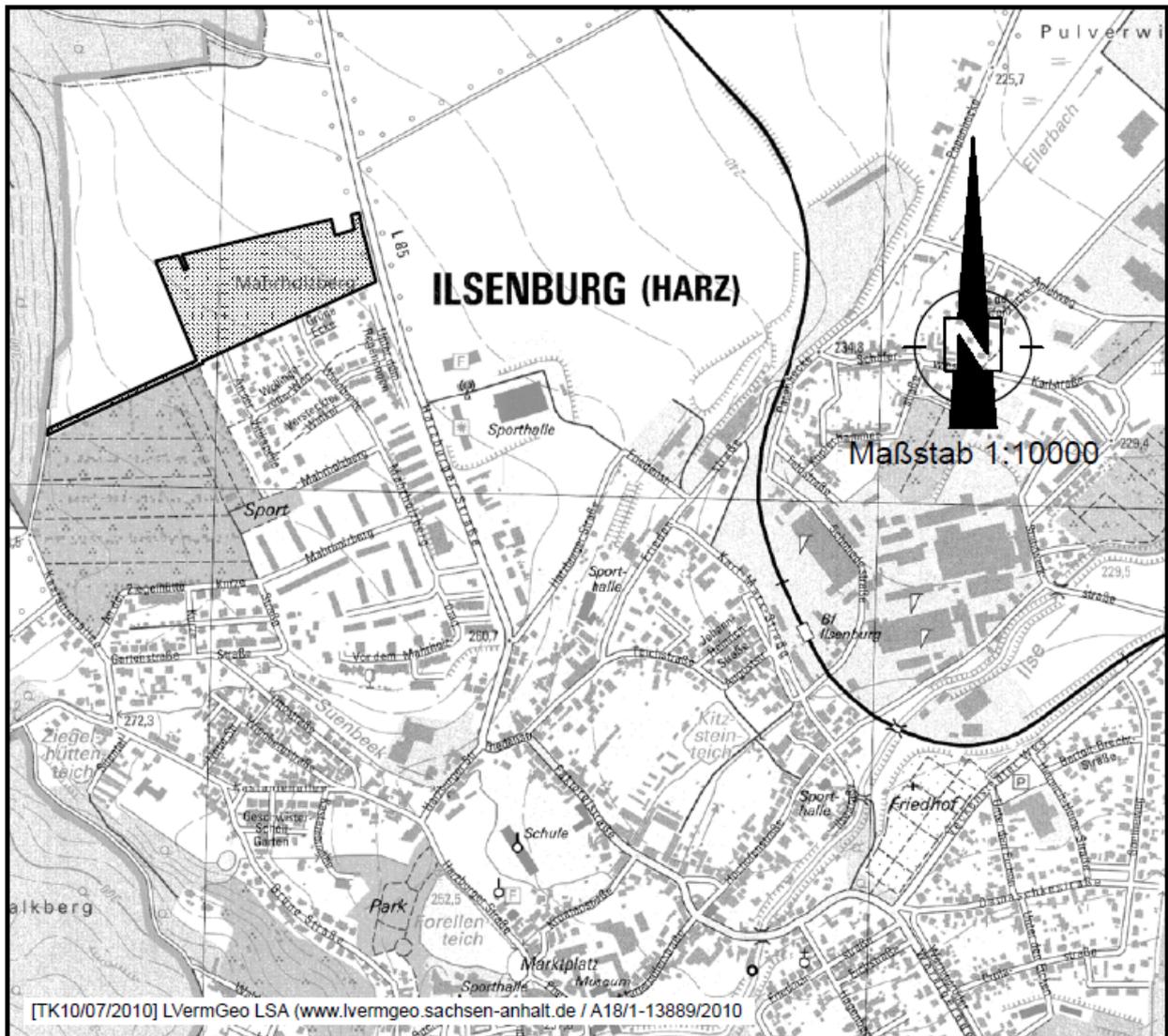


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“

der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz



[TK10/07/2010] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010)

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 Beschlussfassung

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“
der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz

Inhalt:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3
1. Ausgangslage	3
1.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass.....	3
1.2 Bestand.....	3
1.3 Bisherige Rechtslage	3
1.4 Bedarfsnachweis.....	5
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
2.1 Allgemeine Planungsziele	8
2.2 Bauflächen	8
2.3 Verkehrsflächen	10
2.4 Grünflächen	11
2.5 Wasserflächen	12
2.6 Denkmalschutz	12
2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen	12
2.8 Immissionsschutz.....	13
2.9 Bodenschutz / Altlasten	15
3. Ordnungsmaßnahmen	16
3.1 Ordnung des Grundes und Bodens	16
3.2 Ordnung der Bebauung	16
4. Städtebauliche Daten.....	18
5. Kostenberechnung und Finanzierung	18
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen	18
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	18
Teil B: Umweltbericht.....	19
1. Anlass und Ziel der Planung	19
2. Gesetzliche Grundlagen	19
3. Das Plangebiet.....	20
3.1 Lage.....	20
3.2 Naturraum	20
3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft	21
4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken.....	21
4.1 Landschaftsplanung.....	21
4.2 Regionalplanung	22
4.3 Biotopverbund.....	23
5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
5.1 Schutzgut Mensch	25
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
5.3 Biologische Vielfalt.....	27
5.4 Schutzgut Boden.....	27
5.5 Schutzgut Wasser.....	28
5.6 Schutzgut Klima und Luft	29
5.7 Schutzgut Landschaftsbild	29
5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
5.10 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	31
5.11 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	32
6. Artenschutzrechtliche Prüfung.....	35
6.1 Rechtliche Grundlagen	35
6.2 Konfliktanalyse.....	35
6.3 Ergebnis der Prüfung	36
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	36
7.1 Planungsalternativen	37
7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen.....	37
8. Zusammenfassung	37
9. Quellenverzeichnis	38
Teil C: Verfahrensablauf.....	39

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass

Lage

Ilseburg liegt zwischen Wernigerode (Sachsen-Anhalt) im Osten und Bad Harzburg (Niedersachsen) im Westen an der Bahnstrecke Heudeber / Danstedt – Vienenburg.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am Nordwestrand von Ilseburg und umfasst das Flurstück 181 und Teilflächen des Flurstücks 202 der Flur 4 in der Gemarkung Ilseburg.

Planungsanlass

Es ist beabsichtigt, um hier das Baurecht für eine zusätzliche Bebauung mit ca. 35 Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

1.2 Bestand

Das Plangebiet liegt in leichter Hanglage zwischen dem Fuß des Wienberges und der Landesstraße 85 (L 85). Das Gelände fällt mit einer Neigung von ca. 2,5 % in Richtung Nordost, wobei die höchste Erhebung im Bereich des Anschlusses an den Waldweg mit ca. 280,0 m ü NHN und im Bereich der geplanten Fußweganbindung mit ca. 266 m ü NHN. Der tiefste Punkt mit ca. 257,5 m ü NHN liegt im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes an der L 85.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gehölz- oder Baumbestände vorhanden. Lediglich außerhalb des Plangebietes sind unmittelbar am Geltungsrand entlang der südlichen B-Plangrenze Baum- und Strauchanpflanzungen vorhanden.

1.3 Bisherige Rechtslage

Das Grundstück wird aktuell intensiv als Ackerfläche genutzt. Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde der Stadt Ilseburg ist per 11.05.2019 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet bzw. Grünfläche dargestellt. Da die geplante Festsetzung mit der Darstellung des F-Planes übereinstimmt, ist sie aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt.



Auszug aus dem LEP LSA

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

- im ländlicher Raum
- im Grundzentrum Pkt. 2.1, Z 23, 26, 28
- im Vorranggebiet Natur und Landschaft „Hochharz“, Pkt. 4.4.1, Z 119 (angrenzend).

Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz):



Auszug aus dem REPHarz

- zentralörtliche Gliederung, Pkt. 3, Z 2, Z 3, Z 13 und Z 17

Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wird Ilsenburg gemäß Z 13 als Grundzentrum ausgewiesen. Gemäß Z 2 des Sachlichen Teilplanes sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Gemäß Z 3 sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe auch als Wohnstandorte zu entwickeln. Im Z 17 wird ein Bedarfsnachweis (Punkt 1.4) für entwicklungsfähige Flächen, also auch für Wohnbauflächen als Ziel der Raumordnung gefordert.

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6, Z 1

Nebeneinnahmequelle für die Stadt Ilsenburg stellt schon seit langem der Fremdenverkehr dar. Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ sind durch das Schaffen von Wohnraum nicht zu erwarten.

- Ländlicher Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus, Pkt. 4.5.1, G 1

Das Plangebiet ist im ländlichem Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus einzustufen (LEP). Die Entwicklung dieser ländlichen Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen orientieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zielstellung zur Sicherung des Standortes (Schaffung von Wohnraum für die Arbeitskräfte) getroffen und die touristische Attraktivität des Standortes Ilsenburg gesteigert. Zusätzlich erfolgt eine Stärkung der Wirtschaftskraft sowie der Wertschöpfung der Stadt Ilsenburg.

- weiteren einzelfachlichen Grundsätzen, hier insbesondere Pkt. 5.1. (Natur- und Landschaftsschutz), G 5 und Pkt. 5.2. (Bodenschutz), G 3

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

Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten einzelfachlichen Grundsätze (siehe Umweltbericht) sind nicht zu erwarten.

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft Nationalpark Harz, Pkt. 4.3.3, Z 2 (angrenzend)

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da im angrenzenden Plangebiet nur temporäre naturnahe Hochwasserschutzmaßnahmen geplant sind.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

1.4 Bedarfsnachweis

Die Stadt Ilsenburg hat für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen für einen 15-Jahres-Zeitraum (2017 - 2031) von der Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Langenstein erarbeiten lassen. Dabei wurden folgende Ergebnisse erarbeitet:

In den letzten 15 Jahren (2000-2015) wurden ca. 21 ha Wohnbauland vermarktet, was 1,4 ha/Jahr entspricht.

Auszug aus der Wohnbauflächenanalyse zum F-Plan, Stand 24.04.2019

Neubauggebiet (2000 – 2015) ²⁷	Anz. Grundst., Bauland (brutto)	Ca. noch verfügbar	Anmerkung
OT Ilsenburg			
„Geschwister-Scholl-Garten“	3 MFH 0,5 ha	0 0 ha	2012 erschlossen 3 MFH mit 18 WE alle Eigentumswohnungen verkauft
„Unter dem Wienberge I + II“	17 EFH BA I: 0,4 ha BA II: 0,8 ha	1 DH 0,07 ha	BA I: 2012 erschlossen, BA II: 2014/15 erschlossen
„Ilsegarten“	3 MFH 0,5 ha	1 MFH 0,3 ha	2014/15 erschlossen 1. Bauabschnitt mit 1 MFH 2014 (2. BA 2016 abgeschlossen)
Summe OT Ilsenburg	6 MFH, 17 EFH 2,2 ha	2 MFH, 1 EFH 0,37 ha	Neubauggebiete erst seit 2012 (= 3 J.), Rest 2016: 0)
OT Drübeck			
„Am Kamp“ 1. Bauabschnitt	54 EFH 3,8 ha	0	Erschließung 1999
„Am Forstweg“ Ergänzungssatzung	5 EFH 0,7 ha	1 0,14 ha	Aus 2007, privat
„Am Kamp“, 2. Bauabschnitt	13 EFH 0,9 ha	0 0 ha	2. Bauabschnitt 2014 erschlossen
Summe OT Drübeck	72 EFH 5,4 ha	1 EFH 0,14 ha	Neubauggebiete seit 1999 (= 15-16 J.)
OT Darlingerode			
„Halberstädter Weg Nord I“	112 EFH 7,3 ha	1 0,07	2000 – 2006 erschlossen
„Neuer Weg“ + Erweiterung 1. Änderung	4 EFH 0,3 ha	1 0,08 ha	2010/2013, privat!
„Schützenplatz“	18 EFH 1,8 ha	0	2013 Überplanung WE-Hausgebiet mit Entstehen von ca. 3 neuen WA-Grstk.
„Halberstädter Weg Nord II“	55 EFH 4,2 ha	0	2013-15 erschlossen
Summe OT Darlingerode	190 EFH 13,6 ha	2 EFH	Neubauggebiete seit 2000 (= 15 J.)
Summe EG Ilsenburg	278 EFH + 6 MFH ca. 21,2 ha	3 EFH, 1 DH, 2 MFH ca. 0,5 ha	

Nahezu sämtliche angebotene Grundstücke wurden in kurzer Zeit (< 2 J.) nachgefragt und sind von wenigen Restflächen abgesehen vergriffen.

Im Grundzentrum Ilsenburg standen dabei kaum Bauplätze zur Verfügung (in Summe nur ca. 1 EFH/Jahr!). Dagegen wurden in Darlingerode ca. 18,5 EFH/Jahr vermarktet, in Drübeck ca. 5 EFH/Jahr. Dies entspricht nicht dem raumordnerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Ilsenburg zu konzentrieren. Da hier aber aufgrund von Eigentumsverhältnissen und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Harz (LSG und andere Schutzgebiete) kaum Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte, wurde zur Deckung des Bedarfes auf die Ortsteile zurückgegriffen.⁴ Die Bedarfsermittlung der Einheitsgemeinde Ilsenburg ermittelt für die nächsten 15 Jahre bis 2031 einen

Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha, der bereits eine Nachnutzung von Bestandsimmobilien berücksichtigt.'

Mit der Schaffung von Baurecht für ca. 35 Einzel- und Doppelhäuser (ca. 3,08 ha Wohnbaufläche) wird die Stadt Ilsenburg ihren Bedarf für ca. 2 Jahre abdecken können. Unterstützt wird diese Aussage von den bereits ca. 22 Reservierungen beim Investor, sowie der ermittelten zwischen 1,4 ha und 2,0 ha pro Jahr.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ möchte nun die Einheitsgemeinde Ilsenburg die Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Ilsenburg (Grundzentrum) konzentrieren und somit den Forderungen des REPHarz entsprechen und ihren notwendigen Bedarf auf der Potentialfläche 1 der Bedarfsermittlung absichern.

Zusätzlich möchte die Stadt Ilsenburg die Bevölkerungszahl und deren Struktur stabil halten. Damit werden die vorhandenen Infrastrukturangebote ausgelastet und erhalten werden. So zeigt die Bedarf- und Entwicklungsplanung der Kindertagesbetreuung des Landkreises Harz für Ilsenburg einen prognostizierten Rückgang der notwendigen Krippen- und Kindergartenplätze und somit eine ausreichende Anzahl zur Verfügung stehender Plätze.

Nur für die Grundschule in Darlingerode wird bis 2021 ein zusätzlicher Bedarf an Hortplätzen ermittelt.

Mit der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen wurden auch Flächen im Innenbereich ermittelt.

Nr. Potenzialfläche	Bauland brutto in ha	Anmerkung
Ils. 3	0,6	Siedlungsfläche Papenhecke
Ils. 4	1,4	Siedlungsfläche Karlstraße
Ils. 5	0,7	Schäferwiese, Aufstellung B-Plan ab 2017 angedacht
Ils. 6	0,7	Siedlungsfläche Kastanienallee 32
Ils. 7	0,4	Rechtskräftiger B-Plan aus 2006, B-Plan Nr. 18 „Am Suenbach“, Erschließungsträger nicht umgesetzt
Ils. 8	1,6	B-Plan in Aufstellung, B-Plan Nr. 27 Am Kitzsteinteich
Ils. 9	0,7	Nördlicher Teil von B-Plan Nr. 5 „Tergarten“, Ecke L 85 / Am Tiergarten

Zum Teil wurden hier bereits Aufstellungsbeschlüsse gefasst oder sind in Vorbereitung. Die Entwicklung dieser Flächen zu Bauland ist aber nicht in einem Zeitraum von 2 bis 3 Jahren abzuschließen, so dass sich die Stadt zunächst auf einen Teil der Entwicklungsfläche nördlich des Mahrholzberges (Potentialfläche 1) konzentriert und eine Außenbereichsfläche nutzt, die zurzeit landwirtschaftlicher Nutzung unterliegt. Der B-Plan Nr. 27 „Am Kitzsteinteich“, der ebenso WA-Flächen festsetzt, ist mittlerweile in Kraft gesetzt (08.12.2018). Auf die Flächen kann momentan nicht zurückgegriffen werden, weil die Hochwasserschutzmaßnahmen noch nicht umgesetzt werden konnten.

Ein Baulückenkataster wird für die Stadt Ilsenburg nicht geführt.

Vereinzelte private Baulücken stehen zur Verfügung. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese aufgrund von Bebauung in ihrer Anzahl stetig verringern.

Da es sich hierbei nur um Einzelgrundstücke handelt, deren Bebaubarkeit zudem von spezifischen Faktoren (Eigentumsverhältnissen, Auflagen, Umfeld) abhängig ist, verzichtet die Stadt Ilsenburg auf eine gesonderte Ermittlung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ werden seitens der Einheitsgemeinde Ilseburg die städtebaulichen Ziele verfolgt, die Siedlungstätigkeit auf das Grundzentrum (OT Ilseburg) wieder zu konzentrieren und auszurichten.

Folgende Entwicklungsziele entsprechend der Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen werden angestrebt:

- die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich im OT Ilseburg erfolgen (Grundzentrum)
- die Einwohnerzahlen sollen bei ca. 10.000 EW gehalten werden, um die vorhandene Infrastruktur weiter auszulasten und damit erhalten zu können
- dafür soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden
- die Einpendler sollen dazu von 61 % auf 50 % reduziert werden (langfristiges Ziel).

Dabei sind die bestehende, erhaltenswerte Baustruktur (insbesondere Zentrumbereich), die Vorgaben der Raumordnung (z. B. Zentrale-Orte-System, Vorrang-/ Vorsorgegebiete) und naturräumlich schutzwürdige Bereiche zu beachten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite“ werden bestehende Infrastrukturen durch den Anschluss an das bestehende Baugebiet „Wienbreite“ aufgenommen. Der Schutz des Naturraumes wird beachtet.

2.2 Bauflächen

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

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

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den benachbarten Wohnbereich Wienbreite wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und vorhandenen Verkehrswegen bietet sich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1).

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit werden im Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein nur folgende Nutzungsarten zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vom südlichen anliegenden Bebauungsplan Nr. 16 „Wienbreite“ übernommen.

Es wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,35 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll. Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen. Eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht erforderlich.

Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten 1-geschossigen Bebauung im Baugebiet „Wienbreite“ eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert. Mit den vorgesehenen mittleren Grundstücksgrößen, einer Grundflächenzahl von 0,35 und dem überwiegend zu erwartenden Bau von Wohngebäuden lassen sich auch bei eingeschossiger Bauweise die vielfältigsten Bauwünsche der zukünftigen Bauherren umsetzen.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO begrenzt.

Bauweise

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird für die Grundstücke die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Nichtzulässigkeit von Hausgruppen ist dadurch begründet, dass zum einen Hausgruppen nicht als ortstypisch vorhanden sind, zum anderen Hausgruppen leicht die zulässige Baulänge von 50 m erreichen (bei Einzelhäusern zwar auch möglich, jedoch im Bereich vom OT Ilsenburg nicht zu erwarten), Ortsränder riegelartig begrenzen und damit aufgelockerte, harmonischen Übergänge in die freie Landschaft verhindern.

Festlegung Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG)

Aufgrund der Begrenzung der Höhe der Gebäudehöhe und der Lage zum bestehenden Baugebiet „Wienbreite I“ darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschosses (OKFF EG) maximal 0,5m m über dem natürlichen Gelände auf dem Baugrundstück betragen. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe OKFF EG ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Über die textliche Festsetzung 3.1 sind Nebenanlagen sowie gemäß textliche Festsetzung 3.2 überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich ein Erfordernis gesehen. Dies soll bewirken, dass überdachte Stellplätze und Garagen möglichst zusammen mit dem Wohngebäude sowie Nebenanlagen nicht in den festgesetzten Grünflächen errichtet werden.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen zulässig.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die „Planstraße „A“ mit Anschluss an die L 85. Zusammen mit dem Straßenbaulastträger wurde aufgrund der geplanten Bebauung, die geplanten neuen OD-Grenzen festgelegt und einvernehmlich abgestimmt. Ein entsprechender Antrag liegt dem Straßenbaulastträger vor und ist in Bearbeitung.

Der Anschluss an vorhandene Erschließungsstraße „Wienbreite“ (Straße „B“) ist nur für die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge geplant und erhält eine entsprechende bauliche Sperre (Poller etc.), die von den Rettungsfahrzeugen geöffnet werden kann.

Im Notfall kann hier zusätzlich das bestehende Baugebiet „Wienbreite“ erreicht werden, wenn in den bestehenden Erschließungsstraßen „Wienbreite“ bzw. „Mahrholzberg“ zu Verkehrseinschränkungen (Vollsperrungen) kommt.

Die Erschließungsstraßen sollen öffentliche Verkehrsflächen werden, die nach Errichtung und der erforderlichen öffentlichen Widmung an die Stadt Ilseburg kostenfrei übergeben wird.

Die Breite der Erschließungsstraßen wird mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Sie werden verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke abzusichern.

Die Straße „A“ soll aufgrund überwiegender Wohnbebauung und fehlendem Durchgangsverkehr als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit niveaugleichem Mischflächen erfolgen. Die damit verbundene Geschwindigkeitsreduzierung auf max. 6 km/h kommt dem Ruhebedürfnis im allgemeinen Wohngebiet entgegen und eröffnet für Anwohner und Kinder zusätzlichen Kommunikationsraum bzw. Spielfläche.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch einen Weg „A“, der eine Anbindung an die Fußwegverbindung in Richtung „Baugebiet Mahrholzberg“ und zum Baugebiet „Wienbreite“ sicherstellt.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt in Nähe zur Haltestelle „Mahrholzberg“ (Buslinie 270).

2.3.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und sämtliche Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 4).

Pflasterdecken (auch als Verbundsteine) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausbildung und herkömmlichen Fugen erfüllen den Abflusswert von 0,7.

Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert.

2.4 Grünflächen

Der Bebauungsplan erfasst neben den geplanten Bauflächen auch Frei- und Grünflächen.

Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme für die Bauflächen und die Festsetzung von Grünflächen um das geplante Baufeld kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die Versiegelung bislang offenen Bodens mit der vorgesehenen Festsetzung der Bauflächen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der so weit wie möglich ausgeglichen werden muss.

Begrünungen im Rahmen naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen werden ausschließlich mit gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ ausgeführt (Hinweis in der Planunterlage).

Als Ausgleichsmaßnahme sind folgende einzelnen Maßnahmen sind geplant:

- Baumpflanzung auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 5.2)

Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sind mindestens 5 Sträucher (Qualität Heister 2 x verpflanzt) bzw. 1 Baum (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14) der Artenliste I auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind alle Gehölzarten zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden.

- Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 5.3)

Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 4 m² 1 Strauch und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Es sind alle Gehölzarten zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden. Das Nachbarschaftsgesetz bezüglich Grenzabstände für Anpflanzungen bleibt in Kraft.

Auszug aus dem Nachbarschaftsgesetz:

§ 34 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke

(1) Mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

a) bis zu	1,50 Meter Höhe	0,50 Meter
b) bis zu	3 Meter Höhe	1 Meter
c) bis zu	5 Meter Höhe	1,25 Meter
d) bis zu	15 Meter Höhe	3 Meter
e) über	15 Meter Höhe	6 Meter.

(2) Die in Absatz 1 bestimmten Abstände gelten auch für Hecken, falls die Hecke nicht gemäß § 24 Abs. 3 auf der Grenze gepflanzt wird. Sie gelten auch für ohne menschliches Zutun gewachsene Pflanzen.

(3) An Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Streifen von 0,5 Meter von Anpflanzungen freizuhalten. Dies gilt nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Größe oder sonstiger Beschaffenheit eine den Grenzabstand erfordernde Art der Bodenbearbeitung nicht in Betracht kommt.

- Bepflanzung einer Lärmschutzanlage (textliche Festsetzung 5.4)

Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind je 4 m² 1 Strauch und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste II zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Es sind alle Gehölzarten zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu

achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

- temporärer naturnaher Hochwasserschutz (textliche Festsetzung 5.5)

Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Fläche ist ein temporärer Hochwasserschutz mit naturnaher Gestaltung herzustellen. Mindestens 30 % der Fläche sind mit Sträuchern und Bäumen (je 4 m² 1 Strauch und je 15 lfdm ein Baum) der Artenliste II zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Es sind alle genannten Arten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, dass temporär anfallende Wasser vom östlichen Hang des Saatberges / Ableitungen vom „Kiensbergbach“ aus dem „Tuchfeldstal“ weiterhin nicht über den vorhandenen Graben nördlich der Kleingartenanlage in der „Kastanienallee“ in den Vorfluter „Suenbach“ abgeführt wird und zu unkontrollierbaren Ereignissen innerhalb des Stadtgebietes führen. Eine entsprechende Verrohrung ist zwischen der „Kastanienallee“ und der Fläche „C“ zusätzlich erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (textliche Festsetzung 5.2 und 5.3) werden durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks durchgeführt. Die übrigen Maßnahmen werden durch den Investor bzw. die Stadt Ilsenburg vorgenommen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

2.5 Wasserflächen

- entfällt -

2.6 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 34 „Wienbreite II“, befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

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

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Ilsenburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Zwischen der Stadt Ilsenburg, dem WAHB und dem Investor, den Stadtwerken Wernigerode, erfolgte die Abstimmung, dass der WAHB die Erschließung der Schmutz- und Regenwasserkanäle einschl. Regenrückhaltebecken im Baugebiet vornimmt. Die entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen den Vertragspartner ist noch abzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation in der Straße „Unter dem Regenbogen“ über eine Hebeanlage angebunden werden.

Die Regenwasserentwässerung hat gemäß Entwässerungskonzept vom 27.06.2019 zu erfolgen. Die Grundstücke sind an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Ackerfläche wurde bisher in den Straßenseitengraben eingeleitet. Mit Einleitung der öffentlichen Regenwasserkanalisation soll nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Straßenbaulastträger der Straßenseitengraben in ein Gewässer II. Ordnung bis zum

„Kienbach“ umgewidmet werden. Das Umwidmungsverfahren läuft bereits.

Um keine Verschlechterung der Abflussverhältnisse zu erzielen, wird weiterhin nur der natürliche Abfluss von 10 l/sha eingeleitet. Aufgrund dieser Tatsache wird eine Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) erforderlich.

Ein auf der Ver- und Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung Abwasser, geplantes Regenrückhaltebecken soll als trockenfallendes Becken in naturnaher Ausbildung angelegt werden. Es erfolgt daher – je nach eingeleiteter Niederschlagsmenge – nur ein zeitweiser Aufstau einer Wasserfläche mit unterschiedlichen Wasserspiegelhöhen und Verweilzeiten. Betrieb und Unterhaltung eines Regenrückhaltebeckens mit ständigem Wassereinstau und entsprechender Eingrünung kann seitens des zuständigen Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme - Bode aus Kostengründen nicht abgesichert werden. Es wird ein trockenfallendes Regenrückhaltebecken umgesetzt.

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

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung des zukünftigen Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über das in der Ortslage vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Wernigerode. Hier stehen ausreichende Reserven zur Verfügung.

Löschwasserversorgung:

Seitens der Stadt Ilsenburg wird eine Löschwasserversorgung auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg (Mitbenutzung der technischen Hydranten) mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen.

2.7.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität soll durch den zuständigen Versorgungsträger Avacon AG sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Erdkabel in der „Wienbreite“.

2.7.4 Gasversorgung

In der Straße „Wienbreite“ liegt die Gashauptleitung des Versorgungsträgers Harz Energie Netz GmbH, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung mit der Erschließung über die Straße „A“ möglich ist.

2.7.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon kann durch die Deutschen Telekom sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Erdkabel in der Straße „Wienbreite“. Zusätzlich wird geprüft, ob in der „Harzburger Straße“ eine neue Telekommunikationslinie verlegt wird.

2.7.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die Planstraße „A“ besteht für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkung, da die Schleppkurven für ein 3-achsige Müllfahrzeug nachgewiesen wurden.

2.8 Immissionsschutz

Aufgrund des sehr geringen Abstandes des Plangebietes zur Landesstraße 82 ist innerhalb des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, wurde eine Schalltechnische

Stellungnahme vom 04.06.2019 durch die öko – control GmbH erarbeitet. Folgende Ergebnisse wurden vom Gutachter ermittelt:

Tabelle 3: Ergebnisse – geplante Wohnbebauung „Wienbreite II“, mit Lärmschutzwall

Immissionsort	Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Orientierungswerte DIN 18005 in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Wohnhaus (PLAN) Einmündung L 85/Straße A	54	45	55	45

Unter der Berücksichtigung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalles können an allen Wohngebäuden des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Im Bereich der Einmündung ist die Lärmschutzanlage, wenn sie nicht überlappend hergestellt wird, an die Zufahrtsstraße angrenzend zu errichten.

Großflächig ist das Gebiet dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Der äußere, östliche Bereich des Plangebietes wird dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

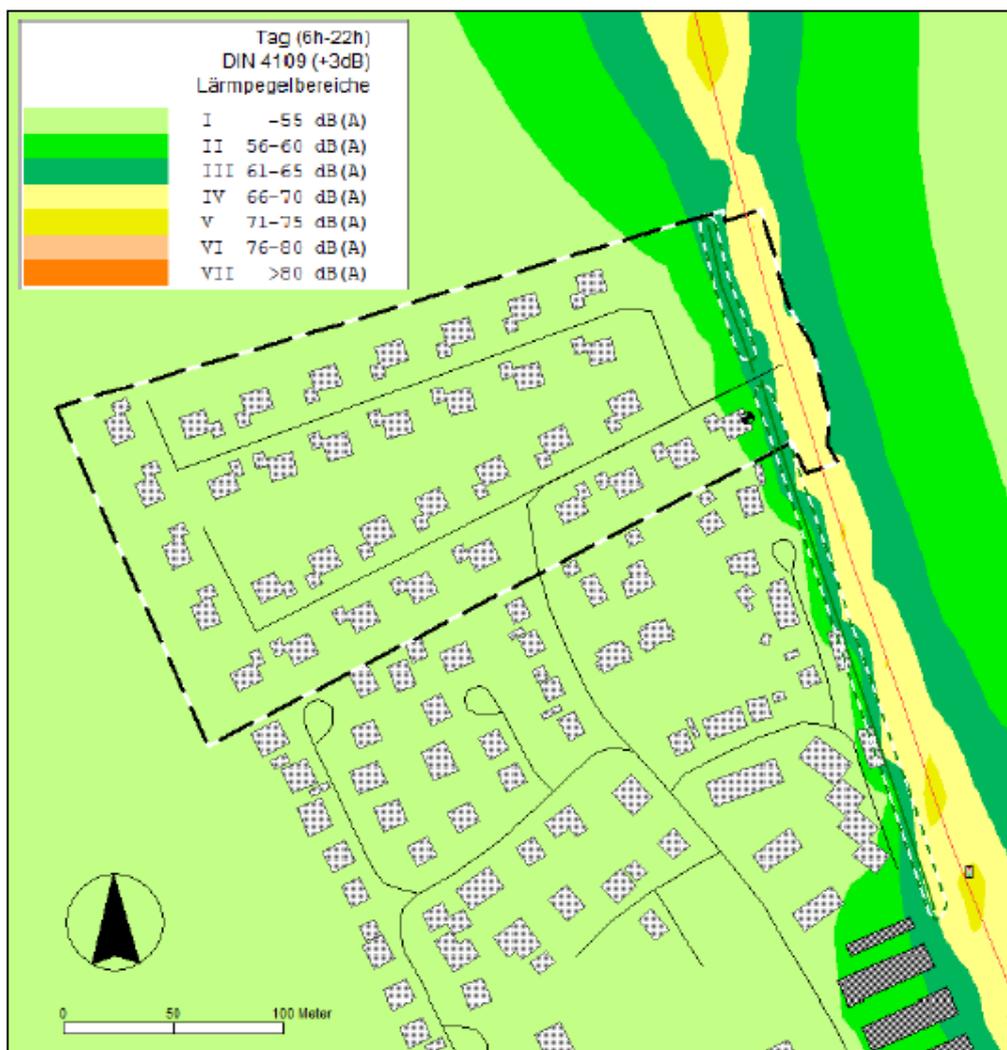


Abbildung 5: Lärmpegelbereiche „Wienbreite II“

Entsprechende Vorkehrungen bzgl. des passiven Schallschutzes sollten in Anlehnung an die Empfehlungen in Tabelle 4 getroffen werden.

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Landesstraße orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Tabelle 4: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Schalldämmmaß R'_w des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume ¹⁾	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30

Das geplante Baugebiet wird direkt an die Landesstraße 85 angeschlossen. Eine Anbindung an das bestehende Baugebiet „Wienbreite“ wird nur für Rettungsfahrzeuge und Fußgänger gewährleistet, so dass zusätzliche Immissionen durch Fahrverkehr in der Gemeindestraße „Wienbreite“ ausgeschlossen werden können.

Aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (nördlich und westlich des Plangebietes) wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Lärm- oder Geruchsbelästigung beim Düngen, der Aussaat oder Ernte zu verzeichnen sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein wird und gerade im Übergang zur freien Landschaft nicht als unzumutbare Einschränkung einzustufen ist.

2.9 Bodenschutz / Altlasten

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind für die Fläche des Plangebietes keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten im Altlastenkataster für den Landkreis Harz erfasst.

In Vorbereitung der Erschließung des Baugebietes wurden durch den Investor eine Vorerkundung hinsichtlich der Einhaltung von Prüfwerten für das Nutzungsszenario „Wohngebiete“ aus der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf dem Plangebiet durch die Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH durchgeführt. Die Analyseergebnisse sowie eine entsprechende Bewertung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ergaben für den Nutzungstyp „Wohngebiete“ keine Überschreitungen der Prüfwerte.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) bei den durchzuführenden Erdarbeiten des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Harz. (Adresse: Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 03941/5970, 5765 oder - 5760) unverzüglich zu informieren.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Baugesetzbuch (§ 202 BauGB) verankert und wird im Plangebiet berücksichtigt. Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen wird der Mutterboden in nutzbarem Zustand

erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.

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

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grundes und Bodens

Eine Ordnung des Grund und Boden wird nicht erforderlich, da der Investor / Bauträger Eigentümer der Grundstücke (Bauflächen) wird.

3.2 Ordnung der Bebauung

Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale der Stadt Ilsenburg im ländlichen Harzvorland positiv beeinflussen. Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu bestimmen. Maßnahmen an baulichen Anlagen, welche die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Ilsenburg gestellt (§ 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA). Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. In Ilsenburg sind dies verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk aus Naturstein oder Ziegel, Fachwerkverkleidung mit naturroten Tonziegeln oder Holzverschalung. Auch die Farbe ist wesentlicher Bestandteil der Oberfläche einer Fassade. Glänzende Anstriche an Gebäuden sind in Ilsenburg untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild.

Das Verhältnis von geschlossenen Wandflächen zu Öffnungen und die Horizontal- und Vertikalgliederungen sind für das Erscheinungsbild der Fassaden ausschlaggebend. Bei der Errichtung von Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches ist die Maßstäblichkeit der Baukörper eine wesentliche Voraussetzung. Fenster und Türen eines Gebäudes prägen nicht nur das Gebäude selbst, sondern wirken wesentlich auch auf das Ortsbild ein. Großflächige Fensterfassaden werden daher ausgeschlossen.

Dach

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern des Ortes Ilsenburg, ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial bewirkt.

Ziel der Festlegung der Farbe der Dacheindeckung ist die einheitliche Regelung der Dachfarben im Entwicklungsbereich von Ilsenburg einschließlich der Ortsteile. Durch diese Festsetzung sollen nur besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau, grün bzw. graue bis schwarze, ausgeschlossen werden. Um den

Gestaltungsvorstellungen der Bauherren zu entsprechen, wird der Gestaltungsrahmen auf rote bis rotbraune Dacheindeckungen einheitlich festgesetzt. Nach dem Bestimmtheitsgebot sind die Farben eindeutig zu definieren. Hierzu wird das RAL-Farbenregister verwendet.

Als Ausstattungselemente Ilsener Dächer sind von je her Gauben zur Belichtung oder Belüftung der Dachräume verwendet worden. Diese Gauben haben einen prägenden Einfluss auf die Gestalt der Dächer. Ihre Größe und Lage ergibt sich aus den konstruktiven Gegebenheiten des Hauptdaches. An den Gauben wiederholen sich in kleinerem Maßstab alle Trauf- und Firstdetails und die an den Wand- und Dachflächen verwendeten Oberflächenmaterialien.

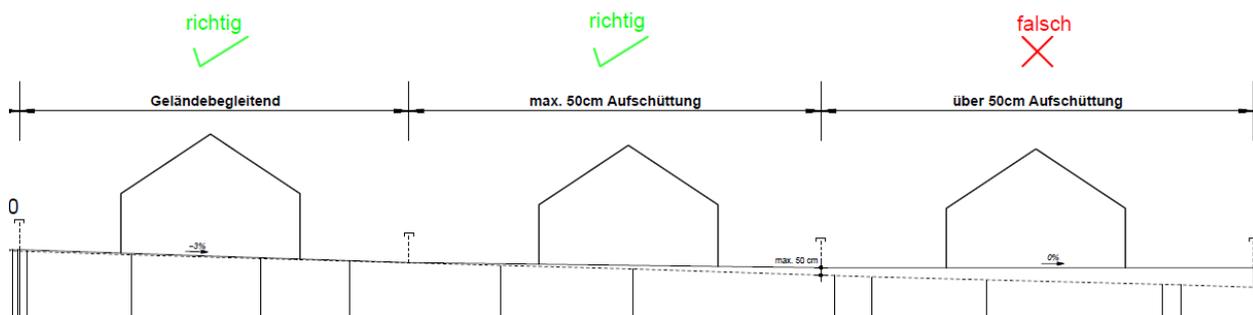
Einfriedungen

Einfriedungen stehen in direktem gestalterischen Zusammenhang zu der Architektur der Häuser und ergänzen die Wirkung der gebauten Architektur in ihrer Begrenzung der Straßenräume. Es muss daher darauf geachtet werden, dass sie in ihrer Gestaltung auf die Architekturelemente der Häuser abgestimmt sind und sich der für Ilsenburg typischen Formen und Konstruktionen bedienen, die sich historisch herausgebildet haben.

Geländeveränderungen

Neben der Fassadengestaltung, den Dächern und Einfriedungen besitzen die Geländeänderungen einen starken Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Grundstückes. Deshalb ist darauf zu achten, dass die Veränderungen des bestehenden Geländes nicht so stark verändert werden und sich in die vorhandene Landschaft und künftige Straßenführung einpassen.

Begrenzt wurden Veränderungen des natürlichen Geländes mit Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen dürfen die Höhe um auf maximal 0,5 m zu den Nachbargrundstücken und zur Straße.



Örtliche Bauvorschrift Stellplätze und Ablösung

Die Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 30.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Wienbreite II“.

Sachlich regelt die Stellplatz- und Ablösesatzung die festgelegte Zahl der notwendigen Stellplätze. Ziel der Satzung ist entsprechend der Regelung über Stellplätze und Garagen aus § 48 Abs. 1 BauO LSA in erster Linie, den öffentlichen Verkehrsraum dadurch von ruhendem Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zugeordnet werden (notwendige Stellplätze).

Des Weiteren wird in der Stellplatz- und Ablösesatzung entsprechend § 48 Abs. 2 und 3 BauO LSA die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende notwendige Stellplätze, die Höhe der Ablösebeträge sowie die zweckgebundene Verwendung dieser Beträge geregelt.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 4,619 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet		3,077 ha = 66,61 %
Verkehrsfläche		0,506 ha = 10,96 %
Grünfläche		0,857 ha = 18,56 %
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung		<u>0,179 ha = 3,87 %</u>
		4,619 ha = 100,00 %
Baugrundstücke:	ca. 35 Stück	
Geschätzte Einwohnerzahl:		
aus zukünftiger Bebauung	ca. 35 x ca. 1,3 WE x 2,6 EW/WE	= ca. 118 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. gemeindlicher Kostenanteile wird für den Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung durch einen Investor geleistet wird.

Durch den Investor werden ebenfalls auf eigenes Risiko die erforderlichen Planungskosten übernommen, so dass der Stadt Ilsenburg keine weiteren Kosten entstehen.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ bereitet in der Stadt Ilsenburg die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Das Wohngebiet soll im unmittelbaren Anschluss an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an der Straße „Wienbreite“ im Nordwesten der Stadt Ilsenburg errichtet werden. Das Grundstück wird aktuell intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Fläche befindet sich in privater Hand. Die vorliegende Planung dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung für die geplante Bebauung.

Für die vorliegende Planung dient die „Harzburger Straße (L85)“ als Haupterschließungsstraße. Zudem ist eine Anbindung an die Straße „Wienbreite“ geplant, welche das südlich angrenzende Wohngebiet erschließt. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

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

Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet (DE 4129 301) „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“, welches Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Harz und Harzvorland“ ist. Das FFH-Gebiet grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet. Ein kleiner Teil des Plangebietes (Grünfläche Fläche „C“) im Westen erstreckt sich in das Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- 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), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Gem. RdErl. des MU vom 1.6.1994 (MBI LSA Nr. 60/1994 S. 2099-2114)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. 3 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) m 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. Juli 2017; (BGBl. I S. 2771, 2773)

3. Das Plangebiet

3.1 Lage

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

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Ilsenburg und umfasst den südlichen Teilbereich einer großflächigen Ackerfläche, die sich zwischen der „Harzburger Straße“ im Osten und den Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“ im Norden und Westen erstreckt. Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil im Landschaftsschutzgebiet.

Im Süden schließt sich das Plangebiet unmittelbar an die bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Flächen entlang der Straße „Wienbreite“ an. Nördlich und westlich setzt sich die Ackerfläche fort.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 46.194 m², wobei 30.770 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, 3737 m² werden als private Grünfläche ausgewiesen, hier sollen als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in den Randbereichen der Grundstücke Strauch-Baumhecken gepflanzt werden. Eine schmale längliche Teilfläche erstreckt sich vom südwestlichen Ende des Baugebietes entlang der Kleingartenanlage nach Südwesten. Diese Fläche wird mit locker mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dient dem Hochwasserschutz. Derzeit sind im Plangebiet keine Gehölzbestände vorhanden.

3.2 Naturraum

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

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

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

Das Plangebiet ist durch anthropogene Veränderungen infolge der Ackernutzung geprägt.

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

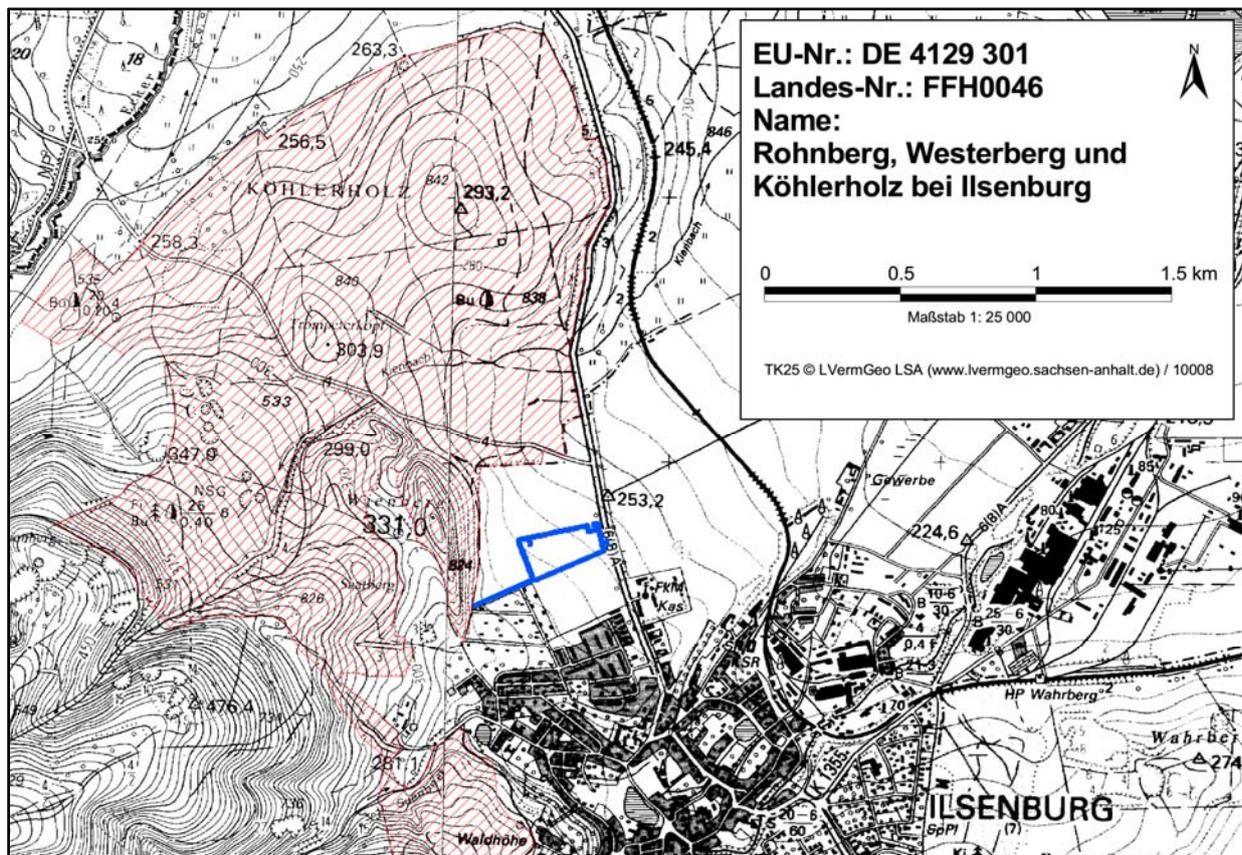


Abbildung 1: Das FFH-Gebiet DE 4129 301 (rote Schraffur) umfasst die Waldbereiche in der Umgebung des Plangebietes (blaue Umrandung), Quelle: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

In dem von Bebauung betroffenen Teil des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Ein kleiner Teil des Plangebietes im Westen erstreckt sich entlang der südöstlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“

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

In ca. 200 m Entfernung in nordwestlicher Richtung erstreckt sich das FFH-Gebiet (DE 4129 301) „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilseburg“, welches Bestandteil des Nationalparks Harz ist. Das Schutzgebiet umfasst die naturnahen Laubwälder des Ilsetales und des nördlichen Harzrandes. Charakteristisch sind großflächige und gut ausgeprägte Waldgesellschaften, die teilweise unberührten Schluchtwaldcharakter aufweisen, sowie der naturnahe Flusslauf der Ilse.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

4.1 Landschaftsplanung

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

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

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

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

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Bauleitplanung. Eine Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume soll vermieden werden, insbesondere ist dies im Umfeld von Landschaftsschutzgebieten durch geeignete gestalterische Maßnahmen zu gewährleisten. Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

4.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REP Harz) in einem

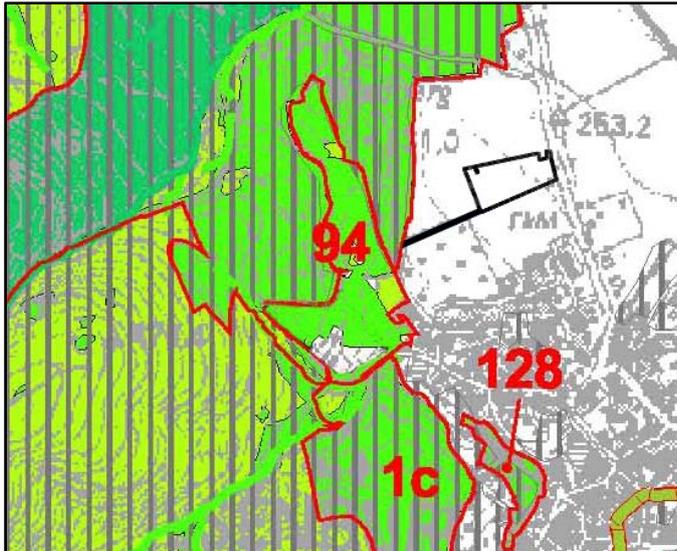
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6, Z1, G2 bis G 4

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).

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REP Harz *für den Natur- und Landschaftsschutz*, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, *für den Bodenschutz* mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) G2, *für den Gewässerschutz und für die Erholung, Freizeit, Tourismus* besonders zu beachten.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten, da sich aus der geplanten Wohnbebauung keine störende Nutzung für den unmittelbaren Umgebungsbereich, insbesondere für die touristische Nutzung, ergibt. Durch die Wahl einer Fläche, die sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung und die Landesstraße 85 anschließt und deren randliche Be- und Durchgrünung sind erhebliche negative Auswirkungen hinsichtlich der Ziele der Raumordnung nicht zu erwarten.

4.3 Biotopverbund



Biotopverbundplanung für die Umgebung des Plangebietes (schwarze Umrandung), Ausschnitt, Quelle: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2005)

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 sind keine Bestandteile des Biotopverbundsystems verzeichnet. Der Bereich westlich des Plangebietes wird in der Biotopverbundplanung unter der Gebietsnummer 94 „Grünland / Erdfälle westlich Wienberg“ geführt. Dabei wird der nördliche, unmittelbar an den Nationalpark Harz angrenzende Ortsrand Ilsenburgs einbezogen. Die Flächen haben eine wichtige Funktion als Trittsteinbiotop zwischen dem Ortsrand von Ilsenburg und den naturnahen Wäldern am Wien- und Schorrberg (NP Harz). Das Biotopmosaik aus Grünland und Erdfällen mit Gewässern und Gehölzbeständen bietet Lebensraum für zahlreiche, z.T. seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und die Entwicklung der extensiven Grünlandbiotope durch Beibehaltung der extensiven Nutzung und die Erhaltung der Erdfälle sind hier als Schutzziel definiert (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2005).

Im Landschaftsrahmenplan wird als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft für das Plangebiet und dessen Umgebungsbereich der „Erhalt von Gartenanlagen und innerörtlichen Grünflächen durch Bestandssicherung“ aufgeführt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine aktuell intensiv genutzte Ackerfläche bebaut. Ein großer Teil der Freiflächen im Plangebiet wird

zu Gartenflächen umgestaltet, in den Randbereichen erfolgt die Pflanzung von Strauch-Baumhecken, der Lärmschutzwall im Osten wird zusätzlich mit Gehölzen bepflanzt. Weiterhin ist im Rahmen des Hochwasserschutzes vorgesehen, einen ca. acht Meter breiten Streifen im Südwesten locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Somit wird durch die Planung der Erhaltung und Schaffung innerörtlicher Grünflächen Rechnung getragen.

5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juli 2018 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

Checkliste der bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ der Stadt Ilseburg gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB		
Schutzgüter	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
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	
Biologische Vielfalt	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	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x	
Abfall, Boden- und Immissionsschutz		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Sonstiges		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie		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
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a Bau GB		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf der derzeit als Acker genutzten Fläche eine Wohnbebauung vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung bisher unbebauter Freiflächen und damit zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung.

Da das Plangebiet unmittelbar an das Ende der Erschließungsstraße „Wienbreite“ grenzt, ist eine

Erschließung vorhanden. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt jedoch von Osten über die „Harzburger Straße“ (L85). Zusätzlich ist der Bau weiterer Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Aufgrund der Etablierung einer Wohnbebauung auf Flächen, die derzeit als Acker genutzt werden, ist mit einer Erhöhung des Anwohnerfahrzeugverkehrs an der Harzburger Straße zu rechnen. Es sind jedoch keine Störwirkungen zu erwarten, die nicht dem Nutzungstyp „Wohnbebauung“, welche auch auf den umgebenden Flächen vorherrscht, entsprechen. Durch Festsetzung einer drei bis sechs Meter breiten Strauchhecke (private Grünfläche) als Abgrenzung des Baugebietes nach allen Seiten, sowie im Zentrum, wird für eine ausreichende randliche Be- und Durchgrünung des Plangebietes gesorgt und eine entsprechende Abgrenzung zur umgebenden Landschaft, bzw. benachbarten Wohnbebauung geschaffen.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung und die geänderte Nutzung der Flächen immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Durch die geplante Wohnbebauung ist mit einem zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der „Harzburger Straße“ (L85) zu rechnen. Durch den Bau eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von 3,5 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der L 85 werden die vorhandenen Immissionen auf das gesetzlich erforderliche Maß reduziert. Hieraus ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch, da es sich hierbei um eine Erhöhung des bereits vorhandenen Anwohnerverkehrs handelt. LKW- oder Lieferverkehr ist nicht zu erwarten. Weiterhin sind aufgrund der Bereitstellung von Wohnbauflächen auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu verzeichnen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Ilsenburg auf einer ebenen Fläche, die aktuell als Ackerfläche (Raps) genutzt wird. Entlang des vorhandenen Baugebietes, an welches sich das Plangebiet unmittelbar anschließt, hat sich ein Trampelpfad gebildet, dadurch ist ein ca. 2 m breiter Streifen entlang der vorhandenen Wohngrundstücke ungenutzt, wird aber gelegentlich gemäht. Hieran schließt sich ein Streifen der Ackerfläche an, der vermutlich als Ackerrandstreifen gestaltet wurde und daher eine andere Artenzusammensetzung aufweist, als der übrige Acker (Gerste, verschiedene Blütenpflanzen). Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als naturnahe Elemente sind in der näheren Umgebung des Plangebietes die Gehölzstrukturen auf den Lärmschutzwällen entlang der Harzburger Straße sowie die sich entlang dieser in Richtung Norden erstreckende Allee aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu nennen. Weiterhin bietet ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Dauereinstau innerhalb des vorhandenen Baugebietes ein wertvolles naturnahes Feuchtbiotop.

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes sind die Waldbestände und Wiesenflächen des Landschaftsschutzgebietes „Harz und Harzvorland“ sowie des Nationalparks Harz landschaftsprägend.

Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Juli 2018) erfasst. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die anthropogene Nutzung stark eingeschränkt. Zum Zeitpunkt der Begehung war das

Feld bereits abgeerntet. Grundsätzlich bieten intensiv genutzte, großflächige Ackerflächen kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind daher hier nicht zu erwarten.

Bewertung

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

Eine Bedeutung der Fläche für den regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben. Im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen können die Heckenpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes und die Fortsetzung der Bepflanzung auf dem Lärmschutzwall zur Harzburger Straße als wichtiger Trittsteinbiotop Teilfunktionen in einem Biotopverbundsystem übernehmen und die benachbarten Biotopverbundelemente ergänzen. Zudem tragen die Pflanzungen zu einer positiven Gestaltung des Plangebietes und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt innerhalb der Siedlungsstrukturen bei. Es ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung, die jedoch durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen wird.

5.3 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt des Gebietes ist aufgrund der intensiven Nutzung derzeit sehr gering. Nur wenige Arten kommen auf Ackerflächen vor. Dabei handelt es sich oftmals zudem um allgemein häufige Arten. Durch die geplante Errichtung des Baugebietes kommt es zunächst zur Beendigung der Ackernutzung. In Teilbereichen entstehen während der Bautätigkeiten unterschiedliche Ruderal- und Brachestadien, wodurch sich die biologische Vielfalt erhöht. Nach Abschluss der Gartengestaltung ist durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen von einer höheren Biologischen Diversität auszugehen, als dies aktuell der Fall ist.

5.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche mit einem leichten Gefälle nach Nordosten hin in einer Höhenlage zwischen 280 m ü NHN (südwestliche Ecke) und 257 m ü NHN (Nordosten). Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus Grauwacken und Kieselschiefern, auf welchen sich im Zuge der Bodenbildung arme Braunerden und Braunerde-Ranker sowie Podsole gebildet haben (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Die Böden im Plangebiet sind, aufgrund der Nutzung als Ackerfläche, bereits durch Nutzung und Bodenbearbeitung verändert. Es ist von einer geringen Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch Nutzung beeinträchtigt ist. Zudem stellt die Haupteinschließung über die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende Harzburger Straße nur einen geringen Eingriff dar. Die Anbindung über die Straße „Wienbreite“ ist bereits vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Erschließungsstraßen sowie eines Fußweges erforderlich.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 13.461 m² ermöglicht. Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere ist die Nutzung von landwirtschaftlichen und als Wald genutzten Flächen zu begründen. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg macht die Ausweisung des Wohngebietes erforderlich. Baulücken oder Brachflächen stehen in keinem nennenswerten Umfang zur Verfügung, bzw. sind für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im erforderlichen Umfang nicht geeignet, bzw. nicht ausreichend.

Im Rahmen der Bebauung der Grundstücke ist zu beachten, dass nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

5.5 Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit Karbonatgestein, welches bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von >5m aufweist. Hier fließt das Grundwasser im Festgestein. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes weist einen Flurabstand von ca. 20 m auf. Es ist dadurch gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück rückgehalten und teilversickert. Hierfür ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über die geplante Bebauung hinaus, die Festsetzung von wasserdurchlässigem Ökopflaster im Bereich der Zufahrten und die Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Der aktuell vorhandene natürliche Abfluss von 10 l/ha, der über den Graben entlang der L85 abgeleitet wird, bleibt gleich, da das Niederschlagswasser im Regenrückhaltebecken gesammelt, gespeichert und gedrosselt wieder abgegeben wird.

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

Im Bereich der Teilfläche „C“ im Südwesten des Plangebietes ist ein acht Meter breiter Streifen als temporärer naturnaher Hochwasserschutz (textliche Festsetzung 5.5) vorgesehen. Die Fläche dient der regulierten Abführung, Rückhaltung und teilweise Versickerung von Niederschlagswasser am östlichen Hang des Saatberges, welches derzeit vom Kiensbergbach aus dem Tuchfeldstal über die „Kastanienallee“

in den „Suenbach“ abgeführt wird und bei Starkregen zu unkontrollierbaren Ereignissen innerhalb des Stadtgebietes führt. Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird hierüber nicht abgeleitet, dennoch dient die Fläche dem Hochwasserschutz und wird zu 30% mit einer Strauch-Baumhecke bepflanzt.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Ilsenburgs in einem von großen Freiflächen (Acker) sowie Siedlungsbereichen (Einfamilienhaus-Wohngebiet und Kleingartenanlage) geprägten Gebiet. Die Kleingartenanlagen sind im Landschaftsrahmenplan als „Überwärmungsbereich mit geringer Intensität“ gekennzeichnet, da es sich hier um eine Ortsrandlage mit ländlicher Prägung handelt. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung hingegen stellt einen Überwärmungsbereich mit mittlerer Intensität dar. Die sich weiter nördlich und westlich anschließenden Acker- und Wiesenflächen übernehmen eine wichtige Funktion in der Kaltluftproduktion. Ausgedehnte Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren, sind in nördlicher und nordwestlicher Richtung vorhanden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der Flächengröße der geplanten Bauflächen ist mit kleinräumigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

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

Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und die Bepflanzung der Flächen mit heimischen, standortangepassten Arten Rechnung getragen. Insgesamt werden 8574 m² Grünflächen geschaffen, hinzu kommen 17309 m² Gartenflächen auf den Wohngrundstücken, welche lokal klimausgleichend wirken. Die geplanten Pflanzungen mit Gehölzen binden langfristig CO². Starkregenereignissen wird durch geeignete Maßnahmen wie Regenrückhaltung, regulierte Abführung und teilweise Versickerung im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des Hochwasserschutzstreifens begegnet.

5.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird hauptsächlich durch typische Siedlungsstrukturen unterschiedlicher Art geprägt. Die Fläche des Plangebietes selbst stellt eine ausgedehnte Ackerfläche dar, die sich zwischen Einfamilienhausbebauung und Kleingartenanlagen im Süden, der Landesstraße im Osten und den Waldflächen des Harzes im Westen erstreckt. Das Plangebiet

umfasst eine Teilfläche der Ackerfläche. Südlich schließt sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Im Südwesten befindet sich eine ausgedehnte Kleingartenanlage. Weiter im westlichen Bereich beginnen das Landschaftsschutzgebiet „Harz und Harzvorland“ mit ausgedehnten Wiesenflächen und der Nationalpark Harz mit naturnahen Wäldern.



Blick von Norden in Richtung des Plangebietes und die vorhandene Wohnbebauung, links im Bild verläuft die Landesstraße 85, rechts im Bild erheben sich die mit Laubwald bewachsenen Hügel des Nationalparks Harz.

Für das Landschaftsbild spielen neben Wald- und Freiflächenstrukturen auch topografische Unterschiede eine wesentliche Rolle. Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitestgehend eben, Höhenunterschiede sind im Gelände kaum vorhanden. Im Westen steigt der Harz jedoch deutlich an. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wernigerode wird das Plangebiet einem Landschaftsbildkomplex des Harzvorlandes „Hügelland und Ackerebenen“ zugeordnet. Erlebnisräume im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Siedlungsflächen, im nordwestlichen und westlichen Bereich beginnt der aufsteigende Harzrand mit Grünland und Waldflächen. Weiter im Norden schließen sich Ackerflächen an den Siedlungsrand an. Prägend für das Landschaftsbild sind vor allem die Siedlungsstrukturen (Einfamilienhaus- und Wohnblockbebauung) im Süden. In Richtung Norden und Nordwesten hat das Landschaftsbild mit den hier aufsteigenden naturnahen Laubwäldern einen deutlich naturnäheren Charakter, hier ist der harmonische Übergang zur freien Landschaft gegeben.

Bewertung

Die nutzungsgeprägten Flächen im Plangebiet und dessen Umgebungsbereich besitzen für das Landschaftsbild eine geringe bis mittlere Bedeutung. Dabei sind vor allem die Siedlungsstrukturen im Süden landschaftsbildprägend. Der Norden und Westen ist mit Kleingartenanlagen und den sich daran anschließenden Wiesen- und Waldflächen des hier aufsteigenden Harzrandes deutlich naturnäher geprägt. Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich Form und Maß an die umgebende Bebauung an. Durch die geplanten Heckenpflanzungen in den Randbereichen der Grundstücke und die Bepflanzung des Lärmschutzwalls im Osten mit Bäumen und Sträuchern wird ein harmonischer und so weit wie möglich naturnaher Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes wird somit durch die Planung hinsichtlich des

Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 34 getroffenen Festsetzungen weitgehend innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch die Entwicklung standortgerechter Baum- und Strauchpflanzungen mit einem hohen Anteil heimischer Arten in den Randbereichen des Plangebietes sowie durch die Begrünung des Lärmschutzwalls. Zusätzlich soll im Bereich der Fläche „C“ entlang der vorhandenen Kleingartenanlagen im Südwesten ein acht Meter breiter Streifen als temporärer naturnaher Hochwasserschutz gestaltet und teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

5.10 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

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

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße. Die Bebauung passt sich in Art und Maß an die sich anschließende, bereits bestehende Wohnbebauung an und das Baugebiet wird von allen Seiten durch Baum-Strauch-Pflanzungen umgeben. Im Rahmen der geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird durch Pflanzungen und die Gestaltung von Gartenflächen die derzeitige Strukturvielfalt deutlich erhöht und somit eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die Fläche bliebe weiterhin ein intensiv genutzter Acker ohne jegliche Strukturelemente und mit stark eingeschränkter Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Eine Erhöhung dieser Wertigkeit ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Weitere negative Umweltauswirkungen würden auf der Fläche vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, beispielsweise die Bereitstellung von Flächen für eine Wohnbebauung als positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sowie die Erhöhung der Strukturvielfalt durch die geplanten Heckenpflanzungen und die Gestaltung von Gartenflächen, entfallen.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mensch	Durch die Planung ergibt sich immissionsschutzrechtlich eine Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Es ist mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr im Bereich der „Harzburger Straße“ (L85) zu rechnen. Die Schaffung von Flächen für eine Wohnbebauung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Dadurch ist eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gegeben.	+
Tiere und Pflanzen	Die Bebauung der Grundstücke und die damit verbundene Beseitigung der Vegetationsdecke führt zu einem irreversiblen Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Ackerflächen stellen nur für sehr wenige Arten einen Lebensraum dar. Die Beeinträchtigungen werden durch die geplanten Gehölzpflanzungen ausgeglichen.	++
Boden	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Das Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Zusätzlich erfolgt im Bereich der Fläche „C“ ein temporärer naturnaher Hochwasserschutz für anfallende Niederschlagswasser vom östlichen Hang des Saatberges.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das lokale Mikroklima. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geplanten Gehölzpflanzungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	+
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung passt sich in Art und Maß sowie hinsichtlich der Farbgebung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen an. Durch die Pflanzung von Hecken in den Randbereichen, die Gestaltung von Gartenflächen sowie die Bepflanzung des Lärmschutzwalles im Osten wird ein harmonischer Übergang zur Umgebung geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch die Planung wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung derzeit nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.11 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird die Bestandssituation der Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt. Zur Bilanzierung wird das „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ herangezogen. Entsprechend eines vorgegebenen Biotopwertes werden den einzelnen Biotoptypen in Bestand und Planung Wertzahlen zugeordnet und mit der betroffenen Flächengröße multipliziert. Die Summe Ergebnisse 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 extern ausgeglichen werden muss.

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

Am Ende der Tabelle werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und deren Kompensationsumfang ermittelt.

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

Biototyp Bestand	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Acker (AL)	44608	5	223040
Grassaum mit Trampelpfad (GSB)	1586	7	11102
	Gesamtfläche:		
	46194		234142
Summe Biotopwert Bestand:			
Biototyp Planung	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Bebaute Fläche / Gebäude (BW), GFZ 0,35	10769	0	0
Versiegelte Flächen, Stellplätze (VWC)	2692	0	0
Erschließungsstraße (VSB)	4813	0	0
Befestigter Weg (VWB)	124	0	0
Rasen am Wegrand (GSB)	124	7	868
Regenrückhaltebecken (SEY)	946	7	6622
Mesophiles Grünland am Regenrückhaltebecken (GMA)	843	7	5901
Heckenpflanzungen (HHB) auf privaten Grünflächen	3737	14	52318
Gartenflächen (AKC)	18923	6	113538
Baum-Strauchhecke (HHB) aus überwiegend heimischen Arten auf dem Lärmschutzwall	1236	16	19776
Baum-Strauchhecke (HHB) aus überwiegend heimischen Arten im Bereich des Hochwasserschutzstreifens	662	16	10592
Staudensaum (URA) entlang des Hochwasserschutzstreifens	1325	13	17225
	Gesamtfläche:		
	46194		
Summe Biotopwerte Planung			241049
Kompensationsdefizit:			7302

Nach obenstehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist der Eingriff nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen nicht ausgleichbar. Der errechnete Biotopwert der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist geringer, als der Biotopwert der Bestandssituation.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird diese geringe Defizit akzeptiert, wenn die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Erschließung über einen Landschaftsbauer hergestellt und über 5 Jahre gepflegt werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Begrünung der Randbereiche des Plangebietes durch Pflanzung von Strauch- Baumhecken auf privaten Grünflächen vorgesehen. Hierdurch soll eine optische Abschirmung des Wohngebietes insbesondere nach Norden und Westen erreicht werden. Zudem erfolgt im Osten des Plangebietes auf dem Lärmschutzwall an der „Harzburger Straße“ (L85) die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten.

Weiterhin soll im Bereich der Teilfläche „C“ im Südwesten des Plangebietes ein acht Meter breiter Streifen als temporärer naturnaher Hochwasserschutz gestaltet werden. Die Fläche dient der regulierten Abführung, Rückhaltung und teilweise Versickerung von Niederschlagswasser am östlichen Hang des Saatberges, welches derzeit vom Kiensbergbach aus dem Tuchfeldstal über die „Kastanienallee“ in den „Suenbach“ abgeführt wird und bei Starkregen zu unkontrollierbaren Ereignissen innerhalb des

Stadtgebietes führt. Die Fläche dient dem Hochwasserschutz und wird zu 30% mit einer Strauch-Baumhecke bepflanzt. Der übrige Bereich wird bei Bedarf extensiv gemäht. Hier ist die Entwicklung von standortangepassten Staudensäumen zu erwarten. Die Gestaltung der Fläche ist auch hinsichtlich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Landschaftsbild“ positiv zu bewerten. Sie bildet sowohl ökologisch als auch optisch einen naturnahen Übergang zwischen Kleingartenanlage und freier Landschaft.

Artenliste I, Flächen „A“ (Strauch-Baumhecke) auf privaten Grünflächen

Bäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14

Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Vielblütiger Apfel (*Malus foribunda*)

Winter-Linde (*Tilia cordata* Ranco)

Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi 'carrierei'*)

Blut-Pflaume (*Prunus cerasifera nigra*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Blütenkirsche (*Prunus* in Sorten)

Sträucher:

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Kornel-Kirsche (*Cornus mas*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)

Schneeball (*Viburnum opulus* in Sorten)

Forsythie (*Forsythia x intermedia*)

Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)

Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Artenliste II, Fläche „B“ (Strauch-Baumhecke) im Bereich des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzstreifens (30% der Fläche)

Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv

Bäume: Qualität Hochstamm STU mind. 8/10 oder Stammbusch

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxycantha*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

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 umfasst mit 46.194 m² eine größere, fast ausschließlich durch Acker geprägte Fläche im Nordwesten der Stadt Ilsenburg. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil geprägt. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Nahrungs- und Lebensraum für nur sehr wenige auf Äckern und deren Randbereiche vorkommende Vogelarten. Hierbei wäre insbesondere die Feldlerche eine Brutvogelart, welche Äcker nutzt. Ein Streifen der Ackerfläche im Plangebiet, der sich unmittelbar nördlich an die vorhandene Bebauung anschließt, weist eine andere Artenzusammensetzung auf, als der übrige Acker. Daher ist davon auszugehen, dass hier ein Ackerrandstreifen angelegt wurde, in welchem ein größerer Anteil Blütenpflanzen enthalten ist und dieser auch etwas mehr Nahrung für Insekten und Vögel bietet.

Nahrungsgäste sind dennoch auf der Ackerfläche kaum zu erwarten. Lediglich Dorngrasmücken nutzen gelegentlich Ackerflächen, insbesondere Rapsfelder, zur Nahrungssuche. Brutplätze der Art sind jedoch nur in Hecken am Waldrand zu erwarten. Nistmöglichkeiten sind aufgrund fehlender Heckenstrukturen im Plangebiet nicht vorhanden.

Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Ackerfläche bietet kaum Lebensraum für Insekten, hier kommen lediglich sehr wenige, allgemein häufige Insektenarten vor.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die Tiere lineare Strukturen wie Hecken und Wegränder als Orientierungsstrukturen nutzen. Der aktuelle Randbereich der

Siedlung stellt solch eine Struktur dar. Eine charakteristische Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern und den zugehörigen Heckenpflanzungen und Gartenflächen sowie einer Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken vorbereitet. Die Bebauung der Ackerfläche führt zum unmittelbaren Verlust des vorhandenen Lebensraumes.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG, die bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten sind, greifen im vorliegenden Fall nicht.

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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 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. Durch Anlage von Heckenstrukturen auf Grünflächen und im Bereich der Gartenflächen werden derzeit nicht vorhandene Strukturen und somit neuer Lebens- und Nahrungsraum insbesondere für Insekten und Vögel geschaffen.

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

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 eine Erweiterung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Nordwesten der Stadt Ilsenburg auf einer derzeit intensiv als Acker genutzten Fläche. Infolge der vorliegenden Planung sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Ilsenburg im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Wienbreite“ auf einer Ackerfläche. Nördlich des Plangebietes setzt sich die Nutzung als Ackerfläche fort. Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein. Die farbliche Gestaltung wird dem Ortsbild Ilsenburgs angepasst. Durch die geplante Pflanzung der Hecken in den Randbereichen des Plangebietes wird ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft erreicht, gleichzeitig werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes minimiert. Eine Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen durch die vorliegende Planung erfolgt nicht. Der Fläche wurde keine Funktion innerhalb des regionalen Biotopverbundkonzeptes zugewiesen.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch eine Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß, durch Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster und die Rückhaltung sowie Versickerung von Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken vermieden.

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Pflanzungen überwiegend heimischer, standortgerechter Sträucher und Bäume entlang der Randbereiche des Plangebietes sowie in dessen Zentrum. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des

Plangebietes ist der Eingriff ausgeglichen.

7.1 Planungsalternativen

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

7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 Nr. 34 ergeben.

8. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Ortes in Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft zu bringen und diese Entwicklung bauleitplanungsrechtlich abzusichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf Flächen vorgenommen, die derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt werden und bei denen der Anschluss an eine vorhandene Erschließungsstraße vorbereitet ist.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ erwartet, die im Bebauungsplan ausgeglichen werden müssen. Hierfür ist die Pflanzung von Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen, standortgerechten Arten in den Randbereichen und im Zentrum des Plangebietes vorgesehen. Dadurch wird zusätzlich die Strukturvielfalt der Lebensräume im Plangebiet erhöht. Insgesamt entspricht die Verbesserung der Wohnfunktion dem Ziel einer zurückhaltenden Bebauung und Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg.

Auch die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Pflanzungen ausgeglichen. Die geplante Bebauung fügt sich weitestgehend harmonisch an das Ortsbild an und die Pflanzungen bilden einen landschaftsgerechten Übergang zur angrenzenden freien Landschaft. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.

9. 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 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: Verfahrensablauf

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

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

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