

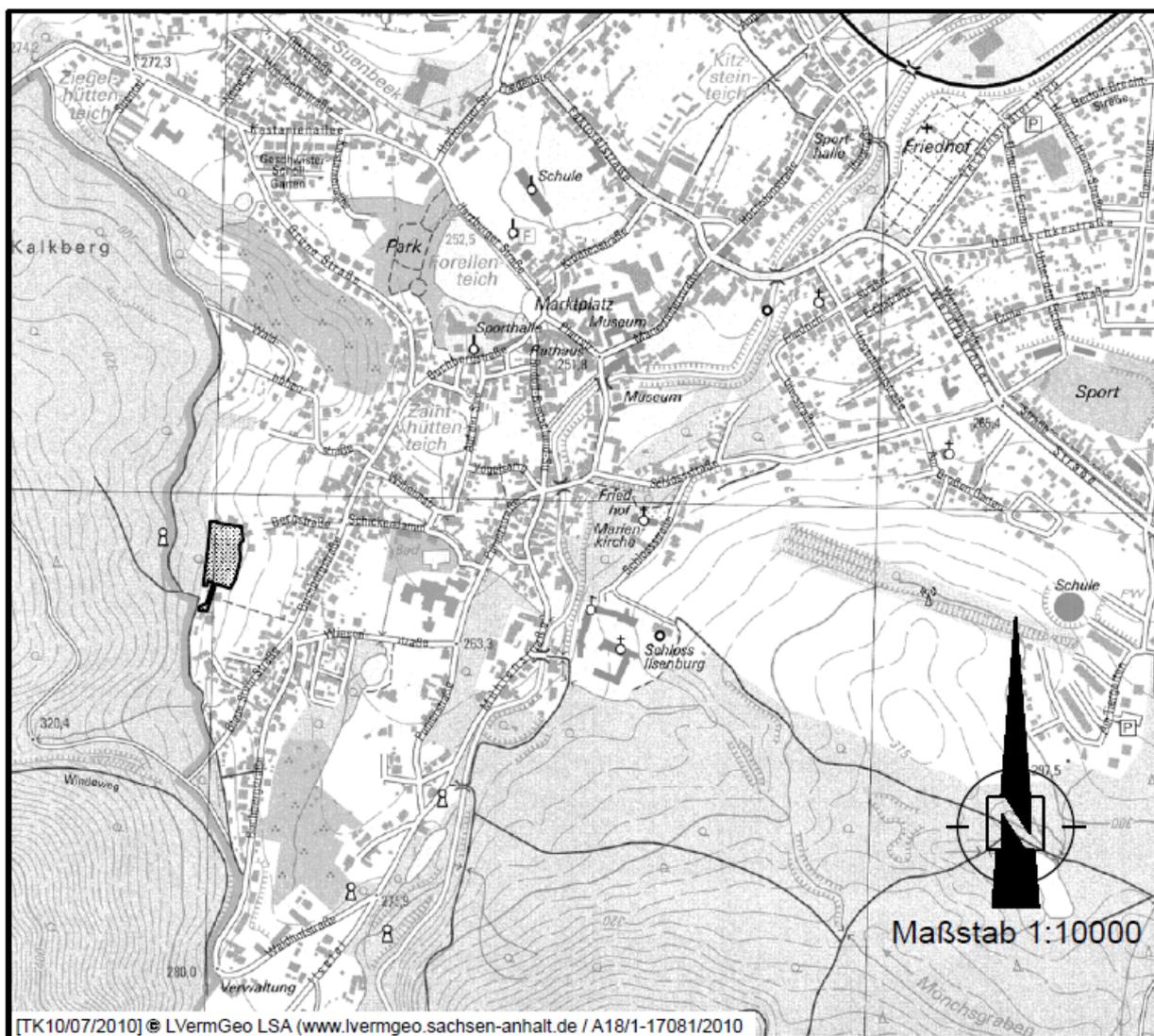
Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4

Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“

Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

039452/84193

039452/84194

Stand Vorentwurf, März 2019

B e g r ü n d u n g
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“
Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz

Inhalt:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	4
1. Ausgangslage.....	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Bestand	4
1.3 Bisherige Rechtslage	4
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
2.1 Allgemeine Planungsziele	9
2.2 Bauflächen.....	10
2.3 Verkehrsflächen.....	10
2.4 Grünflächen	10
2.5 Wasserflächen.....	11
2.6 Denkmalschutz.....	11
2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	11
2.7.1 Schmutz- und Regenwasser.....	11
2.7.2 Wasserversorgung.....	11
2.7.3 Stromversorgung	12
2.7.4 Gasversorgung	12
2.7.5 Telefonkabel	12
2.7.6 Abfallbeseitigung.....	12
2.8 Immissionsschutz	12
2.9 Bodenschutz.....	12
3. Ordnungsmaßnahmen	13
3.1 Ordnung des Grund und Bodens	13
3.2 Ordnung der Bebauung.....	13
4. Städtebauliche Daten	13
5. Kostenberechnung und Finanzierung	13
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen	13
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	13
Teil B: Umweltbericht	14
1. Anlass und Ziel der Planung	14
2. Gesetzliche Grundlagen.....	14
3. Das Plangebiet	15
3.1 Lage.....	15
3.2 Naturraum.....	15
3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft	15
4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken.....	16
4.1 Raumordnung.....	16
4.2 Landschaftsplanung	16
4.3 Biotopverbund	17
5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.1 Schutzgut Mensch.....	19
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
5.3 Schutzgut Boden	21
5.4 Schutzgut Wasser	22
5.5 Schutzgut Klima und Luft	22
5.6 Schutzgut Landschaftsbild	23
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	24

5.10	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	25
6.	Artenschutzrechtliche Prüfung	27
6.1	Rechtliche Grundlagen	27
6.2	Konfliktanalyse	27
6.3	Ergebnis der Prüfung	28
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	29
7.1	Planungsalternativen	29
7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	29
8.	Zusammenfassung	30
Teil C: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung		31
1.	Anlass für die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	31
2.	Rechtliche Grundlagen	32
2.1	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie	32
2.2	Bundesnaturschutzgesetz	32
2.3	Methodische Vorgehensweise	33
2.4	Beschreibung des Vorhabens sowie des Planungsraumes	34
2.5	Wirkfaktoren und Wirkraum des Vorhabens	34
2.6	Beschreibung des Schutzgebietes, der Erhaltungsziele, der maßgeblichen Bestandteile sowie der Bedeutung für das Netz Natura 2000	35
2.7	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der maßgeblichen Bestandteile des Schutzzweckes	37
2.8	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Nr. 46.....	38
2.9	Beeinträchtigungen der funktionalen Beziehungen der Schutzgebiete mit Berücksichtigung von Summationswirkungen.....	39
3.	Ergebnis	39
4.	Unterlagen und Schrifttum.....	40

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ umfasst die Flurstücke 980/51 und 51/3 und Teilflächen des Flurstücks 53/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ilsenburg.

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

1.2 Bestand

Das Plangebiet weist ein relativ gleichmäßiges Gefälle von ca. 15% - 20% zwischen dem westlichen Hochwaldrand und der östlich angrenzenden Wohnbebauung der „Bergstraße“ auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Westen mit ca. 290 m ü. NHN, der tiefste bei ca. 279 m ü. NHN im Südosten.

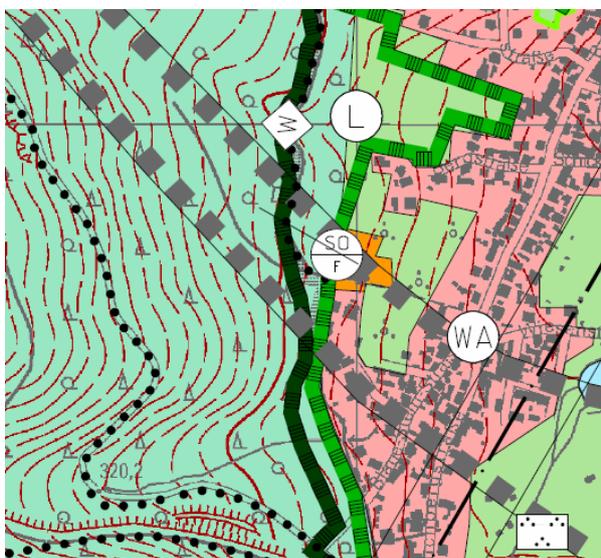
Auf dem Flurstück 980/51 befindet sich eine alte Laube aus DDR-Zeiten.

Entlang der Westgrenze des Plangebietes besteht ein mehrere Meter breiter Grüngürtel mit hochstämmigen Bäumen und Gehölzen sowie auf der Ostgrenze der Parzelle 51/3 eine Grundstücksabgrenzung aus einer Hecke mit mehreren hochstämmigen Einzelbäumen. In Teilbereichen sind frühere Nutzgartenstrukturen und Reste alter Obstbaumbestände vorhanden.

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

1.3 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Das Plangebiet wird teilweise vom Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ erfasst, der mit dem Satzungsbeschluss vom 21.02.2007 und seiner Bekanntmachung Rechtskraft am 17.12.2007 erhielt. Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als Sondergebiet sonst als Grünfläche im F-Plan dargestellt (3. Änderung).



Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg mit abschließendem Beschluss vom 22.11.2018 wurden die Darstellungen der 3. Änderung übernommen (Sondergebiet Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur und Grünfläche). Zufahrt, Stellplätze und das 1. Baumwipfelhaus des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ befinden sich innerhalb der im F-Plan dargestellten Flächen des Sondergebietes. Die übrigen 5 Baumwipfel-Häuser überdecken bis auf ca. je 16 m² (Stamm / Fundament des Baumwipfel-Hauses) die vorhandene und im F-Plan dargestellte Grünfläche.

Da die geplante Festsetzung mit der Darstellung des F-Planes übereinstimmt, ist sie aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt.

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

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“, Pkt. 4.2.5, G 142

Der Harz ist als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus, bietet ein vielfältiges kulturtouristisches Angebot und ergänzt dieses um die Angebote rund um die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte der Region. In der Region soll die Nutzung traditioneller Wassermühlenstandorte weiterhin ermöglicht werden. Der Harz gehört zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen. Das Gebiet generiert etwa 40% der Übernachtungen in Sachsen-Anhalt.

Mit dem Vorhaben wird das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz durch eine naturnahe und attraktive Übernachtungsmöglichkeit erweitert. Das Vorbehaltsgebiet wird gestärkt.

- im Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Hochharz) (westlich angrenzend), Pkt. 4.1.1, Z 119

Erhaltung einer in Mitteleuropa einmaligen Mittelgebirgslandschaft mit naturnahen, großflächig sich selbst überlassenen Bergwäldern, unterschiedlichen Moortypen; Schutz von naturnahen Fließgewässern und ihren artenreichen Ufer- und Auenbereichen.

Mit dem Neubau von Baumwipfelhäusern wird die vorhandene natürliche Substanz für die Steigerung der Attraktivität des Harzes genutzt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ (östlich angrenzend), Pkt. 4.1.1, G 90

Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches. Im Bereich der Selke sind das unverbaute natürliche Mittelgebirgsflusssystem einschließlich der Zuflüsse, die an z.T. steilen Felshängen stockenden 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. Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor unmittelbar in den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen fort.

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da der vorhandene Bestand der Natur genutzt wird.

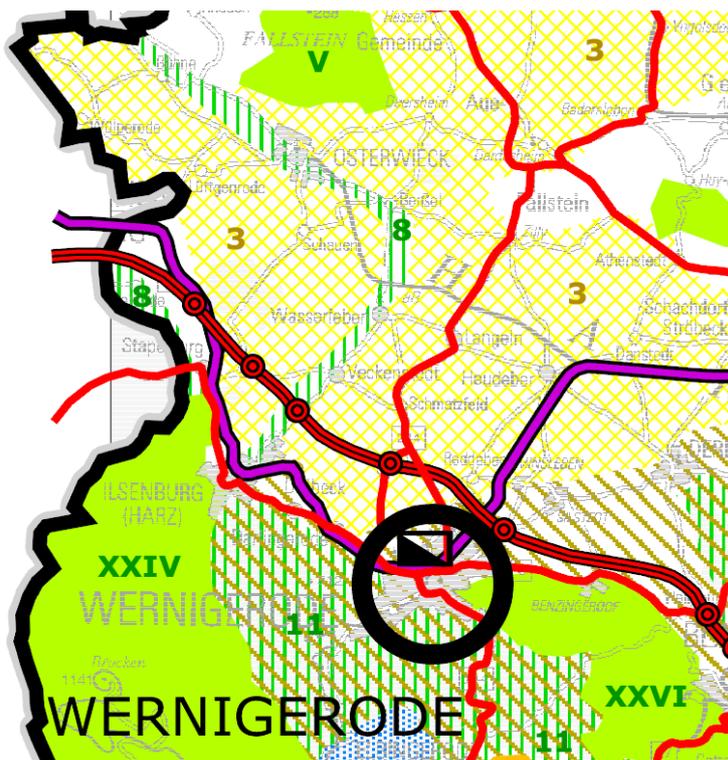
- im ländlichem Raum: G 8

Das Plangebiet gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.

Begründung: In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten weisen diese ländlichen Kulturlandschaften große Potenziale für die Erholung und den Tourismus auf. Diese Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden. (LEP, Ziffer 1.4., G 8, Pkt. 3)“.

Mit dem Vorhaben der Verwirklichung von Baumwipfelhäuser wird die Neuinanspruchnahme von Flächen des Freiraumes minimiert und die bestehenden örtlichen natürlichen Gegebenheiten aufgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Ilseburg bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplans 2010

- G 13

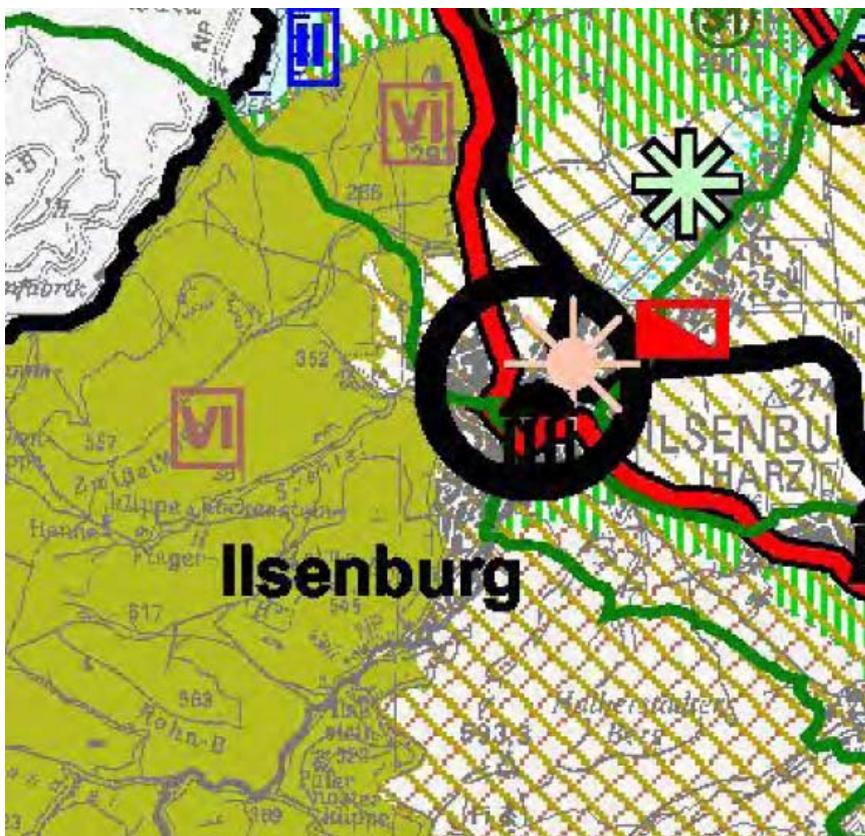
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP, Ziffer 2., G 12)“.

Diesem Grundsatz folgt das Vorhaben, weil durch die Wahl der Gebäudeart (Baumwipfelhäuser) nur geringe Flächen in Anspruch genommen werden.

Das Planungsgebiet ist entsprechend REP Harz vor allem von folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6, Z1, G2 bis G 4

„Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und / oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind (REP Harz, Ziffer 4.5.6., Z1). Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden (REP Harz, Ziffer 4.5.6., G 2). In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung, insbesondere im Harz, sind die touristischen Gesamtkonzepte entsprechend dem Leitbild der Planungsregion auf den Erhalt der gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale auszurichten, um die Grundlagen für eine landschaftsbezogene Erholung zu schützen. Somit ist ein "Tourismus im Einklang mit der Natur" das Ziel der Regionalplanung im Harz. Das behindert nicht die Ansiedlung von Gewerbe sowie fremdenverkehrstypischen Branchen, soll aber Entwicklungen verhindern, die der besonderen Eignung dieser Gebiete für naturnahen und dem Landschaftsbild angepassten Tourismus und Erholung entgegenstehen (REP Harz, Ziffer 4.5.6., G 3). Auf eine Vernetzung insbesondere des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Seeland“, „Huy und Fallstein“ sowie „Kyffhäuserrand und Stausee Kelbra“ mit dem Gebiet „Harz und Harzvorländer“ als das zentrale Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung der Planungsregion Harz soll hingewirkt werden (REP Harz, Ziffer 4.5.6., G 4)“. Im Hinblick auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung kommt dem Vorhaben eine große Bedeutung zu. Mit den Baumwipfelhäusern wird ein „Tourismus im Einklang mit der Natur“ erreicht und die Wirtschaftskraft der Stadt Ilsenburg gestärkt.



Auszug aus dem REPHarz

- Grundzentrum (Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ vom 27.04.2018)

Die Stadt Ilsenburg ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft.

Durch das Vorhaben wird die Entwicklung des Grundzentrums Ilsenburg nicht beeinträchtigt.

- Vorranggebiet Natur und Landschaft „Nationalpark Harz und Eckertal“ (westlich angrenzend), Pkt. 4.3.3, Z 1 bis Z 3

Vorranggebiet Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen (Z1).

In den Vorranggebieten Natur und Landschaft sind Maßnahmen vorzusehen, die die Entwicklung und Sicherung des ökologischen Potenzials zum Ziel haben. In diesen Gebieten ist verstärkt auf die nachhaltige Sicherung der ökologischen Funktionen hinzuwirken (Z3).

Das Vorranggebiet Natur und Landschaft wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da mit der Schaffung von Baumwipfelhäusern die bestehenden natürlichen Gegebenheiten genutzt werden. Zusätzlich wird der besonders wertvolle Bestand nach West zum Vorranggebiet durch die Festsetzungen der Fläche „A“ gesichert.

- allgemeine Grundzüge der Raumordnung für die Planung, Punkt G 10-3:

Baukultur sind die regionstypischen, historisch bedingten Besonderheiten der Siedlungsstruktur und im Rahmen einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung zu erhalten. Die Ortsränder sollen, insbesondere im Naturpark und in den anderen Fremdenverkehrsgebieten, so gestaltet werden, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Mit der Wahl der Gebäudeart in Form von Baumwipfelhäusern wird eine der Natur angepasste Siedlungsstruktur und Baukultur gewählt, die sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einpassen wird.

- im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Harzes“ (östlich angrenzend), 4.1.1., G 90, Punkt 11

Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches. Im Bereich der Selke sind das unverbaute natürliche Mittelgebirgsflusssystem einschließlich der Zuflüsse, die an z.T. steilen Felshängen stockenden 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. Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor unmittelbar in den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen fort.

Mit den vhb-Plan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ wird das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht beeinträchtigt, da der vorhandene Bestand der Natur für die Baumwipfelhäuser genutzt werden soll.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

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

Das Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ mit seinen geplanten Baumwipfelhäusern kann zu den Einrichtungen gezählt werden, die für Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Zur Schaffung von Baurecht für das Vorhaben ist die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich. Daher soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es ist beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ein Baumwipfel-Resort zu errichten und so für die Stadt Ilsenburg mit ihren Touristen eine besondere Möglichkeit der Übernachtung und das Erleben der Natur zu etablieren.

Im Baumwipfel-Resort sollen insgesamt 6 Baumwipfelhäuser als Übernachtungsmöglichkeit entstehen. Das einzelne Baumwipfelhaus erhält eine max. Grundfläche von 60 m², in der eine ca. 10 m² große überdachte Außenterrasse integriert ist. Ergänzt wird das Baumwipfelhaus durch eine max. 10 m² große Terrasse in der notwendigen Treppenanlage. Im Baumwipfelhaus befinden sich analog eines Apartments ein Wohn- und Küchenbereich, zwei vollwertige Schlafbereiche für bis zu 4 Personen, Bad mit Dusche und WC, Fußbodenheizung.

Die Baumwipfelhäuser werden überwiegend in unbehandelten Lärchen- und Douglasienholz gefertigt (Außenfassade), die Tragkonstruktion aus Stahl.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,0 m begrenzt. Dadurch soll eine unerwünschte Fernwirkung der Anlage verhindert werden.

Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

Die überbaute Fläche (Stamm) beträgt je Haus max. 10 m² Grundfläche (Fläche des Fundamentes 16 m²), die für die Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden.

Im Norden entsteht ein Medien- und Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche max. 25 m², in dem die Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) gebündelt werden.

Das Angebot des Baumwipfel-Resort soll sowohl Naturliebhaber, Wanderer, Mountainbiker und Ruhesuchende als Menschen, die das besondere Übernachtungsangebot suchen, innovativ und mit gehobenen Komfort sowie Familien mit Kindern und Seminarnutzer ansprechen.

Neben den aufgezeigten Angeboten der Übernachtung und das Erleben der Natur soll zukünftig das Angebot

um ein vielfältiges Seminarangebot erweitert werden, um hier noch enger die Natur und die eigenen Sinne zu erleben und wahrzunehmen. Folgende Seminarangebote sind vom Resort (im Objekt bzw. extern) geplant:

- Zhineng Qigong in der Natur, als medizinisches Qigong spricht neben der Prävention insbesondere Menschen mit der Diagnose Parkinson, multiple Sklerose und Depressionen
- Waldbaden - Nutzung der natürlichen Heilkraft des Waldes
- Entspannen in Waldhängematten auf dem Grundstück
- Atemtherapie und Meditation
- Wandern im Nationalpark Harz.

Damit wird das Baumwipfel-Resort über ein Alleinstellungsmerkmal und weiteres zukünftiges Standbein verfügen.

2.2 Bauflächen

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ werden keine Arten der baulichen Nutzung festgesetzt, da durch das konkrete Vorhaben, die Errichtung von 6 Baumwipfelhäusern, einem Medien- und Wirtschaftsgebäude sowie der geplanten Zuwegungen einschließlich Stellflächen ausreichend festgelegt sind.

Angaben zu Maß der baulichen Nutzung bzw. Bauweise bzw. Baulinie werden nicht erforderlich, da für die Errichtung der genannten Gebäude die Größe und Lage der Bauflächen, den entsprechenden Darstellungen der geplanten Baukörper sowie die maximalen Grundflächen ausreichend bestimmt und festgesetzt sind.

Für die Baumwipfelhäuser und das Medien- und Wirtschaftsgebäude wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt für die Baumwipfelhäuser 7,0 m für das das Medien- und Wirtschaftsgebäude 3,0 m.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung zum Vorhaben ist über die vom B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“ erfassten öffentlichen Straßenparzellen der „Blaue-Stein-Straße“ gesichert. Die „Blaue-Stein-Straße“ ist noch nicht in allen Teilen grundhaft ausgebaut. Der Ausbau der zurzeit noch mit einer ungebundenen Bauweise befestigten Verkehrsanlage „Blaue-Stein-Straße“ wird erst in späteren Jahren vorgenommen. Eine Erschließung ist verkehrlich gesichert.

Die Zufahrt zum Baumwipfel-Resort erfolgt über das Grundstück „Blaus-Stein-Straße“ 15 (Flurstück 53/1). Das notwendige Wegerecht ist notariell gesichert. Innerhalb der Zufahrt befindet sich im Resort die Feuerwehraufstellfläche.

Die Befestigung der Zufahrt und der Stellplatz erfolgt in ungebundener Bauweise, wasserdurchlässig (Schotter). Die Zuwegung zu den Baumwipfelhäusern wird über einen Trampelpfad (unbefestigter Waldweg) sichergestellt.

2.4 Grünflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst neben den geplanten Standorten der Baumwipfelhäuser auch Pflanz- und Grünflächen sowie die notwendigen Verkehrsflächen. Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme durch das Vorhaben kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die zusätzliche Versiegelung bislang offenen Bodens mit der vorgesehenen Baumwipfelhäusern bzw. der Verkehrsflächen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der

so weit wie möglich ausgeglichen werden muss.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (zusätzliche Versiegelung durch die Baumwipfelhäuser, Medien- und Wirtschaftsgebäude und Zuwegungen) sind der Erhalt der vorhandenen hochstämmigen Bäume und Sträucher (Fläche „A“) im Westen als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher (Fläche „B“) zur Abgrenzung des Plangebiet im Norden und Süden geplant.

Zwischen den Baumwipfelhäusern werden zusätzlich 6 heimische Laubbäume, die im angrenzenden Wald vorkommen, gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu Pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Folgende 3 Arten sind vorgesehen:

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Über eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass alle 2 Arten der Bäume zu gleichen Anteilen verwendet werden.

2.5 Wasserflächen

Entfällt

2.6 Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand befindet sich an das geplante Baumwipfel-Resort angrenzend, das Gebäude „Blaue-Stein-Straße“ 15, welches unter Denkmalschutz steht. Weitere archäologische Kulturdenkmäler und Gebäude in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind, sind nicht bekannt. Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkSchG LSA aufmerksam gemacht.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Leitungsrecht zu den in den öffentlichen Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird privatrechtlich gesichert.

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Ilsenburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll über einen Anschluss in die „Bergstrasse“ abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung wird vor Ort einer Versickerung zugeführt, zumal ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Landkreis Wernigerode Untere Wasserbehörde, bzw. dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode einzuholen.

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilsenburg angeschlossen und ist somit

gesichert. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung:

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

2.7.3 Stromversorgung

Der notwendige Bedarf wird über einen neuen Hausanschluss durch das zuständige Versorgungsunternehmen Avacon AG sichergestellt.

2.7.4 Gasversorgung

Der notwendige Bedarf wird über einen neuen Hausanschluss durch das zuständige Versorgungsunternehmen Harz Energie Netz GmbH sichergestellt.

2.7.5 Telefonkabel

Der notwendige Bedarf wird über einen neuen Hausanschluss durch das zuständige Versorgungsunternehmen Deutsche Telekom AG sichergestellt.

2.7.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Die Übergabestelle wird mit der Enwi abgestimmt.

2.8 Immissionsschutz

Mit der vorgenommenen Festsetzung des Vorhabens mit Baumwipfelhäusern, Medien- und Wirtschaftsgebäude bzw. Zuwegungen wird das Plangebiet und seine Umgebung keinen zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt, die besondere Immissionsschutz-Maßnahmen erforderlich machen.

Der zu erwartende Kfz-Verkehr im Plangebiet wird so gering sein, dass eine wesentliche Änderung von Lärmimmissionen im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ nicht zu verzeichnen sein wird. Ohnehin kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Baumwipfelhäuser durch Harzurlauber erfolgt, deren vorrangige Betätigung die fußläufige Erschließung des Harzes ist und für die das Fahrzeug während des Aufenthaltes nur eine untergeordnete Rolle spielt. Aufgrund der zum Teil noch vorhandenen ungebundenen Bauweise der Verkehrsanlage sind geringfügige Staubbelastungen nicht auszuschließen.

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

2.9 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

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

Zusätzlich verläuft ein Erdfall- und Senkungsgebiet mit Karstphänomänen durch das Plangebiet, welches als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme).

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Ordnung des Grund und Bodens der privaten Baufläche wird nicht erforderlich.

3.2 Ordnung der Bebauung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wird keine örtliche Bauvorschrift erforderlich, da durch die Vorhabensbeschreibung (Grundrisse, Ansichten und Visualisierungen) die Gestaltung der Baumwipfelhäuser ausreichend beschrieben ist.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 4935 m², davon entfallen auf:

Medien- u. Wirtschaftsgebäude)	25 m ² =	0,51 %
Baumwipfelhäuser, 6 St. a´16 m ² Aufstandsfläche („Stamm“) / Fundament	96 m ² =	1,95 %
Zufahrt privat	505 m ² =	10,23 %
Stellflächen	132 m ² =	2,76 %
Trampelpfad	210 m ² =	4,26 %
Grünfläche (Fläche A)	1002 m ² =	20,30 %
Grünfläche (Fläche B)	656 m ² =	13,29 %
Grünfläche privat	<u>2309 m² =</u>	<u>46,79 %</u>
	4935 m ² =	100,00 %

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ nicht erforderlich, da sich die Erschließung über die „Blaue-Stein-Straße“ gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ nicht ändern wird.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt.

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ilsenburg als Nationalparkort in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark „Harz“ ist bestrebt, eine städtebauliche Entwicklung zu betreiben, die sowohl der touristischen Bedeutung des Ortes und des angrenzenden Nationalparks als auch dem wichtigen Standortfaktor wertvoller Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsraum Rechnung trägt.

Die vorliegende Planung bereitet die Entwicklung eines kleinen Resorts mit insgesamt sechs Baumwipfelhäusern für die Fremdenbeherbergung vor und ist darauf ausgerichtet, eine Bebauung und entsprechende Nutzung des im südlichen Bereich als Sondergebiet und im übrigen Teil als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstückes zu erreichen. Die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz soll die weitere Entwicklung der Stadt Ilsenburg hinsichtlich des Fremdenverkehrs stärken. Gleichzeitig sollen als Alleinstellungsmerkmal besondere Angebote und Seminare zur Entspannung, Gesundheitsförderung und zum ruhigen Naturgenuss geboten werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) im südlichen Bereich als Sondergebiet und im Norden als Grünfläche dargestellt (3. Änderung). Das erste Baumwipfelhaus und die geplanten Stellplätze befinden sich innerhalb der festgesetzten Flächen des Sondergebietes. Die übrigen fünf Baumwipfelhäuser überdecken mit jeweils ca. 16 m² (Ständer des Baumwipfelhauses / Fundament) die vorhandene Grünfläche. Auch das Wirtschaftsgebäude im Norden befindet sich innerhalb der Grünfläche. Die geplante Festsetzung stimmt somit mit der Darstellung des F-Planes überein und ist daher aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen fest, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die Anlage zum BauGB ist bei der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden.

2. Gesetzliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes für die Stadt Ilsenburg in der Fassung der 3. Änderung vom 25. 11.2015
- Bioptotypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 01.06.1994
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 (MBI. LSA S. 685)
- Richtlinie 92/43/EWG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

3. Das Plangebiet

3.1 Lage

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

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4935 m², die derzeit ungenutzt ist. Das Grundstück erstreckt sich entlang des Waldrandes zwischen der Bebauung an der Blaue-Stein-Straße und der Bergstraße. Es ist geprägt durch einen weitgehend geschlossenen Bestand aus Gehölzjungwuchs aus Arten des angrenzenden Waldes mit wenigen alten Bäumen. Im Norden des Grundstückes existiert ein marodes Gartenhaus mit einer Grundfläche von ca. 25 m². Weitere Bebauung ist nicht vorhanden. Der nördliche Teilbereich wurde ehemals als Obstgarten genutzt, hier gibt es mehrere alte Obstbäume.

3.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Ilsenburg-Wernigeröder Harzrand“, einer Untereinheit des Naturraumes „Oberharz“, welcher der Haupteinheit „Harz“ zugeordnet wird. Der Naturraum ist geprägt durch tiefe Taleinschnitte und dichte Bewaldung und stellt den Übergang vom Ober- zum Unterharz dar. Auf Höhe der Ortslage Ilsenburg schließt sich in Richtung Norden der sich zwischen Bad Harzburg und Wernigerode auflösende Gebirgsrand in Form des „Ilsenburger Harzrandes“ an. Entlang der Flussniederung der Ilse erstreckt sich die Naturraumeinheit „Ilseaeue“ ins nördliche Harzvorland.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Umfeld des Siedlungsraumes von Ilsenburg stellen überwiegend Hainsimsen-Buchenwälder colliner oder montaner Ausbildung (entsprechend der Höhenstufe) dar. Sie werden in der unteren Montanstufe von Linden-Buchenwäldern oder Eichen-Hainbuchenwäldern abgelöst. Die mesophilen Buchenwälder, die sich unmittelbar westlich des Plangebietes anschließen, entsprechen somit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation und sind damit als besonders naturnah zu bezeichnen.

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

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ umschließt den Siedlungsbereich der Stadt Ilsenburg im Südwesten, Süden und Südosten. Es umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil

des Landkreises Wernigerode außerhalb des Nationalparks und erstreckt sich in das westliche Harzvorland bis nach Stapelburg, im Osten reicht es bis Derenburg und Börnecke.

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

Die geschlossenen Gehölzbestände im Plangebiet stellen besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) dar.

Der Gehölzbestand innerhalb der Grenzen der zusammenhängenden Bebauung der Stadt Ilsenburg ist durch die Baumschutzsatzung geschützt. Unter diesen Schutz fallen insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 60 cm sowie Hecken mit einer Mindestfläche von 20 m². Unter den sachlichen Geltungsbereich (§3) der Baumschutzsatzung fallen auch Teile des Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

4.1 Raumordnung

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

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“
- im Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Hochharz) (westlich angrenzend),
- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ (östlich angrenzend),

Das Planungsgebiet ist entsprechend REP Harz vor allem von folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“,
- die Stadt Ilsenburg ist als Grundzentrum eingestuft, dessen Entwicklung wird nicht beeinträchtigt
- Vorranggebiet Natur und Landschaft „Nationalpark Harz und Eckertal
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Harzes“ (östlich angrenzend)

Die Belange der Regional- und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, die Planung trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Ilsenburg bei und führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung.

4.2 Landschaftsplanung

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Stadt Ilsenburg. Daher sind auch Entwicklungsziele für die umgebende Landschaft maßgebend.

Als wichtiges Entwicklungsziel in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wird die Erhaltung naturnaher Wälder durch ökosystemgerechte Bewirtschaftung genannt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Bauleitplanung. Eine Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume soll vermieden werden, insbesondere ist dies im Umfeld von Landschaftsschutzgebieten durch geeignete gestalterische Maßnahmen zu gewährleisten. Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen Rechnung getragen. Eine Innenentwicklung des Siedlungsraumes wird vorrangig gegenüber einer Außenentwicklung angestrebt, indem bereits bebaute Flächen überplant werden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

4.3 Biotopverbund

Das Land Sachsen-Anhalt hat ein umfassendes und fachlich fundiertes ökologisches Verbundsystem für die gesamte Landesfläche entwickelt. Die Darstellung erfolgt jeweils kreisweise im Maßstab 1:50.000. Für die vorliegende Planung wurde die Biotopverbundplanung für den früheren Landkreis Wernigerode verwendet.

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

Das landesweite Biotopverbundsystem macht als Ausgangsebene für konkretere Planungen Vorschläge zur Erhaltung wertvoller Lebensräume, zur Verbesserung beeinträchtigter Biotope und zur Wiederherstellung von Zwischenverbindungen. Bestandteile des Biotopverbundes sind sowohl Schutzgebiete für Natur und Landschaft, als auch besonders geschützte Biotope und andere als geeignet eingestufte Lebensräume und Flächen.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Vermeidung und Verminderung von Konflikten zwischen den Erfordernissen des Biotopverbundes und anderen Raum beanspruchenden Planungen, beispielsweise der Siedlungsentwicklung. Zudem werden überregional und regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten dargestellt, die auf örtlicher Ebene weiter zu verdichten und zu ergänzen sind. Auch wenn sich aus dem Naturschutzrecht keine Verpflichtung ergibt, ist das geplante Biotopverbundsystem aufgrund der Erfordernisse der Raumordnung zu beachten. Im Plangebiet selbst sowie angrenzend sind keine Bestandteile des Biotopverbundsystems verzeichnet.

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

5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung der Planungsebene entsprechend dem Umfang angemessen und sachgerecht gemacht.

Checkliste der bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ der Stadt Ilseburg gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	X	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	X	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		X
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)	X	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	X	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	X	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		X
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	X	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		X
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	X	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		X

Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		X
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		X
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		X
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		X
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		X
Nutzung erneuerbarer Energien		X
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		X
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	X	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	X	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		X
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	X	

5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf dem derzeit ungenutzten Grundstück, das durch eine ausgedehnte verwilderte Gartenfläche mit Gehölzjungwuchs und einigen alten Bäumen gekennzeichnet ist, eine Bebauung vorbereitet. Dabei soll ein kleines Resort mit sechs Baumwipfelhäuser entstehen, die an Feriengäste vermietet werden. Dies führt zu einer Intensivierung der Nutzung verbleibender Freiflächen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt wie bisher über die Blaue-Stein-Straße, die als nicht befestigter Wirtschaftsweg am Waldrand entlang bis zum Plangebiet führt. Der im Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ bauplanungsrechtlich abgesicherte Ausbau der bislang nicht asphaltierten Zufahrtsstraße durch die Stadt Ilsenburg ist aktuell noch nicht erfolgt. Auf dem vorhandenen Erschließungsweg tritt bereits aktuell Fahrzeugverkehr in Form von Erschließungsverkehr der südlich angrenzenden Grundstücke auf. Erforderliche Stellflächen für PKW sind auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen im Süden des Plangebietes vorgesehen, dadurch konzentriert sich der Fahrzeugverkehr im südlichen Bereich des Grundstückes. Das Befahren des nördlichen Teils mit den Baumwipfelhäuser ist nicht vorgesehen. Hier sind nur Fußwegverbindungen geplant.

Es bleiben große Teile der bestehenden Grünfläche erhalten, zudem wird durch entsprechende Festsetzungen für eine ausreichende randliche Begrünung gesorgt und somit ein positives, den

angrenzenden Schutzgebieten angepasstes Umfeld geschaffen.

Bewertung

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

Durch die geplante Bebauung der überplanten Flächen werden für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Im Umfeld des Plangebietes (insbesondere im Bereich der Erschließungsstraße) ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im südlichen Bereich des Grundstückes kann sich der Störgrad durch die neue Nutzung erhöhen.

Durch die Etablierung eines kleinen Resorts für die Fremdenbeherbergung wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur am westlichen Stadtrand Ilsenburgs vorbereitet, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt. Ein großer Teil der Gartenfläche bleibt als waldartig Grünfläche mit z.T. altem Baumbestand und somit als Freifläche erhalten.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Die vorhandene Bebauung wird durch ein marodes Gartenhaus am nördlichen Ende des Grundstückes gebildet. Weitere versiegelte Flächen (z.B. Zufahrten) sind nicht vorhanden. Die Grundstücksfläche ist derzeit ungenutzt und nahezu flächendeckend mit Gehölzjungwuchs bewachsen. Die Gehölzbestände stellen besonders geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG dar.

Der westliche Grundstücksrand wird durch einen breiten Gehölzgürtel geprägt, der unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze in Alter und Artenzusammensetzung weitgehend dem angrenzenden Wald entspricht. Kennzeichnende Baumarten sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). Einige alte Buchen sind bereits stark verpilzt und z.T. umgefallen. Der übrige Teil des Plangebietes wird durch eine ähnliche Artenzusammensetzung geprägt. Der Jungwuchs weist eine Stammdicke von bis zu 8cm auf. Weitere Arten sind hier Brombeere (*Rubus fruticosus*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Im Norden befindet sich ein stark verwilderter Obstgarten mit einigen alten Obstbäumen.

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

Bewertung

Um eine Bebauung und die den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 entsprechende Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, muss ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes (Gehölzjungwuchs) beseitigt werden, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener

Lebensraumfunktionen entsteht. Durch die bereits vorhandene Bebauung und ehemalige Nutzung als Gartenfläche ist die Lebensraumfunktion der Fläche bereits eingeschränkt.

Der überwiegende Teil der randlichen Gehölzflächen bleibt erhalten und wird einer naturnahen Entwicklung überlassen. Starkbäume bleiben ebenfalls so weit wie möglich erhalten. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, erfolgt ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (s. Tabelle unter 0) Insbesondere der breite Gehölzstreifen am westlichen Grundstücksrand erfüllt eine wichtige Funktion als Übergangs- und Pufferzone zu den angrenzenden Schutzgebieten, die im Rahmen der Planung gesichert wird.

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

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Bebauung und Versiegelung der aktuell ungenutzten Gartenfläche. Die übrigen Flächen werden zu einer waldartigen Grünanlage entwickelt und weitestgehend extensiv genutzt.

Damit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die teilweise Beseitigung der Gehölzbestände sowie durch die punktuelle Bebauung der verwilderten Gartenfläche.



5.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus Grauwacken und Kieselschiefern, auf welchen sich im Zuge der Bodenbildung arme Braunerden und Braunerde-Ranker sowie Podsole gebildet haben (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

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

Bewertung

Es ist vorgesehen, in dem derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Bereich insgesamt sechs Baumwipfelhäuser sowie ein Wirtschaftsgebäude in lockerer Bauweise zu errichten. Das vorhandene marode Gartenhaus im Norden wird abgerissen. Im südlichen Teil der Fläche ist ein Sondergebiet ausgewiesen. Hier sollen die Zufahrt und ein Parkplatz entstehen. Erschließungswege im nördlichen Teil des Plangebietes zu den Baumwipfelhäuser beschränken sich auf schmale Gehwege, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden sollen. Dadurch ist die Erhaltung eines großen Maßes

an Freiflächen möglich. Die Baumwipfelhäuser werden auf Ständern mit Fundament errichtet, für die jeweils die Versiegelung einer Grundfläche von ca. 16 m² erforderlich ist.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung im Bereich der Grünfläche wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 80 m² ermöglicht.

Durch Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Zufahrt und der Stellplatzflächen wird eine Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen auf das unbedingt notwendige Maß erreicht. Die Zuwegungen zu den Baumwipfelhäusern sollen unbefestigt sein.

Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht. Aufgrund der geringen Flächengröße ist jedoch nur von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ilse, welche den Harz in Richtung Norden entwässert.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist, der Hanglage des Buchberges folgend, ostwärts gerichtet. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes ist aufgrund des mittleren bis großen Flurabstandes und der bestehenden, nach Osten geneigten Hanglage gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellflächen und die stark reduzierte Wegestruktur im Plangebiet werden diese negativen Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

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

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 700 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 7°C bis 8 °C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei ca. 70 Tagen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Stadt Ilsenburg in einem weitgehend von Wald geprägten Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die das Plangebiet umgebenden Gartenflächen besitzen aufgrund des hohen Freiflächenanteils eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die vorhandene Bebauung im Ortsrandbereich stellt einen kaum wirksamen Überwärmungsbereich dar. Die Ortslage Ilsenburg selbst wird als Überwärmungsbereich mittlerer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Das Plangebiet übernimmt aktuell zusammen mit den angrenzenden Flächen Teilfunktionen der Frischluftentstehung. Innerhalb der locker bebauten Flächen im näheren Umfeld erfolgt ein kleinräumiger

Klimaaustausch zwischen wärmeren versiegelten Flächen und Freiflächen bzw. Gehölzflächen. Luftaustauschbewegungen sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vermutlich in Form eines Kaltluftabflusses zum Talraum nach Osten ausgeprägt.

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage innerhalb des locker bebauten Siedlungsrandbereichs sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden einerseits durch Erhaltung eines großen Teils der Freiflächen und der vorhandenen Gehölzbestände in den Randbereichen ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Als sensible Bereiche mit sehr hoher und hoher Landschaftsbildwirkung gelten nach Aussage des Landschaftsrahmenplanes vor allem gewachsene, landschaftstypische Siedlungsränder, die als prägende Elemente zu erhalten sind (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

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

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

Bewertung

Die geplante Bebauung stellt eine Sonderform der Bebauung dar, wie sie klassischerweise im näheren Umfeld nicht zu finden ist. Die Baumwipfelhäuser werden auf Ständern errichtet, die pro Haus ca. 16m² Grundfläche beanspruchen. Die separate Terrasse ist Bestandteil des Treppenausganges zu den Baumwipfelhäusern. Die Oberkante Fußboden liegt damit in ca. 3 - 4 m Höhe, die Gesamthöhe der Gebäude beträgt 7,0 m. Hinsichtlich der Höhengestaltung fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein. Durch die Aufständigung der Baumwipfelhäuser und deren naturnahe Farbgestaltung sowie die Verwendung von Holz als Baustoff wirken die Bauten weniger massiv und im unteren Bereich optisch durchlässig. Der Gehölzbewuchs im Untergrund bleibt so weit wie möglich erhalten und sorgt für eine angemessene Durchgrünung der Fläche.

Ein großer Teil der vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzflächen sowie der Starkbaubestand am westlichen Grundstücksrand bleiben erhalten. Das Plangebiet wird harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integriert. Die geplante Bebauung wird an ihre Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft optimal angepasst.

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

Orts- und Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt geführt werden. Zu Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt. Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung daher derzeit nicht berührt.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch den überwiegenden Erhalt des alten Baumbestandes und die Entwicklung standortgerechter Baum- und Strauchhecken in den Randbereichen sowie zwischen den Baumwipfelhäusern.

5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Zudem stehen Teilbereiche der verwilderten Gartenfläche auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Eine Erhaltung von Teilfunktionen ist durch Erhaltung eines Teils der Gehölzflächen im Norden und Osten sowie eines 10m breiten Randstreifens mit z.T. altem Baumbestand im Westen zum angrenzenden Nationalpark Harz möglich. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße.

Durch die Entwicklung eines naturraumtypischen, naturnahen Gehölzbestandes in den Randbereichen des Plangebietes kann jedoch wiederum eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht und der Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden.

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

Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter wären im Falle einer Nichtdurchführung der Planung insofern zu erwarten, da das ungenutzte Grundstück zunehmend von Bäumen und Sträuchern eingenommen würde und damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stünde. Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wäre jedoch als mittel einzuschätzen und würde nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Angebotes an Habitatstrukturen beitragen. Das vorhandene marode Gartenhaus und die dadurch versiegelte Fläche blieben erhalten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich immissionsschutzrechtlich eine Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Es ist mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr im Bereich der Blaue-Stein-Straße zu rechnen. Die Schaffung von Möglichkeiten zur Fremdenbeherbergung sowie von Angeboten für eine ruhige Erholung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Dadurch ist eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gegeben.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist leicht eingeschränkt. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung von Flächen ist ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen nur auf sehr kleiner Fläche gegeben. Daraus ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	+
Boden	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion auf sehr kleiner Fläche und damit zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	+
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer leichten Veränderung des Mikroklimas. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Durch die geplante Bebauung mit Baumwipfelhäuser, die eine Gesamthöhe (Dachoberkante) von ca. 7 m aufweisen, ergibt sich eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Durch die Aufständigung der Gebäude, die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen und die Sicherung der randlichen Begrünung wird ein harmonischer Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden derzeit nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird die Bestandssituation der Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt. Zur Bilanzierung wird das "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)" herangezogen. Entsprechend eines vorgegebenen Biotopwertes werden den einzelnen Biotoptypen in Bestand und Planung Wertzahlen zugeordnet. Die Summe dieser Werte wird anschließend gegenübergestellt. Ist die Differenz aus Bestandswert und Planwert gleich oder kleiner „0“, so ist der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichbar. Ergibt sich ein Wert größer „0“, besteht ein verbleibendes Kompensationsdefizit, welches in der Regel extern ausgeglichen werden muss.

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

Biotoptypen Bestand	Fläche m²	Wertzahl	Biotopwert
Sondergebiet - Festsetzung aus Bebauungsplan Nr. 4 „Lug ins Land“ aktuell: Zufahrt, Stellflächen und ein Baumwipfelhaus	653	0	0
Grünfläche Zentrum- Festsetzung aus Bebauungsplan Nr. 4 „Lug ins Land“ – Mesophiles Grünland	1938	16	31008
Grünfläche Randbereiche „A“ und „C“- Festsetzung aus Bebauungsplan Nr. 4 „Lug ins Land“ - Gehölzpflanzungen	1300	16	20800
Zusätzliches Grundstück im Norden – verwilderte Gartenfläche	1019	6	6114
Bebauung (vorhandenes marodes Gartenhaus)	25	0	0
Gesamtfläche:	4935		57922
Biotoptypen Planung			
Sondergebiet - aktuell: Zufahrt, Stellflächen und ein Baumwipfelhaus	653	0	0
Bebauung (Baumwipfelhäuser und Wirtschaftsgebäude)	105	0	0
Trampelpfad	210	0	0
Flächen „A“ und „B“ Erhaltung Waldrand und Entwicklung Baum-Strauchhecke im Westen, Norden und Osten	1658	16	26528
Grünfläche Zentrum – Entwicklung zu Mischbestand Laubwald	2309	16	36944
Gesamtfläche:	4935		63472
Überkompensation			5550

Geplante Maßnahmen

Nach Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen. Ein Teil der Bebauung, die Zuwegung und die Stellflächen befinden sich innerhalb des bereits ausgewiesenen Sondergebietes im Süden. Im Norden wurde der Geltungsbereich um eine verwilderte Gartenfläche erweitert, auf welcher sich ein altes marodes Gartenhaus befindet. Die randlichen Flächen wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ als Ausgleichsflächen definiert. Diese Flächen bleiben in ihrer Anordnung erhalten. Da das Grundstück insgesamt sehr stark von naturnahem Gehölzaufwuchs geprägt ist, soll in der aktuellen Planung von Anpflanzungen abgesehen werden. Die Flächen werden in ihrer Ausdehnung gesichert und einer natürlichen Entwicklung überlassen. Dadurch ist die Entwicklung eines Gehölzbestandes aus autochthonen und standortangepassten Arten möglich.

Das Zentrum der Grünfläche sollte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 zu einem mesophilen Grünland entwickelt und regelmäßig gemäht werden. In der vorliegenden Planung soll die Fläche komplett einer natürlichen Entwicklung überlassen werden und es soll wieder Wald entstehen. Die Zuwegungen zu den Baumwipfelhäuser sollen nicht befestigt, sondern als naturnaher Trampelpfad gestaltet werden. Ein Rückschnitt an Gehölzen ist lediglich zur Verkehrssicherung und zum Freihalten der Trampelpfade vorgesehen.

Nach Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Zwei Einzelbäume im Norden des Plangebietes sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Ilseburg geschützt. Zur Umsetzung der Planung wäre ggf. eine Fällung erforderlich. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wird hierzu keine Festlegung getroffen. Da bislang nicht geklärt ist, ob Baumfällungen erforderlich werden, wird zunächst davon ausgegangen, dass sämtliche Bäume auf dem Grundstück erhalten werden.

Im Folgenden erfolgt daher eine Bilanzierung entsprechend der Baumschutzsatzung für die Bäume, die sich im Plangebiet nicht innerhalb der 5 bzw. 10 m breiten Gehölzstreifen entlang der Ränder befinden. Dies dient lediglich der Dokumentation. Bei Erforderlichkeit einer Fällung ist ein entsprechender Ausgleich seitens des Bauherren nach Antrag und Genehmigung durch die Stadt Ilsenburg erforderlich.

Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung ist pro zu fällendem Baum mit bis 100 cm Stammumfang ein Baum als Ersatz zu pflanzen. Für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die z.T. sehr alten Bäume auf der ehemaligen Gartenfläche im Norden des Plangebietes sind nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt, aber dennoch erhaltenswert.

Tabelle 3: geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung im Norden des Plangebietes

Baumart	Stammdurchmesser (geschätzter Stammumfang)	Erforderlicher Ausgleich
<i>Stieleiche (Quercus robur)</i>	60 cm (188 cm)	2 Bäume
<i>Eibe (Taxus baccata)</i>	20 cm (63 cm)	1 Baum

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

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

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

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

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

6.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet ist insgesamt durch einen nahezu geschlossenen Bestand aus jungem Gehölzaufwuchs gekennzeichnet, der sich aus Arten des angrenzenden Waldes zusammensetzt. Die Flächen sind bereits seit mehreren Jahrzehnten ungenutzt, sodass die ehemalige Gartenfläche nicht mehr erkennbar ist. Die

Gehölzbestände setzen sich aus strauchartigem Bewuchs mit einer Stammdicke von max. 8 cm und einer Höhe von bis zu 4 m zusammen. Dominierende Arten sind Hainbuche und Bergahorn. Alte Bäume sind vor allem im nördlichen Bereich zu finden, wo zahlreiche alte Obstbäume und einzelne Nadelbäume mit einer Stammdicke zwischen 0,25 m und 0,5 m vorhanden sind. Weitere Starkbäume befinden sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Nationalpark Harz. Es handelt sich hierbei um Rotbuchen, Eschen, Eichen und Hainbuchen mit einem Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,7 m.

Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Garten- und jüngeren Gehölzflächen vorkommende Vogelarten wie Amsel, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Heckenbraunelle. Die alten Baumbestände bieten Höhlenbrütern wie Blaumeise und Kohlmeise Brutmöglichkeiten. Auch die Ringeltaube ist ein typischer Bewohner von Waldlandschaften. Bei den genannten Vogelarten handelt es sich um besonders geschützte Arten.

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Errichtung von insgesamt sechs Baumwipfelhäuser sowie eines kleinen Wirtschaftsgebäudes. Zufahrten zu den Häusern sind nicht vorgesehen, es sind lediglich schmale, unbefestigte Fußwege geplant. Die Baumwipfelhäuser werden auf Ständern errichtet und so die überbaute Grundfläche deutlich reduziert. Daher kann sich die Vegetation unter den Baumwipfelhäuser und zwischen den Wegeverbindungen naturnah entwickeln. Die Bebauung und Nutzungsänderung der Flächen führt zum unmittelbaren Verlust von Lebensraum auf einem sehr kleinen Teil der Fläche. Der historische Baumbestand und die vorhandenen Gehölzstrukturen, welche für die hier vorkommenden Vogelarten Nahrungs- und Bruthabitate darstellen, bleiben zum größten Teil erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Insofern ist nicht mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen und des Erhaltungszustandes besonders geschützter Vogelarten zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde. Weiterhin stellen die Gehölzbestände besonders geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG dar. Ihre Beseitigung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen bedarf der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

6.3 Ergebnis der Prüfung

Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

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

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 eine Fläche im Randbereich der Stadt Ilsenburg gewählt, die bereits überplant wurde und eine geringfügige Bebauung aufweist. Die Erschließung der Fläche ist ebenfalls gegeben. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Stadtrandgebiet wird damit vermieden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ wurde bereits ein Teilbereich im Süden des Plangebietes als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Diese umfasst in der aktuellen Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 den Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen und das südliche Baumwipfelhaus. Der übrige, derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Teil des Plangebietes soll mit weiteren fünf Baumwipfelhäuser und einem Wirtschaftsgebäude unter Inanspruchnahme einer möglichst geringen Grundfläche bebaut werden, um die lockere Struktur der Bebauung im Randbereich der Stadt Ilsenburg beizubehalten. Die Erschließung der einzelnen Baumwipfelhäuser erfolgt über schmale, unbefestigte Fußwege, wodurch die Neuversiegelung von Grundstücksflächen deutlich minimiert wird.

Durch die touristische Nutzung der Fläche mit Zielrichtung ruhige Erholung werden andere Nutzungen eingeschränkt und so mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Tiere und Pflanzen“ (unmittelbare Nähe zu Nationalpark und FFH-Gebiet) vermieden.

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

Die oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszugleichen. Hierbei handelt es sich um den Verlust von ca. 315 m² verwilderter Gartenfläche mit flächendeckendem Gehölzbestand aus Jungwuchs. Maximal 105 m² der Grünfläche dürfen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt bebaut werden. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Entwicklung heimischer, standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff ausgeglichen.

7.1 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Randbereichs der Stadt Ilsenburg mit Übergang zum Nationalpark Harz im Hinblick auf eine Schaffung von touristischen Einrichtungen. Dadurch wird die Erholungsfunktion des Ortes im Übergangsbereich zum Nationalpark Harz gestärkt. Damit wird dem Ziel der Stadt Ilsenburg, einer maßvollen touristischen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der ruhigen Erholung in der Natur entsprochen. Die Fläche bietet hierfür optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-

Resort „Lug ins Land“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Ilsenburg über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

8. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz. Durch die Entwicklung des Baumwipfel-Resorts wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur angestrebt und durch spezielle Angebote für Entspannung und Naturgenuss die ruhige Erholung am Rand des Nationalparks gefördert.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete werden durch eine Anpassung der Bebauung an die lockere bauliche Struktur der Umgebung sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Stadt Ilsenburg, indem durch eine angepasste und zurückhaltende Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft Potenziale für eine ruhige touristische Nutzung erschlossen werden.

Quellenverzeichnis

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

LANDKREIS WERNIGERODE (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

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

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

Teil C: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

1. Anlass für die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Stadt Ilsenburg im Übergangsbereich zwischen der Hügellandschaft des Harzes und den ebenen Bereichen des Harzvorlandes bildet durch ihre Lage in der Nähe des Brockens und unmittelbar angrenzend an das Schutzgebiet das „Tor zum Nationalpark Harz“.

Aufgrund der landschaftlich schönen Lage hat der Wirtschaftszweig Erholung und Tourismus in Ilsenburg in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Besondere Herausforderung der Bauleitplanung ist vor allem in den dem Harz zugewandten Randbereichen eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur des Ortes unter besonderer Beachtung des Schutzes naturnaher Landschaftsstrukturen als Grundlage für den Tourismus.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 besitzt einen unmittelbaren baulichen Anschluss an die Ortslage Ilsenburgs, es erstreckt sich zwischen der vorhandenen Bebauung an der „Blaue-Stein-Straße“ und der „Bergstraße“ und grenzt im Westen unmittelbar an die Waldflächen des Nationalparks Harz.

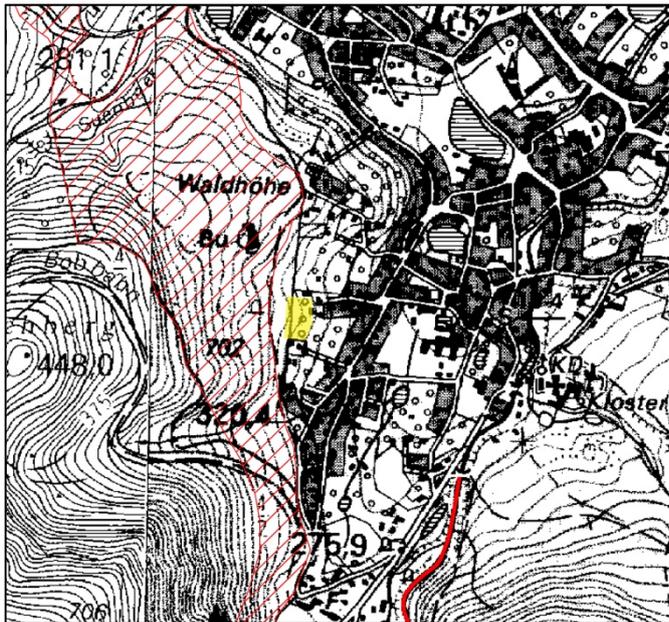
Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines kleinen Beherbergungsbetriebes mit Baumwipfelhäuser mit Ausrichtung auf ruhige Erholung und Entspannung angestrebt. Dabei ist vorgesehen, auf einer als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche einen Parkplatz und ein Baumwipfelhaus und auf der sich nördlich daran anschließenden Grünfläche weitere fünf Baumwipfelhäuser sowie ein Wirtschaftsgebäude zu errichten. Ein die Fläche umgebender Streifen von im Westen 10 m und im Norden und Osten 5 m Breite soll mit entsprechenden Festsetzungen in seinem Bestand als Grünfläche gesichert werden.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird aufgrund der bauplanungsrechtlichen Änderung von Flächen erforderlich, welche unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 46 (Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg) angrenzen. Das FFH-Gebiet ist mit dem Grenzverlauf des Nationalparks am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes deckungsgleich. Durch die Planung sind keine Teile des Schutzgebietes direkt betroffen. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit sich aus der Planung indirekte negative Auswirkungen auf das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung ergeben können.

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

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie



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

Die Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 (bekannt als FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997, hat die Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten zum Ziel.

Die aufgrund der Richtlinie getroffenen Maßnahmen sollen einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse bewahren oder wiederherstellen. Die aufgrund der Richtlinie getroffenen Maßnahmen tragen dabei den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und

Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten Rechnung (Art. 2 FFH-Richtlinie).

Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung der Gebiete in Verbindung stehen, oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan oder Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird, nachdem sie ggf. die Öffentlichkeit angehört haben (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie).

Ist trotz negativer Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art ein Plan oder ein Projekt durchzuführen und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so ergreift der Mitgliedstaat alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, um sicherzustellen, dass die globale Kohärenz von „Natura 2000“ geschützt ist. Der Mitgliedstaat unterrichtet die Kommission über die von ihm ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen (Art. 6, Abs. 4 FFH-Richtlinie).

2.2 Bundesnaturschutzgesetz

Die §§31-36 BNatSchG dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Die Pflicht zur FFH-Verträglichkeitsprüfung bezieht sich auf Projekte und Pläne im Sinne von §7 BNatSchG. Hier wird der Projektbegriff abschließend definiert: Hiernach sind folgende Fallgruppen „Projekte“ i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG:

1. Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines Natura-2000-Gebietes
2. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §14 BNatSchG

Hieraus ergibt sich die entsprechende Anwendung des §34 BNatSchG:

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen (§34 Abs.1 BNatSchG).

Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Abs. 1 genannten Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig (§34 Abs.2 BNatSchG).

Wird die konkrete Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung festgestellt, darf das Projekt abweichend von §34 Abs. 2 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn die zur Sicherung des Zusammenhangs des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden (§34 Abs. 5 BNatSchG).

2.3 Methodische Vorgehensweise

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VP) hat die Aufgabe festzustellen, ob ein Bauvorhaben aus Sicht der europäischen Schutzgebiete unproblematisch ist, weil erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes oder auch ggf. seiner maßgeblichen Bestandteile offensichtlich auszuschließen sind, oder aber, dass eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wenn Beeinträchtigungen möglich sind. Dabei beschränkt sich die Analyse nicht nur auf die Reichweite und Intensität der Auswirkungen, sondern berücksichtigt auch mögliche Zerschneidungs- und Barrierewirkungen.

Es erfolgt zuerst eine Beschreibung des Vorhabens sowie seiner bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Wirkungspfade). Anschließend werden das jeweilige FFH-Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet und seine wertbestimmenden Faktoren wie die allgemeinen und speziellen Erhaltungsziele (z.B. Lebensraumtypen nach Anhang I und Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie) beschrieben und seine Bedeutung für das europaweite Schutzgebietssystem Natura 2000 dargestellt.

Durch die Überlagerung der zuvor beschriebenen Wirkfaktoren mit den entsprechenden Schutzbedürftigkeiten der wertbestimmenden Elemente des jeweiligen Gebietes werden die potenziellen Beeinträchtigungen ermittelt und bewertet. Anschließend wird geprüft, ob andere Pläne und Projekte im Gebiet Kumulationseffekte mit den Wirkprozessen des geprüften Vorhabens verursachen können.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung führt zur Feststellung, dass Beeinträchtigungen des Gebietes oder auch seiner maßgeblichen Bestandteile offensichtlich auszuschließen sind, bzw. dass eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Wesentliche Hinweise geben dabei das im Rahmen der Gebietsausweisung verabschiedete NLP-Gesetz vom 19.12.2005 und die diesbezüglich festgelegten Schutzzwecke. Zusätzlich wurden die vorhandenen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 46 berücksichtigt (ausführliche Gebietsdaten des Landesverwaltungsamtes).

2.4 Beschreibung des Vorhabens sowie des Planungsraumes

Die Stadt Ilsenburg plant die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“. Hierbei ist vorgesehen, auf einer als Grünfläche ausgewiesenen Fläche im Anschluss an ein im Süden des Plangebietes befindliches Sondergebiet (Zufahrt, Parkplatz und ein Baumwipfelhaus) fünf weitere Baumwipfelhäuser sowie ein Wirtschaftsgebäude zu errichten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4935 m². Es grenzt im Westen unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 46, dessen Grenzverlauf identisch mit dem des Nationalparks Harz ist. Die Flächen des Plangebietes stellen stark verwilderte und von jungem Gehölzaufwuchs aus Arten des angrenzenden Waldes geprägte Flächen mit teilweise altem (Obst-) Baumbestand dar. Die zum Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße (Blaue-Stein-Straße) verläuft weiter südlich ebenfalls entlang der Grenze des Nationalparks. Deren Ausbau ist nicht Gegenstand der derzeitigen Planung. Der westliche Bereich des Plangebietes stellt einen naturnahen Laubwald mit z.T. sehr altem Baumbestand dar, der sich im Nationalpark fortsetzt. Die Flächen des Nationalparks stellen mesophile Buchenwälder dar.

2.5 Wirkfaktoren und Wirkraum des Vorhabens

Nachfolgend werden die projektbezogenen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren beschrieben. Der Wirkungsraum umfasst dabei den gesamten Raum, in welchem die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen wirksam werden können. Dabei sind diejenigen Wirkfaktoren von Bedeutung, die sich auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes und die für sie maßgeblichen Bestandteile auswirken können.

Baubedingte Wirkfaktoren

Als baubedingte Auswirkungen werden die Veränderungen bzw. Auswirkungen dargestellt, die durch die Bautätigkeit verursacht werden und somit auf die Bauzeit beschränkt sind. Die Flächeninanspruchnahme ist dabei ebenfalls nur temporär. Während der Bauausführung sind im Baufeld sowie sektoral in den unmittelbar angrenzenden Bereichen temporär Baustofflager und sonstige Baustelleneinrichtungsflächen erforderlich. Für den Transport der Baustoffe wird die vorhandene Erschließungsstraße genutzt.

Die Reichweite der temporären Emissionen und Beunruhigungseffekte durch Lärm, Licht und Bewegungen beschränkt sich weitgehend auf den unmittelbaren Nahbereich der betroffenen Fläche. Da die Errichtung der Baumwipfelhäuser im Zentrum der Fläche vorgesehen ist, ist ein ausreichender Abstand zu den Schutzgebietsgrenzen gegeben. Temporäre Verdrängungen von störungsempfindlichen Arten im Nahbereich der Baumaßnahme sind möglich.

Während der Bauphase sind durch Emissionen von Fahrzeugen und durch mögliche Einträge über Baustellenabwässer oder durch Leckagen an Fahrzeugen und Geräten Schadstoffeinträge in den Boden möglich.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Bei den anlagenbedingten Projektwirkungen handelt es sich überwiegend um dauerhafte Wirkungen, die im Zusammenhang mit der Bebauung und Versiegelung von Flächen innerhalb des überplanten Bereiches stehen.

Die geplante Errichtung der Baumwipfelhäuser erfolgt im Zentrum der Grünfläche und umfasst zum größten Teil nur wenige Quadratmeter pro Haus im Verhältnis zur Grundfläche des Hauses, da die

Baumwipfelhäuser aufgeständert werden. Es kommt zu einer Überbauung von Boden, dessen Funktion durch die ehemalige Nutzung nur leicht verändert ist. Durch die Bebauung von Grundflächen sind Veränderungen und Störungen des Bodengefüges und der Bodenfunktionen zu erwarten. Durch die Bebauung kommt es dauerhaft zum Verlust von Teilen einer mit jungen Gehölzen bestandenen Grünfläche. Aufgrund der Lage der Bauflächen und der minimalen Erschließung der Baumwipfelhäuser über wenig unbefestigte Trampelpfade kommt es nicht zu Zerschneidungswirkungen in der Landschaft.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch den Betrieb des Resorts kommt es lokal und kleinräumig zu Verdrängungseffekten infolge Lärm, Licht und allgemeinen Beunruhigungseffekten. Als betriebsbedingte Wirkfaktoren beschränken sie sich weitgehend auf den Parkplatz und das zentrale Baumwipfelhaus. Zudem ist die Ausrichtung der Fremdenbeherbergung mit dem Fokus auf ruhige Erholung und Entspannung vorgesehen, wodurch größere Lärmentwicklungen eher nicht zu erwarten sind.

Während der Errichtung der Baumwipfelhäuser ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich der Blaue-Stein-Straße durch den zeitlich begrenzten Liefer- und Individualverkehr zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen wird jedoch im späteren Betrieb der Anlage deutlich reduziert werden.

2.6 Beschreibung des Schutzgebietes, der Erhaltungsziele, der maßgeblichen Bestandteile sowie der Bedeutung für das Netz Natura 2000

FFH-Gebiet 46 4129-301 „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ – Gebietsbeschreibung

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 448 ha und ist in seiner Abgrenzung deckungsgleich mit dem nordöstlichen Teilbereich des Nationalparks Harz.

Das naturnahe Laubwaldgebiet des Ilsetales und des nördlichen Harzrandes ist gekennzeichnet durch großflächige und gut ausgeprägte Waldgesellschaften in charakteristischer Kombination, die teilweise unberührten Schluchtwaldcharakter haben. Naturnahe Laubwaldgesellschaften sind charakteristisch für den sachsen-anhaltinischen Teil des heutigen Nationalparks Harz, der überwiegend durch Waldmeister-Buchenwälder und Hainsimsen-Buchenwälder geprägt ist und in Teilbereichen mit Labkraut-Eichen-Hainbuchenwäldern bewachsen ist. Nadelwälder sind flächenmäßig nur wenig vertreten.

Das Gebiet besitzt außerdem aufgrund zahlreicher obertägig sichtbarer Denkmale wie Grabhügel, historische Steinbrüche und Befestigungsanlagen (Burgen und Wallanlagen) eine besondere kulturhistorische Bedeutung. Weiterhin ergibt sich eine geowissenschaftliche Bedeutung aus der Lage am Rand des Brockenplutons mit charakteristischen Klippen und Blockfeldern.

Bedeutung für Natura 2000

Die ursprünglichen, naturnahen Waldgesellschaften in ihrer für das Mittelgebirge typischen Ausstattung sind im Gebiet als Laubmischwaldkomplexe und Bergmischwaldkomplexe großflächig vorhanden und gut ausgeprägt. Grünlandkomplexe mittlerer Standorte und der naturnahe Flusslauf der Ilse ergänzen die vielfältige Naturraumausstattung bieten geeignete Habitatstrukturen für zahlreiche hoch spezialisierte und gefährdete Arten.

Schutzgegenstand

Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie:

Prioritäre natürliche Lebensräume:

– Waldmeister-Buchenwald 9130 (Asperulo- Fagetum)	290,0 ha
– Hainsimsen-Buchenwald 9110 (Luzulo- Fagetum)	100,0 ha
– Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald 9170 (Galio-Carpinetum)	48,0 ha
– Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion 3260	1,0 ha
– Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) 91E0	3,0 ha

Tierarten nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG

Cinclus (Wasseramsel)
Dryocopus martius (Schwarzspecht)
Falco peregrinus (Wanderfalke)
Motacilla cinerea (Gebirgsstelze)
Picus canus (Grauspecht)
Lucanus cervus (Hirschkäfer)
Felis silvestris (Wildkatze)

Tierarten nach Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG

Salamandra (Feuersalamander)
Bradycellus caucasicus
Harpalus atratus
Harpalus honestus
Harpalus solitarius
Nebria salina
Olisthopus rotundatus
Salmo trutta fario (Bachforelle)
Carex pendula (Hänge-Segge)
Cephalanthera rubra (Rotes Waldvöglein)
Epipactis microphylla (Kleinblättrige Stendelwurz)

Erhaltungsziele

Die Erhaltungsziele ergeben sich aus dem anzustrebenden günstigen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und –arten gemäß der Anhänge I und II der FFH-RL. Für das FFH-Gebiet werden folgende allgemeine und spezielle Erhaltungsziele definiert:

Allgemeine Erhaltungsziele für Lebensräume nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG

- a) Natürliche oder naturnahe Habitatstrukturen
- b) Natürlicher oder naturnaher Wasser- und Stoffhaushalt
- c) Natürliche oder naturnahe eigendynamische Entwicklung
- d) Natürliche oder naturnahe Artenzusammensetzung
- e) Minimierung von Nutzungen und Störungen aller Art
- f) Minimierung von Lebensraumzerschneidungen

Spezielle Erhaltungsziele für bestimmte Lebensräume nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG

Spezielle Erhaltungsziele für die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Nr. 46 wurden bislang nicht in einem Managementplan festgelegt, daher werden im Folgenden einzelne spezielle Hinweise des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2002) zu den Erhaltungszielen der Lebensraumtypen zitiert:

- 9130, 9110, 9170 Waldlebensraumtypen
Erhaltung / Förderung naturnaher Waldgesellschaften mit einer lebensraumtypischen Baumartenzusammensetzung, Belassen eines angemessenen Anteils von Altbäumen bis zur natürlichen Zerfallsphase, Entwicklung mosaikartig verteilter, unterschiedlicher Altersstadien, natürliche dynamische Waldentwicklung durch Nutzungsverzicht auf Teilflächen
- 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
Erhaltung / Förderung naturnaher Erlen-Auwälder aller Altersstufen, teilweise mit Übergängen zu Bruchwäldern, in Quellbereichen und an Bächen mit einem naturnahen Wasserhaushalt, standortgerechten, autochthonen Baumarten, einem hohen Anteil an Alt- und Totholz, Höhlenbäumen sowie spezifischen Habitatstrukturen wie Verlichtungen einschließlich ihrer typischen Tier- und Pflanzenarten
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*
Erhaltung / Förderung naturnaher und natürlicher Fließgewässer, Beseitigung von Verbauungen und Wiederherstellung der natürlichen Gewässerdynamik, Schutz vor Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft

Vorbelastungen und Gefährdung

Gefährdungen gehen in geringem Maße nur von den erhöhten Wildbeständen aus. Insbesondere die natürliche Waldverjüngung ist durch starken Wildverbiss durch Rehwild und Rotwild infolge hoher Wilddichte gefährdet.

2.7 Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der maßgeblichen Bestandteile des Schutzzweckes

Nachfolgend soll untersucht werden, ob Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Nr. 46 im Sinne §§ 33 und 34 BNatSchG vorliegen.

Eine Beeinträchtigung ist als erheblich zu klassifizieren, wenn die Veränderung und Störung in ihrem

Ausmaß oder ihrer Dauer dazu führt, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH-Richtlinie oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Demnach ist zu prüfen, ob der Erhalt, bzw. die Entwicklung (entsprechend den Erhaltungszielen) für einen günstigen Erhaltungszustand erforderlich ist bzw. ob Erhalt und Entwicklung auch in der beeinträchtigten Form für einen günstigen Erhaltungszustand ausreichend sind (vgl. KAISER 2003).

Eine Beeinträchtigung eines Lebensraums oder eines Habitats von Arten liegt vor, wenn sich die Fläche, die der Lebensraum oder der Habitat in dem jeweiligen Gebiet einnehmen, verringern oder die spezifische Struktur und die spezifischen Funktionen des Gebietes, die für den langfristigen Fortbestand der Lebensräume und Arten notwendig sind, im Verhältnis zum Ausgangszustand beeinträchtigt werden. Ein Rückgang der Population von Arten, die für einen Lebensraum charakteristisch sind, oder von Arten, für die das Gebiet nach den Richtlinien ausgewiesen ist, stellt ebenfalls eine Beeinträchtigung dar.

Grundsätzlich ist die Erheblichkeitsschwelle dann überschritten, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen würden, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Je schutzbedürftiger und je störungsempfindlicher ein Lebensraum oder eine Art ist, desto eher ist eine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen.

Auf die Differenzierung von Beeinträchtigungen bzw. ihrer Erheblichkeit nach Art. 6 Abs. 2 – 4 FFH-RL sowie die Überschneidung von artenschutzrechtlichen Anforderungen mit gebietsbezogenen Schutzsystemen soll hier nicht näher eingegangen werden.

2.8 Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Nr. 46

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

Zudem liegt der zu bebauende Bereich im Zentrum des Plangebietes und grenzt an keiner Stelle unmittelbar an das FFH-Gebiet an. Vorbelastungen der an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereiche bestehen durch die vorhandene Bebauung an der Blaue-Stein-Straße sowie an der Bergstraße, zwischen welcher sich das Plangebiet erstreckt. Daher ist hier nicht von wesentlichen Änderungen auszugehen.

Der 10 m breite Streifen aus alten Bäumen (Fläche „A“) dient der Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und bildet gleichzeitig einen Puffer zwischen den für die Fremdenbeherbergung genutzten Flächen und den Waldflächen des FFH-Gebietes. Auch die Funktion der Flächen innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch das geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Nr. 46 nach Anhang I nach FFH-RL sowie der sonstigen Lebensraumtypen von landesweiter Bedeutung unter Berücksichtigung der maximal möglichen Intensitäten und Reichweiten der Wirkprozesse des Vorhabens zu erwarten. Es kommt zu keiner Flächeninanspruchnahme der ausgewiesenen Lebensraumtypen.

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

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

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

2.9 Beeinträchtigungen der funktionalen Beziehungen der Schutzgebiete mit Berücksichtigung von Summationswirkungen

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

3. Ergebnis

Der Fachbeitrag zur Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ für das Gebiet

FFH-Gebiet 46 4129-301 „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilseburg“

folgende Aussagen getroffen werden:

Die Errichtung von sechs Baumwipfelhäusern für die Fremdenbeherbergung führen weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes. Unter Berücksichtigung der empfindlichsten Erhaltungsziele und der maximal möglichen Intensitäten und Reichweiten der Wirkprozesse der Planung ist eine Beeinträchtigung von in den Natura 2000-Gebieten vorkommenden wertgebenden Tierarten sowie deren wesentlichen Bestandteile und Erhaltungsziele durch Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten. Damit bleibt auch die Funktion und Bedeutung für das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 uneingeschränkt erhalten.

Die Verträglichkeit der Planung mit den Maßgaben der FFH-Richtlinie ist somit gegeben. Die Fortführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4. Unterlagen und Schrifttum

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

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

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

Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt (2011): Standarddatenbögen der Natura 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt <http://www.sachsen-anhalt.de> (Stand: 13.05.2011)

Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet DE 4129 301

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Nationalparks Harz zum Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ vom 07.08.2006 und vom 31.08.2006

Gesetz über den Nationalpark „Harz (Niedersachsen)“(NPGHarzNI) vom 19. Dezember 2005, Nds. GVBl. Nr. 30/2005, ausgegeben am 28.12.2005