulsport zur Verfügung. Daher wird sie zusätzlich als Einrichtung für sportliche Zwecke dargestellt. Angrenzend an diesen Bereich sollen verschiedene Sportstätten entwickelt werden. Um die erforderlichen Flächen für die geplanten Nutzungen vorzuhalten, wird auch hier eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

4.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

4.3.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen

Besonders bedeutend für die Region ist die autobahnähnliche Bundesstraße B 6, die am nordöstlichen Rand des Gemeindegebiets verläuft und von allen drei Ortsteilen in kurzer Entfernung (3 - 5 km) zu erreichen ist. Sie verbindet in Ost-West-Richtung die Städte Goslar und Bad Harzburg mit Wernigerode und Blankenburg sowie Bernburg (Saale). Über die B 6 ist auch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende A 359 nach Braunschweig schnell zu erreichen (Knotenpunkt B 6 / A 359 ca. 15 km entfernt). Zudem bindet die B 6 an die A 14 (Magdeburg - Halle/Leipzig) und die A 7 (Hannover - Göttingen) an.

Die B 6 verläuft in einem kleinen Abschnitt im Nordosten durch das Gebiet der Einheitsgemeinde. Die Teilstrecke wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Eine Umwidmung zur Autobahn 37 ist geplant, daher sind entsprechende anbaurechtliche Vorschriften für eine Bundesautobahn zu berücksichtigen (gem. § 9 FStrG z. B. 40 m Anbauverbotszone, 100 m Anbaubeschränkungszone).

4.3.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen werden entsprechend des Bestands dargestellt.

Dabei kommt der Landesstraße L 85 als Verbindung der drei Ortsteile der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), eine besondere Bedeutung zu. Sie bietet zudem neben der B 6 eine direkte Verbindung nach Wernigerode und Bad Harzburg (L 85 und L 501).

Die Kreisstraße K 1355 verbindet die Gemeinde Nordharz mit Ilsenburg.

Außer diesen klassifizierten Straßen werden die wesentlichen Hauptstraßen mit übergeordneten Sammelstraßen- oder Verbindungsfunktionen in und zwischen den Ortschaften dargestellt. Dazu zählt auch der Streithölzer Weg. Dieser soll zukünftig in Verbindung mit der Entwicklung der nördlich vorgesehenen Gewerbeflächen insbesondere als Verbindung dieser Flächen mit dem OT Drübeck als Wohnstandort der Beschäftigten dienen.

4.3.3 Bahnanlagen

Die Einheitsgemeinde ist an den Schienenverkehr durch Haltepunkte in der Ilsenburg und Darlingerode angebunden. Die Züge der Regionalbahn „HEX“ fahren im 1-Stunden-Takt in Richtung Goslar und in Richtung Halle/S. (über Wernigerode u. Halberstadt). Am Wochenende werden auch Einzelzüge z. B. nach Magdeburg - Berlin eingesetzt. Bei Ilsenburg handelt es sich gemäß Nahverkehrsplan für den Landkreis Harz (2016) um einen Taktknoten 30 (II. Ordnung).

Zudem gibt es die (Wernigerode - Bad Harzburg), die Haltepunkte in Ilsenburg und Darlingerode hat. Damit ergibt sich für den Bahnhof Ilsenburg in Summe durch DB und HEX eine Einstunden-Takt-Verbindung. Die Bahnanbindung ist sowohl für die Bürger/-innen als auch für Besucher/Touristen von Bedeutung.

Die erforderlichen Flächen für Bahnanlagen werden entsprechend des Bestandes im Flächennutzungsplan dargestellt. Die bestehenden Bahnhofpunkte in Ilsenburg und Darlingerode sind in den

Flächen enthalten. Für Drübeck wird ein weiterer Bahnhofpunkt angestrebt, der außer den Einwohnern/innen insbesondere auch Besuchern des Klosters dienen soll. Daher soll der Haltepunkt auch fußläufig vom Kloster zu erreichen sein. Eine mögliche Lage wurde in die zeichnerische Darstellung aufgenommen. Die genaue Lage des Haltepunktes ist in der weiterführenden Planung zu bestimmen. Das Ziel eines Haltepunktes in Drübeck ist im Nahverkehrsplan für den Landkreis Harz (2016) enthalten.

4.3.4 Hauptwander- und Radwege

Wander- und Radwege haben in der Einheitsgemeinde eine besondere Bedeutung, weil sie neben der Verbindungsfunktion auch wichtig für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung und Besucher sind. Sie stellen eine Grundvoraussetzung zur Erschließung und zum Erleben der attraktiven Landschaft dar und tragen so erheblich zur touristischen Attraktivität bei.

Die Hauptwanderwege werden daher im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Die OT der Einheitsgemeinde sind über den Radweg entlang der L 85 miteinander verbunden (ein Lückenschluss in der Ortslage Drübeck wird angestrebt). Die Strecke dient Bürgern und Schulkindern als Wegestrecke nach Ilsenburg, Darlingerode und weiter nach Wernigerode sowie Touristen zum Kloster Drübeck.
- Touristisch besonders hervorzuheben ist der Europaradweg R1. Auf seinen mehr als 3.500 km führt er in Ost-West-Richtung quer durch Deutschland. Auf dem Streckenabschnitt Sachsen-Anhalt quert der R1 die OT Ilsenburg, Drübeck und Darlingerode.
- Neben dem Europaradweg ist auch der Europafernweg Nr. 11 (E 11) überregional bedeutsam. Er verläuft durch das Stadtgebiet von Ilsenburg und tangiert die OT Drübeck und Darlingerode südlich am Harzrand. Die ebenfalls überregional bekannten „Wege deutscher Kaiser und Könige des Mittelalters im Harz“ sind mit dem E 11 häufig deckungsgleich. Zudem verläuft am westlichen Rand des Gebietes der Einheitsgemeinde der „Harzer Grenzweg“.
- Auch die Routen „Harzrundweg“, „Radfahren am Grünen Band“, die MobilHarz-Touren und die Mountainbike-Strecken (insbesondere durch die „Volksbank-Arena Harz“ ist der Harz mit ca. 70 ausgeschilderten Routen und etwa 2.200 km Strecke ein Paradies für Mountainbiker) sind von besonderer Bedeutung.
- Im Harz befindet sich ein weit verzweigtes Netz an Wanderwegen. Die Hauptwege im Harz wurden in Abstimmung mit dem Harzclub definiert und in den Flächennutzungsplan übernommen (Bezeichnung der Wege: [s. Anhang 3](#)). Besonders häufig wird der Weg entlang des Ilsetals und zum Brocken bewandert (z. B. der Heinrich-Heine-Weg, der durch andere Wege ergänzt wird). Zwischen den Hauptstrecken liegen weitere, untergeordnete Wege, die diese miteinander verbinden. Das Wandern im Harz ist für Touristen einer der Hauptaspekte ihres Besuchs. Zudem werden die Wege auch von der Bevölkerung genutzt. Daher sollen die Wege erhalten bleiben. Durch eine gewisse Anzahl an Wegen werden Besuchern und der Bevölkerung abwechslungsreiche und alternative Möglichkeiten geboten.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Entsprechend des tatsächlichen Bestandes werden die Flächen für Versorgungsanlagen (1 x Gasversorgungsstation in Ilsenburg, 2 x Anlage zur Wasserverteilung in Ilsenburg, 1 x Abwasser in Ilsenburg, 1 x Anlage zur Wasserverteilung in Darlingerode und jeweils ein Abwasserpumpwerk in Ilsenburg, Drübeck und Darlingerode) im Flächennutzungsplan dargestellt

Die Flächen sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen übernommen. Die Fläche für Abwasser (Kläranlage) wurde an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Abwasserpumpwerke wurden nach aktuellen Angaben übernommen.

4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

In der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) verlaufen 2 oberirdische Hochspannungsleitungen und 2 unterirdische Gashochdruckleitungen. Zudem gibt es Abwasser-Hauptdruckleitungen von Ilsenburg nach Drübeck und von Drübeck nach Darlingerode.

Die Leitungsverläufe wurden von den Versorgungsträger abgefragt und entsprechend der Angaben übernommen.

Von der Darstellung weiterer Leitungen wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgesehen. Diese können bei Bedarf bei den zuständigen Versorgungsträgern abgerufen werden.

4.5.1 Gashochdruckleitungen

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) verlaufen 2 unterirdische Gashochdruckleitungen. Diese Leitungen sind in einem Schutzstreifen verlegt. Die Schutzstreifenbreiten liegen in der Regel bei 10,00 m Breite, je zur Hälfte von der Trassenmitte nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb der Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb und den Bestand der Gastransportleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Im Maßstab 1 : 10.000 ist eine Darstellung dieser Schutzstreifen nicht sinnvoll, da die Lesbarkeit nicht gegeben ist. Die Schutzstreifen sind deshalb nicht in der Planzeichnung dargestellt.

Im Bereich des Flurstückes 3 – Flur 11 in der Gemarkung Drübeck befindet sich ein Anodenfeld im Eigentum der Avacon Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um ein erdverlegtes Kabel, welches die Gastransportleitung mit in den Boden eingebrachten Fremdstromanoden verbindet und dem kathodischen Korrosionsschutz der Gastransportleitung dient.

4.6 Grünflächen

Die Ortsbildprägenden Grünflächen werden entsprechend des tatsächlichen Bestandes im Flächennutzungsplan dargestellt. Hierunter fallen mehrere innerörtliche Parkanlagen, Friedhöfe und Flächen mit Biotopen bzw. erhaltenswerten Grünstrukturen. Neu aufgenommen werden Grünflächen, die den Ortsrand im Norden von Ilsenburg und im Osten von Drübeck eingrünen sollen.

4.6.1 Zweckbestimmung „Parkanlage“

Parkanlagen stellen für die Bürger/-innen der Stadt insbesondere in den dichter bebauten Zentrumsanlagen einen wichtigen Aufenthaltsraum dar, der sich auch das Stadtbild positiv prägt und Image fördernd wirkt. Insbesondere die Parkanlagen im OT Ilsenburg (z. B. Schlosspark, Forellenspark, Friedenspark, Crolapark) stellen in Verbindung mit den historischen Friedhöfen ein touristisches Potential dar. Parkanlagen sind in den OT Ilsenburg und Darlingerode vorhanden.

Sie werden im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

4.6.2 Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die Sportanlagen spielen eine besondere Rolle, da sie über den gesundheitlichen Aspekt hinaus ein wesentliches Freizeitangebot in der Einheitsgemeinde darstellen und die Ortsgemeinschaft stärken.

Sportplätze mit entsprechenden Gebäuden gibt es in allen 3 Ortsteilen. In Darlingerode sind Tennisplätze vorhanden, die gemeinsam mit Sportplatz und Halle ein Areal bilden. Die Sportanlagen werden gut angenommen und i. d. R. täglich genutzt.

Um diese Anlagen zu erhalten und zu sichern, werden sie im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

4.6.3 Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“

Die Siedlungsstruktur ist in den alten Ortskernen durch eine relativ hohe bauliche Dichte geprägt. Die Gebäude dort haben häufig nur kleine Gärten aufzuweisen. Im OT Ilsenburg gibt es zudem einige mehrgeschossige Wohnungsbauten. Kleingärten bieten den Bewohnern eine Alternative zum Einfamilienhaus mit Garten. Viele Kleingärten werden seit langem genutzt. Zum Teil fallen sie jedoch auch leer. Die Nachfrage hat in den letzten Jahren nachgelassen.

In Ilsenburg befindet sich eine große Kleingartenanlage, die im Nordwesten an den Siedlungsbereich angrenzt. Dieser ist durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. Die Kleingartenanlage wird daher weiterhin dargestellt.

In Drübeck werden die bestehenden Flächen für Dauerkleingärten, die sich am südöstlichen Ortsrand befinden, aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen. Südlich der Wernigeröder Straße wird eine weitere Fläche auf die Größe ihrer tatsächlichen Nutzung verkleinert.

In Darlingerode werden die bestehenden Flächen für Dauerkleingärten, die sich östlich außerhalb des Ortes befinden, aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen.

Die mittelfristig benötigten Anlagen werden im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Südöstlich von Drübeck befindet sich zudem eine Gartennutzung mit Lauben/kleinen Bungalows. Die Gartensiedlung ist vom Siedlungsbereich Drübecks durch eine Streuobstwiese (geschütztes Biotop) getrennt und daher nicht mehr dem Siedlungsraum zugehörig. Auf der anderen Seite befindet sich Wald, zu dem entsprechender Abstand zu halten ist. Die Nutzungen und baulichen Anlagen in der Gartensiedlung haben Bestandsschutz, sofern sie legal errichtet wurden. Eine Entwicklung in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes ist jedoch aus den o.g. Gründen nicht erwünscht. Um die

Nutzung als Gartenanlage mit Gartenhäusern/Lauben zu sichern, wird für den Bereich eine Kleingartenanlage dargestellt.

4.6.4 Zweckbestimmung „Bolzplatz“

Am nordwestlichen Siedlungsrand von Ilsenburg (nordwestlich des Wohngebietes „Mahrholzberg“) als auch am Siedlungsrand von Drübeck (im Norden südlich der Bahn) sind Bolzplätze vorhanden bzw. vorgesehen. Da von ihnen entsprechende Geräusche ausgehen, werden sie in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

4.6.5 Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“

Im OT Ilsenburg besteht ein zentral gelegenes Freibad, welches erhalten und modernisiert werden soll. Es dient sowohl den Bürgerinnen und Bürgern aller Altersgruppen als auch Besuchern.

Um die Anlage zu erhalten und zu sichern, wird der Bereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ dargestellt.

Ein weiteres Freibad befindet sich in Darlingerode. Es wird nicht als Einzelanlage dargestellt, weil es Teil eines Gebietes ist, welches als Freizeit- und Erholungsanlage weiterentwickelt werden soll (Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf Sandtal“). Eine Darstellung für den Bereich erfolgt als Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“.

4.6.6 Zweckbestimmung „Friedhof“

In der Einheitsgemeinde bestehen insgesamt vier Friedhöfe (1 x Ilsenburg, 1 x Drübeck und 2 x Darlingerode).

Um diese Anlagen zu erhalten und zu sichern, werden die Bereiche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

4.6.7 Zweckbestimmung „Freizeitanlage“

Im nördlichen Bereich Ilsenburgs ist im REPHarz als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen das Freizeit- und Erholungsgebiet dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird angrenzend an das Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Tourismus“ eine Grünfläche „Freizeitanlage“ dargestellt, um für eine entsprechende Nutzung bei Bedarf ausreichend Flächen ausweisen zu können. Die Fläche war im wirksamen Flächennutzungsplan an Grünfläche „Golfplatz“ ausgewiesen.

4.6.8 Zweckbestimmung „Reitplatz“

Im Norden von Darlingerode besteht eine größere Anlage für den Pferdesport. Der Reitsport soll als Freizeitangebot für die Bevölkerung, aber auch für Touristen erhalten und entwickelt werden.

Daher wird die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ dargestellt.

4.7 Wasserflächen

Die Darstellung der Wasserflächen gibt den vorhandenen Bestand in den drei Ortsteilen der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) wieder. Sie waren im Überwiegenden in den wirksamen Flächennutzungsplänen bereits enthalten.

In Ilsenburg zählen die zentral gelegenen Teiche des Teich-Graben-Systems ebenso dazu wie die an den Ortsrändern gelegenen Wasserflächen, vor allem im Tal der Ilse sowie der Fluss Ilse selbst. Das Teich- und Grabensystem ist nicht nur vor dem Hintergrund des Schutzes vor Hochwasserereignissen von Bedeutung. Es stellt zudem eine historische Besonderheit dar, die sich positiv auf das Stadtbild und den Tourismus auswirkt.

Die Wasserflächen in Drübeck beschränken sich auf mehrere Teiche außerhalb der geschlossenen Ortschaft. In Darlingerode dagegen befinden sich mehrere Teiche direkt in Ortsrandlage. Ein bestehender Teich südöstlich der Ortslage („Hasenteich“) wird in der zeichnerischen Darstellung ergänzt.

4.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

4.8.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich nördlich der Waldgebiete des Harzes. Das nördliche Umfeld des Harzes zeichnet sich durch gute Böden aus. Hauptsächlich wird Getreide (Weizen) angebaut.

Im Norden enden die Gemarkungen etwa an der B 6, so dass die landwirtschaftlichen Flächen in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) nicht sehr groß sind.

Die Flächen werden im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Teilweise werden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen als Wohngebiete oder gewerbliche Bauflächen dargestellt, um dem Bedarf nachkommen zu können.

Umgekehrt **sollen** im OT Drübeck ehemalige Bahnanlagen neu als Fläche für die Landwirtschaft **genutzt werden**. **Da es sich** bei diesem Bereich derzeit jedoch noch um eine als Bahnanlage gewidmete Fläche handelt, hat vor einer Umnutzung eine entsprechende Umwidmung zu erfolgen. **Die Flächen werden daher als sog. „Weißflächen“ dargestellt.**

4.8.2 Flächen für Wald

Die Waldflächen des Harzes umfassen den größten Teil der Einheitsgemeinde. Sie befinden sich südlich der Siedlungsräume.

Bei dem Wald der Gemarkung Ilsenburg handelt es sich im Wesentlichen um den Nationalpark. Der Wald der Gemarkung Drübeck unterliegt dagegen einer wirtschaftlichen Nutzung. Hier gibt es forstbehördliche, gemeindliche und private Bewirtschaftungen. Die Gemarkung Darlingerode weist nur kleine Waldflächen auf, da die Gemarkungsgrenze nur wenig südlich des Siedlungsraumes verläuft. Außer den weiträumigen Waldflächen des Harzes gibt es im Gebiet der Einheitsgemeinde vereinzelte Waldflächen im Landschaftsraum.

Sämtliche Waldflächen werden entsprechend des Bestandes als Flächen für Wald dargestellt. Lediglich die sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriepark“ im Nordosten des OT Ilsenburg tatsächlich befindliche Waldfläche wird nicht als solche dargestellt. Der

Bebauungsplan setzt für die Fläche im wesentlichen Industriegebiet fest. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes muss eine Waldumwandlung mit Waldersatz stattfinden. Die Fläche im Bebauungsplan Nr. 19 wird daher nicht als Wald dargestellt (sondern entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 19 als Baufläche).

4.9 Sonstige Darstellungen

4.9.1 Flächen, für die eine zentrale Abwasserversorgung nicht vorgesehen ist

Bei Flächen, die nicht zentral erschlossen sind und auch weiterhin keine zentrale Abwasserversorgung vorgesehen ist, handelt es sich um touristische Ausflugsstätten außerhalb des Siedlungsraumes: die Ausflugsraststätte „Ilsestein“ (s. Anhang 1, Fläche 1.17), die Info- und Raststätte „Am Scharfenstein“ (s. Anhang 1, Fläche 1.18) sowie die bestehende Ausflugsraststätte „Plessenburg“ (s. Anhang 1, Fläche 1.19). Die Bereiche sind in die zeichnerische Darstellung übernommen

Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode ist gemäß genehmigtem Abwasserbeseitigungskonzept von der Abwasserbeseitigungspflicht freigestellt. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer. Gem. § 60 Abs. 1 WHG müssen die dezentralen Abwasserbeseitigungsanlagen nach dem Stand der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Dies bedeutet, dass die anfallenden Abwässer über eine vollbiologisch reinigende Kläranlage gereinigt werden müssen. Bei fehlender Genehmigungsfähigkeit kann alternativ dazu eine abflusslose Sammelgrube errichtet werden. Dies bedarf der Entwässerungsgenehmigung durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode.

Es wird zudem auf die Satzung des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode über den Anschluss der Abwasserbeseitigungspflicht (Ausschlusssatzung) vom 03. Dezember 2012 verwiesen. Dort befinden sich in den Anlagen alle Grundstücke, welche nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden können. Die Satzung kann auf der Homepage: www.wahb.eu eingesehen werden.

4.9.2 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Am Harznordrand bestehen aufgrund geologischer Untergrundverhältnisse Gebiete, die als senkungs- und erdfallgefährdet einzuschätzen sind. Die Zonen wurden in die zeichnerische Darstellung übernommen (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt). Im [Anhang 1 zum Flächennutzungsplan \(Beikarte\)](#) sind zudem die bisher bekannt gewordenen Ereignisse dieser Art bzw. kartierte Geländevertiefungen, die auf solche Ereignisse zurückzuführen sind, dargestellt (rote Flächen). Mit der Darstellung der bekannten Einzelereignisse ist gleichzeitig ein Maß für die Häufigkeit des Auftretens in den einzelnen Gefährdungsgebieten ersichtlich. Lokal können einzelne auch außerhalb dieser Gebiete auftreten. Bei baulichen Maßnahmen in den Gebieten sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, und das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist zu beteiligen.

4.9.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) mehrere altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Die größten Flächen befinden sich im Nordosten von Ilsenburg in der gewerblichen Baufläche. Weitere, kleinere Flächen befinden sich nordöstlich von Darlingerode und westlich von Ilsenburg.

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass bei einer Erstbewertung Altlastverdachtsflächen, von denen Gefährdungen für die Allgemeinheit, hier insbesondere für den Menschen bzw. das Wasser und das Grundwasser bestehen, entsprechend bewertet wurden. Sanierungen oder Sicherungsmaßnahmen wurden bei Bedarf bereits durchgeführt. Diese Bearbeitung erfolgte jedoch nach Prioritäten entsprechend des vermuteten Gefährdungspotentials und dauert für verschiedene Flächen noch immer an.

Um deutlich zu machen, dass bei einer Nutzung weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen erfolgen müssen, werden die Bereiche und Einzelstandorte im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

4.9.4 Von der Darstellung ausgenommene Flächen („Weißflächen“ gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die Landschaftsschutzgebiete werden zzt. in ihrer Abgrenzung von der unteren Naturschutzbehörde des LK Harz überprüft, da die Verordnung der LSG neu aufgestellt wird. Zu diesem Zweck fand eine Abfrage über die Grenzen bei den Kommunen statt. An 2 Stellen werden im Flächennutzungsplan kleine Bauflächen dargestellt, die sich im jetzigen Landschaftsschutzgebiet befinden. Diese Flächen sollen Wohnbauflächen werden und wurden der unteren Naturschutzbehörde bereits gemeldet. Um die Flächen umsetzen zu können, muss das LSG in den entsprechenden Bereichen entlassen bzw. eine Ausnahme vom Bauverbot durch den Landkreis Harz erteilt werden. Diese Flächen werden gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB zunächst von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen (als „Weißflächen“ dargestellt).

Im Einzelnen handelt es sich um

- eine Fläche im Osten von Drübeck (südlich der L 85/der Kleingartenanlage, östlich der Gartenstraße, ca. 1.700 m² und
- eine Fläche im Norden von Drübeck-Oehrenfeld (nördlich Teilfläche 2.16), ca. 3.000 m².

Des Weiteren gibt es 2 Flächen, die noch als Bahnflächen gewidmet sind. Es ist geplant, diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen:

- Im OT Ilsenburg soll der Güterbahnhof neu als Mischgebiet genutzt werden.
- Im OT Drübeck sollen ehemalige Bahnanlagen neu als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden.

Die Dt. Bahn AG hat mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Nutzungen bestünden. Da es sich bei diesem Bereich derzeit jedoch noch um eine als Bahnanlage gewidmete Fläche handelt, hat vor einer Umnutzung eine entsprechende Umwidmung zu erfolgen. Ein Verfahren zur Endwidmung hat noch nicht begonnen.

Die Flächen sind daher nicht „bepfanbar“ und werden als sog. „Weißflächen“ dargestellt.

4.10 Flächenbilanz in der Übersicht

Gebietsart	Wirksame FNP	FNP neu	Differenz
Wohnbauflächen (W)	225,6 ha		
Allgemeine Wohngebiete (WA)		267,1 ha	+ 41,5 ha
Reine Wohngebiet (WR)			
Gemischte Bauflächen (M)	124,5 ha		
Dorfgebiete (MD)		9,9 ha	
Mischgebiete (MI)		67,2 ha	
		77,1 ha	- 47,4 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	174,9 ha	178,4 ha	
Gewerbegebiete (GE)		30,1 ha	
		208,5 ha	+ 33,6 ha
Sonderbauflächen (S)		0,7 ha	
Sondergebiete (SO)	49,4 ha	46,6 ha	
		46,6 ha	- 2,8 ha
Gemeinbedarf	11,6 ha	18,0 ha	+6,4 ha
Straßen	31,0 ha	24,8 ha	- 6,2 ha
Bahn	25,1 ha	21,0 ha	- 4,1 ha
Versorgung	1,4 ha	1,3 ha	- 0,1 ha
Grün	241,1 ha	329,8 ha	+ 88,7 ha
Wasser	40,2 ha	36,4 ha	- 3,8 ha
LW	1.126,1 ha	1.055,5 ha	- 70,6 ha
Wald	4.265,4 ha	4.217,1 ha	- 48,3 ha
Weißflächen	0 ha	2,7 ha	2,7 ha
Gesamt⁵	6.316,3 ha	6.305,9 ha	- 10,4 ha

Die Differenz zwischen den wirksamen Flächennutzungsplänen und dem neuen Plan (10,4 ha) ergibt sich im Wesentlichen aus der Herauslösung des Gemeindegebietes Ilsenburg nach Veckenstedt im Zuge der neuen Trassenführung der B6. Eine weitere Differenz ist auf Zeichenungenauigkeiten/den Maßstab der Plangrundlage zurückzuführen (die wirksamen Flächennutzungspläne lagen nur analog vor und wurden digitalisiert).

⁵ Gemäß Statistik (Stand 31.12.2015) hat das Gemeindegebiet eine Größe von 6.297 ha. Die Differenz zum Flächennutzungsplan (8,9 ha) wird sich durch unterschiedliche Bemessungsgrundlagen begründen (Kartengrundlage/Aktualität).

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

5.1.1 Überschwemmungsgebiet

In der Gemarkung Ilsenburg befindet sich ein durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt verordnetes Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz: Überschwemmungsgebiet Ilse, Kartenblätter 10-12; Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Stand 10/2017). Die Verordnungsflächen umfassen die Gebiete, die bei statistischer Betrachtung einmal in 100 Jahren überflutet werden (Hochwasserereignis HQ100). Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich in Ilsenburg auch über bereits bebaute Bereiche (Kartendarstellung [s. Anhang 2 zur zeichnerischen Darstellung, Beikarte](#)).

Die Starkniederschlagsereignisse 2014 und 2017 haben gezeigt, dass neben den ausgewiesenen Überschwemmungsflächen der Ilse weitere Flächen durch die Ableitung von Niederschlagswasser beeinträchtigt werden und erhebliche Schäden eintreten können. Dies betrifft neben der Ilse insbesondere die Gewässer 2. Ordnung Suenbach, Ellerbach und Grenzgraben sowie das Teichgrabensystem in der Innenstadt Ilsenburgs. In den Ortsteilen handelt es sich um den Nonnenbach (Drübeck) und den Rammelsbach (Darlingerode).

Zum Schutz gegen Hochwasser/ Überschwemmung wurden inzwischen die Suenbachstudie für die Stadt Ilsenburg im März 2016 sowie die Nonnenbach- und Rammelsbachstudie für die OT Drübeck und Darlingerode im Nov. 2016 abgeschlossen. In den Studien wurden Schwachstellen aufgezeigt und Handlungsempfehlungen gegeben. Die empfohlenen Maßnahmen werden nach und nach umgesetzt. Durch die Maßnahmen wird sich die Hochwassersituation maßgeblich verbessern. Da es sich bei den in den Studien aufgezeigten Schwachstellen nicht um Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz handelt, haben die Maßnahmen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse jedoch keine direkten Auswirkungen.

Grundsätzlich ist wegen der exponierten Lage der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg immer wieder mit lokal auftretenden Starkniederschlagsereignissen zu rechnen, die zu einem unkontrollierten Zufluss von den Berghängen und zu einer Überlastung des wasserwirtschaftlichen Systems führen können. Bei Bebauungen und deren Umbauten sollten daher in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge berücksichtigt und getroffen werden.

In Abstimmung mit dem Landkreis Harz (untere Wasserbehörde) wird auf eine nachrichtliche Übernahme des heutigen Überschwemmungsgebietes in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplan verzichtet. Das Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist im [Anhang 2 zur zeichnerischen Darstellung \(Beikarte\)](#) abgebildet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten, im Innenbereich der Ortslage und in den Sondergebieten, die sich im Überschwemmungsgebiet der Ilse befinden, einer gesonderten Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bedürfen. Zudem sind die Vorgaben des Überschwemmungsgebietes sowie der Gewässerrandstreifen einzuhalten.

5.1.2 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Im südwestlichen Bereich der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) befindet sich ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung. Es umfasst den auf Gemeindegebiet liegenden Teil der Eckertalsperre sowie die daran angrenzenden Waldgebiete. Ein zweiter Bereich befindet sich im Südwesten von Darlingerode.

Die Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung nachrichtlich übernommen.

5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

5.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Zuge des Baus der B 6 festgelegten großräumigen Ausgleichsflächen im Norden des Gemeindegebietes werden nachrichtlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, da sie sich inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen befinden. Andere entwicklungsfähige Flächen sind als Grünflächen dargestellt (z. B. Bereiche am Flusslauf der Ilse u. a.).

5.2.2 Naturpark

Die gesamte Fläche der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) liegt im Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“. Auf eine zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher verzichtet.

5.2.3 Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“

Der westliche Teil der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) liegt im Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“ und umfasst rund die Hälfte des Gemeindegebietes.

Die Abgrenzungen der Nationalparks „Harz“ wurde vom Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt übernommen (Daten übergeben am 06.09.2016).

5.2.4 Landschaftsschutzgebiet

Der überwiegende Teil des Einheitsgemeindegebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) liegt im Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet umfasst fast vollständig den weitgehend bewaldeten Bereich südwestlich der drei Ortsteile.

Die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes wurden vom Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt übernommen (Daten übergeben am 06.09.2016).

5.2.5 Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Auf dem Gebiet der Stadt Ilsenburg (Harz) sind 3 FFH-Gebiete vorhanden ([s. Anhang 3 zur zeichnerischen Darstellung, Beikarte](#)). Zum Einen handelt es sich um das Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“. Dieses liegt nordwestlich, westlich und südwestlich des OT Ilsenburg und umfasst auch das Ilsetal. Das Gebiet grenzt teilweise an den Siedlungsbereich an. Zum Anderen handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hochharz“, das den südwestlichen Teil des Gemeindegebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) überlagert. Bei dem dritten Gebiet handelt es sich um das „Ecker- und Oker-tal“, Dieses umfasst im Bereich der Stadt Ilsenburg (Harz) den Bereich des Eckertals, welches den westlichen Rand des Ilsenburger Gemeindegebietes im Übergang zu Niedersachsen bildet. Alle drei FFH-Gebiete werden im Bereich der EG Stadt Ilsenburg (Harz) durch das Gebiet des Nationalparks „Harz (Sachsen-Anhalt)“ vollständig überlagert.

5.2.6 Europäisches Vogelschutzgebiet

Im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) sowie im südwestlich des OT Ilsenburg befindlichen Ilsetal ist das europäische Vogelschutzgebiet „Hochharz“ vorhanden. Es wird vollständig von den FFH-Gebieten „Hochharz“ und „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ überlagert ([s. Anhang 3 zum Flächennutzungsplan, Beikarte](#)).

5.2.7 Naturdenkmal / Geotop

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich 3 Naturdenkmäler:

- Das Naturdenkmal Ilsefälle (ND 0064WR), Wasserfälle südwestlich von Ilsenburg im Tal der Ilse
- das Flächennaturdenkmal „Köhlerberg“ (STFND 0031WR), Waldfläche nordöstlich von Darlingerode und
- das Naturdenkmal „Erdfälle“ (ND 0062WR), Erdfälle südwestlich von Drübeck.

Die Naturdenkmäler sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weiterhin befinden sich mehrere Geotope im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz). Dabei handelt es sich um flächige oder punktuelle Naturdenkmale der unbelebten Natur. Ihr Schutz ist gesetzlich geregelt. Die Geotope sind in die zeichnerische Darstellung nachrichtlich als Standort-symbol „Naturdenkmal / Geotope“ übernommen.

5.2.8 Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)

In der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) ist eine Vielzahl an geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA vorhanden. 2016 wurden die gesetzlich geschützten Biotope von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und eine aktualisierte Übersicht an die Stadt übergeben. Die Biotope sind nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen und als Grünflächen dargestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope nicht abschließend ist.

5.3 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

5.3.1 Denkmäler

Gem. REPHarz sind die Ortsteile Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex, sowie Fürst-Stolberg-Hütte und Drübeck mit Kloster und Klostergarten Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege. Die Kulturdenkmale sind entsprechend zu schützen, zu pflegen und zu erforschen (s. Kap. 4.4.6 REPHarz).

Innerhalb aller 3 Ortsteile der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) befinden sich etliche denkmalgeschützte Anlagen. Dabei handelt es sich um Baudenkmale, Baudenkmale mit gartendenkmalpflegerischem Bezug sowie um Denkmalbereiche. Auf eine Einzeldarstellung der Anlagen wird im Flächennutzungsplan verzichtet, da diese Darstellung für die Maßstabebene des Flächennutzungsplanes zu differenziert/kleinteilig wäre.

Eine Übersicht über die Baudenkmale mit Stand Anfang 2017 ist [Anhang 4 zur zeichnerischen Darstellung \(Beikarte\)](#) zu entnehmen. Die konkreten Denkmallisten sind über das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) bzw. über die untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harz) zu beziehen.

5.4 Sonstige Darstellungen

5.4.1 Frühere bergbauliche Tätigkeiten

Mit Schreiben vom 15.09.1998 teilte das Bergamt Staßfurt mit, dass es innerhalb des (damaligen) Gemeindeterritoriums Drübeck mehrere ehemalige Bergbauobjekte gibt. Diese befinden sich südlich außerhalb des Siedlungsbereiches des OT Drübeck.

Die Flächen wurden in die zeichnerische Darstellung mit einem Standortssymbol „Frühere bergbauliche Tätigkeiten“ übernommen.

5.4.2 Richtfunkstrecken

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) verlaufen mehrere Richtfunkstrecken. Die Bundesnetzagentur hat darauf hingewiesen (Verweis auf Internetseite), dass eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Betreiber möglich sei (Datenschutz).

Im Rahmen der Beteiligung haben die Richtfunkstreckenbetreiber tlw. um Aufnahme ihrer Trassen gebeten (Dt. Telekom Technik GmbH, Telefonica Germany GmbH und E-Plus Mobilfunk GmbH). Diese wurden nachrichtlich mitsamt der einzuhaltenden Sicherheitsabstände in die zeichnerische Darstellung übernommen. Von einer Aufnahme darüberhinausgehender Trassen in den Flächennutzungsplan wird aus den von der Bundesnetzagentur genannten Gründen (Internetseite, s. o.) abgesehen.

Im Bereich der Funkstrecken sowie im Umfeld der Funkstandorte sind im Rahmen nachfolgender Planungen Bauhöhenbeschränkungen und weitere bauliche Einschränkungen zu beachten.

Gemäß Mitteilung von E-Plan Mobilfunk GmbH dürfen geplante Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m einhalten.

6 Hinweise

6.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

6.1.1 Naturschutzgebiet

In der Einheitsgemeinde ist kein Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Das frühere Naturschutzgebiet befand sich im Westen der Einheitsgemeinde. Das Gebiet geht im inzwischen ausgewiesenen Nationalpark Harz auf.

6.2 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

6.2.1 Sanierungsgebiet „Kernstadt“ der Stadt Ilsenburg (Harz)

Das Zentrum von Ilsenburg ist seit 1997 förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet. Mit der 1. Änderung, die 2003 in Kraft getreten ist, wurden das Gebiet um die Bereiche Kloster/Schloss und Bahnhof erweitert (Abgrenzung des aktuellen Sanierungsgebietes mit 1. Änderung, [Anhang 6 zur Begründung](#)).

Hauptziel der Sanierung ist es, neben der Verbesserung der Wohnverhältnisse die wirtschaftlichen Strukturen von Ilsenburg zu verbessern. Hierzu gehören die langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Lebensfähigkeit der Stadt durch Stärkung der elementar wichtigen Wirtschaftszweige Gewerbe/Industrie und Fremdenverkehr, die Erhaltung und Verbesserung des historischen Stadtbildes, der Erhalt/ die Pflege und Verknüpfung innerörtlicher Grünbereiche zur Naherholung, die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie die Revitalisierung des Bereiches Kloster/Schloss.

6.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt wurden in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) Verdachtsflächen (Bombenabwurfgebiete) und ehemals militärisch genutzte Flächen definiert.

Die einzelnen Verdachtsflächen liegen laut Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt

- in Ilsenburg innerhalb der Ortsbebauung sowie westlich des Siedlungsbereiches,
- in Darlingerode westlich und nördlich der Ortsbebauung sowie
- in Drübeck östlich, nördlich und südlich der Ortsbebauung.

Ein Übersichtsplan zur Lage der Verdachtsflächen ist [Anhang 5 zur zeichnerischen Darstellung \(Beikarte\)](#) zu entnehmen.

Für Vorhaben, die diese Flächen betreffen, ist vor Baubeginn eine Kampfmittelfreigabebescheinigung beizubringen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Siedlungsbereiche der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) sind bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung bei weiterführenden Planungen möglich ist.

Nicht zentral erschlossen sind lediglich einige wenige Einzelgebäude außerhalb des Siedlungsraumes (touristische Ausflugsstätten, s. auch Kap. 4.9 „Sonstige Darstellungen“).

8 Auswirkungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

8.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung/Daseinsvorsorge

Alle vorhandenen und für die Daseinsvorsorge wichtigen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies betrifft sowohl Gemeinbedarfseinrichtungen als auch Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen. Durch die Darstellung alter und neuer gewerblicher Bauflächen wird die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung/Daseinsvorsorge durch die Planung können ausgeschlossen werden.

8.2 Auswirkungen auf Wohnnutzungen

Die Wohnbauflächen werden weitestgehend aus den wirksamen Flächennutzungsplänen übernommen und als allgemeine Wohngebiete konkretisiert sowie an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Neue Wohngebiete werden nur im Anschluss an bereits bestehende Siedlungsbereiche dargestellt. Hierdurch wird zwar der Blick bestehender, äußerer Wohnzeilen in die Landschaft gestört, dies ist jedoch zu tolerieren und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Emissionsträchtige Bauflächen werden nur mit entsprechenden Pufferzonen ausgewiesen, so dass keine erheblichen Störungen auf Wohngebiete entstehen. Ggf. ist ein entsprechender Nachweis in nachfolgenden Verfahren zu erbringen. Die bestehende Wohnnutzung wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

8.3 Auswirkungen auf wirtschaftliche (gewerbliche) Belange

Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht. Die bereits gewerblich genutzten Flächen werden entsprechend ihrer Prägung als Gewerbe- und Industrieflächen, als Sondergebiet bzw. als Dorf- oder Mischgebiet dargestellt. Zudem sind nicht störende Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten möglich. Nur eine Fläche südöstlich von Drübeck wird von Mischgebiet in Grünfläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die sich am Ortsrand befindet und 3-seitig von Landschaftsschutzgebiet umschlossen ist. Zudem sollen sich Mischbauflächen in zentralen Ortsbereichen konzentrieren.

Die wirtschaftlichen Belange werden mit den Darstellungen beachtet.

8.4 Auswirkungen auf touristische Belange

Der Tourismus wird mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützt. So werden die Schutzgebiete, Denkmäler, naturräumlich reizvolle Bereiche und Wanderwege erhalten, gewerbliche Bauflächen nur an Ortsbild verträglichen Stellen ausgewiesen und Sondergebiete für Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur dargestellt. Der Status als Kur- bzw. Erholungsort wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

8.5 Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange

Der Wald wird entsprechend des tatsächlichen Bestandes in die Planung übernommen. Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange entstehen daher nicht.

8.6 Auswirkungen auf Umweltbelange

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete und den damit verbundenen Versiegelungen werden Umwelteingriffe vorbereitet (Beeinträchtigung der Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser und Klima/Luft). Neue Bauflächen werden allerdings erst dann und nur stufenweise erschlossen, wenn der jeweilige Bedarf auch vorhanden ist. Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso ist Wald nicht betroffen.

Die möglichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht dargestellt (s. Teil 2 der Begründung).

Die konkreten Eingriffe sind in nachfolgenden Verfahren (verbindliche Bauleitplanung) zu ermitteln und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschrieben werden.

Der Umweltbericht (entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB) ist unverzichtbarer Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. In ihm werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammengefasst und dargelegt: Er zeigt die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen auf.

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 und 4 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Vorgaben aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der EG Stadt Ilsenburg (Harz) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Diesem Grundsatz wird entsprochen, da nur für die erforderliche Entwicklung notwendige Flächen für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung dargestellt werden. Eine Entwicklung der Siedlungs- und Gewerbeflächen ist für Ilsenburg als Ziel in der Raumordnung verankert. Eine Umsetzung erfolgt stufenweise und nur bei konkretem Bedarf. Dagegen wurden im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen einzelne Flächen von der Siedlungsentwicklung wieder ausgenommen.

Den Forderungen des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB wird durch den Umweltbericht nachgekommen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...	Relevanz	Beachtung
a) ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	mittel	in den Kap. 3.1 bis 3.14 beurteilt
b) ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.14 beurteilt
c) ... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.14 beurteilt
d) ... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.14 beurteilt
e) ... die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.14 beurteilt (Beachtung zum Umgang mit Wasser)
f) ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	gering	Hinweis auf energiesparende Bauweise (s. Kap. 7)
g) ... die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	mittel	Übernahme von Daten aus vorangegangenen Planungen (s. Kap. 3.1 bis 3.14), insbesondere Schutzgebiete und geschützte Biotope
h) ... die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	keine Gebiete von der Planung betroffen
i) ... die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.	mittel	in Kap. 4 beurteilt

2.1.2 Naturschutzgesetzgebung

2.1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff wird beachtet.

Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann die Eingriffsregelung im Sinne der abgestuften Planung nur überschlägig beachtet werden, da es sich lediglich um eine vorbereitende Planung handelt (s. Kap. 4 und 6). Erste Ausblicke auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch Kap. 4.1 bis 4.4 und Kap. 6 zu entnehmen. Auf der Stufe von verbindlichen Planverfahren sind die Eingriffsbilanzierung sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

2.1.2.2 Artenschutz

Mögliche Vorkommen von Arten und Gattungen an Wirbeltieren der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die strengen Schutzbestimmungen unterliegen, werden bei der Planung beachtet. Weiterhin werden auch mögliche Vorkommen von Anhangsarten entsprechend der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie von Arten der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL) beachtet. Die Belange des Allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind im Rahmen von konkreten Planungen zu berücksichtigen.

Ein Bewertungsmaßstab sind u. a. Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, die in den Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts aufgeführt sind. Hier ist i. d. R. eine nochmalige Prüfung in der verbindlichen Planung notwendig (z. B. Kontrolle auf Brutvögel, Feldhamster).

2.1.3 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Die Grundsätze des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) sind insbesondere für Flächendarstellungen in Gewässernähe zu berücksichtigen. Gewässer sind demnach nachhaltig zu bewirtschaften, unter anderem mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Weiterhin sind Gewässerrandstreifen einzuhalten. Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind gem. § 38 (4) WHG insbesondere die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Nach § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Ebenfalls sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (§ 6 WHG).

Zu den **Fließgewässern** „erster Ordnung“ (§ 2 WHG i. V. m. § 4 sowie Anlage 1 WG LSA) zählen Ilse und Ecker. Als Fließgewässer „zweiter Ordnung“ (§ 5 WG LSA) gelten u.a. im OT Ilsenburg die Suenbach und der Ellerbach, im OT Drübeck der Nonnenbach sowie im OT Darlingerode der Sandtalbach und der Rammelsbach. Dazu kommen weitere Fließgewässer sowie verschiedene, in den Ortsteilen oder siedlungsnah gelegene Teiche.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 WHG). Gemäß § 78 (1) WHG darf in Überschwemmungsgebieten nicht gebaut werden, zudem sind dort weitere Nutzungseinschränkungen genannt, damit der Wasserabfluss nicht behindert und Bodenabschwemmungen vermieden werden. Entsprechende Gebiete sind für den OT Ilsenburg im Umfeld der Ilse ausgewiesen. Zum Schutz dieser Bereiche sollen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 78 WHG nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Zum Schutz gegen Hochwasser/ Überschwemmung wurden inzwischen Studien für alle 3 Ortsteile erstellt (Suenbachstudie für die Stadt Ilsenburg, Nonnenbach- und Rammelsbachstudie für die OT Darlingerode und Drübeck). In den Studien wurden Schwachstellen aufgezeigt und Handlungsempfehlungen gegeben. Die empfohlenen Maßnahmen werden nach und nach umgesetzt. Durch die Maßnahmen wird sich die Hochwassersituation maßgeblich verbessern. Da es sich bei diesen Schwachstellen nicht um Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG handelt, haben die Maßnahmen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse jedoch keine direkten Auswirkungen. Die Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sind im [Anhang 2 zur zeichnerischen Darstellung \(Beikarte\)](#) abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten, im Innenbereich der Ortslage und in den Sondergebieten, die sich im Überschwemmungsgebiet der Ilse befinden, einer gesonderten Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bedürfen. Des Weiteren ist für die Ausweisung von Bauflächen in Bebauungsplänen, die sich in der Aufstellung befinden, oder von Flächen, die im [Anhang 1a](#) „Darstellungen der Änderungen baulicher Flächen“ aufgeführt sind, und sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilse befinden, ist nur zulässig, wenn eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG durch die untere Wasserbehörde erteilt wurde. Zudem sind die Vorgaben des Überschwemmungsgebietes sowie der Gewässerrandstreifen einzuhalten.

2.1.4 Immissionsschutz

Als grundlegendes Gesetz zum Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Zur Umsetzung dienen verschiedene Regelwerke, die in konkreten Verfahren angewandt werden (z. B. DIN 18.005 und TA-Lärm).

In den Ortsteilen der EG Stadt Ilsenburg (Harz) besteht bereits eine räumliche Trennung zwischen Wohn- und Gewerbe-/Industriebereichen. Dies führt schon zu einer Immissionsschutzwirkung auf die Wohngebiete. Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird diese räumliche Abgrenzung beibehalten. Neue Gewerbe- und Industriegebiete werden als Erweiterung der bereits bestehenden Bereiche dargestellt und halten damit ebenfalls Abstand zu den Wohnbereichen. Der Immissionsschutz wird weiterhin dadurch unterstützt, dass bei neu dargestellten Wohngebieten zusätzliche Abstandsflächen zu immissionsschutzrelevanten Bereichen (z. B. Bahnanlagen) vorgesehen sind.

2.1.4.1 Luftreinhaltung

Um vermeidbare erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszuschließen, sind die Grenzwerte der **TA-Luft (2002)**, vor allem im Kontakt zur Wohnbebauung, einzuhalten und im Einzelfall zu prüfen. Sie dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

2.1.4.2 Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung die Orientierungswerte der **DIN 18.005 („Schallschutz im Städtebau“ 1998)** einzuhalten. Eine konkrete Beurteilung hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

in allgemeinen Wohngebieten und Campingplatzgebieten	tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. 40 dB(A)
in Dorf- und Mischgebieten	tags 60 dB(A) nachts 50 bzw. 45 dB(A)
in Friedhöfen, Kleingartenanlage und Parkanlagen	tags u. nachts 55 dB(A)
in Kern- und Gewerbegebieten	tags 65 dB(A) nachts 55 bzw. 50 dB(A)
sonst. Sondergebiete (soweit sie schutzbedürftig sind) je nach Gebietsart	tags 45-65 dB(A) nachts 35-65 dB(A)
in Industriegebieten	kein Wert angegeben (TA-Lärm: tags u. nachts 70 dB(A))
in urbanen Gebieten	kein Wert angegeben (TA-Lärm: tags 63 dB(A) nachts 48 dB(A))

Bei Gewerbelärm ist die **TA-Lärm (2017)** zu beachten. Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gibt Immissionsrichtwerte vor, die für die in Bebauungsplänen festgesetzten Flächen für Gebiete und Einrichtungen maßgeblich sind.

Zudem sind als Regelwerke die **16. Bundesimmissionsschutzverordnung** im Bereich Straßen-/ Schienenverkehr sowie die **18. Bundesimmissionsschutzverordnung** im Bereich des Sportlärms. Ebenfalls sind die **Freizeitlärm-Richtlinie** (z. B. für Spielplätze oder Freizeitparks) sowie die **Verkehrslärmschutzrichtlinien** in Bezug auf Straßenverkehr zu beachten.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2010)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP) werden folgende umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet getroffen:

Der nördliche Bereich der Einheitsgemeinde ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft definiert. Dabei soll die Landwirtschaft als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden. Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (s. Pkt. 4.2.1 LEP).

Der südöstliche Bereich ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ festgelegt, da der Harz mit den wichtigsten Bereichen des Natur- und Aktivtourismus sowie einem vielfältigen kulturellen Angebot die wichtigste Tourismusregion des Landes darstellt. Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und weiter ausgebaut werden.

Im Gebiet der Gemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) befinden sich 2 Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Sie dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften (s. Z 120 LEP). Zum einen ist im Südwesten das Gebiet „Teile des Harzes“ festgelegt. Es dient dazu, insbesondere die Laubwälder sowie die wertvollen naturnahen Auen-, Hang- und Plateauwälder aller Altersstadien mit den entsprechenden charakteristischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen. Die zahlreichen naturnahen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen.

Ein weiteres Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems liegt im Norden der Stadt Ilsenburg (Harz), welches sich in nordöstliche Richtung außerhalb der Gemeindegrenzen fortsetzt. Das Gebiet „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ umfasst auf Gemeindegebiet den Flusslauf der Ilse nördlich des OT Ilsenburg. Ziel ist die Wiederherstellung einer ökologischen Durchgängigkeit für die Arten der Fließgewässer sowie der Erhalt seltener und gefährdeter Lebensräume und deren Pflanzen- und Tierarten (s. G 90 LEP).

Südwestlich angrenzend an Ilsenburg liegt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Hochharz“, dass auch den Brocken mit einschließt. Mit dieser Festlegung soll eine in Mitteleuropa einmalige Mittelgebirgslandschaft mit naturnahen, großflächig sich selbst überlassenen Bergwäldern und unterschiedlichen Moortypen erhalten werden sowie naturnahe Fließgewässer und ihre artenreichen Ufer- und Auenbereiche geschützt werden (s. Pkt. 4.1.1 LEP).

2.2.2 Regionaler Entwicklungsplanung für die Planungsregion Harz 2009

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REPHarz) trifft folgende umweltrelevanten Aussagen zum Plangebiet:

Grundlegend wird unter Pkt. 3 festgelegt, dass die Freiräume in ihrer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt und alle anderen natürlichen Schutzgüter zu sichern sind. Wirtschaftliche und soziale

Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten (G 3-1). Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt (G 3-2). Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen (G7-1). Nachteiligen Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden. Die dazu notwendigen Verringerungen der Emissionen von Treibhausgasen sollen mindestens in dem Maße erreicht werden, zu dem sich die Bundesrepublik Deutschland international verpflichtet hat. Raumbedeutsamen Maßnahmen haben sich an dieser Zielstellung zu orientieren (Ziff. G 7-2).

Der westliche Teil der Einheitsgemeinde bis an den OT Ilsenburg angrenzend wird fast vollständig durch das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal“ überlagert. Die Zielsetzung entspricht der des LEP 2010 (s. Pkt. 4.3.3 REPHarz). In diesem Vorranggebiet steht der Erhalt einer in Mitteleuropa einmaligen Mittelgebirgslandschaft im Vordergrund. Das Gebiet ist von seinen Abgrenzungen identisch mit dem Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt).

Als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen ist das Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseae“ in Ilsenburg festgelegt. Es ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln (s. Pkt. 4.4.4 REPHarz).

Innerhalb des Plangebietes sind 2 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dargestellt. Ein streifenförmiger Bereich südlich der Landesstraße L 85 ist als Vorbehaltsgebiet „Harz und Harzvorländer“ dargestellt. Ein weiterer, kleiner Bereich („Ilseae und Zuflüsse“) befindet sich am Nordrand des Gemeindegebietes. Die Zielsetzung entspricht der des LEP 2010 (s. Pkt. 4.5.3 REPHarz).

Am nördlichen Rand der Einheitsgemeinde befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (= Nördliches Harzvorland), welches sich außerhalb des Gemeindegebietes nach Norden fortsetzt. In diesem Bereich soll den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft ein höheres Gewicht beigemessen werden (s. Pkt. 4.5.4 REPHarz).

Mit dem im östlichen Teil der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) gelegenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (= Harz und Harzvorländer) soll der Tourismus unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben verstärkt weiterentwickelt werden. Dazu sind die Tourismus- und Erholungspotentiale und die touristische Infrastruktur so zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten, das die gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale erhalten bleiben. Auf eine Vernetzung mit den umliegenden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung soll hingewirkt werden (s. Pkt. 4.5.6 REPHarz).

In dem im Südosten gelegenen Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (= Waldgebiete des Harzes) soll der Wald erhalten werden und nach naturräumlich-funktionalen und forstwissenschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden (s. Pkt. 4.5.7 REPHarz).

Die Planungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

2.2.3 Regionales Kulturlandschaftskonzept

Mit dem Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz soll die Vorgabe der Regionalplanung umgesetzt werden, dass Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und Konzepte zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden.

Insgesamt sind diese Landschaften als Identifikations- und Erholungsräume zu stärken und vor einer Überformung bzw. Beeinträchtigung zu bewahren. Dem landschaftsgerechten Bauen mit landschaftstypischen Baumerkmale ist mehr Aufmerksamkeit und Förderung zu gewähren.

Für den nordöstlichen, siedlungsfreien Teil der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) werden als Ziele die Aufwertung der agrarisch intensiv genutzten, ausgeräumten Bereiche durch Betonung raumgliedernder Elemente (Fließgewässer, Wege, Hangkante) und der Erhalt der großräumigen visuellen Transparenz des Gesamttraumes genannt.

Bei einem kleinen Abschnitt des Flusses Ilse nördlich der Stadt Ilsenburg (Harz) soll insbesondere die raumgliedernde Tallandschaft in ihrer besonderen Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden.

Für die Siedlungsbereiche der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) wird als Ziel genannt, dass die dort bestehenden Städte und Dörfer als charakteristisches, weithin wahrnehmbares Siedlungssensemble erhalten und weiterentwickelt werden.

Die südlich an diesen Bereich angrenzenden waldbestimmten Kulturräume sind in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten und entsprechend umzubauen.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Ziele des Kulturlandschaftskonzeptes berücksichtigt und unterstützt.

2.2.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode 2006

Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des ehemaligen Landkreises Wernigerode (heute Teil des LK Harz) sollen wichtige Bereiche für schutzbedürftige Pflanzen/Tiere und Entwicklungsbereiche von einer Bebauung ausgenommen sowie vor entsprechenden beeinträchtigenden Auswirkungen geschützt werden. Die Darstellungen aus dem Jahr 2006 sind im Wesentlichen noch aktuell. Geschützte Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG LSA wie naturnahe Feldhecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Über Neupflanzungen von Feldgehölzen an Wegen und Gewässern ist das Biotopverbundssystem (i.S.d. ÖVS LSA) zu entwickeln.

Gemäß dem LRP liegt das Gebiet der Stadt Ilsenburg (Harz) in den beiden Landschaftseinheiten „Nördliches Harzvorland“ sowie „Harz“. Der größte Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) sowie das nördlich angrenzende Gemeindegebiet liegen in der landschaftsräumlichen Gliederung „Nördliches Harzvorland“ (Untereinheiten „Ilse-Aue“, „Saßbergplateau“, „Lange Hecke“ und „Schmatzfeld-Danstedter Platte“). Südlich daran angrenzend besteht der verhältnismäßig schmale Übergang mit der Untereinheit „Ilsenburg-Wernigeröder-Harzrand“ zur Landschaftseinheit „Harz“. In diesem Bereich sind nur noch einzelne kleine Siedlungsbereiche der OT Ilsenburg, Drübeck (Bereich Öhrenfeld) und Darlingerode vorhanden. Daran schließt sich südlich die Untereinheit „Rohnbergplateau und Plessenburg-Hohne-Plateau“ an. Sie umfasst rund 1/3 des Gemeindegebietes. Den südlichen Abschluss bildet der „Hochharz“, der ebenfalls überwiegend bewaldet und unbewohnt ist.

Für alle Bereiche werden als wichtigste Schutzziele die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) sowie Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie, insbesondere innerhalb der NATURA 2000 Gebiete, dargestellt. Weiterhin werden die Schaffung eines ökologischen Biotopverbundsystems auf der Basis der ÖVS-Planung des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Erreichen des guten ökologischen Zustandes der

Fließ- und Standgewässer im Sinne der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auf der Basis der Maßnahmenkataloge und –programme genannt.

Als Leitbild für die Bereiche der Einheit „Nördliches Harzvorland“ soll unter anderem die aktuelle Verteilung von Wald, Offenland und bebautem Gebiet nicht wesentlich verändern und die Zerschneidung der Landschaft nicht erhöhen. Die Ortschaften sollen sich harmonisch in die Landschaft einfügen, Parks und Grünanlagen in den Städten erhalten und vergrößert werden. Weiterhin sollen die Naturschutzfunktion des Waldes sowie seltene Niederwaldstrukturen gesichert werden, die Bäche und Flüsse sich durch große Naturnähe auszeichnen sowie Teichlandschaften als geeignete Lebensräume und Rastplätze mit lokaler Bedeutung für Zugvögel gesichert werden.

Für die Bereiche der Einheit „Hochharz“, die innerhalb des Nationalparks liegt, wird auf den „Nationalparkplan für den Nationalpark Harz 2011-2020“ verwiesen. Für die Bereiche außerhalb soll unter anderem ebenfalls die aktuelle Verteilung von Wald, Offenland und bebautem Gebiet nicht wesentlich verändern und die Zerschneidung der Landschaft nicht erhöhen. Zudem soll insbesondere mit den Wäldern als einzigartiges und ruhiges Wandergebiet zahlreichen Menschen die naturbezogene Erholung ermöglicht werden.

Für das Gemeindegebiet der Stadt Ilsenburg (Harz) wird zudem eine Vielzahl an Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt. Diese werden bei Bedarf bei den jeweils von der Planung betroffenen Flächen betrachtet.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung insbesondere dahingehend berücksichtigt, dass höherwertige Biotopstrukturen, Schutzgebiete und Waldflächen erhalten bleiben.

Die im Landschaftsrahmenplan genannten Ziele der durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützt bzw. nicht beeinträchtigt.

Im Einzelfall könnten jedoch im Fall konkreter Vorhaben einige hochwertige Biotopstrukturen beeinträchtigt werden, die dann ersetzt bzw. ausgeglichen werden müssen. Am Rand von einzelnen Flächendarstellungen könnten auch gesetzlich geschützte Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG LSA betroffen sein. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat demzufolge eine Prüfung zu erfolgen.

2.3 Weitere Vorgaben

2.3.1 Baumschutzsatzung

Die Stadt Ilsenburg (Harz) hat eine Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet (Baumschutzsatzung) erlassen.⁶ In allen Flächendarstellungen ist danach, auch bei kleineren Bauvorhaben bzw. Nachverdichtungen, der Baumschutz zu beachten bzw. für Ersatzpflanzungen zu sorgen.

⁶ Satzung zum Schutz des Baumbestandes für die Stadt Ilsenburg (Baumschutzsatzung - 3. Änderungssatzung vom 25.11.2015)

2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Schutzgebiete vorhanden:

Der westliche Teil des Gemeindegebietes befindet sich vollständig im **Nationalpark** „Harz (Sachsen-Anhalt)“ (Gebietsnummer: STNP 0001 LS). Die Grenzen des Nationalparks reichen bis an die westlichen Siedlungsränder des OT Ilsenburg heran.

Das gesamte Gemeindegebiet südlich der Landesstraße L 85 und westlich des OT Ilsenburg ist durch das **Landschaftsschutzgebiet** „Harz und nördliches Harzvorland“ (STLSG 0032 WR) überlagert. Dieses grenzt, bis auf einen kleinen Bereich nördlich des OT Ilsenburg direkt an die Siedlungsgebiete an.

Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Ilsenburg (Harz) liegt innerhalb des **Naturparks** „Harz/Sachsen-Anhalt“ (STNUP 0004 LSA).

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich 3 **Naturdenkmäler**. Zum einen handelt es sich um die Ilsefälle (ND 0064WR), mehrere Wasserfälle südwestlich von Ilsenburg im Tal der Ilse. Zum anderen ist eine Waldfläche nordöstlich von Darlingerode als Flächennaturdenkmal „Köhlerberg“ (STFND 0031WR) ausgewiesen. Zudem besteht das Naturdenkmal „Erdfälle“ (ND 0062WR), dass mehrere Erdfälle südwestlich von Drübeck umfasst.

In der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) ist eine Vielzahl an **geschützten Biotopen** gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA vorhanden.

In der EG Stadt Ilsenburg sind drei gemäß § 32 BNatSchG ausgewiesene **FFH-Gebiete** dargestellt. Zum einen handelt es sich um das Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ (FFH 0046LSA). Es umfasst überwiegend Waldbereiche und grenzt westlich an den OT Ilsenburg an und setzt sich nordwestlich und südwestlich fort. Zudem umfasst es Teile der Ilse innerhalb des Siedlungsgebietes. Zum anderen ist das FFH-Gebiet „Ecker- und Okertal“ (FFH 0044LSA) dargestellt. Es verläuft an der westlichen Grenze des Gemeindegebietes und umfasst den Flusslauf der Ecker und einige kleinere angrenzende Bereiche. Außerdem ist im Süden des Gemeindegebietes das FFH-Gebiet „Hochharz“ (FFH0160LSA) dargestellt. Es umfasst den gesamten Bereich zwischen Eckertalsperre im Westen und dem zentral gelegenen Flusslauf der Ilse. Das Mischgebiet mit der Rangerstation Scharfenstein wird davon überlagert.

Im Süden des Gemeindegebiets befindet sich das **Vogelschutzgebiet** „Hochharz“ (STSPA 0018 LSA). Es umfasst das Gebiet zwischen Eckertalsperre und dem Flusslauf der Ilse sowie ein nördlich davon gelegenes Gebiet, welches bis an den südlichen Ortsrand von Ilsenburg heranreicht.

Im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes befindet sich im Bereich der Eckertalsperre das **Wasserschutzgebiet** „Eckertalsperre“ (STWSG 0041).

Die unterschiedlichen Schutzgebiete werden bei der Flächendarstellung entsprechend berücksichtigt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen⁷

Das Gemeindegebiet der Stadt Ilsenburg (Harz) ist durch großflächige Waldgebiete im Süden, landwirtschaftliche Flächen im Norden sowie die Siedlungsbereiche in den 3 Ortsteilen gekennzeichnet.

Klimatisch liegen die Siedlungsteile der Einheitsgemeinde im Bereich eines trockenen und sonnenreichen Bördeklimas der „Plattenregion“ im „nördlichen Harzvorland“ bzw. am „nördlichen Harzrand“ vor dem deutlich ansteigenden „Mittelgebirgsbereich“ in Richtung Hochharz.

Der Norden ist durch weiträumigen Ackerbau auf Lössboden geprägt. Bedeutsam sind in diesem Bereich die vierspurige Bundesstraße (B6), das Industriegebiet von Ilsenburg und Bahnanlagen, die den offenen Raum zerschneiden.

Im Süden dominieren ausgedehnte und geschlossene Laubmischwälder und Fichtenforste. Diese haben sowohl aus Sicht des Naturschutzes, als auch für Tourismus und Erholung eine hohe Bedeutung. Dazwischen liegt am Harzrand die Siedlungskette der 3 Ortsteile, die sich mit Wernigerode und Blankenburg in östlicher Richtung fortsetzt.

Bedeutsamste Flüsse im Planungsraum sind Ilse und Ecker.

Insbesondere die südlich der Siedlungsgebiete gelegenen Waldflächen sind großräumig von verschiedenen Schutzgebieten überlagert. Dazu gehören die drei FFH-Gebiete „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“, „Ecker- und Okertal“ sowie „Hochharz“, das Vogelschutzgebiet „Hochharz“, der Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“, das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ sowie der das gesamte Gemeindegebiet überlagernde Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“. Weiterhin befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes 3 Naturdenkmäler sowie mehrere geschützte Biotopen gemäß § 30 BNatSchG.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg (Harz) sind die Belange des § 1 (6) 7 sowie § 1a BauGB darzustellen. Für betroffene Belange erfolgt dies in der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen. Nicht betroffene Belange werden beachtet, allerdings nicht explizit dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die bestehenden hochwertigen bzw. geschützten Bereiche in ihrer Flächendarstellung übernommen (z. B. Waldflächen, Flusslauf der Ilse, Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark). Die Siedlungsbereiche sowie überörtlichen Verkehrswege und Bahnanlagen werden im Wesentlichen entsprechend des tatsächlichen Bestandes und den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne übernommen. Hierfür ergeben sich durch den neuen Flächennutzungsplan keine Umweltauswirkungen, da kein Eingriff vorbereitet wird. Im bestehenden Siedlungsbereich können Flächen wie bisher gem. § 34 BauGB bzw. mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung weiterentwickelt werden (Flächen unter 20.000 qm überbaubarer Fläche).

Auch für Flächen, die größer und unbebaut sind, für die aber bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird durch den Flächennutzungsplan kein Eingriff vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne wurden die Umweltauswirkungen bereits untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

In einigen Fällen wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung bzw. durch die Änderung von Baugebiet in Grünfläche, Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft das bauliche Maß verringert. Dabei handelt es sich um eine Aufwertung, die mit positiven Umweltauswirkungen

⁷ Die Luftbilder dieses Kapitels sind aus Google-Maps übernommen.

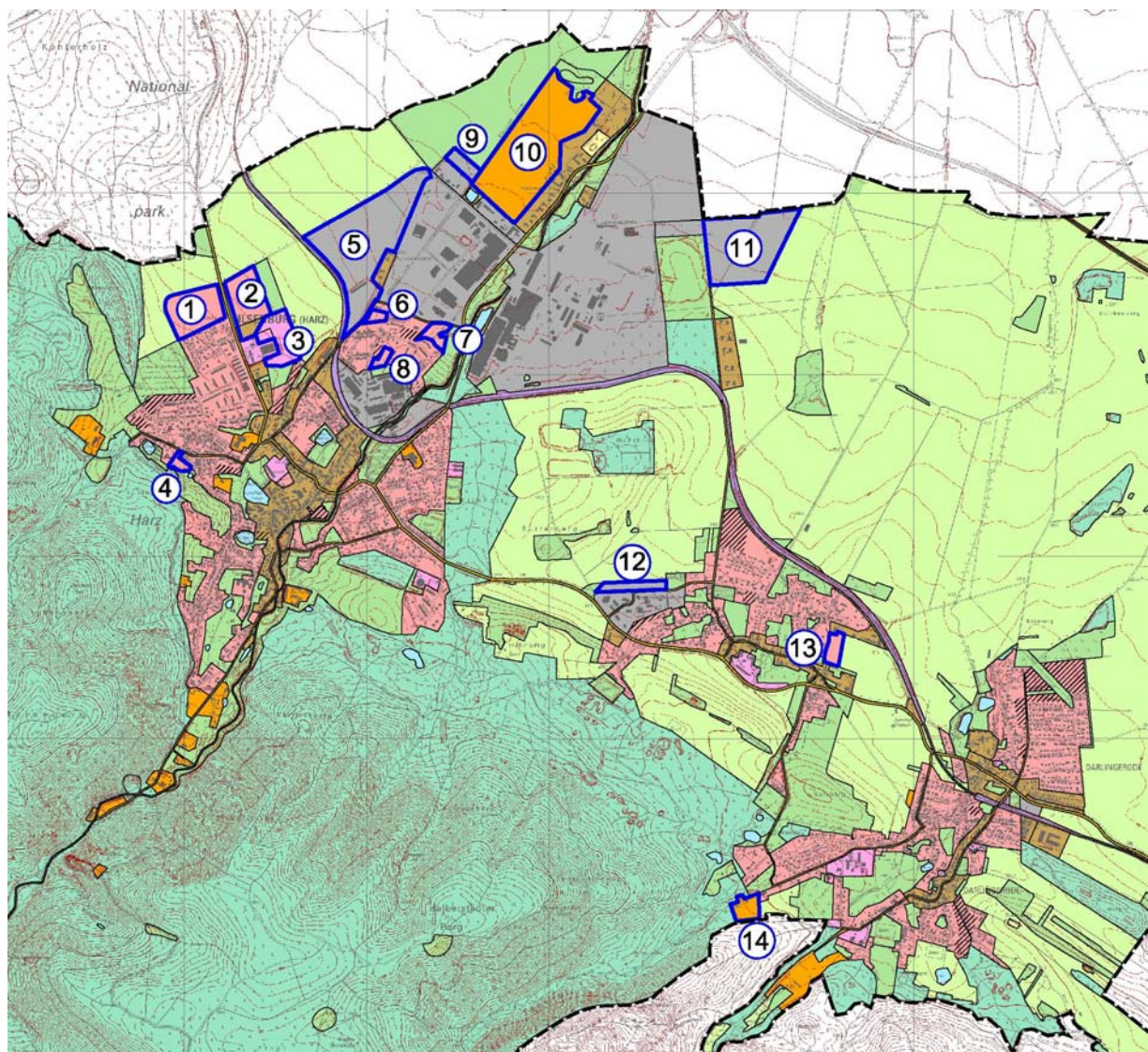
verbunden und somit nicht prüfungsrelevant ist. Diese Flächen tragen zur ökologischen Ausgewogenheit in der Gesamtbilanz des Flächennutzungsplanes bei.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen für alle noch unbebauten Flächen untersucht, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden. Dabei werden alle Flächen über 5.000 m² betrachtet, für die noch kein Bebauungsplan besteht.

Für die Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan rechtskräftig ist, wurden in diesem Rahmen bereits die Umweltauswirkungen/Ausgleichsflächen ermittelt. Auch für Flächen, für die sich zzt. ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet, erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung keine Umweltprüfung/Ermittlung von Ausgleichsflächen, da dies im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung bereits erfolgt.

Für Flächen unter 5.000 m² wird davon ausgegangen, dass diese im beschleunigten Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB ohne ökologischen Ausgleich entwickelt werden können. Da alle geschützten Biotope als Grünflächen dargestellt werden (kein Bauland) und vorhandener Wald ebenfalls vollumfänglich gesichert wird, werden für diese kleineren Entwicklungsflächen im Sinne des abgestuften Verfahrens im Flächennutzungsplan ebenfalls keine einzelnen Umweltprüfungen durchgeführt. Diese haben bei Bedarf in nachfolgenden Planverfahren zu erfolgen.

Insgesamt handelt es sich um 14 Teilflächen, für die eine überschlägige Umweltprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgt (Übersicht der Flächen: [s. folgende Karte](#)).



*Übersicht der Teilflächen, für die der Flächennutzungsplan eine neue Bebauung vorbereitet.
(Quelle TK10 / 3/2016: LVermGEO LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-13889/2010)*

Der Ausgleichsbedarf wird gem. Biotopwertverfahren LSA ermittelt. Hiernach werden Faktoren entsprechend der Gesamtwertigkeit des jeweiligen Biotops auf einer Skala von 0 bis 30 vergeben (0 = minimaler Wertfaktor, 30 = maximaler Wertfaktor) angewendet.

Dabei erfolgt eine Bewertung sowohl im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes (Veränderung gegenüber bestehendem Planungsrecht) als auch im Vergleich zum Bestand (tatsächlich auszugleichender Wert, der in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist).

3.1 Teilfläche 1

3.1.1 Flächendarstellung

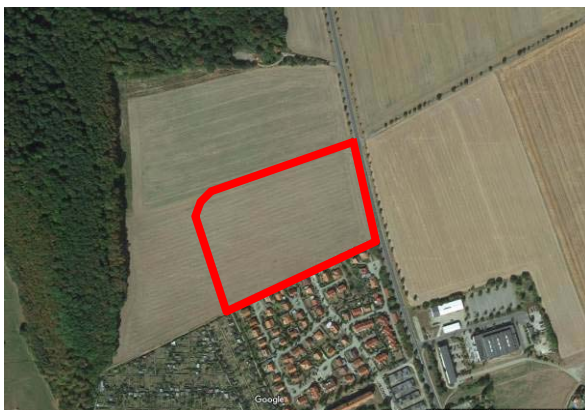
- Lage: nordwestlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Umgebung: südlich angrenzend Wohnbebauung, westlich und nördlich Ackerflächen, östlich Landesstraße L 85, daran angrenzend Ackerflächen, westlich in geringer Entfernung Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ und der Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“. Ebenfalls westlich Europaradweg R1 und Europafernwanderweg 11

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Allgemeines Wohngebiet 6,48 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Allgemeines Wohngebiet 6,48 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 1

3.1.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da südlich bereits Wohnbebauung angrenzt.

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Somit hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohngebiete sowie im Osten die Landesstraße L 85.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden auf dem Lössacker am Siedlungsrand nicht festgestellt.

Positiv wirkt sich die Schaffung der neuen Grünfläche am Rand des Siedlungsraums aus, da diese höherwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Planung bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Tatsächlich wird ein Eingriff in Höhe von max. 38.880 m² (64.800 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die südlich angrenzenden Siedlungsflächen sowie die östlich angrenzende Straßenverkehrsfläche (Erwärmungsfläche) und die verkehrsbedingten Luftimmissionen.

Die Planung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die direkte Umgebung ist geprägt von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie der Trasse der Landesstraße.

Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehören dagegen die außerhalb der Änderungsfläche befindlichen Waldbereiche des Harzes.

Mit den vorgesehenen Grünflächen im Osten des Gebietes wird eine stärkere Eingrünung zur L 85 als Ortseinfahrt vorbereitet. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.1.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Ackerflächen ein Verlust von

- max. 38.880 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 194.400 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.2 Teilfläche 2

3.2.1 Flächendarstellung

- Lage: nördlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Schaffung neuer Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6), Mischgebiet (max. GRZ 0,8), Grünfläche an der Straße
- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Umgebung: südlich angrenzend Gelände mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung und Harzlandhalle, östlich und nördlich Ackerflächen, westlich Landesstraße L 85, daran angrenzend Ackerflächen

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Wohnbaufläche 6,59 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Allgemeines Wohngebiet 5,16 ha
- Mischgebiet 1,05 ha
- Grün 0,38 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 2

3.2.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Südwestlich der Fläche besteht bereits Wohnbebauung. Der südlich angrenzende Komplex mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung, Harzlandhalle und Bauhof sind für das Plangebiet beachtlich.

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Somit hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Insgesamt ergeben sich damit keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung auf das Schutzgut Mensch.

Hinsichtlich möglicher Lärmemissionen des südlich angrenzenden Komplexes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden der Komplex mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung und Harzlandhalle sowie im Westen die Landesstraße L 85.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden auf dem Lössacker am Siedlungsrand nicht festgestellt.

Positiv wirkt sich die Schaffung neuer Grünflächen am Rand des Siedlungsraums aus, da diese höherwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Fläche bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Tatsächlich wird ein Eingriff in Höhe von max. 39.360 m² (51.600 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6 und 10.500 m² Mischgebiet x GRZ max. 0,8 = 8.400 m²) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die südlich angrenzenden Siedlungsflächen sowie die Straßenverkehrsfläche (Erwärmungsfläche) und die verkehrsbedingten Luft-immissionen.

Die Planung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die direkte Umgebung ist geprägt von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen, dem südlich angrenzenden Komplex mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung und Harzlandhalle sowie der Trasse der Landesstraße.

Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehören dagegen die außerhalb der Änderungsfläche verlaufende Hecken- und Baumstrukturen entlang der Landesstraße und einem nördlich davon befindlichen Feldweg.

Mit den vorgesehenen Grünflächen im Westen des Gebietes und östlich angrenzend wird eine stärkere Eingrünung des Ortsrandes vorbereitet. Ein Einfügen der neuen Wohnbauflächen in das Orts-/Landschaftsbild ist möglich. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.2.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Ackerflächen ein Verlust von

- max. 39.360 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 196.800 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.3 Teilfläche 3

3.3.1 Flächendarstellung

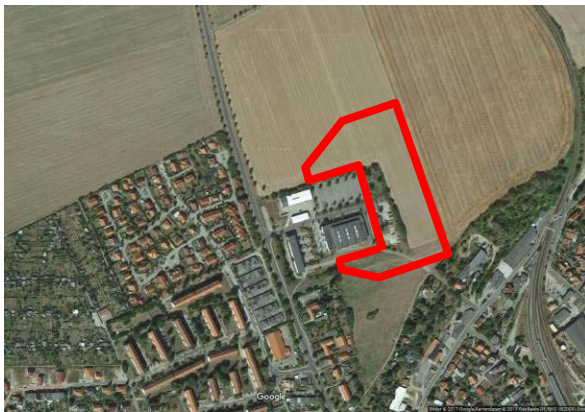
- Lage: nördlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Entwicklung verschiedener Sportstätten (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: überwiegend landwirtschaftliche Fläche, im Westen teilweise Wertstoffhof sowie Bauhof mit Werkstatt/Lager
- Umgebung: westlich angrenzend Gelände mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung und Harzlandhalle, nördlich, östlich und südlich Ackerflächen, südöstlich gewerblich genutzte Flächen

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Wohnbaufläche 1,32 ha
- Grünfläche 2,20 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Fläche für Gemeinbedarf, für sportliche Zwecke dienende Einrichtungen und Anlagen 3,52 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 3

3.3.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Westlich der Fläche besteht bereits ein Komplex mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung und Harzlandhalle.

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes ist am östlichen Rand ein Wanderweg vorhanden. Somit hat das Plangebiet teilweise eine erhebliche Bedeutung für die Naherholung.

Insbesondere aufgrund des Wanderweges ergeben sich erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung für das Schutzgut Mensch.

Hinsichtlich des bestehenden Wanderweges sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Erhaltungsmaßnahmen zu prüfen und bedarfsabhängig auszugleichen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche und teilweise um gewerblich genutzte Bereiche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen der Komplex mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung und Harzlandhalle.

Das Plangebiet hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung sowie der angrenzenden Nutzung (insbesondere Harzlandhalle, Feuerwehrstandort) lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt bzw. bieten sich dafür hier keine dauerhaften Lebensgrundlagen (ggfs. ist eine Kontrolle auf Bodenbrüter und Feldhamster vor einer Bebauung erforderlich).

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Mit der Planung wird eine Überbauung von bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan zum einen ein Eingriff in Höhe von max. 17.600 m² (22.000 m² Grünfläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet. Für den Bereich der bestehenden Wohnbaufläche ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 2.640 m² (13.200 m² x 0,8 – 13.200 m² x 0,6). Insgesamt ergibt sich somit eine Eingriffsfläche von 24.640 m²

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 85 % der Grundstücke der Fläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 23.936 m² (ca. 29.920 m² freie Grundstücksfläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die gewerblich genutzten Flächen im Westen des Plangebietes (Wertstoffhof, Bauhof) sowie durch die angrenzenden Nutzungen mit Harzlandhalle und dazugehörigen Stellplatzflächen (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Bereich der Änderung zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch den angrenzenden Komplex mit Feuerwehrstandort, Stadtverwaltung und Harzlandhalle sowie die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Größere naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der nordwestlich gelegenen Waldflächen des Harzes. Aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand von Ilsenburg ergeben sich nur aus Richtung Norden und Osten weiterreichende Sichtbeziehungen.

Mit der Planung wird die Errichtung von Gemeinbedarfsanlagen möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.3.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche und Wohnbaufläche zu Fläche für Gemeinbedarf ein Verlust von

- $24.640 \text{ qm} \times 10 = 246.400$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Ackerflächen ein Verlust von

- $\text{max. } 23.936 \text{ qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser)} \times 5 = 119.680$ Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.4 Teilfläche 4

3.4.1 Flächendarstellung

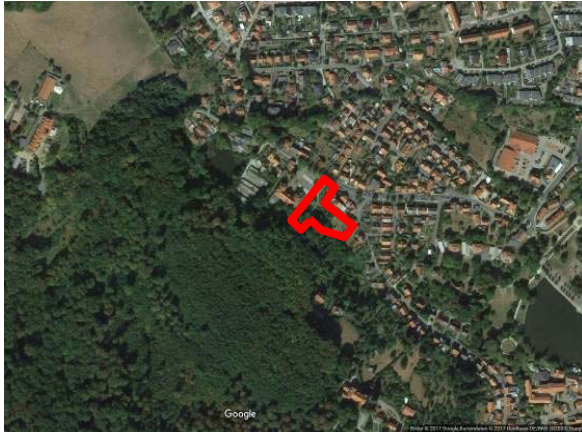
- Lage: westlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: im zentralen Bereich Ruderalfläche, im Nordwesten geschotterte Stellplatzfläche, im Osten Zier- und Nutzgärten, im Süden baumbestandene Fläche mit Teich
- Umgebung: nordwestlich, nördlich und östlich angrenzend Wohnbebauung, südlich Wald, südwestlich in geringer Entfernung Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ und der Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Mischgebiet 0,70 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Allgemeines Wohngebiet 0,70 ha

*Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 4**Detailliertes Luftbild der Teilfläche*

3.4.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da bereits Wohnbebauung angrenzt.

Innerhalb des Gebietes sind unbefestigte Wege vorhanden, es handelt sich jedoch um keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege.

Aufgrund der Nutzung und geringen Größe hat das Gebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich im zentralen Bereich um eine Ruderalfläche, die teilweise mit Bäumen bzw. Büschen bestanden ist. Im Nordwesten befindet sich eine geschotterte Stellplatzfläche, im Osten bestehen einige Zier- bzw. Nutzgärten. Im Süden ist Baumbestand vorhanden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Waldrandes, der bereits zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ (in etwas weiterer Entfernung überlagert durch den Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“) gehört.

Durch die Änderung der Flächendarstellung werden Umnutzungen der Flächen vorbereitet, welche zu potenziellen Lebensraumverlusten von Pflanzen und Tieren führen. Daraus können auch Auswirkungen auf den südlich gelegenen Wald sowie das Landschaftsschutzgebiet entstehen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Fledermäuse) untersucht werden.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Fläche bereitet eine Überbauung einer bisher überwiegend unversiegelten Fläche vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Verringerung der Versiegelung von 1.400 m^2 ($7.000 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 - 7.000 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 + 50 \% \text{ Überschreitungsmöglichkeit} = 0,6$). Somit bestünde kein Erfordernis eines Ausgleichs.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 80 % der Fläche noch nicht versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 3.360 m^2 (5.600 m^2 unversiegelte Fläche $\times$ GRZ max. $0,4 + 50 \% \text{ Überschreitungsmöglichkeit} = 0,6$) vorbereitet.

Die Teilfläche tangiert ein Gewässer II. Ordnung (an einen Teich angeschlossener Graben), daher sind hier die §§ 38 WHG und 50 WG LSA zu beachten.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die nur gering versiegelte Fläche ist für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die umgebende Bebauung (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Frischluft-/Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die angrenzenden Waldflächen besteht jedoch weiterhin ein Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auch aufgrund der geringen Flächengröße auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Die direkte Umgebung ist überwiegend geprägt von der angrenzenden Wohnbebauung.

Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehören dagegen die südwestlich gelegenen Waldflächen des Harzes.

Die vorgesehene Wohnbebauung kann sich grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung vermeiden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.4.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet ein Guthaben von

- $1.400 \text{ qm} \times 10 = 14.000$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisherig unbebauten Grundstücken ein Verlust von

- $\text{max. } 3.360 \text{ qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser)} \times 10 = 33.600$ Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.5 Teilfläche 5

3.5.1 Flächendarstellung

- Lage: nördlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Umgebung: östlich angrenzend Gewerbegebiet, nördlich und westlich Ackerflächen, südöstlich kleines Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung, im Süden Gewerbebrache, westliche Begrenzung durch Bahntrasse

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 19,25 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gewerbliche Baufläche 19,25 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 5

3.5.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die südlich und westlich angrenzenden Bereiche werden bereits als Gewerbeflächen genutzt, das kleine Mischgebiet im Südosten ist ebenfalls stark vorgeprägt durch die angrenzende, großflächige Gewerbenutzung. Zudem besteht bereits eine Vorbelastung durch die angrenzende Bahnlinie. Die nächsten Wohngebiete sind über 100 m entfernt.

Die Teilfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, eine kleinere gemischte Wohn- und Gewerbebebauung, größere Gewerbeflächen sowie im Westen eine Bahnlinie.

Das Plangebiet hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt bzw. bieten sich dafür hier keine dauerhaften Lebensgrundlagen (ggfs. ist eine Kontrolle auf Bodenbrüter und Feldhamster vor einer Bebauung erforderlich).

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser a

Die Teilfläche 1.3 bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser wird ein Eingriff in Höhe von max. 154.000 m² (192.500 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die östlich angrenzenden Gewerbeflächen (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Bereich der Änderung zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die östlich angrenzende Gewerbenutzung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zudem wirkt die Bahnlinie in die Fläche hinein. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der nördlich gelegenen Waldflächen. Aufgrund der Lage der Teilfläche am Ortsrand von Ilsenburg ergeben sich nur aus Richtung Norden und Westen weiterreichende Sichtbeziehungen.

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Gewerbenutzung möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.5.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Überschlägig tritt bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- max. 154.000 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 962.500 Biotopwerten ein, der auszugleichen wäre.

3.6 Teilfläche 6

3.6.1 Flächendarstellung

- Lage: nordöstlicher Siedlungsbereich des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: mit Einzelbäumen bestandene Grünfläche mit teilweiser Ziergartennutzung, der Ellerbach verläuft zentral innerhalb der Fläche in Nord-Süd-Richtung
- Umgebung: südlich, östlich und nördlich angrenzend Wohnbebauung, westlich Gemeindestraße, daran angrenzend Grünstreifen mit nachfolgendem Bahnbetriebsgelände

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Allgemeines Wohngebiet 0,60 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Allgemeines Wohngebiet 0,60 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 6



Detailliertes Luftbild der Teilfläche

3.6.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da überwiegend bereits Wohnbebauung angrenzt (Planung entspricht dieser Nutzung).

Das Änderungsgebiet stellt sich überwiegend als Grünfläche mit teilweiser Ziergartennutzung dar. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Somit hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine mit Einzelbäumen bestandene Grünfläche mit teilweiser Ziergartennutzung. Umliegend befinden sich hauptsächlich Wohngebiete sowie im Westen die Gemeindestraße „Alte Schmiedestraße“.

In Verbindung mit dem Ellerbach und der westlich gelegenen Grünfläche ergeben sich hier potentielle Lebensräume für geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Amphibien, Reptilien) festzulegen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Planung bereitet eine Überbauung von bisherigen Grünflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Bodenwasserhaushalt führt.

Hinsichtlich des Bachlaufes ergeben sich bei Erhalt des Gewässers auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen Auswirkungen.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Tatsächlich wird ein Eingriff in Höhe von max. 3.600 m² (6.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die wenig versiegelten Grünflächen sowie der Gehölzbestand sind für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen kaum.

Die Planung bereitet die Überbauung der Frischluft-/Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft in diesem Bereich zu beurteilen ist, da die geplante Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb der Fläche mit dem Gewässer sowie der gehölzbestandenen Grünfläche vorhanden. Die direkte Umgebung ist hauptsächlich geprägt von Wohnbebauung sowie im Westen von einer Gemeindestraße und der angrenzenden Grünfläche.

Negativ wirkt insbesondere das nordöstlich gelegene großflächige Gewerbegebiet in das Plangebiet hinein.

Der Änderungsbereich ist insbesondere durch die direkt angrenzenden Wohngebiete geprägt. Die Wohnbebauung fügt sich somit in die Umgebung ein. Es entstehen daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.6.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Grünflächen ein Verlust von

- max. 3.600 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 36.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.7 Teilfläche 7

3.7.1 Flächendarstellung

- Lage: nordöstlicher Siedlungsbereich des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: westlich teilweise mit Einzelbäumen bestandene Grünfläche sowie Garagenhof, zentral Kleingärten sowie Verlauf der Gemeindestraße „Karlstraße“, östlich Ruderalfläche mit Einzelbäumen
- Umgebung: südlich angrenzend Wohnbebauung, westlich Betriebsgelände für Telekommunikation, nördlich Gewerbegebiet, östlich überwiegend Ruderalflächen sowie kleinerer geschlossener Baumbestand

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Allgemeines Wohngebiet 1,40 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Allgemeines Wohngebiet 1,40 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 7



Detailliertes Luftbild der Teilfläche 7

3.7.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Fläche hat aufgrund ihrer derzeitigen Teilnutzung als Kleingärten eine besondere Bedeutung für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Vorbelastungen des Wohnens bzw. Wohnumfeldes ergeben sich lagebedingt überwiegend nicht, lediglich das nördlich gelegene Gewerbegebiet wirkt in das Plangebiet hinein.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch den möglichen Verlust der Kleingärten keine erheblichen Auswirkungen, da aufgrund der geringen Anzahl der Gärten sowie den weiteren, im OT Ilsenburg vorhandenen Kleingartenanlagen der entstehende Bedarf gedeckt werden kann. In Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da es sich ebenfalls um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Vorkehrungen hinsichtlich von Schutzansprüchen in Bezug auf das nördlich angrenzende

Gewerbegebiet sind ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die Fläche wird teilweise intensiv durch Kleingärten mit entsprechenden Gartenhäusern genutzt. Der Bereich weist dementsprechend überwiegend mittel- bis geringwertige Biotoptypen auf. Die westlich teilweise mit Einzelbäumen bestandene Grünfläche ist in Verbindung mit dem Garagenhof ebenfalls nicht als hochwertiger Biotoptyp einzustufen. In Verbindung mit dem angrenzenden Gehölzbestand hat der östliche Teil der Fläche mit den Ruderalflächen eine gewisse Bedeutung, insgesamt verfügt dieser Bereich aber ebenfalls über keine hochwertigen Biotoptypen.

Durch die Darstellung werden Umnutzungen der Flächen vorbereitet, welche zu potenziellen Lebensraumverlusten von Pflanzen und Tieren führen. Aufgrund der geringwertigen Biotoptypen entstehen allerdings voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Fledermäuse) festzulegen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Flächendarstellung bereitet eine Überbauung von Kleingärten sowie Grün- und Ruderalflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 90 % der Fläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 7.560 m² (12.600 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die wenig versiegelten Grün- und Brachflächen sowie die Kleingärten sind für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die umgebende Bebauung (Erwärmungsflächen).

Die Planung bereitet die Überbauung der Frischluft-/Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt. Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehört der außerhalb der Änderungsfläche nordöstlich angrenzende Gehölzbestand.

Insbesondere aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung fügt sich der Bereich in die Umgebung ein. Es entstehen daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.7.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grün- und Ruderalflächen sowie Kleingärten ein Verlust von

- max. 7.560 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 37.800 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.8 Teilfläche 8

3.8.1 Flächendarstellung

- Lage: nordöstlicher Siedlungsbereich des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: Ruderalfläche, teilweise mit Sukzessionsgehölzen bestanden
- Umgebung: westlich und nördlich angrenzend Wohnbebauung, südlich Baumbestand, daran angrenzend Gewerbegebiet

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Allgemeines Wohngebiet 0,70 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Allgemeines Wohngebiet 0,70 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 8



Detailliertes Luftbild der Teilfläche

3.8.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Fläche hat derzeit keine besondere Bedeutung für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Vorbelastungen des Wohnens bzw. Wohnumfeldes ergeben sich aus den östlich und südlich gelegenen Gewerbebetrieben, die in das Plangebiet hineinwirken.

Für das Schutzgut Mensch ergeben durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen, da es sich bei der angrenzenden Nutzung um Wohn- und Gewerbegebiete handelt.

Im Rahmen nachfolgender Planverfahren (verbindliche Bauleitplanung) sind Vorkehrungen hinsichtlich von Schutzansprüchen in Bezug auf die angrenzenden Gewerbegebiete zu untersuchen und bei Bedarf festzulegen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um nach Nutzungsaufgabe brachgefallene Kleingärten. Sie stellt sich als Ruderalflur mit einzelnen Obstbäumen und Sukzessionsgehölzen dar. Der Bereich weist dementsprechend überwiegend mittel- bis geringwertige Biotoptypen auf. In Verbindung mit dem angrenzenden Gehölzbestand hat der südwestliche Teil der Fläche eine gewisse Bedeutung, insgesamt verfügt dieser Bereich aber ebenfalls über keine hochwertigen Biotoptypen.

Durch die Darstellung werden Umnutzungen der Flächen vorbereitet, welche zu potenziellen Lebensraumverlusten von Pflanzen und Tieren führen. Aufgrund der mittel- bis geringwertigen Biotoptypen entstehen allerdings voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Fledermäuse) festzulegen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Flächendarstellung bereitet die Überbauung einer Ruderalfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Tatsächlich ist die Fläche nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 4.200 m² (7.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Die Teilfläche grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse. Hier können Beeinträchtigungen durch erhöhte Grundwasserstände auftreten.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelte Ruderalfläche ist für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die umgebende Bebauung (Erwärmungsflächen).

Die Planung bereitet die Überbauung der Frischluft-/Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt. Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehört der südwestlich angrenzende Gehölzbestand.

Insgesamt ist die Fläche vollständig von Baugebieten umschlossen. Insbesondere aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung fügt sich der Bereich in die Umgebung ein. Es entstehen daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.8.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ruderalfläche ein Verlust von

- max. 4.200 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 42.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.9 Teilfläche 9

3.9.1 Flächendarstellung

- Lage: nördlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Brachfläche mit Einzelbaumbestand und randlicher Strauch-Baum-Hecke sowie versiegelten Bereichen (insbesondere Erschließungsweg)
- Umgebung: südlich angrenzend Gewerbegebiet, westlich, nördlich und östlich Ackerflächen, östlich angrenzend Ellerbach, südöstlich Teich mit Baumbestand

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Gewerbegebiet 1,78 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gewerbegebiet 1,78 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 9



Detailliertes Luftbild der Teilfläche

3.9.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der südlich angrenzende Bereich wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Die nächsten Wohngebiete sind über 350 m entfernt.

Die Fläche stellt sich als Brachfläche mit teilweise versiegelten Bereichen dar. Innerhalb des Gebietes sind Wege vorhanden, es handelt sich jedoch um keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine Brachfläche mit Einzelbaumbestand und randlicher Strauch-Baum-Hecke sowie versiegelten Bereichen. Umliegend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie im Süden ein Gewerbegebiet.

In Verbindung mit dem Ellerbach und der südöstlich gelegenen Wasserfläche ergeben sich hier potentielle Lebensräume für geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Amphibien, Reptilien) festzusetzen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Planung bereitet eine Überbauung von überwiegend ruderalisierten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 80 % der Fläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 11.392 m² (14.240 m² freie Grundstücksfläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Die Teilfläche tangiert ein Gewässer II. Ordnung (Ellerbach), daher sind hier die §§ 38 WHG und 50 WG LSA zu beachten.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Brachflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und dessen unmittelbaren Umgebung bestehen durch das angrenzende Gewerbegebiet (Erwärmungsflächen).

Die Planung bereitet die Überbauung von Kaltluftentstehungsflächen vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Fläche wird überwiegend durch die angrenzende Gewerbenutzung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der westlich gelegenen Waldflächen der Harzausläufer.

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Gewerbenutzung möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.9.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Brachfläche ein Verlust von

- max. 11.392 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 56.960 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.10 Teilfläche 10

3.10.1 Flächendarstellung

- Lage: nördlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Schaffung des Freizeit- und Erholungsgebietes „Ilseaeue“ (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Umgebung: südlich angrenzend Gewerbegebiet, westlich und nordwestlich Ackerflächen, nordöstlich und östlich lockere Wohnbebauung und Brachflächen, westlich Ellerbach

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Sonstiges Sondergebiet „Erholung“ 25,00 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ 25,00 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 10

3.10.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die südlich der Fläche bereits großflächig bestehende Gewerbebebauung ist für das Plangebiet beachtlich.

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Somit hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung auf das Schutzgut Mensch. Das Plangebiet hat eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mögliche Emissionen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes sowie möglicher Lärmemissionen des Plangebietes auf die östlich angrenzende Wohnbebauung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohnnutzungen sowie im Süden ein Gewerbegebiet.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden auf dem Lössacker am Siedlungsrand nicht festgestellt.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Mit der Planung wird eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als sonstiges Sondergebiet dargestellt ist. Tatsächlich wird ein Eingriff in Höhe von max. 200.000 m² (250.000 m² sonstiges Sondergebiet x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Die Teilfläche tangiert ein Gewässer II. Ordnung (Ellerbach), daher sind hier die §§ 38 WHG und 50 WG LSA zu beachten.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden Gewerbeflächen im Süden (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft im Planbereich zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht. Auswirkungen auf die Zertifizierung der Stadt Ilsenburg (Harz) als Luftkurort ergeben sich durch die Lage am nördlichen Rand des OT Ilsenburg nicht, da insbesondere durch die räumliche Trennung der Nutzungen (Tourismus, Gewerbe) keine weitreichenden erheblichen Auswirkungen ergeben.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende Gewerbenutzung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes lediglich in untergeordneter Form als randliche Eingrünung und einzelne Siedlungsgehölze in den angrenzenden Siedlungsbereichen. Entlang des westlich angrenzend verlaufenden Ellerbaches ist nur ein minimaler, uferbegleitender Gehölzbestand vorhanden. Aufgrund der Lage der Teilfläche am Ortsrand von Ilsenburg ergeben sich nur aus Richtung Norden und Westen weiterreichende Sichtbeziehungen.

Mit der Planung wird Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.10.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Ackerflächen ein Verlust von

- max. 200.000 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 1.000.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.11 Teilfläche 11

3.11.1 Flächendarstellung

- Lage: nordöstlicher Rand des OT Ilsenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes (max. GRZ = 0,8)

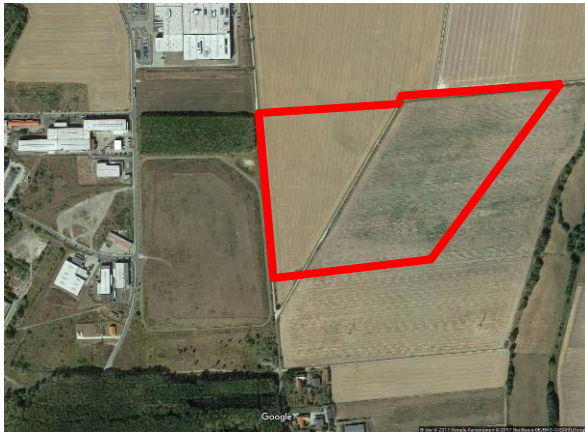
- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Umgebung: westlich angrenzend überwiegend Gewerbegebiet, südwestlich kleines Waldgebiet sowie eine Brachfläche (ehemaliger Bodenabbau), im Süden, Osten und Norden landwirtschaftliche Ackerflächen.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 15,77 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gewerbliche Baufläche 15,77 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 11

3.11.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der westlich angrenzende Bereich wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Der südlich gelegene kleine Siedlungsbereich ist über 200 m entfernt, das nächste größere Wohngebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung im OT Drübeck.

Die Teilfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden. Die westlich angrenzende Waldfläche besitzt aufgrund ihrer geringen Größe ebenfalls keine Erholungseignung. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, größere Gewerbeflächen sowie im Westen ein kleines Waldgebiet und eine ruderalisierte Brachfläche. Zudem befindet sich ca. 300 m östlich ein geschütztes Biotop (Fließgewässer Nonnenbach) ohne direkte Verbindung zur Änderungsfläche.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere (verbreitete Kulturfolger) aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt. Das angrenzende Waldgebiet ist durch die westlich und nördlich vorhandene Gewerbe- und Industrienutzung bereits vorbelastet. Auswirkungen auf das 300 m entfernte, geschützte Biotop treten voraussichtlich nicht ein.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Teilfläche 2.1 bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser wird ein Eingriff in Höhe von max. 126.160 m² (157.700 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Die Teilfläche tangiert ein Gewässer II. Ordnung (Nebenarm des Nonnebachs), daher sind hier die §§ 38 WHG und 50 WG LSA zu beachten.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden, stark überbauten Gewerbeflächen (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Bereich der Änderung zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende Gewerbenutzung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich mit dem kleinen Waldgebiet im Westen sowie dem im Osten verlaufenden Nonnenbach mit uferbegleitenden Gehölzen außerhalb des Plangebietes.

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Gewerbenutzung möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.11.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Überschlägig tritt bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- 126.160 m² (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 630.800 Biotopwerten ein, der auszugleichen wäre.

3.12 Teilfläche 12

3.12.1 Flächendarstellung

- Lage: nordwestlicher Rand des OT Drübeck
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung der angrenzenden Gewerbegebiete (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Umgebung: südlich angrenzend Gemeindestraße mit nachfolgender Gewerbenutzung, westlich, nördlich und östlich Ackerflächen, westlich in geringer Entfernung Landesstraße L 85

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Gewerbegebiet 1,87 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gewerbegebiet 1,87 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 12

3.12.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da südlich bereits ein Gewerbegebiet angrenzt.

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Der auf der angrenzenden Gemeindestraße „Steinweg“ verlaufende Radwanderweg ist von der Planung nicht betroffen. Somit hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, Gewerbegebiete sowie westlich die Landesstraße L 85.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden auf der am Siedlungsrand gelegenen Ackerfläche nicht festgestellt.

Positiv wirkt sich die Schaffung der westlich und östlich angrenzenden neuen Grünflächen am Rand des Siedlungsraums aus, da diese höherwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Planung bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist.

Tatsächlich wird ein Eingriff in Höhe von max. 14.960 m² (18.700 m² Gewerbegebiet x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Die Teilfläche grenzt an das Gewässer 1. Ordnung Ilse an, daher sind hier die gesetzlichen Bestimmungen des WHG gem. Pkt. 2.1.3 Teil 2 Umweltbericht zu beachten.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden Gewerbeflächen im Süden (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Planbereich zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende Gewerbenutzung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zudem wirkt die Landesstraße L 85 in die Fläche hinein. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form von einzelnen Waldinseln sowie dem nordwestlich gelegenen Waldgebiet „Eichholz“. Aufgrund der Lage der Teilfläche am Ortsrand von Drübeck ergeben sich nur aus Richtung Norden und Westen weiterreichende Sichtbeziehungen.

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Gewerbenutzung möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.12.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Ackerflächen ein Verlust von

- max. $14.960 \text{ qm} \times 5 = 74.800$ Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.13 Teilfläche 13

3.13.1 Flächendarstellung

- Lage: östlicher Rand des OT Drübeck
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Umgebung: südlich angrenzend Mischnutzung sowie geschütztes Biotop (Streuobstwiese), westlich Gemeindestraße mit anliegender Wohnbebauung, nördlich überwiegend gewerbliche Brachfläche/teilweise gewerbliche Nutzung, östlich Ackerfläche

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Gewerbegebiet 1,40 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Allgemeines Wohngebiet 1,40 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 13

3.13.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da südlich und westlich bereits Misch- bzw. Wohnbebauung angrenzt.

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Somit hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wohn- und Mischgebiete.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden auf der Ackerfläche nicht festgestellt.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Planung bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Verringerung der Versiegelung von 2.800 m² (14.000 m² x 0,8 – 14.000 m² x 0,6). Somit bestünde kein Erfordernis eines Ausgleichs.

Tatsächlich wird ein Eingriff in Höhe von max. 8.400 m² (14.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden Gewerbeflächen im Norden (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Bereich der Änderung zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende Wohn- und Mischbebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes süd-östlich angrenzend mit der Streuobstwiese sowie in größerer Entfernung mit der Strauch-Baum-Reihe entlang der östlich verlaufenden Bahnlinie. Aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand von Drübeck ergeben sich lediglich aus Richtung Osten weiterreichende Sichtbeziehungen.

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Wohnnutzung möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.13.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Gewerbegebiet zu allgemeinem Wohngebiet ein Guthaben (negativer Bedarf) von

- 2.800 qm x 5 = - 14.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- max. 8.400 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 42.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

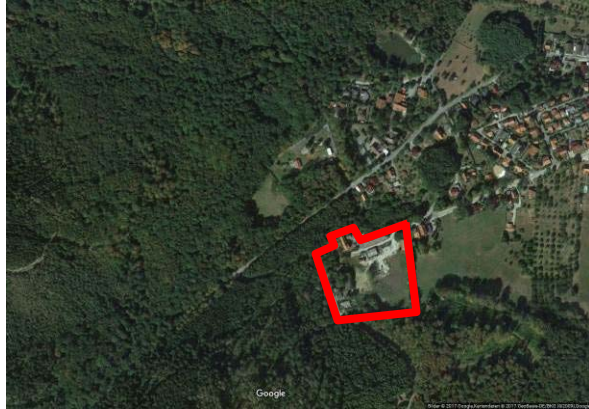
3.14 Teilfläche 14

3.14.1 Flächendarstellung

- Lage: südwestlicher Rand des OT Darlingerode
- Ziel der neuen Nutzung: Weiterentwicklung des bestehenden Wochenendgebietes im Sinne einer zukünftigen Beherbergungs-, Freizeit- und Erholungsnutzung (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: überwiegend Betriebsgelände einer Baufirma, im Westen mehrere Wochenendhausgrundstücke
- Umgebung: nördlich, westlich und südlich Wald, nordöstlich Wohnbebauung, östlich einfache Grünfläche,
Fläche fast vollständig vom direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ und der Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“ umschlossen.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Sonstiges Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ 1,90 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche 14

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ 1,90 ha



Detailliertes Luftbild der Teilfläche

3.14.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes wurde bisher als Betriebsgelände genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Der auf dem westlich angrenzenden Weg verlaufende Wanderweg ist von der Planung nicht betroffen.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da im Westen bereits eine Wochenendhausgebietsnutzung erfolgt.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um ein intensiv genutztes Betriebsgelände mit größeren versiegelten Bereichen. Im westlichen Bereich ist ein bereits bestehendes Wochenendhausgebiet mit Ziergärten vorhanden. Umliegend befinden sich überwiegend Waldflächen des Harzes, im Nordosten grenzt Wohnnutzung an.

Aufgrund der Ausstattung mit teilweise extensiv genutzten Ziergärten sowie Heckenstrukturen bietet der westliche Bereich in Verbindung mit dem angrenzenden Wald Lebensräume für verschiedene Tierarten. Auch die nördlich und östlich bestehenden Baumreihen sind als wertvolle Lebensräume einzustufen. Somit hat die Teilfläche insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Tiere.

Mit der vorliegenden Planung werden grundsätzlich Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sowie der angrenzenden Schutzgebiete sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Boden/Wasser

Die Planung bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Boden/Wasser ergibt sich im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan kein auszugleichender Eingriff, da die Fläche bereits als sonstiges Sondergebiet dargestellt ist. Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 25 % der Fläche bereits versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 11.400 m² (14.250 m² freie Grundstücksfläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Flächen sowie die Grünstrukturen innerhalb des bereits bestehenden Wochenendhausgebietes sind für die Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die versiegelten Flächen insbesondere im Bereich des Betriebshofes (Erwärmungsflächen).

Die Planung bereitet die Überbauung der Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die angrenzenden Wald- und Grünflächen (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung) besteht jedoch weiterhin ein ausreichender Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche ist überwiegend durch die Nutzung als Betriebshof geprägt. Der westliche Teil wird als Wochenendhausgebiet mit einer entsprechenden Bebauung und verhältnismäßig großen Ziergärten genutzt. Der Bereich ist durch eine starke Durchgrünung geprägt. Das Plangebiet wird zudem fast vollständig von Waldgebieten umschlossen. Weiterreichende Sichtbeziehungen ergeben sich daher nicht.

Die vorgesehene Fremdenverkehrs-, Freizeit- und Kulturnutzung kann sich grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung vermeiden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.14.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht kein Ausgleichsbedarf.

Tatsächlich entstünde im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung überschlägig ein Verlust von

- max. 11.400 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 114.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.15 Flächen für Wald

Die tatsächlich vorhandenen Waldflächen werden im neuen Flächennutzungsplan als solche dargestellt (eine Abstimmung darüber mit der unteren Forstbehörde ist erfolgt). Lediglich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriepark“ werden 2 Flächen (einige Flurstücke) entsprechend ihrer Festsetzung im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen werden zudem einige kleinere Flächen nicht mehr als Wald dargestellt, die inzwischen bebaut sind. Genehmigungen hierfür liegen vor.

Dabei handelt es sich um die [Teilfläche 2.3](#) (Kindertagesstätte am östlichen Ortsrand von Ilsenburg), die [Teilfläche 1.17](#) (Ausflugsgaststätte „Am Ilsestein“ im Harz) und die [Teilfläche 1.19](#) (Ausflugsgaststätte „Plessenburg“ im Harz). Zudem befindet sich am südlichen Rand des OT Drübeck, direkt nördlich angrenzend an OT Darlingerode eine Fläche, die bereits bebaut ist ([Teilfläche 2.14](#), betriebliche Fläche mit einer Flächengröße von 2.100 m²). Eine weitere Fläche, die bereits bebaut ist, befindet sich am nördlicher Rand des OT Darlingerode ([Teilfläche 3.1](#), Wohnbebauung mit einer Flächengröße von 4.200 m²).

Umgekehrt wird die [Teilfläche 1.18](#) (Fläche am "Scharfenstein"), die bisher als Mischgebiet dargestellt war, in reduzierter Form (entsprechend des Bestandes) als Fläche für sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit, Kultur“ definiert. Konkret handelt es sich um eine bestehende Informations- und Raststätte für Wanderer. Die restliche Fläche wird als Wald dargestellt (11.100 qm). Sie befindet sich inmitten von Schutzgebieten und stellt nur einen untergeordneten Baukörper dar.

4 Wechselwirkungen

Mit der vorliegenden Planung kommt es auf den jeweiligen Teilflächen zu unterschiedlichen, erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser und Klima/Luft, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

5 Überschlägige Eingriffsermittlung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Im Sinne der abgestuften Planung/Beurteilung erfolgt eine überschlägige Eingriffsbilanzierung für den Flächennutzungsplan. Sie stellt die Planziele dem Bestand gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe nach der „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, zuletzt geändert am 12.03.2009).

In der ersten nachfolgenden Tabelle sind die Flächen, für die eine neue Versiegelung vorbereitet wird, dargestellt (sowohl im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen als auch im Vergleich zum tatsächlichen Bestand vor Ort). In der zweiten Tabelle sind die Flächen aufgeführt, für die im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen zukünftig keine Versiegelungen mehr ermöglicht werden.

Übersicht über die Flächen, für die zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden und zugeordneter Ausgleichsbedarf:

Teil- fläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ (Differenz)	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP (Differenz)	Ausgleichs-be- darf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich (max.)	Ausgleichs-be- darf (Biotopwerte)
1	Allgemeines Wohnge- biet	Allgemeines Wohngebiet	--	--	--
	Ackerfläche		0,4 + 50 % = 0,6	33.880 m ² (Biotopwert 5)	194.400
2	Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet Grünfläche	--	--	--
	Ackerfläche		WA: 0,4+50% = 0,6 MI: 0,8 Grünfläche: 0	Summe 39.360 m ² (Herleitung s. Kap. 3.2) (Biotopwert 5)	196.800
3	Wohnbaufläche	Fläche für Gemeinbe- darf	--	--	--
	Grünfläche		0,4 + 50 % = 0,6	24.640 m ² (Biotopwert 10)	246.400
	Ackerfläche, Gewer- befläche			23.936 m ² (Biotopwert 5)	119.680
4	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet	--	--	--
	Ruderalbrache, Stell- platzfläche, Kleingär- ten		0,4 + 50 % = 0,6	3.360 m ² (Biotopwert 10)	33.600
5	Fläche für Landwirt- schaft	Gewerbliche Baufläche	0,8	154.000 m ² (Biotopwert 5)	962.500
	Ackerfläche			154.000 m ² (Biotopwert 5)	962.500
6	Allgemeines Wohnge- biet	Allgemeines Wohngebiet	--	--	--
	Grünfläche		0,4 + 50 % = 0,6	3.600 m ² (Biotopwert 10)	36.000
7	Allgemeines Wohnge- biet	Allgemeines Wohngebiet	--	--	--
	Grünfläche, Kleingär- ten, Ruderalfläche		0,4 + 50 % = 0,6	7.560 m ² (Biotopwert 5)	37.800

Teil- fläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ (Differenz)	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP (Differenz)	Ausgleichs-be- darf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich (max.)	Ausgleichs-be- darf (Biotopwerte)
8	Allgemeines Wohnge- biet	Allgemeines Wohngebiet	--		--
	Ruderalfläche		0,4 + 50 % = 0,6	4.200 m ² (Biotopwert 10)	42.000
9	Gewerbegebiet	Gewerbege- biet	--	--	--
	Brachfläche, versie- gelte Bereiche		0,8	11.392 m ² (Biotopwert 5)	56.960
10	Sonstiges Sonderge- biet „Erholung“	Sonstiges Sondergebiet „Fremden- verkehr, Frei- zeit und Kul- tur“	--	--	--
	Ackerfläche		0,8	200.000 m ² (Biotopwert 5)	1.000.000
11	Fläche für Landwirt- schaft	Gewerbliche Baufläche	0,8	126.160 m ² (Biotopwert 5)	630.800
	Ackerfläche			126.160 m ² (Biotopwert 5)	630.800
12	Gewerbegebiet	Gewerbege- biet	--	--	--
	Ackerfläche		0,8	14.960 m ² (Biotopwert 5)	74.800
13	Gewerbegebiet	Allgemeines Wohngebiet	--	--	--
	Ackerfläche		0,4 + 50 % = 0,6	8.400 m ² (Biotopwert 5)	42.000
14	Sonstiges Sonderge- biet „Wochenend- hausgebiet“	Sonstiges Sondergebiet „Fremden- verkehr, Frei- zeit und Kul- tur“	--	--	--
	Betriebsgelände, Wo- chenendhausgrund- stücke		0,8	11.400 m ² (Biotopwert 10)	114.000
Summe Überbaubare Fläche gem. wirks. FNP				304.800 m²	
Summe der tatsächlich überbaubaren Fläche				642.448 m²	

Teil- fläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ (Differenz)	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP (Differenz)	Ausgleichs-be- darf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich (max.)	Ausgleichs-be- darf (Biotopwerte)
Summe Ausgleichsbedarf im Vergleich zu wirks. FNP					1.839.700
Summe tatsächlicher Ausgleichsbedarf					3.541.340

Übersicht über geringere Versiegelungen im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen:

Teilfläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Fläche (m²)	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ alt*	Überbaubare Fläche alt*
1.2	Allgemeines Wohngebiet	49.400	Grünfläche	0,4 + 50% = 0,6	29.640 m²
1.8	Mischgebiet	23.000	Grünfläche	0,6 + 50% = 0,8	18.400 m²
1.24	Gewerbliche Bauchfläche Fläche für Bahnanlagen	5.600 2.800	Grünfläche	0,8 1,0	4.480 m² 2.800 m²
1.25	Industriegebiet	8.900	Grünfläche	0,8	7.120 m²
2.9	Gewerbegebiet Fläche für Bahnanlagen	23.800 3.500	Fläche für Land- wirtschaft	0,8 1,0	19.040 m² 3.500 m²
2.10	Fläche für Bahnanlagen	6.100	Fläche für Land- wirtschaft	1,0	6.100 m²
2.13	Fläche für Wald Mischgebiet	3.000 5.300	Grünfläche	- 0,6 + 50 % = max. 0,8	4.240 m²
2.17	Allgemeines Wohngebiet	11.300	Grünfläche	0,4 + 50% = 0,6	6.780
2.18	Allgemeines Wohngebiet	6.200	Grünfläche	0,4 + 50% = 0,6	3.720 m²
3.2	Sondergebiet „Fremden- verkehr und Tourismus“	5.000 18.500 14.100	Allgemeines Wohngebiet Fläche für Land- wirtschaft Grünfläche	Differenz 0,8 - 0,6 = 0,2 0,8 0,8	1.000 m² 14.800 m² 11.280 m²
3.14	Dorfgebiet	7.800	Grünfläche	0,6 + 50% = 0,8	6.240 m²
3.15	Dorfgebiet	9.700	Grünfläche	0,6 + 50% = 0,8	7.760 m²
Summe der Versiegelungsmöglichkeiten von Flächen, die entfallen (im Vergleich zu wirks. Flächennutzungsplänen)					146.900 m²

* Gem. wirksamen Flächennutzungsplänen.

Zusätzlich zu den definierten Teilflächen führt die Veränderung von Bauflächenarten zu einer Reduzierung von überbaubarer Fläche:

In den wirksamen Flächennutzungsplänen sind 1.270.025 m² Mischbaufläche dargestellt. Im neuen Flächennutzungsplan sind diese Flächen zu Gunsten von Wohngebieten auf 986.355 qm reduziert. Demnach werden 283.670 m² von Misch- in Wohnbaufläche umgewandelt. Hierbei wird die überbaubare Fläche von max. 0,6 in Mischgebieten auf 0,4 in Wohngebieten reduziert, was einer unversiegelten Fläche von $283.670 \text{ m}^2 \times 0,2 = 56.734 \text{ m}^2$ entspricht.

Andere Gebietsänderungen sind nur in Form kleiner Teilflächen unter 5.000 qm vorhanden (s. [Anhang 1a](#)). Diese werden nicht berücksichtigt, da sie im Allgemeinen gemäß § 13a bzw. § 13b BauGB ohne ökologischen Ausgleich entwickelt werden können.

Tatsächlich ergibt sich unter Berücksichtigung bereits vorhandener Überbauung (z. B. bestehende Gebäude oder andere bauliche Anlagen) eine zusätzliche mögliche Versiegelung von maximal ca. 642.448 m². Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich damit überschlägig ein Ausgleichsbedarf von max. etwa 3.541.340 Biotopwerten (s. vorige Seite), der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und auszugleichen ist.

6 Entwicklungsprognosen

6.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die in Kapitel 4 Teil 2 der Begründung ermittelten Umweltauswirkungen vorbereitet. Lebensraum- und Funktionsverluste der Schutzgüter im Einzelnen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und konkrete Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Andererseits ermöglicht die Planung eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet, die Schwerpunkte auf die Innenentwicklung sowie auf die Konzentration von großflächigem Gewerbe und Industrie im Ortsteil Ilsenburg als Grundzentrum legt.

6.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wären die geplanten Nutzungen auf den hier im Umweltbericht untersuchten Teilflächen nicht möglich. Die Nutzung der Flächen würde in der derzeitigen Intensität weiter betrieben werden, so dass die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Funktionen der abiotischen Schutzgüter erhalten blieben.

Dagegen würde für verschiedene Flächen, die neu als Grünfläche oder Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden, weiterhin eine Versiegelung vorbereitet werden.

7 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gemäß § 14 BNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind.

Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung um eine vorbereitende Planung handelt, entstehen keine direkten Eingriffe. Die Umsetzung einer Flächeninanspruchnahme wird erst bei einem tatsächlichen Bedarf durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermöglicht. Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage der konkreten Planung festgelegt.

Es wird jedoch angestrebt, schon frühzeitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzuhalten.

Daher plant die Stadt die Anlage eines Ökokontos bzw. Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen. Dieses kann unabhängig vom Flächennutzungsplan angelegt werden.

Vor der Umsetzung entsprechender Maßnahmen muss dann bei Bedarf eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Dabei sollte angestrebt werden, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Entsiegelungsmaßnahmen, Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen auszuführen. Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser und Klima/Luft vorbereitet, die in nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren auszugleichen sind.

In den nachfolgenden Verfahren können auch Maßnahmen getroffen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Dazu gehören die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen, Begrünung von Gebäuden sowie die Errichtung von energiesparenden Gebäuden.

8 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

In der Stadt Ilsenburg (Harz) ist die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung durch verschiedene Bereiche eingegrenzt. Die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“ verläuft entlang des südlichen Siedlungsrandes der 3 Ortsteile. Zudem grenzt der Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“ westlich teilweise direkt an den OT Ilsenburg an, bzw. verläuft in geringer Entfernung zum Siedlungsbereich. Somit stehen diese Bereiche für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Dies gilt ebenso für die gesetzlich geschützten Biotop. Gemäß Raumordnung ist eine Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen über den Eigenbedarf hinaus zudem nur im OT Ilsenburg möglich. Eine Wohnflächenentwicklung kann sich außerdem nur auf einzelne Bereiche beschränken, da zusätzlich durch die im Nordosten von Ilsenburg vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete eine Wohnbebauung dort kaum möglich ist. Bei Gewerbeflächen werden durch die Bündelung von Betrieben im Nordosten Ilsenburgs Konflikte mit anderen Nutzungen (Wohnen, Tourismus) vermieden. Durch die beschriebenen Aspekte begrenzt sich die möglich Lage von Entwicklungsflächen.

Die dargestellten Entwicklungsflächen gliedern sich an bereits bestehende Siedlungsbereiche mit entsprechenden Nutzungen an und können verkehrlich gut erschlossen werden. Schutzgebiete oder hochwertige Biotopstrukturen werden nicht berührt. Es ergeben sich keine Planungsalternativen mit vergleichbar guten Voraussetzungen.

Teilfläche 1

Mit der Bereitstellung eines allgemeinen Wohngebietes wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche nachgekommen. Die Fläche grenzt im Norden des OT Ilsenburg direkt an bestehende Wohngebiete an. Das Stadtzentrum und andere Versorgungsstrukturen sind fußläufig erreichbar. Die Erschließung des neuen Bereiches kann über die angrenzende Landesstraße erfolgen, so dass keine neuen Verkehrsanbindungen entstehen müssen. Schutzwürdige Bereiche sind nicht betroffen. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 2

Mit der Bereitstellung eines allgemeinen Wohngebietes wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche nachgekommen. Das Mischgebiet dient dem Ziel, angelagert an den Komplex der Stadtverwaltung, Harzlandhalle u. s. w. am Stadteingang auch andere Nutzungen zuzulassen, die z. B. einen höheren Zufahrtsverkehr erfordern und daher nicht in der Stadtmitte angesiedelt werden sollten.

Bei der Teilfläche handelt es sich zudem um einen Bereich an einer bestehenden Straße, die bislang nur einseitig erschlossen ist. Mit der Darstellung der neuen Teilfläche kann die entsprechende Straße beidseitig genutzt werden, so dass keine neuen Verkehrsanbindungen entstehen müssen und die Ortslage entsprechend abgerundet wird.

Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 3

Die „Harzlandhalle“ steht bereits für verschiedenste Sportveranstaltungen zur Verfügung. Angrenzend an diesen Bereich sollen verschiedene Sportstätten entwickelt werden. Mit der Darstellung wird eine sinnvolle Fortsetzung des bereits bestehenden Gebietes ermöglicht, weshalb sich keine Planungsalternativen ergeben.

Teilfläche 4

Durch die Erweiterung der bestehenden allgemeinen Wohngebiete wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche im OT Ilsenburg nachgekommen. Bei der Teilfläche handelt es sich um einen kleinen Bereich, der direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt. Er ist verkehrlich bereits angebunden, so dass keine neuen Verkehrswege entstehen müssen und die Ortslage entsprechend abgerundet wird. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 5

Mit der Darstellung der Teilfläche 1.3 als gewerbliche Baufläche wird der Bereich gewerblicher Bauflächen im Nordosten des OT Ilsenburg erweitert. Aufgrund seiner Lage zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet und der Bahnlinie, die bereits Vorbelastungen des Gebietes darstellen, eignet sich dieser Bereich besonders für eine gewerbliche Nutzung.

Zudem ermöglicht die zusätzliche Fläche bestehenden Betriebe die Möglichkeit einer Erweiterung in direkter räumlicher Nähe. Daher ergeben sich keine Planungsalternativen.

Teilfläche 6

Durch die Erweiterung der bestehenden allgemeinen Wohngebiete wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche im OT Ilsenburg nachgekommen. Bei der Teilfläche handelt es sich um einen kleinen Bereich, der direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt. Er ist verkehrlich bereits angebunden, so dass keine neuen Verkehrswege entstehen müssen. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 7

Mit der Bereitstellung eines allgemeinen Wohngebietes wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche nachgekommen. Bei der Teilfläche im Nordosten des OT Ilsenburg handelt es sich um einen kleinen Bereich, der direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt. Er ist verkehrlich bereits angebunden, so dass keine neuen Verkehrswege entstehen müssen. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 8

Durch die Erweiterung der bestehenden allgemeinen Wohngebiete wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche im OT Ilsenburg nachgekommen. Bei der Teilfläche handelt es sich um einen kleinen Bereich, der von Baugebieten umschlossen ist (Wohn- und Gewerbegebiete). Er ist verkehrlich bereits angebunden, so dass keine neuen Verkehrswege entstehen müssen. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 9

Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird dem Bedarf nach Bauflächen für Gewerbebetriebe nachgekommen. Mit der Darstellung wird eine sinnvolle Fortsetzung des bereits bestehenden Gebietes ermöglicht und eine Brachfläche nachgenutzt. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 10

Mit der Fläche soll eine (touristische) Freizeitnutzung entwickelt werden. Der Bereich ist im REPHarz bereits als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen (Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseaeue“) dargestellt. Da von entsprechenden Einrichtungen u.a. auch Lärmemissionen (z. B. durch Zu-/Abfahrtsverkehr und ggf. Betriebslärm) ausgehen können, wurde eine Lage gewählt, die zum einen an ein größeres Gewerbegebiet angrenzt (weniger hoher Schutzbedarf bzgl. Emissionen) und zum anderen von der Bundesstraße B 6 gut zu erreichen ist. Zudem ist die Lage so gewählt, dass ein gemeindeübergreifende Nutzung möglich wäre (Nordharz-Veckenstedt). Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 11

Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird dem Bedarf nach Bauflächen für Gewerbebetriebe nachgekommen. Mit der Darstellung wird eine sinnvolle Fortsetzung des bereits bestehenden Gebietes im Norden der Stadt ermöglicht, weshalb sich keine Planungsalternativen ergeben.

Teilfläche 12

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird dem Bedarf nach Bauflächen für Handwerker und kleinere Gewerbebetriebe im OT Drübeck nachgekommen. Mit der Darstellung wird eine sinnvolle Fortsetzung des bereits bestehenden Gebietes ermöglicht, weshalb sich keine Planungsalternativen ergeben.

Teilfläche 13

Durch die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche im OT Drübeck maßvoll und ortsangepasst nachgekommen. Bei der Teilfläche handelt es sich um einen Bereich an einer bestehenden Straße, die bislang nur einseitig erschlossen ist. Mit der Darstellung der neuen Fläche kann die Straße beidseitig genutzt werden, so dass keine neuen Verkehrsanbindungen entstehen müssen und die Ortslage entsprechend abgerundet wird. Es ergeben sich keine geeigneten Planungsalternativen.

Teilfläche 14

Im Westen der Fläche bestehen bereits seit langem Wochenendhausgrundstücke. Der restliche Teil der Fläche wird bisher als Betriebshof genutzt. Die bestehende Wochenendhausnutzung soll gesichert und eine zukünftige Entwicklung des Bereiches zur Nachnutzung ermöglicht werden. Da es sich um einen teilweise bereits bestehenden Standort handelt, ergeben sich keine Planungsalternativen.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden zur Bearbeitung der Umweltprüfung nicht angewendet.

9.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Konkrete Überwachungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung (Umweltbericht) festzulegen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am 01.07.2009 schlossen sich die bis dahin selbstständigen Gemeinden Drübeck und Darlingerode sowie die Stadt Ilsenburg zur Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) zusammen. Gleichzeitig wurde die Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg (Harz) aufgelöst. In den Einzelgemeinden bestanden bereits wirksame Flächennutzungspläne. Um jedoch die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf der gesamten Gemeindeebene zu sichern und einen Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung zu setzen, wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) erforderlich. Zudem sollen die Planungen mit der Neuaufstellung für das gesamte Gemeindegebiet aktualisiert sowie an zukünftige Bedürfnisse und Entwicklungen angepasst werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die bestehenden Siedlungsbereiche, Schutzgebiete und geschützte Biotop sowie Flächen für Wald und Landwirtschaft im Wesentlichen entsprechend ihres Bestandes (und entsprechend der bisher wirksamen Flächennutzungspläne) übernommen.

Hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen werden alle noch unbebauten Flächen untersucht, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden. Dabei werden alle Flächen über 5.000 m² betrachtet, für die noch kein Bebauungsplan besteht.

Insgesamt werden 14 Flächen im Sinne möglicher relevanter Umweltauswirkungen beurteilt:

Im OT Ilsenburg werden 6 Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen grenzen entweder direkt an den Siedlungsraum an oder liegen innerhalb dessen. Mit der Darstellung soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden. Im Bereich der „Harzlandhalle“ soll die sportliche Nutzung der Halle aufgegriffen werden und weitere Sportanlagen ermöglicht werden. Dazu wird die Gemeinbedarfsfläche erweitert. Im Nordosten des OT Ilsenburg werden die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete durch die Darstellung dreier gewerblicher Bauflächen erweitert. Dies dient vor allem der Bereitstellung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen für ansiedlungswillige Betriebe in der Stadt Ilsenburg (Harz). Mit der Festlegung eines Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ im Norden des OT Ilsenburg soll eine (touristische) Freizeitnutzung entwickelt werden. Der Bereich Ilsenburgs ist im REPHarz bereits als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen dargestellt (Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseaeue“). Im OT Drübeck wird ein bestehendes Gewerbegebiet durch eine entsprechende Darstellung erweitert. Mit einer weiteren Teilfläche wird ein bereits vorhandenes Wohngebiet im Osten Drübecks erweitert, um bedarfsangepasst weitere Wohnbauflächen anbieten zu können.

Im OT Darlingerode sollen bestehende Wochenendhausgrundstücke gesichert werden und eine entsprechende Nutzungserweiterung auf ein angrenzendes, derzeit noch aktives Betriebsgelände im Sinne einer zukünftigen Nachnutzung ermöglicht werden.

Die Teilflächen bereiten teilweise erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser und Klima/Luft durch Überbauung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen vor.

Im Gegenzug werden mehrere Flächen, für die bisher eine Überbauung vorgesehen war, als Grünflächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5 Flächen werden von der bisherigen Darstellung „Fläche für Wald“ entsprechend ihres tatsächlichen Bestandes in Bauflächen geändert. Hierbei handelt es sich um einzelne Grundstücke, die inzwischen bereits bebaut sind (z. B. Kindertagesstätte). Da die Nutzungen genehmigt wurden, tritt hierdurch keine Ausgleichs-/Ersatzforderung durch die Übernahme in den Flächennutzungsplan mehr zu. Insgesamt werden alle bestehenden Waldflächen entsprechend ihres Bestandes in den Flächennutzungsplan übernommen. Davon ausgenommen sind einige Flurstücke, die sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark“ befinden und dort bereits als Baufläche festgesetzt sind.

Ebenso werden die gesetzlich geschützten Biotope nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und als Grünflächen dargestellt.

Insgesamt wird gegenüber den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne eine neue Überbauung von 304.800 m² vorbereitet. Demgegenüber werden 146.900 m² überbaubare Fläche zu Grünfläche oder landwirtschaftlicher Fläche geändert und 56.734 m² Freifläche aufgrund reduzierter Grundflächenzahlen gewonnen (Veränderungen vom Misch- und Dorfgebieten zu weniger stark überbaubaren Wohngebieten). Hieraus ergibt sich eine Gesamtbilanz von 101.166 m², die im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen mehr versiegelt werden könnten.

Unabhängig von den wirksamen Flächennutzungsplänen ergibt sich unter Berücksichtigung bereits vorhandener Überbauung (z. B. bestehende Gebäude oder andere bauliche Anlagen) eine tatsächliche zusätzliche maximale Versiegelung von max. etwa 642.448 m². Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich damit überschlägig ein Ausgleichsbedarf von max. 3.541.340 Biotopwerten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und auszugleichen wären.

Die aus der Entwicklung neuer Baugebiete entstehenden Umweltauswirkungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen/Bebauungspläne zu konkretisieren und kompensieren.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, den ____ . ____ . ____

.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

Der Rat der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat den Flächennutzungsplan sowie die Begründung in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ beschlossen.

Stadt Ilsenburg (Harz), den ____ . ____ . ____

.....
Bürgermeister