

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

der Einheitsgemeinde Stadt Ilseburg (Harz)

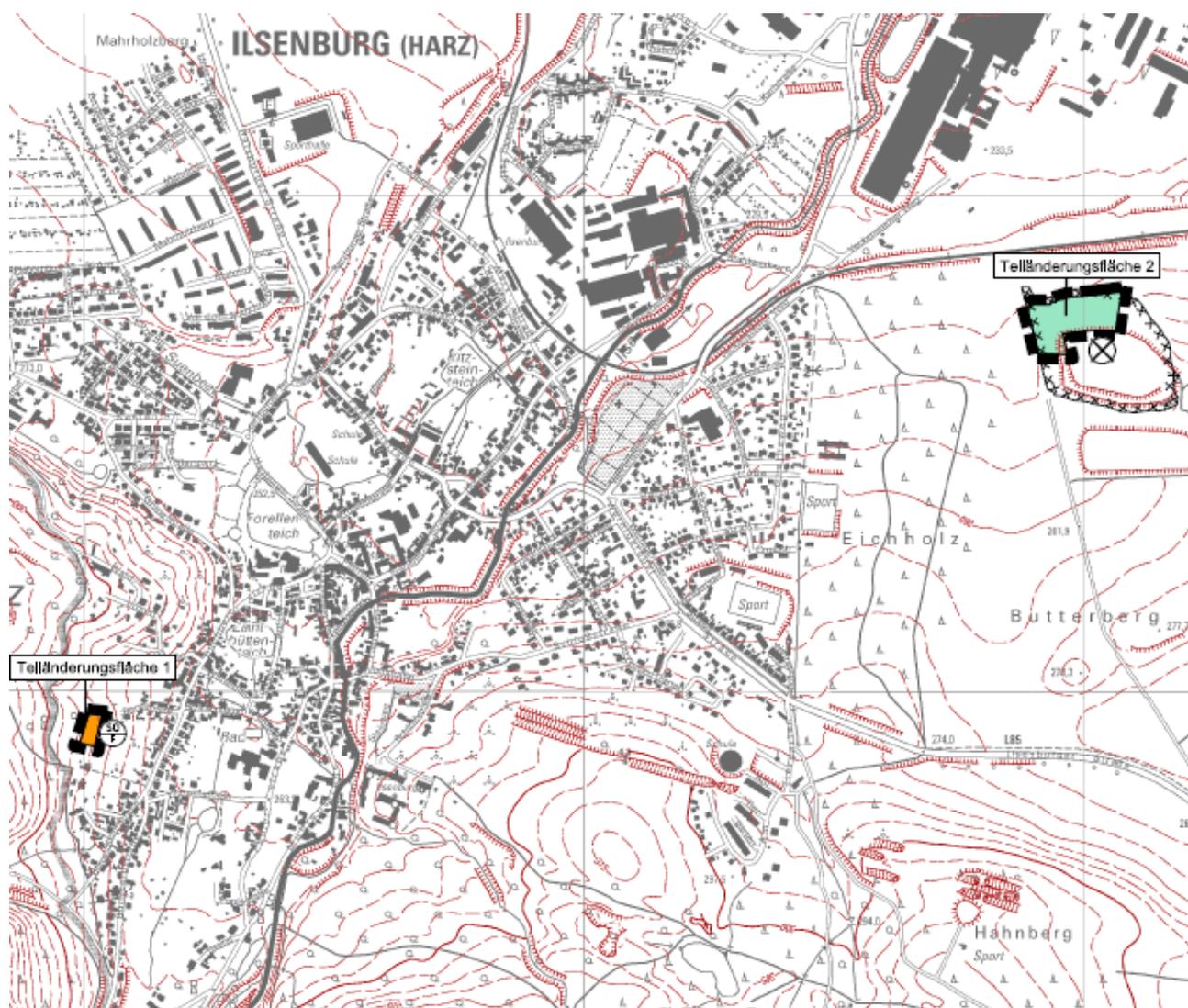
- 2. ÄNDERUNG -

Stadt Ilseburg (Harz)

LANDKREIS HARZ

Teiländerungsfläche 1: Sondergebiet Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur

Teiländerungsfläche 2: Flächen für Wald



**Conterra Planungsgesellschaft mbH**  
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar  
Tel: 05321/21205  
Fax: 05321/29563  
E-Mail: [Conterra@t-online.de](mailto:Conterra@t-online.de)  
Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

Harzburger Straße 24, 38871 Ilseburg  
039452/84193  
039452/84194

Stand Vorentwurf

# Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

## - 2. Änderung -

### Stadt Ilsenburg (Harz), Landkreis Harz

Teiländerungsfläche 1: Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“

Teiländerungsfläche 2: „Flächen für Wald“

#### Inhalt

<b>Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1. Ausgangslage.....	3
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung .....	4
2.1 Ziele der Raumordnung.....	4
2.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	8
2.4 Erschließung.....	8
2.5 Natur und Landschaft .....	9
2.6 Denkmalschutz .....	9
2.7 Bodenschutz.....	9
2.9 Städtebauliche Werte .....	10
<b>Teil B: Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
1. Anlass und Ziel der Planung .....	11
2. Gesetzliche Grundlagen .....	12
3. Das Plangebiet .....	12
3.1 Lage.....	12
3.2 Naturraum.....	12
3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft .....	13
4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken.....	13
4.1 Raumordnung.....	13
4.2 Landschaftsplanung .....	13
4.3 Biotopverbund .....	14
5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
5.1 Schutzgut Mensch .....	16
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
5.3 Schutzgut Boden .....	18
5.4 Schutzgut Wasser .....	18
5.5 Schutzgut Klima und Luft .....	19
5.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	19
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	20
5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	20
5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz .....	22
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen .....	22
7.1 Planungsalternativen.....	23
7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen.....	23
8. Zusammenfassung.....	23

**Begründung**  
**zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Stadt Ilsenburg (Harz)**

**Teiländerungsfläche 1: Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“**

**Teiländerungsfläche 2: „Flächen für Wald“**

**Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist über klassifizierte Kreis- und Landesstraßen direkt an die überregional bedeutsame Autobahn A 36 angebunden und die nächstliegenden Mittelzentren Wernigerode (Entfernung ca. 10 km) und Bad Harzburg (Entfernung ca. 15 km) bzw. die Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Entfernung ca. 35 km) zu erreichen. Die nächsten Oberzentren sind Magdeburg (Entfernung ca. 100 km), Halle (Entfernung ca. 125 km) und Braunschweig (Entfernung ca. 55 km).

Naturräumlich liegt die Nationalparkgemeinde Ilsenburg liegt mit ihren Ortsteilen Darlingerode und Drübeck am Nordrand des Harzes, am Fuße des Brockens und inmitten der malerischen Natur des romantischen Ilsetals.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Ilsenburg wurde im Zeitraum von November 2015 bis November 2018 aufgestellt und durch die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB am 30.04.2019 rechtswirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Stadt Ilsenburg und die Ortsteile Drübeck und Darlingerode ihre eigenen Teilflächennutzungspläne.

Der Geltungsbereich der Teiländerungsfläche 1 umfasst eine Größe von 0,27 ha und wird durch die notwendigen Erweiterungsauflagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ gekennzeichnet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) enthält derzeit eine Ausweisung als Grünfläche. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Waldflächen betroffen, die ein Waldumwandlungsverfahren zur Folge haben. Im Geltungsbereich der Teiländerungsfläche 2 ist die erforderliche Ersatzaufforstung geplant. Die Teiländerungsfläche liegt in der Gemarkung Drübeck und stellt Flächen am Fuße der ehemaligen Deponie Wahrberg da. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) enthält derzeit für die Teiländerungsfläche 2 eine Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft. Der Geltungsbereich der Teiländerungsfläche 2 umfasst eine Größe von 1,50 ha

Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ der sich in Aufstellung befindet. Zurzeit wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Da die derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen der Teiländerungsfläche 1 entsprechend des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ nicht mit den Ausweisungen des F-Planes konformgehen, wird seitens der Stadt Ilsenburg (Harz) die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel durchgeführt.

## **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

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

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“, Pkt. 4.2.5, G 142 (Teiländerungsfläche 1 und 2)

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

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

- im Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Hochharz) (westlich angrenzend), Pkt. 4.1.1, Z 119 (Teiländerungsfläche 1)

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

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

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Harzes“ (östlich angrenzend), Pkt. 4.1.1, G 90 (Teiländerungsfläche 1)

Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodunginseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches. Im Bereich der Selke sind das unverbaute natürliche Mittelgebirgsflusssystem einschließlich der Zuflüsse, die an z.T. steilen Felshängen stockenden Laubwälder sowie die wertvollen naturnahen Auen-, Hang- und Plateauwälder aller Altersstadien mit den entsprechenden charakteristischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen. Die zahlreichen naturnahen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen. Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor unmittelbar in den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen fort.

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

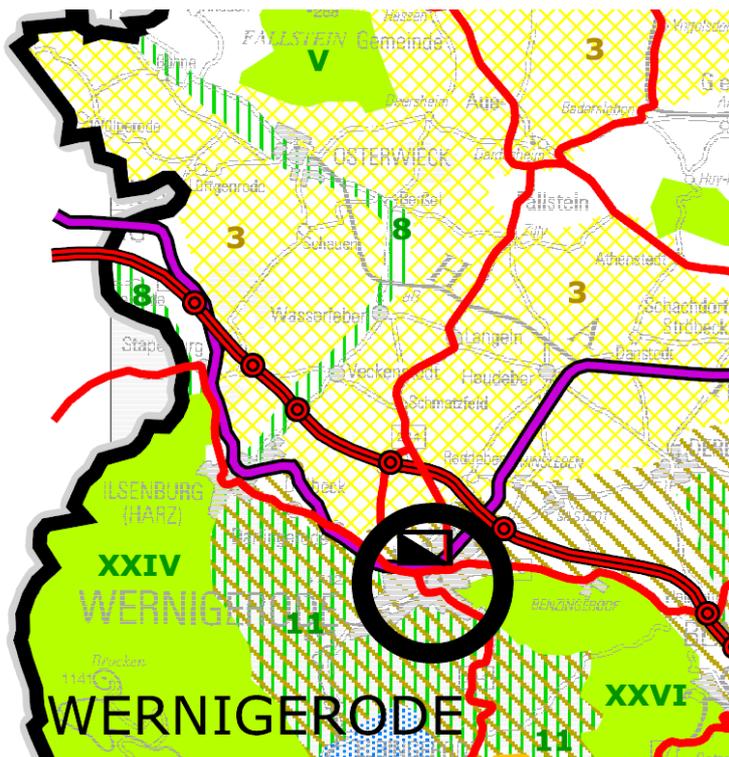
- im ländlichem Raum: G 8 (Teiländerungsfläche 1 und 2)

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

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

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

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



Auszug aus dem Landesentwicklungsplans 2010

- G 13 (Teiländerungsfläche 1)

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

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

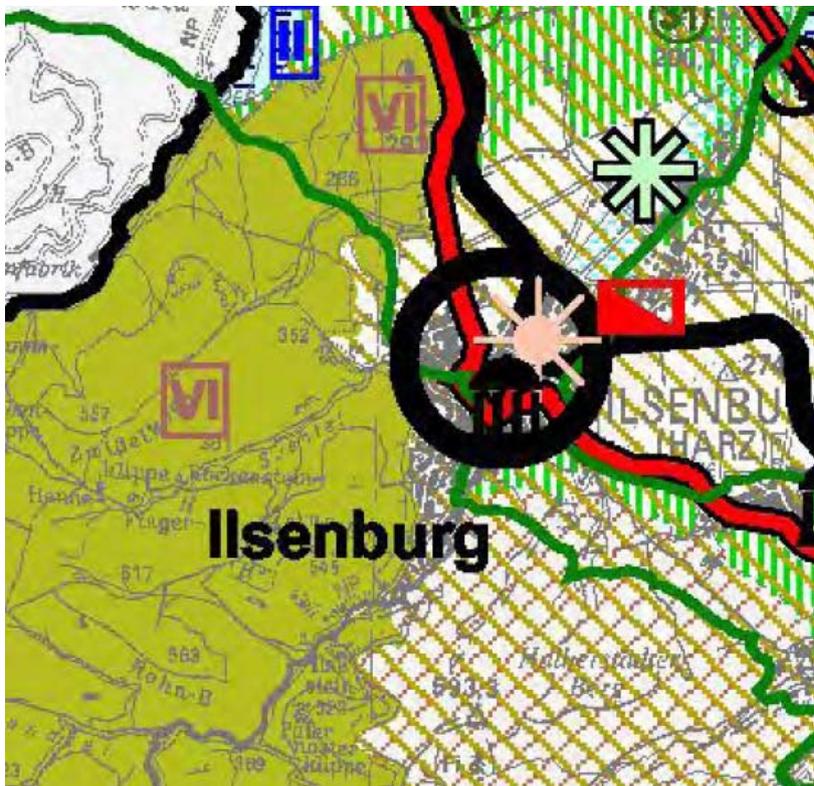
Das Planungsgebiet ist entsprechend REP Harz vor allem von folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6, Z1, G2 bis G 4 (Teiländerungsfläche 1 und 2)

„Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und / oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind (REP Harz, Ziffer 4.5.6., Z1).

Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden (REP Harz, Ziffer 4.5.6., G 2). In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung, insbesondere im Harz, sind die touristischen Gesamtkonzepte entsprechend dem Leitbild der Planungsregion auf den Erhalt der gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale auszurichten, um die Grundlagen für eine landschaftsbezogene Erholung zu schützen. Somit ist ein "Tourismus im Einklang mit der Natur" das Ziel der Regionalplanung im Harz. Das behindert nicht die Ansiedlung von Gewerbe sowie fremdenverkehrstypischen Branchen, soll aber Entwicklungen verhindern, die der besonderen Eignung dieser Gebiete für naturnahen und dem Landschaftsbild angepassten Tourismus und Erholung entgegenstehen (REP Harz, Ziffer 4.5.6., G 3). Auf eine Vernetzung insbesondere des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Seeland“, „Huy und Fallstein“ sowie „Kyffhäuserrand und Stausee Kelbra“ mit dem Gebiet „Harz und Harzvorländer“ als das zentrale Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung der Planungsregion Harz soll hingewirkt werden (REP Harz, Ziffer 4.5.6., G 4)“.

Im Hinblick auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung kommt dem Vorhaben eine große Bedeutung zu. Mit den Baumwipfelhäusern wird ein „Tourismus im Einklang mit der Natur“ erreicht und die Wirtschaftskraft der Stadt Ilsenburg gestärkt.



Auszug aus dem REPHarz

- Grundzentrum (Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ vom 27.04.2018) (Teiländerungsfläche 1 und 2)  
Die Stadt Ilsenburg ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft.  
Durch das Vorhaben wird die Entwicklung des Grundzentrums Ilsenburg nicht beeinträchtigt.
- Vorranggebiet Natur und Landschaft „Nationalpark Harz und Eckertal“ (westlich angrenzend), Pkt. 4.3.3, Z 1 bis Z 3 (Teiländerungsfläche 1)  
Vorranggebiet Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft

besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen (Z1).

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

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

- allgemeine Grundzüge der Raumordnung für die Planung, Punkt G 10-3 (Teiländerungsfläche 1):

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

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

- im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“ (östlich angrenzend), 4.5.3., Z 3, 1. (Teiländerungsfläche 1)

Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches. Im Bereich der Selke sind das unverbaute natürliche Mittelgebirgsflusssystem einschließlich der Zuflüsse, die an z.T. steilen Felshängen stockenden Laubwälder sowie die wertvollen naturnahen Auen-, Hang- und Plateauwälder aller Altersstadien mit den entsprechenden charakteristischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen. Die zahlreichen naturnahen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen. Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor unmittelbar in den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen fort.

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

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

## **2.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Durchführung des Planvorhabens zur Errichtung und Betreuung des Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ gesichert und so für die Stadt Ilsenburg mit ihren Touristen eine besondere Möglichkeit der Übernachtung und das Erleben der Natur zu etablieren.

Der F-Plan soll im Parallelverfahren geändert werden, so dass das Entwicklungsgebot von B-Plänen aus F-Plänen gem. § 8 (3) BauGB eingehalten werden kann.

### **Teiländerungsfläche 1: Änderung von Grünfläche in Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“**

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist für die Teiländerungsfläche als Grünfläche dargestellt. Zur Absicherung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“, werden im F-Plan dargestellte Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ benötigt. Im Sondergebiet ist die Errichtung von 6 Baumwipfelhäusern mit Außenterrasse und Treppenaufgang für die Unterbringung von Feriengästen und deren gewerblichen Betreuung und einem Medien- und Wirtschaftsgebäude, die die Baumwipfelhäuser mit entsprechender Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsmedien) als Verteilerstation geplant.

### **Teiländerungsfläche 2: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Wald**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerungsfläche 1 sind Waldflächen betroffen, für die bereits durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung gestellt wurde.

Als Ersatz sollen Flächen in der Gemarkung Drübeck der ehemaligen Deponie „Wahrberg“ dienen.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da als Ersatz eine Aufforstung als Wald erfolgen soll, wird die entsprechende Fläche im Flächennutzungsplan künftig als Fläche für Wald (gem. LwaldG) dargestellt werden.

Die Teiländerungsfläche umfasst die Fläche von 1,07 ha der genehmigten Erstaufforstungsfläche vom 11.12.2019 sowie 0,43 ha auf der östlichen Seite der Teiländerungsfläche die nachrichtlich als „Fläche für Wald“ übernommen werden.

Die Teiländerungsfläche 2 wird nur für ca. 30 % für das angesprochene Waldumwandelungsverfahren benötigt. Die übrige Fläche wird die Stadt Ilsenburg (Harz) als „Ökokonto“ für weitere mögliche Waldumwandelungsverfahren bzw. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nutzen und so einen wertvollen Beitrag zur Erstaufforstung gerade in der Zeit des Klimawandels und des Borkenkäfers beitragen.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Verkehrswege**

Die Verkehrswege werden durch die vorgesehene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihren Grundzügen nicht verändert. Die Erschließung der Teiländerungsfläche 1 Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ ist über die bestehende „Blaue-Stein-Straße“ an das überregionale Straßennetz gesichert. Mit der 2. Änderung sind keine Veränderungen erforderlich.

Für die Teiländerungsfläche 2 „Flächen für Wald“ werden keine Erschließungswege benötigt.

### **2.4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch die vorgesehene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihren

Grundzügen nicht verändert.

Die geplante Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ (Teiländerungsfläche 1) kann an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Für die Teiländerungsfläche 2 „Flächen für Wald“ werden keine Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt.

## **2.5 Natur und Landschaft**

Mit der Planung der Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ (Teiländerungsfläche 1) bringt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der z.Z. wirksamen Fassung (der bisherigen Ausweisungen als Grünfläche) in der Gegenüberstellung von wirksamer Fassung und geplanter 2. Änderung negative Auswirkung für Natur und Landschaft.

Durch die Inanspruchnahme von Bauflächen durch das Vorhaben geht ein Waldjungbestand aus überwiegend Hainbuchen, Bergahorn und Rotbuche verloren, der über ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren ausgeglichen wird, siehe auch Umweltbericht Punkt 5.2.1. Der Jungwuchs weist eine Stammdicke von bis zu 8cm auf. Weitere Arten sind hier Brombeere, Sand-Birke, Gemeine Esche und Trauben-Eiche.

Die zusätzliche Versiegelung bislang offenen Bodens mit der vorgesehenen Baumwipfelhäusern bzw. den Verkehrsflächen bedeutet einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der so weit wie möglich ausgeglichen werden muss.

Im Bebauungsplanverfahren wird über die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich der Bestandssituation zur Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

## **2.6 Denkmalschutz**

In der direkten Umgebung der Teiländerungsfläche Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“, befindet sich angrenzend das Gebäude „Blaue-Stein-Straße“ 15, welches unter Denkmalschutz steht und im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen ist.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt wurde der Abstand des 1. Baumwipfelhauses zum Baudenkmal von ca. 20 m auf über 30 m erhöht, um so die exponierte Lage der als Baudenkmal geschützten und mit großem finanziellem Aufwand sanierten historistischen Villa zu würdigen und den entsprechenden Freiraum zu schaffen. Weitere archäologische Kulturdenkmäler und Gebäude in der Umgebung des Geltungsbereiches der Teiländerungsfläche Sondergebiet „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ bzw. der Teiländerungsfläche „Flächen für Wald“, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind, sind nicht bekannt.

## **2.7 Bodenschutz**

Teiländerungsfläche 1:

Für den Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg sind keine altlastenverdächtigen Flächen / Altlasten bekannt. Der Vorhabenträger hat über ein Bodengutachten im Vorfeld der Erschließung mögliche Bodenbelastungen ermittelt.

„Neben dem erhöhten Gehalt an organischer Substanz (Z 2) weist der Boden lediglich einen leicht erhöhten Gehalt von Bleiverbindungen auf. Mit hoher Wahrscheinlichkeit beruht dieser leicht erhöhte Bleigehalt auf Bleigehalte der unterlagernden Gesteinsschichten, die sich auch in dem Verwitterungsboden widerspiegeln. Der leicht erhöhte Gehalt an Bleiverbindungen entspricht eine parameterspezifische Einstufung in die Z 1.1.“

Teiländerungsfläche 2:

Die Untere Bodenschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zur Erstaufforstung (Genehmigung vom 11.12.2019) mit, dass die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Harz unter der Kennziffer 15 085 190 7 30230 Deponie Wahrberg erfasst ist. Ferner wurde der Hinweis gegeben, dass eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen im Bereich der Deponieböschung aus Gründen der langfristigen Sicherung und dem Erhalt der Standfestigkeit nicht erfolgen sollte. Aus dem genannten Grund ist die Anpflanzung von Sträuchern zu favorisieren. Dieser Hinweis für die Böschungen wird bei der Bepflanzung beachtet.

Die Waldumwandlungsgenehmigung mit Festsetzung geeigneter Arten und Sorten zur Herstellung eines Laubmischwaldes wird erwartet.

## 2.9 Städtebauliche Werte

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Ilsenburg (Harz) ändert sich die Nutzung wie folgt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>F-Plan z. Z.</i>	<i>1. Änderung</i>	<i>Zugang-Abgang</i>
Flächen für Wald	4.217,1 ha	1,50 ha	+ 1,50 ha
Flächen für Landwirtschaft	1.126,1 ha	0,00 ha	- 1,50 ha
Sondergebiet Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur	46,6 ha	0,27 ha	+ 0,27 ha
Grünfläche	329,8 ha	0,00 ha	- 0,27 ha
Summe der Flächenwerte	5.719,6 ha	1,77 ha	± 0,00 ha

## Teil B: Umweltbericht

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) wird aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfelresort „Lug in Land“ bereitet die Entwicklung eines kleinen Resorts mit insgesamt sechs Baumwipfelhäusern für die Fremdenbeherbergung vor und ist darauf ausgerichtet, die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz sowie die weitere Entwicklung der Stadt Ilsenburg hinsichtlich des Fremdenverkehrs zu stärken.

Das ausgewiesene Plangebiet wird teilweise von dem seit 17.12.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ erfasst. Das Plangebiet ist im F-Plan im südlichen Bereich als Sondergebiet, im übrigen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Da der größte Teil der Baumwipfelhäuser innerhalb der Grünfläche errichtet wird und die Fläche zukünftig der touristischen Nutzung dient, geht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 nicht mit den Darstellungen des F-Planes konform. Somit ist die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Baumwipfelhäuser“ dargestellt.

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Teiländerungsflächen: **Teiländerungsfläche 1** mit einer Größe von 0,27 ha umfasst die notwendigen Erweiterungsbauflächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4. Innerhalb dessen Geltungsbereiches sind Waldflächen betroffen, die ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich machen.

**Teiländerungsfläche 2** umfasst daher die erforderliche Ersatzaufforstungsfläche der ehemaligen Deponie Wahrberg in der Gemarkung Drübeck. Die Teiländerungsfläche 2 ist im F-Plan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

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

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

Eine detaillierte Betrachtung der von der Planung betroffenen Schutzgüter wurde im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfelresort „Lug in Land“ vorgenommen. Die folgende Betrachtung enthält eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Weiterhin erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 4 aufgrund des im Westen unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung. Die Ergebnisse dieser Prüfung wie auch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im hier vorliegenden Umweltbericht nicht wiederholt und sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 zu entnehmen.

## **2. Gesetzliche Grundlagen**

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

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- BIOOPTOTYPEN-RICHTLINIE DES LANDES SACHSEN-ANHALT, RdErl. des MU vom 01.06.1994
- RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 (MBI. LSA S. 685)
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENS-RÄUME SOWIE DER WILDLEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (FFH-Richtlinie)

## **3. Das Plangebiet**

### **3.1 Lage**

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

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

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

Das Plangebiet der 2. Änderung des F-Planes umfasst eine Fläche von 0,27 ha, die derzeit ungenutzt ist. Das Grundstück erstreckt sich entlang des Waldrandes zwischen der Bebauung an der Blaue-Stein-Straße und der Bergstraße. Das Erscheinungsbild der Fläche wird geprägt durch einen weitgehend geschlossenen Bestand aus Gehölzjüngwuchs aus Arten des angrenzenden Waldes mit wenigen alten (Obst-)Bäumen.

### **3.2 Naturraum**

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

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Umfeld des Siedlungsraumes von Ilsenburg stellen überwiegend Hainsimsen-Buchenwälder colliner oder montaner Ausbildung (entsprechend der Höhenstufe) dar. Sie werden in der unteren Montanstufe von Linden-Buchenwäldern oder Eichen-Hainbuchenwäldern abgelöst. Die mesophilen Buchenwälder, die sich unmittelbar westlich des Plangebietes anschließen, entsprechen somit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation und sind damit als besonders naturnah zu bezeichnen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

### **3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft**

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ umschließt den Siedlungsbereich der Stadt Ilsenburg im Südwesten, Süden und Südosten. Es umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil des Landkreises Wernigerode außerhalb des Nationalparks und erstreckt sich in das westliche Harzvorland bis nach Stapelburg, im Osten reicht es bis Derenburg und Börnecke.

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

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Waldmeister-Buchenwald westlich des Plangebietes stellt einen FFH-Lebensraumtyp (9130) dar.

## **4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken**

### **4.1 Raumordnung**

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

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

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

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

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

### **4.2 Landschaftsplanung**

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

Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sind aufgrund der ihm eigenen übergeordneten Planungsebene nicht flächenkonkret. Hieraus können lediglich Leitaussagen abgeleitet werden. Aussagen

hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege, welche konkret in die Bauleitplanung einfließen könnten, würden im Landschaftsplan auf kommunaler Ebene getroffen. Ein Landschaftsplan für die Stadt Ilsenburg existiert jedoch nicht.

Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan, die das Plangebiet betreffen, fließen in die vorliegende Planung ein. Aufgrund der Maßstabsebene der Planung können lediglich Leitaussagen aus dem Landschaftsrahmenplan in die konkrete Planung aufgenommen werden.

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

- Erhaltung naturnaher Wälder durch ökosystemgerechte Bewirtschaftung
- Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume soll vermieden werden, Gewährleistung insbesondere im Umfeld von Landschaftsschutzgebieten durch geeignete gestalterische Maßnahmen
- Innenentwicklung des Siedlungsraumes ist gegenüber einer Außenentwicklung anzustreben (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

### **4.3 Biotopverbund**

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

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.

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

## **5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Checkliste der bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilseburg (Harz) gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b>Schutzgüter</b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	X	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	X	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		X
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)	X	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	X	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	X	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		X
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	X	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		X
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	X	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		X
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		X
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		X
<b>Sonstige</b>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		X
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		X
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		X
Nutzung erneuerbarer Energien		X
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		X
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	X	

(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

## 5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf dem derzeit ungenutzten Grundstück, das durch einen dichten Gehölz-Jungwuchs sowie eine verwilderte Gartenfläche mit einigen alten Bäumen gekennzeichnet ist, eine Bebauung vorbereitet. Dabei soll ein kleines Resort mit sechs Baumwipfelhäuser entstehen, die an Feriengäste vermietet werden. Dies führt zu einer Intensivierung der Nutzung verbleibender Freiflächen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt wie bisher über die Blaue-Stein-Straße, die derzeit als nicht befestigter Wirtschaftsweg am Waldrand entlang bis zum Plangebiet führt. Die Befestigung der Wegedecke in bestehender Ausdehnung mit Asphalt wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer durchgeführt. Auswirkungen auf die NLP-Fläche ergeben sich dabei nicht.

Es ist mit einer Erhöhung des Gesamtfahrtenaufkommens im Bereich der ausgebauten Blauen-Stein-Straße von ca. 13 % und im Bereich des Zufahrtsweges / Waldweges zum Baumwipfel-Resort um ca. 80 % zu rechnen, da das Aufkommen dort derzeit sehr gering ist.

Stellflächen für PKW sind im Süden des Plangebietes vorgesehen, der Fahrzeugverkehr konzentriert sich somit im südlichen Bereich des Grundstückes. Im übrigen Teil des Grundstückes sind nur Fußwegverbindungen (Trampelpfad) geplant.

Es bleiben große Teile der bestehenden Grünfläche erhalten, für eine ausreichende randliche Begrünung wird gesorgt und somit ein positives, den angrenzenden Schutzgebieten angepasstes Umfeld geschaffen.

### Bewertung

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

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

Die geplante Mengenzunahme von ca. 40 Fahrten am Tag durch das Baumwipfel-Resort ist sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmimmissionen (mindestens 3 dB(A)) im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ kommt. Infolge der Verbesserung der Oberflächenbefestigung für den Bereich des Zufahrtsweges / Waldweges wird eine Verbesserung des Korrekturwertes für die Straßenoberfläche von 3 dB(A) des Beurteilungspegels erreicht und zugleich die vorhandene Staubbelastung beendet. Es ist zudem davon auszugehen, dass Urlauber, welche die Baumwipfelhäuser nutzen, die Umgebung weitestgehend fußläufig oder per Rad erkunden, sodass das tatsächliche Verkehrsaufkommen weiter reduziert sein dürfte.

Positive Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich durch die Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

Mit der randlichen Begrünung wird die geplante Bebauung gut in das bestehende Umfeld eingebunden. Es ist mit einer wenig erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen locker bebauten Siedlungsflächen und naturnaher Waldlandschaft des Harzes ist auch die Grundstücksfläche von naturnahen Gehölzstrukturen und vom Menschen gestalteten Gartenflächen gekennzeichnet. Vor allem im Norden des Grundstückes und am westlichen Rand (Waldrandbereich) sind mehrere alte Bäume vorhanden.

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

Die vorhandene Bebauung wird durch ein marodes Gartenhaus am nördlichen Ende des Grundstückes gebildet. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden. Die Grundstücksfläche ist derzeit ungenutzt und nahezu flächendeckend mit Gehölzjungwuchs, welcher sich aus Arten des angrenzenden Waldes zusammensetzt, bewachsen. Gemäß §30 BNatSchG bzw. NatSchG LSA „Besonders geschützte Biotope“ sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Waldmeister-Buchenwald (WMA), Waldrandbereich mit Starkbäumen
- Waldjungbestand, Entwicklung zum Waldmeister-Buchenwald (WMA)
- verwilderte Gartenfläche (AKB), mit z.T alten Laub- und Obstbäumen im Norden
- Bebauung (BW), Gartenhütte
- Unbefestigter Weg (VWA), Zuwegung im Süden

Eine detaillierte Beschreibung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 vorgenommen.

Der Waldjungbestand, in welchem die Baumwipfelhäuser errichtet werden sollen, stellt Wald im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) dar. Bei einer Bebauung erfolgt gemäß § 8 LWaldG eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Für den Ausgleich des Verlustes an Waldfläche auf einer Umwandlungsfläche von 3.615 m<sup>2</sup> wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet.

Die Stadt Ilsenburg stellt für das Vorhaben kommunale Flächen nördlich der Deponie Wahrberg in erforderlicher Größe (Gemarkung Drübeck, Flur 6, Flstk. 19/1 tlw., 37 tlw. und 49 tlw.) zur Durchführung einer Ersatzerstaufforstung bereit.

### **Bewertung**

Für die Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 muss ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes (Gehölzjungwuchs) beseitigt werden, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht. Im nördlichen Bereich ist die Lebensraumfunktion der Fläche aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und ehemaligen Nutzung als Gartenfläche bereits eingeschränkt. Der überwiegende Teil der randlichen Gehölzflächen bleibt erhalten, wird einer naturnahen Entwicklung überlassen und im Norden durch weitere Gehölzpflanzungen ergänzt. Starkbäume bleiben ebenfalls so weit wie möglich erhalten (s. Umweltbericht zum V-B-Plan Nr. 4).

Die Grenzen von Nationalpark, FFH-Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ und

Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ verlaufen deckungsgleich unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Die Schutzgebiete sind auch für den überregionalen Biotopverbund von Bedeutung. Ein 10m breiter Gehölzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze dient als Pufferzone zu den angrenzenden Waldflächen, ein Zaun verhindert das unkontrollierte Betreten. Durch die genannten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 und die Nutzung der Fläche zur ruhigen Erholung ist nicht davon auszugehen, dass sich Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegungen für die angrenzenden Schutzgebiete ergeben können. Die Biotopverbundfunktion wird durch Schaffung und dauerhafte Sicherung der Pufferzone erhalten und gesichert.

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Bebauung und Versiegelung der aktuell ungenutzten Garten- und Waldjungwuchsfläche.

Es ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Beseitigung der Gehölzbestände und die Bebauung.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet liegen Lockersedimente (an der Talflanke) über Zechstein (Tonsteine, Kalksteine, Gips / Anhydrit, Auslaugungsrückstände) und Unterem Buntsandstein (überwiegend Tonsteine, Schluffsteine) auf. Randlich stehen teilweise bindige Lockersedimente an, sonst Zechstein und Unterer Buntsandstein.

Auf dem geologischen Untergrund haben sich im Zuge der Bodenbildung arme Braunerden und Braunerde-Ranker sowie Podsole gebildet (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESSEN 2019, LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

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

#### **Bewertung**

Die Inanspruchnahme von Böden durch Siedlungsflächen führt zu starken Beeinträchtigungen bis hin zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Im Rahmen des V-B-Planes Nr. 4 ist vorgesehen, insgesamt sechs Baumwipfelhäuser sowie ein Wirtschaftsgebäude in lockerer Bauweise zu errichten. Im südlichen Teil der Fläche entstehen Zufahrt und Parkplatz. Erschließungswege innerhalb der Fläche beschränken sich auf schmale Trampelpfade. Der Versiegelungsgrad der auf Ständern errichteten Baumwipfelhäuser ist sehr gering.

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

### **5.4 Schutzgut Wasser**

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

Das Auftreten von Staunässe kann im Gebiet der Lockersedimente nicht völlig ausgeschlossen werden. Das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand in Tiefen > 5 m unter Gelände zu erwarten. Die Fließrichtung

des Grundwassers ist, der Hanglage des Buchberges folgend, ostwärts gerichtet. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes ist aufgrund des mittleren Flurabstandes und der bestehenden, nach Osten geneigten Hanglage gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN 2019, LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

### **Bewertung**

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

Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

## **5.5 Schutzgut Klima und Luft**

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

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

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

### **Bewertung**

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

## **5.6 Schutzgut Landschaftsbild**

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

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

Das Plangebiet ist durch Gehölzstrukturen geprägt und von außen kaum einsehbar. Im westlichen und nördlichen Grundstücksbereich befinden sich zahlreiche Starkbäume, die das Orts- und Landschaftsbild in

besonderer Weise prägen.

### **Bewertung**

Die geplante Bebauung stellt eine Sonderform der Bebauung dar, wie sie klassischerweise im näheren Umfeld nicht zu finden ist. Die Baumwipfelhäuser werden auf Ständern errichtet, die Oberkante Fußboden liegt damit in ca. 3 - 4 m Höhe, die Gesamthöhe der Gebäude beträgt 7,0 m. Hinsichtlich der Höhen-, Farb und Materialgestaltung fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein. Die Bauten wirken dadurch weniger massiv und im unteren Bereich optisch durchlässig. Der Gehölzbewuchs in den Randbereichen bleibt so weit wie möglich erhalten, Baumpflanzungen sorgen für eine angemessene Durchgrünung der Fläche.

Ein großer Teil der vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzflächen sowie der Starkbaumbestand am westlichen Grundstücksrand bleiben erhalten. Das Plangebiet wird harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integriert.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes wird somit durch das Vorhaben hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt.

### **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

### **5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 getroffenen Festsetzungen nicht innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Zudem stehen Ausgleichsflächen, die für den Bebauungsplan Nr. 23 im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 vorgesehen waren, nun nicht mehr zur Verfügung. Daher ist eine externe Kompensation des Kompensationsdefizites beider Bebauungspläne erforderlich. Diese wird im Rahmen der Kompensation aus dem Waldumwandlungsverfahren in Form der Aufforstung zusätzlicher Flächen im Bereich der Teiländerungsfläche 2 (ehem. Deponie Warberg, Gemarkung Drübeck) vorgenommen.

Der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen durch den überwiegenden Erhalt des alten Baumbestandes und die Entwicklung eines Waldrandes im Westen und einer standortgerechten Strauch-Baum-Hecke im Norden und Osten. Die Freiflächen im Zentrum sollen zu einer Wald-/ Berg-Mähwiese entwickelt und mit einzelnen Bäumen bepflanzt werden.

### **5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

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

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfelresort „Lug ins Land“ geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen und stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Eine Erhaltung von Teilfunktionen ist durch Erhaltung eines Teils der Gehölzflächen im Norden und Osten sowie eines 10m breiten Randstreifens mit z.T. altem Baumbestand im Westen zum angrenzenden

Nationalpark Harz möglich. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße.

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

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

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

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Durch das Vorhaben ergibt sich immissionsschutzrechtlich eine Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Es ist mit einem leicht erhöhten Fahrzeugverkehr im Bereich der Blaue-Stein-Straße zu rechnen. Die Schaffung von Möglichkeiten zur Fremdenbeherbergung sowie von Angeboten für eine ruhige Erholung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Dadurch ist eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gegeben.	+
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist leicht eingeschränkt. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung/Befestigung von Flächen ist ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen gegeben. Daraus ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	+
<b>Boden</b>	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion auf kleiner Fläche und damit zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	+
<b>Wasser</b>	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+
<b>Klima/Luft</b>	Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer leichten Veränderung des Mikroklimas. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
<b>Landschaftsbild</b>	Durch die geplante Bebauung mit Baumwipfelhäusern, die eine maximale Gesamthöhe von 7,0 m über der Geländeoberfläche im Mittel aufweisen, ergibt sich eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Durch die Aufständigung der Gebäude, die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen und die Sicherung der randlichen Begrünung wird ein harmonischer Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter werden derzeit nicht berührt.	-

<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
<b>+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich</b>		

### 5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfelresort „Lug ins Land“.

Als Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Plangebietes des V-B-Planes Nr. 4 wird die Festsetzung übernommen, den westlichen Waldrandbereich (Fläche „A“) mit zahlreichen, z.T. alten und teilweise bereits abgestorbenen Bäumen auf einer Breite von 10m zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche dient gleichzeitig als Pufferfläche zu den angrenzenden Schutzgebieten.

Die vorhandenen Gehölze auf der Fläche „A“ im Osten des Plangebietes sollen ebenfalls erhalten und durch natürliche Entwicklung zu einer 5m breiten Strauch-Baumhecke entwickelt werden, welche durch Pflanzungen im Norden auf zwei Teilflächen „B“ ergänzt wird.

Freiflächen im Zentrum sollen zu einer extensiv gemähten Bergwiesenfläche entwickelt werden. Zusätzlich ist hier die Anpflanzung von sechs Bäumen vorgesehen.

Nach Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches extern auszugleichen ist. Ein Ausgleich soll durch die Vergrößerung der im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens vorgesehenen Aufforstungsfläche eines standortangepassten Laubmischwaldes aus heimischen Arten erfolgen.

Die im Plangebiet vorhandenen Starkbäume (außerhalb des Waldrandes im Westen) mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm wurden in der Bestandskarte der Biotoptypen erfasst und im Umweltbericht zum V-B-Plan Nr. 4 tabellarisch aufgelistet. Soweit dies im Rahmen der baulichen Umsetzung der geplanten Maßnahme möglich ist, sollten sie in Anbetracht der geplanten Errichtung eines „Baumwipfelresorts“ erhalten werden.

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

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

Es ist vorgesehen, im Plangebiet insgesamt sechs Baumwipfelhäuser und einem Wirtschaftsgebäude unter Inanspruchnahme einer möglichst geringen Grundfläche zu errichten, um die lockere Struktur der Bebauung im Randbereich der Stadt Ilsenburg beizubehalten. Durch die Erschließung der einzelnen Baumwipfelhäuser über schmale, wenig befestigte Fußwege wird die Versiegelung weiter deutlich minimiert.

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

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

Die oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszugleichen. Hierbei handelt es sich um den Verlust von Flächen mit Gehölzjungwuchs und verwilderter Gartenfläche. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Erhaltung und Entwicklung heimischer, standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sowie durch Pflanzung von sechs Bäumen im Zentrum des Plangebietes. Die Freiflächen zwischen den Baumwipfelhäusern sollen extensiv bewirtschaftet und zu einer blütenreichen Bergwiese entwickelt werden. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen ist jedoch nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches im Rahmen der Waldkompensation innerhalb des Waldumwandlungsverfahrens zusätzlich ausgeglichen werden muss.

## **7.1 Planungsalternativen**

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

## **7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Schutzgebiete sind auszuschließen. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Ilsenburg über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

## **8. Zusammenfassung**

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die maßvolle Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Teiländerungsflächen. Teiländerungsfläche 1 umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, Teiländerungsfläche 2 den Bereich der Aufforstung im Rahmen des hierzu erforderlichen Waldumwandlungsverfahrens.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete werden durch eine Anpassung der Bebauung an die lockere bauliche Struktur der Umgebung, durch die Erhaltung und ergänzenden Pflanzung naturnaher Gehölzbestände sowie durch die Erschließung

über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden. Nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Beeinträchtigungen sowie der Verlust von Waldfläche werden auf einer Fläche der Gemarkung Drübeck (Teiländerungsfläche 2) im Rahmen einer Aufforstung ausgeglichen.

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

### **Quellenverzeichnis**

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

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN (2019): schr. Mitt. vom 06.06.2019 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 4 „Baumwipfel-Resort Lug ins Land“

LANDKREIS WERNIGERODE (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

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

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

STADT ILSENBURG: Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 „Baumwipfel-Resort Lug ins Land“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23 „Lug ins Land“

STADT ILSENBURG, Schreiben an den LK Harz zur Beteiligung zu einer Waldumwandlung in der Gemarkung Ilsenburg, Flur 1, Flstk. 51/3, B-Plan-Gebiet „Baumwipfel-Resort Lug ins Land“ vom 16.07.2020

STADT ILSENBURG, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ vom 17.08.2020