

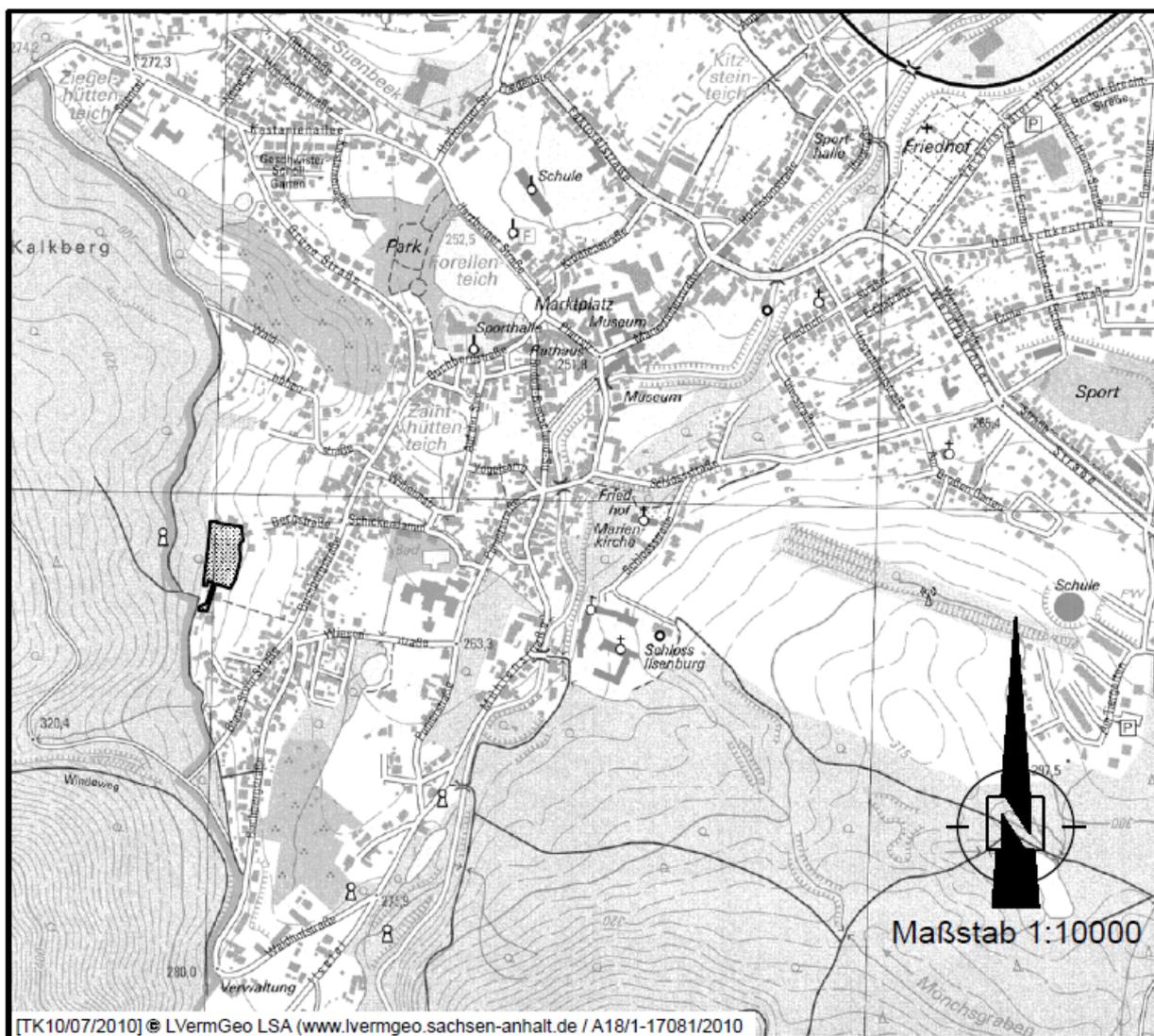
Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4

Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“

Stadt Ilsenburg (Harz), Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

039452/84193

039452/84194

Stand Entwurf, August 2020

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

Inhalt:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	4
1. Ausgangslage.....	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Bestand	4
1.3 Bisherige Rechtslage	4
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
2.1 Allgemeine Planungsziele	9
2.2 Bauflächen.....	10
2.3 Verkehrsflächen.....	11
2.4 Grünflächen	12
2.5 Wasserflächen.....	14
2.6 Denkmalschutz.....	14
2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	15
2.7.1 Schmutz- und Regenwasser.....	15
2.7.2 Wasserversorgung.....	15
2.7.3 Stromversorgung	15
2.7.4 Gasversorgung	15
2.7.5 Telefonkabel	15
2.7.6 Abfallbeseitigung.....	16
2.8 Immissionsschutz	16
2.9 Bodenschutz.....	16
3. Ordnungsmaßnahmen	17
3.1 Ordnung des Grund und Bodens	17
3.2 Ordnung der Bebauung.....	17
4. Städtebauliche Daten	19
5. Kostenberechnung und Finanzierung	19
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen	19
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	19
Teil B: Umweltbericht	20
1. Anlass und Ziel der Planung	20
2. Gesetzliche Grundlagen.....	20
3. Das Plangebiet	21
3.1 Lage.....	21
3.2 Naturraum.....	21
3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft	21
4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken.....	22
4.1 Raumordnung.....	22
4.2 Landschaftsplanung	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 Schutzgut Boden	30
5.4 Schutzgut Wasser	30
5.5 Schutzgut Klima und Luft	31
5.6 Schutzgut Landschaftsbild	32
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	33

5.10	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	35
6.	Artenschutzrechtliche Prüfung	38
6.1	Rechtliche Grundlagen	38
6.2	Konfliktanalyse	39
6.3	Ergebnis der Prüfung	40
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	40
7.1	Planungsalternativen	41
7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	41
8.	Zusammenfassung	41
Teil C: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung		43
1.	Anlass für die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	43
2.	Rechtliche Grundlagen	44
2.1	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie	44
2.2	Bundesnaturschutzgesetz	44
2.3	Methodische Vorgehensweise	45
2.4	Beschreibung des Vorhabens sowie des Planungsraumes	46
2.5	Wirkfaktoren und Wirkraum des Vorhabens	46
2.6	Beschreibung des Schutzgebietes, der Erhaltungsziele, der maßgeblichen Bestandteile sowie der Bedeutung für das Netz Natura 2000	47
2.7	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der maßgeblichen Bestandteile des Schutzzweckes	49
2.8	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Nr. 46.....	50
2.9	Beeinträchtigungen der funktionalen Beziehungen der Schutzgebiete mit Berücksichtigung von Summationswirkungen.....	51
3.	Ergebnis	51
4.	Unterlagen und Schrifttum.....	52

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

1.2 Bestand

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

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

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

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

1.3 Bisherige Rechtslage

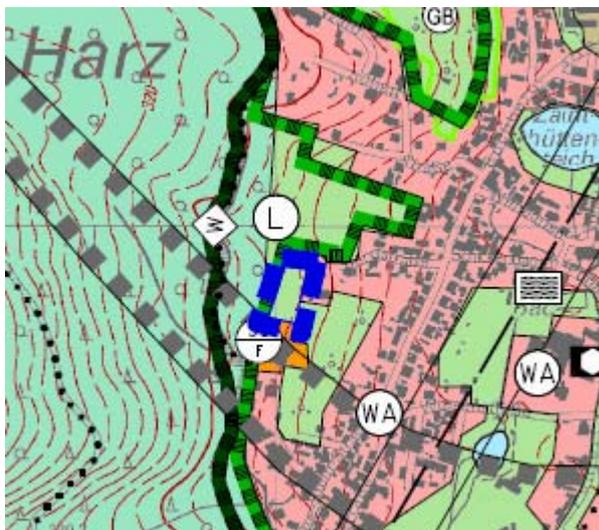
Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Das Plangebiet wird teilweise vom Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ erfasst, der mit dem Satzungsbeschluss vom 21.02.2007 und seiner Bekanntmachung Rechtskraft am 17.12.2007 erhielt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ wird der Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ aufgehoben. Die Aufhebung wird erforderlich, da die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ mit den bestehenden Festsetzungen nicht übereinstimmen.

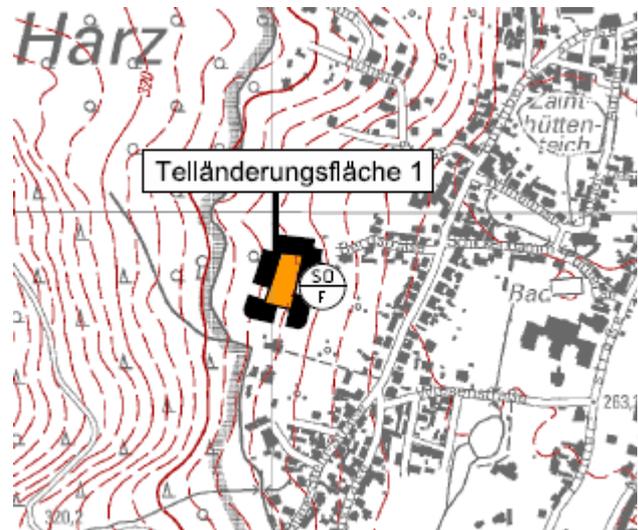
Durch die Stadt Ilsenburg (Harz) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gewählt, da die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens durch einen einzelnen Investor ermöglicht werden soll und keine angebotsorientierte Planung für jedermann vorliegt.

Im aktuellen Gesamtflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (rechtskräftig mit Bekanntmachung am 11.05.2019) ist das Plangebiet im Süden als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur und im Norden zum größeren Teil als Grünfläche dargestellt. Im südlichen Teilbereich des aktuellen Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Lug ins Land“. Die Festsetzungen innerhalb dieses Plans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans; im Süden SO Erholung und Fremdenverkehrsbeherbergung und im Norden Grünfläche.

Mit der vorliegenden Planung wird zum einen das Plangebiet im Norden bis an die dort befindliche Wohnbebauung hin vergrößert. Zum anderen wird die bauliche Nutzung auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt, so dass diese bis an die nördlich bestehende Wohnbebauung reicht.



Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes



Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg mit abschließendem Beschluss vom 22.11.2018 wurden die Darstellungen der 3. Änderung des vorhergehenden F-Plans übernommen (Sondergebiet Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur und Grünfläche). Zufahrt, Stellplätze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ befinden sich innerhalb der im F-Plan dargestellten Flächen des Sondergebietes. Die Baumwipfel-Häuser überdecken die vorhandene und im F-Plan dargestellte Grünfläche. Die hier geplanten baulichen Anlagen, die Errichtung von Baumwipfelhäuser, stellen Hauptnutzungen dar, durch welche (trotz sparsamer Versiegelung) die überwiegende Prägung als Grünfläche nicht mehr gegeben ist. Zu dem dienen die Baumwipfelhäuser neben der Vermietung als Übernachtungsmöglichkeiten im Rahmen von Tourismus und Erholung. Da es sich hierbei auch um eine gewerbliche Nutzung handelt, welche ebenfalls nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum B-Plan erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den 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.

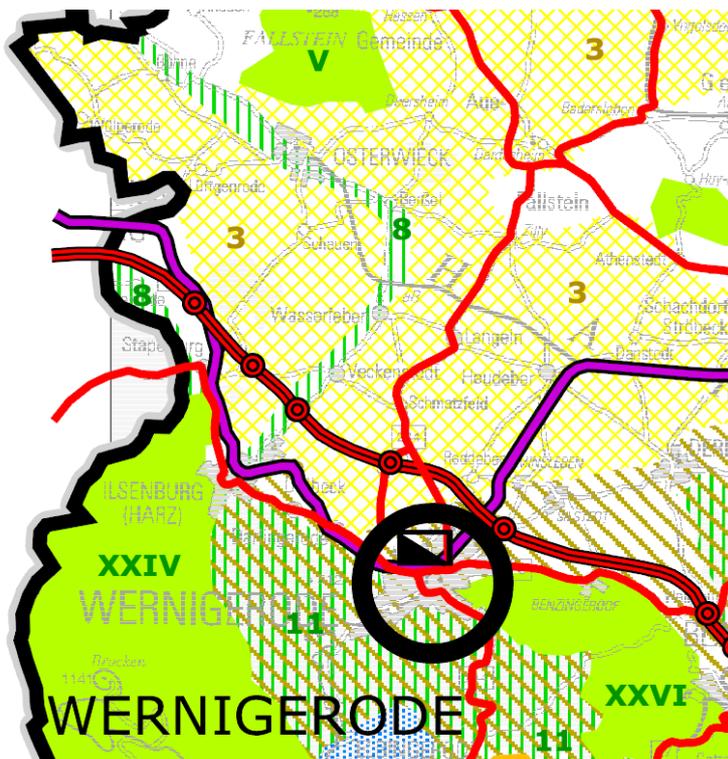
- im ländlichem Raum: G 8

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 Baumwipfelhäusern 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

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

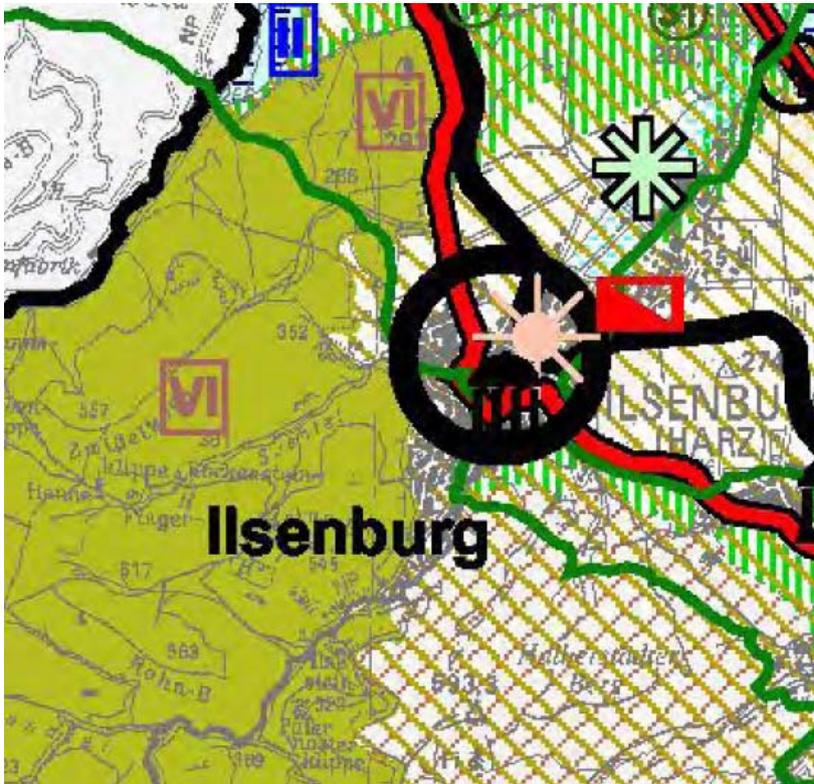
Diesem Grundsatz folgt das Vorhaben, weil durch die Wahl der Gebäudeart (Baumwipfelhäuser) nur geringe Flächen in Anspruch genommen werden.

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

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

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

Tourismus und Erholung der Planungsregion Harz soll hingewirkt werden (REP Harz, Ziffer 4.5.6., G 4)“. Im Hinblick auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung kommt dem Vorhaben eine große Bedeutung zu. Mit den Baumwipfelhäusern wird ein „Tourismus im Einklang mit der Natur“ erreicht und die Wirtschaftskraft der Stadt Ilsenburg gestärkt.



Auszug aus dem REPHarz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

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

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

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

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

Im Baumwipfel-Resort sollen insgesamt 6 Baumwipfelhäuser als Übernachtungsmöglichkeit entstehen. Ein Baumwipfelhaus ist durch einen Stamm mit geringer Grundfläche, einer Krone mit größerer Fläche als Wohnbereich gekennzeichnet. Unter der Krone könne Tiere hindurchlaufen.

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

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,0 m über der Geländeoberfläche im Mittel begrenzt. Dadurch soll eine unerwünschte Fernwirkung der Anlage eingeschränkt werden.

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

Im Nordosten entsteht ein Medien- und Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche max. 25 m², in dem die Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) gebündelt und weiter an die einzelnen Baumwipfelhäuser verteilt werden.

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

Neben den aufgezeigten Angeboten der Übernachtung und das Erleben der Natur soll zukünftig das Angebot um ein vielfältiges Seminarangebot erweitert werden, um hier noch enger die Natur und die eigenen Sinne zu erleben und wahrzunehmen. Folgende Seminarangebote sind vom Resort extern (außerhalb des Plangebietes) geplant:

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

Die Seminarangebote werden überwiegend von den Gästen des Baumwipfelresort genutzt. Auf ein gesondertes Seminargebäude wird aus Retabilitätsgründen und Platzgründen verzichtet.

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

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 sonstiges Sondergebiet „Baumwipfelhäuser“ vor.

Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet „Baumwipfelhäuser“ 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 versorgt, zulässig.

Neben der Unterbringung von Feriengästen wird die Nutzung eines Baumwipfelhauses für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben tätig sind, ebenfalls zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet Baumwipfelhaus wird mit 0,6 als Maß der baulichen Nutzung in Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Obergrenze von 0,8 wird nicht ausgeschöpft, da mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die zu errichteten Gebäude klar definiert sind und somit auch der bauliche Umfang hinsichtlich der überbaubaren Fläche.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet mit 1 Vollgeschoss festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Vollgeschosses wird keine Festsetzung der maximalen Geschoßflächenzahl notwendig. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 7,0 m für die Baumwipfelhäuser und 3,0 m für das Medien- und Wirtschaftsgebäude über der Geländeoberfläche im Mittel festgelegt und wird über den Gebäudeschnitt im Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig bestimmt.

Die gewählte Höhe der Gebäude gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden.

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 die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt, um die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauung umsetzen zu können.

Die geschlossene Bauweise wurde zusätzlich aufgenommen, da das Medien- und Wirtschaftsgebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden soll.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung zum Vorhaben ist über die vom B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“ erfassten öffentlichen Straßenparzellen der „Blaue-Stein-Straße“ gesichert. Die „Blaue-Stein-Straße“ ist noch nicht in allen Teilen grundhaft ausgebaut. Der bis zum heutigen Zeitpunkt noch mit einer ungebundenen Bauweise befestigten Verkehrsanlage „Blaue-Stein-Straße“ wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung bevorteilter Anrainer mit einer Asphaltbefestigung befestigt. Eine Beteiligung der Anlieger über eine Beitragserhebung ist von Seiten der Stadt nicht geplant.

Die Befestigung ist in einer Breite von 3,0 m vorgesehen, so dass sich keine grundsätzliche Änderung in der

Versiegelung ergeben wird. Eine Befestigung mit einer Asphaltfläche gegenüber der bestehenden fast undurchlässigen Schotterschicht wird nur eine geringfügige Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers erwirken, da weiter geplant ist, dass Oberflächenwasser vor Ort zu versickern bzw. dem Straßenseitengraben mit Anschluss an den Vorfluter zuzuführen.

Das aus dem Wald kommende Niederschlagswasser wurde als Problempunkt in der Suenbachstudie erfasst und stellt eine Baumaßnahme im Zuge des kommunalen Hochwasserschutzes dar.

Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist die Herstellung der Befestigung vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden.

Während der Bauphase wird mit dem Ordnungsamt der Stadt Ilseburg und dem Vorhabenträger die notwendigen Fahrbeziehungen mit entsprechender zusätzlicher Beschilderung bzw. Regelungen zur Erreichbarkeit der Baustelle festgelegt.

Je nach Größe der Transporte muss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ilseburg vereinbart werden, wie die Transporte durchgeführt werden bzw. Großtransporte in kleine Mengen aufgeteilt werden (Verkehrslenkung).

Eine Erschließung ist verkehrlich gesichert.

Die Zufahrt zum Baumwipfel-Resort erfolgt über das Grundstück „Blaus-Stein-Straße“ 15 (Flurstück 53/1). Das notwendige Wegerecht ist notariell gesichert und wird zusätzlich über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) gesichert. Innerhalb der privaten Zufahrt befindet sich im Resort die Feuerwehraufstellfläche.

Die Befestigung der Zufahrt und der Stellplätze erfolgt in ungebundener Bauweise, wasserdurchlässig (Schotter). Die Zuwegung zu den Baumwipfelhäusern wird über einen Trampelpfad (unbefestigter Waldweg) sichergestellt. Dieser Trampelpfad befindet sich innerhalb der festgesetzten Grünfläche, die als kräuter- und blütenreiche Berg-Mähwiese entwickelt werden soll. Über eine textliche Festsetzung wird die Herstellung des Trampelpfades bis zu einer Fläche von 210 m² zulässig.

Der Planbereich befindet sich am Ortsrand von Ilseburg. Bis zur nächst gelegenen Bushaltestelle (Faktoreistraße) beträgt die Luftlinienentfernung ca. 800 m, der Bahnhof befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung. Die Fußwege sind demzufolge noch länger. Die im Nahverkehrsplan festgelegte Erschließungsqualität wird somit nicht erreicht. Bei Genehmigung des Vorhabens kann die Stadt Ilseburg daraus keinen Anspruch auf eine veränderte Linienführung des Regionalverkehrs ableiten.

2.4 Grünflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst neben den geplanten Standorten der Baumwipfelhäuser auch Pflanz- und Grünflächen sowie die notwendigen Verkehrsflächen. Durch die Inanspruchnahme 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 8 cm auf. Weitere Arten sind hier Brombeere, Sand-Birke, Gemeine Esche und Trauben-Eiche.

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

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (zusätzliche Versiegelung durch die Baumwipfelhäuser, Medien- und Wirtschaftsgebäude und Zuwegungen) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzung auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 3.1)

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

Folgende 6 Arten sind vorgesehen (Artenliste I):

Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Über eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass mindestens 3 Arten der Bäume verwendet werden.

- Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 3.2)

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. 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.

- Entwicklung einer Bergwiese (textliche Festsetzung 3.3)

Die Ansaat hat mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung ausschließlich mit gebietsheimischem Saatgut für Harzer Bergwiesen zu erfolgen. Die Mahd ist ein- bis maximal zweimal jährlich auszuführen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Innerhalb der festgesetzten Bergwiese ist ein Trampelpfad in einer maximalen Größe von 210 m² zum Erreichen der Baumwipfelhäuser bzw. des Medien- und Wirtschaftsgebäudes zulässig.

- Laubmischwald heimische, standortangepasste Arten (textliche Festsetzung 3.4)

Herstellung eines Laubmischwaldes heimischer, standortangepasster Arten (1.330 m²) in der Gemarkung Drübeck, Flur 6, teilweise die Flurstücke 19/1, 37 und 49. Über den Bescheid des Landkreises Harz vom 11.12.2019 ist die Erstaufforstungsflächen im Eigentum der Stadt Ilsenburg genehmigt.

- Waldumwandlung (textliche Festsetzung 3.5)

Für die erforderliche Waldumwandlung (3.615 m²) werden in der Gemarkung Drübeck, Flur 6, teilweise die Flurstücke 19/1, 37 und 49 aufgeforstet. Über den Bescheid des Landkreises Harz vom 11.12.2019 ist die Erstaufforstungsflächen genehmigt. Der Bescheid zum Wandumwandlungsverfahren wird erwartet. Hierzu hat der Vorhabenträger am 18.06.2020 einen Antrag gestellt. Die untere Forstbehörde des Landkreises Harz hat das Waldumwandlungsverfahren eingeleitet.

- Flächen mit Bindungs- und Entwicklungsgebot für Bepflanzung (textliche Festsetzung 3.6)

§ 9 Ziff. 25b BauGB: Auf den mit einem Bindungsgebot für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen ist der dort vorhandene Grün- und Baumbestand seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Auf den mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern bestehenden Pflanzfläche "A" darf lediglich ein Zurückschneiden auf Bestandshöhe und von Sicherungsmaßnahmen zu Nachbargrundstücken erfolgen.

Auf den mit Bäumen und Sträuchern bestehenden Pflanzfläche "B" darf lediglich ein Zurückschneiden auf Bestandshöhe und von Sicherungsmaßnahmen zu Nachbargrundstücken erfolgen.

- Gehölzentnahme / Abriss Gebäude (textliche Festsetzung 3.7)

Vor Beginn der Arbeiten ist eine altenschutzrechtliche Überprüfung des Gebäude- und Gehölzbestandes durch ein Fachbüro vorzunehmen. Das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zu entnehmende Großbäume sind auf eventuelle Winterquartiere zu überprüfen. Dabei sollten die Gehölzentnahmen außerhalb der Sperrfristen (01. März - 30. September- § 39 Abs. 5 BNatSchG) vorgenommen werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, da mit der Erschließung und dem Bau der Häuser erheblich in den Gehölzbestand eingegriffen werden muss.

2.5 Wasserflächen

Entfällt

2.6 Denkmalschutz

In der direkten Umgebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“, befinden 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 und die maximale Höhe der Gebäude auf 7,0 m im Mittel reduziert, um so die exponierte Lage der als Baudenkmal geschützten und mit großem finanziellem Aufwand sanierten historischen Villa zu würdigen und den entsprechenden Freiraum zu schaffen.

Weitere archäologische Kulturdenkmäler und Gebäude in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind, sind nicht bekannt. Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkSchG LSA aufmerksam

gemacht.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Leitungsrecht zu den in den öffentlichen Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind privatrechtlich über eine Grunddienstbarkeit gesichert und zusätzlich durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL1 zur „Blauen-Stein-Straße“ und GFL2 zur „Bergstraße“ gesichert.

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Ilsenburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Nach Auskunft des zuständigen Wasser- Abwasserverbandes Holtemme – Bode kann das Schmutz- und Regenwasser über einen Anschluss in die „Bergstraße“ beseitigt werden. Die Nutzung der privaten Grundstücke ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu klären.

Nach Bestreben des Vorhabenträger soll das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung wird vor Ort einer Versickerung zugeführt, zumal ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird grundsätzlich auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

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

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilsenburg über die Bergstraße angeschlossen und ist somit gesichert. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Löschwasserversorgung:

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme ist über den vorhandenen Hydranten Nr. 37 „Buchbergstraße / Blaue-Stein-Straße“ und Nr. 43 „Buchbergstraße / Wiesenstraße“ gesichert. Die Hydranten befinden sich auf getrennten Leitungen und haben eine Gesamtkapazität von 98 m³.

2.7.3 Stromversorgung

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

2.7.4 Gasversorgung

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

2.7.5 Telefonkabel

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

2.7.6 Abfallbeseitigung

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

2.8 Immissionsschutz

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

Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgender maximalen Verkehrsbelastung:

6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag	= 36 Fahrten
Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag	= 4 Fahrten
Summe ca.	= 40 Fahrten / Tag.

In der bestehenden ausgebauten Blauen-Stein-Straße wird zurzeit von einem Fahrtenaufkommen bei ca. 35 Grundstücken / Häusern mit ca. 2,3 EW/Haus und 3,1 Fahrten / Tag (Statistik des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: Mobilität in Deutschland) von ca. 250 Fahrten / 24 h ausgegangen.

Dazukommen aus dem bestehenden unbefestigten Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße ca. 50 Fahrten pro Tag. Die Menge setzt sich aus dem neu errichteten 6 Familienhaus und einer weiteren bestehenden Bebauung zusammen ($7 \times 2,3 + 3,1 = 50$).

Mit der geplanten zusätzlichen Verkehrsstärke von 40 Fahrten pro Tag aus dem Baumwipfel-Resort ergibt sich ein Gesamtfahrtenaufkommen von ca. 340 Fahrten am Tag im Bereich der ausgebauten Blauen-Stein-Straße, welches eine Steigerung von ca. 13 % verursacht.

Im bestehenden Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße wird sich das Fahrtenaufkommen um ca. 80 % erhöhen, da hier der Bestand an Fahrten von ca. 50 pro Tag geringer ist.

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“ führen wird.

Durch den Wechsel der Oberflächenbefestigung von unbefestigt zu einer ebenen Asphaltbefestigung für den Bereich des Waldweges / Wohnweges wird eine Verbesserung des Korrekturwertes für die Straßenoberflächen von 3 dB(A) des Beurteilungspegels erreicht, die die Erhöhung der Verkehrsstärke von 80 % aufnimmt und die zurzeit vorhandenen Staubbelastung ausschließen wird.

Ohnehin kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Baumwipfelhäuser durch Harzurlauber erfolgt, deren vorrangige Betätigung die fußläufige Erschließung des Harzes ist und für die das Fahrzeug während des Aufenthaltes nur eine untergeordnete Rolle spielt.

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

2.9 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

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

hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen. Ein anfallendes Abfallgemisch ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

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.“

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten (Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen) im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.

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

Von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird empfohlen, im Vorfeld Baugrunduntersuchungen für das gesamte Plangebiet - insbesondere für die Hausstandorte - zur Klärung der Untergrundverhältnisse und der Tragfähigkeit der oberflächennah anstehenden Schichten einschließlich der Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse durchzuführen.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

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

3.2 Ordnung der Bebauung

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.

Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenden Ansichten und Visualisierungen wird der

überwiegende Teil der geplanten Gebäude beschrieben. Zu der Fassadengestaltung und den Dächern werden zusätzliche Anforderungen gestellt.

Fassadengestaltung

Für die Außenfassaden ist überwiegend unbehandelten Lärchen- bzw. Douglasienholz zu verwenden. Die Tragkonstruktion der Baumwipfelhäuser besteht aus einer Stahlkonstruktion.

Die exponierten Glasflächen sind mit Flächenmuster als Vogelschutz zu versehen.

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. Diese sind bei den Baumwipfelhäusern nicht umsetzbar, so dass auf Grund der Lage in einem durch Bäume geprägten Landschaftsbereich die Gebäude und Nebenanlagen naturnah durch überwiegend unbehandelten Lärchen- bzw. Douglasienholz gestaltet werden, damit diese kein Fremdkörper in der Umgebung darstellen.

Dächer

Die Dächer sind mit rotbraunem Gründachsubstrat herzustellen und der natürlichen Begrünung zu überlassen.

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern des Ortes Ilsenburg, ist die Gestaltung der Dächer. Die für Ilsenburg typischen roten Dachziegel aus Betondachsteinen bzw. Tonziegel sind beim Baumwipfelhaus nicht umsetzbar, so dass rotbraunes Gründachsubstrat in Anlehnung der roten Dächer festgelegt werden, die einer natürlichen Begrünung überlassen werden.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“

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 = 5152 m², davon entfallen auf:

Sondergebiet Baumwipfelhäuser	1.155 m ² = 22,42 %
private Grünfläche	3.149 m ² = 61,12 %
private Verkehrsfläche	631 m ² = 12,25 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	<u>217 m² = 4,21 %</u>
	5.152 m ² = 100,00 %

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Kostenanteilen des Vorhabenträgers, Beteiligter Dritter und der Stadt Ilsenburg für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ liegt vor.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten für das Bauleitverfahren einschließlich der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen inkl. Erstaufforstung und die Baukosten zur Herrichtung einer Oberflächenbefestigung durch den Vorhabenträger regelt.

Finanzielle Mittel der Kommune werden nur für die Planung und Bauüberwachung der Herstellung der Oberflächenbefestigung erforderlich.

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand und 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 (3. Änderung).

Da der größte Teil der Baumwipfelhäuser innerhalb der Grünfläche errichtet werden und die Fläche zukünftig der touristischen Nutzung dient, widerspricht der vorliegende Bebauungsplan damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird somit im Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Baumwipfelhäuser 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.

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 (MBL. LSA S. 685)
- Richtlinie 92/43/EWG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

3. Das Plangebiet

3.1 Lage

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

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 5152 m², die derzeit ungenutzt ist. Das Grundstück erstreckt sich entlang des Waldrandes zwischen der Bebauung an der Blaue-Stein-Straße und der Bergstraße. Es ist geprägt durch einen weitgehend geschlossenen Bestand aus Gehölzjungwuchs aus Arten des angrenzenden Waldes mit wenigen alten Bäumen. Im Norden des Grundstückes existiert ein marodes Gartenhaus mit einer Grundfläche von ca. 29 m². Weitere Bebauung ist nicht vorhanden. Der nördliche Teilbereich wurde ehemals als Obstgarten genutzt, hier gibt es mehrere alte Laub-, Nadel- und Obstbäume.

3.2 Naturraum

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

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

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

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

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

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

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

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölzbestände sind Wald bzw. Gehölzjungwuchs und daher nicht besonders geschützt. Der Waldmeister-Buchenwald westlich des Plangebietes, von welchem sich ein Teilbereich im Plangebiet entlang des westlichen Randes erstreckt, 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 oben erläuterten Maßstabsebene existieren insbesondere für den Siedlungsbereich kaum flächenkonkrete Aussagen hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege. Somit können lediglich Leitaussagen aus dem Landschaftsrahmenplan in die konkrete Planung aufgenommen werden.

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

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

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

4.3 Biotopverbund

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

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

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

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

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

5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf dem derzeit ungenutzten Grundstück, das durch 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 als nicht befestigter Wirtschaftsweg am Waldrand entlang bis zum Plangebiet führt. Der im Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ bauplanungsrechtlich abgesicherte Ausbau der bislang nicht asphaltierten Zufahrtsstraße über die „Blaue-Stein-Straße“ wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer und der Stadt Ilseburg (Übernahme der Planungskosten) durchgeführt. Als Zeitpunkt ist hier nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten und vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau vorgesehen. Da der Ausbau der Wegeverbindung in den bisherigen öffentlichen Grenzen erfolgt, sind Auswirkungen auf die NLP-Fläche nicht zu erwarten.

Auf dem vorhandenen Erschließungsweg tritt bereits aktuell Fahrzeugverkehr in Form von Erschließungsverkehr der südlich angrenzenden Grundstücke auf. Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 40 Fahrten pro Tag. Im Vergleich mit den

vorhandenen Verkehrsstärken anderer Straßen am Randbereich des Nationalparks mit mehreren hundert Fahrten pro Tag ist die geplante Menge durch das Baumwipfel-Resort eher gering. Es ist ein Gesamtfahrtenaufkommen von ca. 340 Fahrten am Tag im Bereich der ausgebauten Blauen-Stein-Straße zu erwarten, was eine Steigerung von ca. 13 % bedeutet.

Im Bereich des Zufahrtsweges / Waldweges zum Baumwipfel-Resort ist mit einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens um ca. 80 % zu rechnen, da das Aufkommen derzeit sehr gering ist.

Erforderliche Stellflächen für PKW sind auf den ausgewiesenen Stellflächen im Süden des Plangebietes vorgesehen, dadurch konzentriert sich der Fahrzeugverkehr im südlichen Bereich des Grundstückes. Das Befahren des nördlichen Teils mit den Baumwipfelhäusern ist nicht vorgesehen. Hier sind nur Fußwegverbindungen (Trampelpfad) geplant.

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

Bewertung

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

Durch die geplante Bebauung der überplanten Flächen werden für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Im Umfeld des Plangebietes (insbesondere im Bereich der Erschließungsstraße) ist mit einer 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 zu einer ebenen Asphaltbefestigung für den Bereich des Zufahrtsweges / Waldweges wird eine Verbesserung des Korrekturwertes für die Straßenoberflächen 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.

Durch die Etablierung eines kleinen Resorts für die Fremdenbeherbergung wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur am westlichen Stadtrand Ilsenburgs vorbereitet, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt. 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. Weitere versiegelte Flächen (z.B. Zufahrten) sind nicht vorhanden. Die Grundstücksfläche ist derzeit ungenutzt und nahezu flächendeckend mit Gehölzjungwuchs, welcher sich aus Arten des angrenzenden Waldes zusammensetzt, bewachsen.

Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes im Rahmen mehrerer Begehungen Anfang März 2019 sowie zur Aktualisierung der Erfassungsdaten Mitte Mai 2020 und Anfang Juli 2020 erfasst (s. 6. Artenschutzrechtliche Prüfung). Zu den Erfassungszeitpunkten in 2020 war eine Biotopkartierung (Siehe mit dem für die Eingriffsbewertung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlichen Genauigkeitsgrad möglich, auch eventuell vorkommende seltene Pflanzenarten waren erfassbar, konnten im Plangebiet jedoch nicht nachgewiesen werden.

Die Einordnung der Biotope erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Im Folgenden wird eine Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen.

Gemäß §30 BNatSchG bzw. NatSchG LSA „Besonders geschützte Biotope“ sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.1 Gehölzbestände

Waldmeister-Buchenwald (WMA), Waldrandbereich

Der westliche Grundstücksrand wird durch einen breiten Gehölzgürtel geprägt, der unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze in Alter und Artenzusammensetzung weitgehend dem angrenzenden Wald entspricht. Er stellt den Randbereich des angrenzenden Waldmeister-Buchenwaldes dar. Hier sind zahlreiche Starkbäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 und 70 cm vorhanden. Kennzeichnende Baumarten sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). Einige alte Buchen sind bereits stark verpilzt, die Schäfte sind als stehendes Totholz noch vorhanden und z.T. bereits umgefallen.

Waldjungbestand, Entwicklung zum Waldmeister-Buchenwald (WMA)

Das Plangebiet war in der Vergangenheit lange Zeit ungenutzt. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu den durch Buchen und Hainbuchen geprägten Waldflächen des Nationalparks Harz (im Westen angrenzend) hat sich auf der überwiegenden Fläche des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Flurstücke 51/3 und 980/51 der Flur 1 der Gemarkung Ilsenburg ein junger Wald entwickelt. Insgesamt ist eine Fläche von 3152 m² mit Waldbäumen bestockt und weist im Westen eine Nachbarschaft zu großen zusammenhängenden Waldbeständen auf.

Hauptbaumarten sind hier Hainbuche, Bergahorn und Rot-Buche. Der Jungwuchs weist eine Stammdicke von bis zu 8cm auf. Weitere Arten sind hier Brombeere (*Rubus fruticosus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*). Im östlichen Bereich zu den angrenzenden Wiesenflächen hin war früher vermutlich eine Hecke angepflanzt worden. Hier kommen Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Mirabelle (*Prunus spec.*) vor.

In der Mitte der Fläche befindet sich eine Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) mit einem Stammdurchmesser von 60 cm.

Dieser Bestand 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 der Fläche mit 6 Baumwipfelhäusern, einem Medien- und Wirtschaftsgebäude sowie der geplanten Zuwegung mit Stellflächen erfolgt gemäß § 8 LWaldG eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz-BWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Durch die untere Forstbehörde des Landkreises Harz wurde am 18.06.2020 für eine Umwandlungsfläche von 3.615 m² 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 im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 bereit. Die Erstaufforstungsgenehmigung wurde seitens des Landkreises Harz mit Bescheid vom 11.12.2019 erteilt (STADT ILSENBURG).

Offenlandbiotope

verwilderte Gartenfläche (AKB)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein stark verwilderter Obstgarten mit einigen alten Obst-, Laub- und Nadelbäumen. Die meisten der Starkbäume befinden sich einem guten Zustand. Sie sind vital und weisen kaum Schadstellen auf.

Bebauung (BW)

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine alte Gartenhütte.

Unbefestigter Weg (VWA)

Im Bereich der geplanten Zuwegung im Süden des Plangebietes befindet sich die alte Zufahrt zum benachbarten Grundstück. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen an dem benachbarten Gebäude wurden die Flächen von Aufwuchs und Schutt geräumt. Die Zufahrt ist unbefestigt, der Untergrund durch Schotter und Bauschutt geprägt.

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Nordosten des Plangebietes wurde eine Teilfläche an der Bergstraße mit in das Plangebiet einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche zur Sicherung des erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Die Fläche wird nicht in die Betrachtung einbezogen.

Bewertung

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

Lebensraumfunktionen entsteht. 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 und wird einer naturnahen Entwicklung überlassen. Starkbäume bleiben ebenfalls so weit wie möglich erhalten (s. Tabelle 3).

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. Insbesondere der breite Gehölzstreifen am westlichen Grundstücksrand erfüllt daher eine wichtige Funktion als Übergangs- und Pufferzone zu den angrenzenden Schutzgebieten, die im Rahmen der Planung gesichert wird. In einem Teilbereich im Norden (derzeit ehemalige Gartenfläche) wird der Gehölzstreifen durch Pflanzung einer Strauch-Baumhecke ergänzt. Entlang der Grundstücksgrenze ist vorgesehen, einen Zaun zu errichten, welcher für Niederwild durchlässig ist, jedoch verhindert, dass Personen durch den Zaun unmittelbar in die Schutzgebiete gelangen. Aufgrund des Abstandes und des randlichen Bewuchses des Plangebietes sowie der geplanten Nutzung für eine ruhige Erholung ist nicht davon auszugehen, dass Störungen durch Lärm und Bewegungen in dem Maße zu erwarten sind, in welchem sich Beeinträchtigungen für die angrenzenden Schutzgebiete ergeben können. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotopverbundfunktion angrenzender Flächen ergeben sich ebenfalls nicht, vielmehr wird die Biotopverbundfunktion durch Schaffung und dauerhafte Sicherung der Pufferzone erhalten und gesichert. Wesentliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgebiete durchzunehmenden Fahrzeugverkehr an der Erschließungsstraße sind ebenfalls nicht zu erwarten (s. Schutzgut Mensch).

Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der Bebauung und Versiegelung der aktuell ungenutzten Garten- und Waldjungwuchsfläche. Die Freiflächen zwischen den Baumwipfelhäusern werden zu einer Bergwiese/Waldwiese entwickelt und extensiv genutzt.

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



Blick über das Plangebiet in Richtung Südosten



Baumbestand am westlichen Waldrand zum Nationalpark



Starkbäume an der alten Gartenhütte im Norden



wertvolles stehendes Totholz am westlichen Waldrand

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 BERGWESEN 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

Es ist vorgesehen, in dem derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Bereich insgesamt sechs Baumwipfelhäuser sowie ein Wirtschaftsgebäude in lockerer Bauweise zu errichten. Das vorhandene marode Gartenhaus im Norden wird abgerissen. Im Zentrum der Fläche ist für die Errichtung der Baumwipfelhäuser und des Mediengebäudes auf zwei Teilflächen ein Sondergebiet ausgewiesen. Im Süden sollen die Zufahrt und ein Parkplatz entstehen. Erschließungswege im nördlichen Teil des Plangebietes zu den Baumwipfelhäusern beschränken sich auf schmale Trampelpfade, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden sollen. Dadurch ist die Erhaltung eines großen Maßes an Freiflächen möglich. Die Baumwipfelhäuser werden auf Ständern mit Fundament errichtet, für die jeweils die Versiegelung einer Grundfläche von ca. 16 m² erforderlich ist.

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.

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

5.5 Schutzgut Klima und Luft

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

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

Das Plangebiet übernimmt aktuell zusammen mit den angrenzenden Flächen Teilfunktionen der Frischluftentstehung. Innerhalb der locker bebauten Flächen im näheren Umfeld erfolgt ein kleinräumiger Klimaaustausch zwischen wärmeren versiegelten Flächen und Freiflächen bzw. Gehölzflächen.

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

Bewertung

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

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

Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

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

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

Bewertung

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

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

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

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

In der direkten Umgebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“, befinden sich angrenzend das Gebäude „Blaue-Stein-Straße“ 15, welches unter Denkmalschutz steht und im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen ist, siehe Hierzu Ausführung unter Punkt 2.6 der Begründung Teil A.

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.

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 Baum- und Strauchhecke im Osten. Die Freiflächen im Zentrum sollen zu einer Wald-/ Berg-Mähwiese entwickelt werden. Hier ist auch die Pflanzung von sechs heimischen, standorttypischen Laubbäumen zwischen den Baumwipfelhäusern vorgesehen. Nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Beeinträchtigungen werden bei der Aufforstung einer Fläche im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens zusätzlich ausgeglichen.

5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

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

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

Durch die Entwicklung eines naturreaumtypischen, 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
Mensch	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.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist leicht eingeschränkt. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung/Befestigung von Flächen ist ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen gegeben. Daraus ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	+
Boden	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion auf kleiner Fläche und damit zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	+
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer leichten Veränderung des Mikroklimas. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Durch die geplante Bebauung mit 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.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter im Plangebiet werden derzeit nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

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

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

Biotoptypen Bestand	Fläche m²	Wertzahl	Biotopwert
Bestand VB-Plan Nr. 4 „Baumwipfelresort Lug ins Land“			
Waldjungbestand, Entwicklung zum Waldmeister-Buchenwald (WMA)	2449	27	66123
Grundstück im Norden – verwilderte Gartenfläche (AKB)	958	6	5748
vorhandenes marodes Gartenhaus (BW)	29	0	0
Unbefestigter Weg (VWA)	263	6	1578
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	217	0	0
Fläche „A“ Sicherung Waldrandbereich an westlicher Grundstücksgrenze	875	27	23625
Fläche „A“ Sicherung Gehölzbestand an östlicher Grundstücksgrenze	361	20	7220
Gesamtfläche:	5152		104294
Biotoptypen Planung			
Planung VB-Plan Nr. 4 „Baumwipfelresort Lug ins Land“			
6 Baumwipfelhäuser = 6 x 86 m ² = 516 m ² Grundfläche max. 60 m ² + 10 m ² Außenterrasse + 16 m ² Treppenanlagen Mediengebäude = 25 m ² Überbaute Fläche Sondergebiet = 516 + 25 = 541 m ²	541	0	0
Entwicklung Berg-Mähwiese Sondergebietsflächen = 1155 m ² - überbaute Fläche = 614 m ²	614	21	12894
Grünfläche Zentrum – Entwicklung Berg-Mähwiese	1350	21	28350
Zufahrt	508	0	0
Stellflächen	123	0	0
Trampelpfad	210	0	0
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	217	-	-
Fläche „A“ Sicherung Waldrandbereich an westlicher Grundstücksgrenze	875	27	23625
Fläche „A“ Sicherung Gehölzbestand an östlicher Grundstücksgrenze	361	20	7220
Fläche „B“ Entwicklung Strauch-Baumhecke im Norden	353	16	5648
Gesamtfläche:	5152		77737
Kompensationsdefizit VB-Plan Nr. 4:			-26557
Kompensation Laubmischwald heimische, standortangepasste Arten			26600

In Tabelle 2 und auch im Bestandsplan der Biotoptypen wurden der Bestand der Biotoptypen beider Bebauungspläne dargestellt. Dies ist erforderlich, da sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne überschneiden und für die Aufstellung des VB-Planes Nr. 4 eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgte. Dabei konnten die im Bebauungsplan Nr. 23 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für welche die ursprüngliche Fläche vorgesehen war, nicht umgesetzt werden.

Da die Erhaltung des Waldrandes im Westen und die Erhaltung des Gehölzbestandes entlang der Grundstücksgrenze im Osten bereits im Bebauungsplan Nr. 23 als Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen

wurden, werden sie in der Tabelle jeweils unverändert in der Bilanzierung von Bestand und Planung aufgeführt.

Geplante Maßnahmen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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. Auch abgängige Bäume sollen, soweit es die Verkehrssicherheit der angrenzenden Flächen zulässt, als stehendes Totholz belassen werden und nach Möglichkeit, wenn eine komplette Erhaltung aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich ist, in 4-5 Metern gekappt werden. Das anfallende Schnittholz sollte auf der Fläche belassen werden. Es dient auch als liegendes Totholz für zahlreiche Pilze und Tierarten als Lebensraum. 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. Da das Grundstück insgesamt sehr stark von naturnahem Gehölzaufwuchs geprägt ist, soll hier von Anpflanzungen abgesehen werden. Die Flächen werden in ihrer Ausdehnung gesichert und einer natürlichen Entwicklung überlassen. Dadurch ist die Entwicklung eines Gehölzbestandes durch Pflanzung von autochthonen und standortangepassten Arten (s. Artenliste) möglich.

Die Flächen wurden als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)“ festgesetzt.

Im Bereich der beiden Teilflächen „B“ im Norden des Plangebietes (derzeit ehemalige Gartenfläche) soll ebenfalls eine Strauch-Baumhecke aus heimischen, standortangepassten Arten entwickelt werden.

Im Zentrum der Fläche ist eine Beräumung des Baumbestandes erforderlich. Diese Fläche soll zu einer extensiv gemähten Bergwiesenfläche entwickelt werden. Es soll eine Ansaat der Fläche mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung aus gebietsheimischen, standortgerechten Arten der Harzer Bergwiesen erfolgen. Durch eine jährlich ein- bis maximal zweimalige Mahd der Fläche mit Beräumung des Mähgutes kann die Fläche zu einer blütenreichen Berg-Mähwiese entwickelt werden.

Zusätzlich ist hier die Anpflanzung von sechs Bäumen der untenstehenden Artenliste vorgesehen.

Die Zuwegungen zu den Baumwipfelhäusern sollen so wenig wie möglich befestigt und als naturnaher Trampelpfad gestaltet werden. Ein Rückschnitt an Gehölzen ist lediglich zur Verkehrssicherung und zum Freihalten der Trampelpfade vorgesehen.

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Nordosten des Plangebietes mit Anschluss zur Bergstraße dient der Sicherung dieser Rechte. Sie bleibt unverändert und wurde daher nicht in die Berechnung der Eingriffsbilanzierung einbezogen.

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 erfolgen. In Tabelle 2 wurde hierzu eine erforderliche Aufforstungsfläche für einen standortangepassten Laubmischwald aus heimischen Arten von 1330 m² ermittelt.

Starkbaumbestand im Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandenen Starkbäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm wurden in der Bestandskarte der Biotoptypen dargestellt. Dies betrifft jedoch nur die Flächen mit Gehölzjungwuchs und die verwilderte Gartenfläche. Die Starkbäume im Bereich des westlichen Waldrandes sind Bestandteil des Biotoptyps, werden im Rahmen der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) gesichert und daher nicht einzeln erfasst.

Tabelle 3: Starkbäume innerhalb des Plangebietes ohne westlicher Randbereich

Nr.	Baumart	Stammdurchmesser	Erhaltung möglich
1	<i>Traubeneiche (Quercus petrea)</i>	60 cm	nein
2	<i>Apfel (Malus sylvestris ssp.)</i>	50 cm	nein
3	<i>Apfel (Malus sylvestris ssp.)</i>	30 cm	ja
4	<i>Schwarz-Kiefer (Pinus nigra)</i>	50 cm	ja
5	<i>Traubeneiche (Quercus petrea)</i> <i>zweistämmig</i>	50 cm 50 cm	ja
6	<i>Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)</i> <i>zweistämmig</i>	50 cm 35 cm	ja
7	<i>Eibe (Taxus baccata)</i>	35 cm	nein

Die Tabelle und die Darstellung im Bestandsplan dienen der Dokumentation vorhandener Starkbäume dabei wird eine Einschätzung getroffen, ob die Erhaltung der Bäume möglich ist. Die z.T. sehr alten Bäume sind nicht durch eine Baumschutzsatzung geschützt, aber dennoch erhaltenswert. Soweit dies im Rahmen der baulichen Umsetzung der geplanten Maßnahme möglich ist, sollten sie in Anbetracht der geplanten Errichtung eines „Baumwipfelresorts“ erhalten werden.

Artenlisten für Pflanzungen im Plangebiet

Seit dem 02. März 2020 ist das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut nicht gebietseigener Herkunft außerhalb ihrer Vorkommensgebiete in der freien Natur nur noch mit Genehmigung der zuständigen Behörde möglich (§40 Abs. 1 BNatSchG). Das Plangebiet befindet sich zwar nicht in der freien Natur, aber es grenzt unmittelbar an naturnahe Waldbereiche des Nationalparks Harz. Daher soll bei Pflanzungen im Plangebiet auf gebietsheimisches Pflanzgut zurückgegriffen werden.

Für die Pflanzung von sechs Laubbäumen in den Bereichen zwischen den Baumhäusern sind folgende Arten zu verwenden. Es sind mindestens drei verschiedene Arten der Artenliste zu verwenden:

Qualität Hochstamm mit Ballen 16/18

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Für die Pflanzung der Strauch-Baumhecke auf den Flächen „B“ sind folgende Arten zu verwenden. Es sind mindestens fünf verschiedene Arten der Artenliste zu verwenden:

Bäume Qualität Stu 8/10

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Sträucher Qualität Heister 2xv

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

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

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

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

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

6.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet ist insgesamt durch einen nahezu geschlossenen Bestand aus jungem Gehölzaufwuchs gekennzeichnet, der sich aus Arten des angrenzenden Waldes zusammensetzt. Die Flächen sind bereits seit mehreren Jahrzehnten ungenutzt, sodass die ehemalige Gartenfläche nicht mehr erkennbar ist. Die Gehölzbestände setzen sich aus strauchartigem Bewuchs mit einer Stammdicke von max. 8 cm und einer Höhe von bis zu 4 m zusammen. Dominierende Arten sind Hainbuche, Bergahorn und Rot-Buche sowie in der niederen Strauchschicht Brombeere. Alte Bäume sind vor allem im nördlichen Bereich zu finden, wo zahlreiche alte Obstbäume sowie Laubbäume und einzelne Nadelbäume mit einer Stammdicke zwischen 0,25 m und 0,5 m vorhanden sind. Weitere Starkbäume befinden sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Nationalpark Harz. Es handelt sich hierbei um Rotbuchen, Eschen, Eichen und Hainbuchen mit einem Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,7 m. Einzelne Bäume sind bereits abgestorben, bilden aber als stehendes Totholz wertvolle Strukturen.

Begehungen der Fläche zur Erfassung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie der Brutvogelarten fanden Anfang März 2019 sowie zur Aktualisierung der Erfassungsdaten Mitte Mai 2020 und Anfang Juli 2020 statt.

Dabei erfolgte keine qualifizierte Brutvogelerfassung, es wurde lediglich eine Einschätzung vorgenommen, welche Vogelarten aufgrund von Sichtbeobachtungen und Beobachtungen revieranzeigenden Verhaltens sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet als Brutvögel, bzw. Nahrungsgäste vorkommen (können).

Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum und Brutmöglichkeiten für häufige, allgemein in Garten- und jüngeren Gehölzflächen vorkommende Vogelarten wie Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig und Mönchsgrasmücke. Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke, und Heckenbraunelle. Die alten Baumbestände bieten Höhlenbrütern wie Blaumeise und Kohlmeise Brutmöglichkeiten. Heckenbraunelle, Kohlmeise und Buchfink nutzen die jungen Gehölzbestände des Plangebietes als Nahrungsgäste. An den Altbäumen im Plangebiet, insbesondere im westlichen Randbereich, sucht der Buntspecht nach Nahrung, was deutlich anhand der Klopfspuren an der Baumrinde zu erkennen ist. Bei den genannten Vogelarten handelt es sich um besonders geschützte Arten.

Anhand von Kotspuren und mehrerer Wildwechsel wurde festgestellt, dass Rotwild das Plangebiet zur Nahrungssuche und als Rückzugsgebiet nutzt.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum und dessen Randbereiche auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Lediglich für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich einen Jagdraum dar, da die Tiere lineare Strukturen wie Hecken und Waldränder als Orientierungsstrukturen nutzen. Eine charakteristische Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Auch der Große Abendsegler, der in größeren Höhen über den Bäumen jagt, dürfte den Wald(-rand) als Jagdgebiet nutzen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Errichtung von insgesamt sechs Baumwipfelhäusern sowie eines Medien- und Wirtschaftsgebäudes sowie eines Parkplatzes im südlichen Bereich. Zufahrten zu den Baumhäusern sind nicht vorgesehen, es sind lediglich schmale, wenig befestigte Fußwege geplant. Die Baumwipfelhäuser werden auf Ständern errichtet und so die überbaute Grundfläche deutlich reduziert.

Zwischen den Baumwipfelhäusern ist die Pflanzung von insgesamt sechs standorttypischen Laubbäumen geplant. Der Untergrund soll regelmäßig extensiv gemäht und zu einer blütenreichen Bergwiese entwickelt werden.

Die Bebauung und Nutzungsänderung der Flächen führt zum unmittelbaren Verlust von Lebensraum auf einem kleinen Teil der Fläche. Der historische Baumbestand und die vorhandenen Gehölzstrukturen, welche für die hier vorkommenden Vogelarten Nahrungs- und Bruthabitate darstellen, bleiben in den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen zu einem großen Teil erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Insofern ist nicht mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen und des Erhaltungszustandes besonders geschützter Vogelarten zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde. Vor Beginn der Arbeiten ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung des im Norden vorhandenen Gartenhauses sowie der zu entnehmenden Großbäume auf eventuell vorhandene Winterquartiere von Fledermäusen durch ein Fachbüro vorzunehmen. Das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Weiterhin stellen die Gehölzbestände besonders geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG dar. Ihre Beseitigung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen bedarf der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

6.3 Ergebnis der Prüfung

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

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

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

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 eine Fläche im Randbereich der Stadt Ilsenburg gewählt, die bereits 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. Die Erschließung der einzelnen Baumwipfelhäuser erfolgt über schmale, wenig befestigte Fußwege, wodurch die Neuversiegelung von Grundstücksflächen deutlich minimiert wird.

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

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sowie durch die weitgehende Erhaltung 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. Maximal 968 m² Fläche dürfen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt bebaut, versiegelt oder befestigt werden. 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. Durch die Entwicklung des Baumwipfel-Resorts wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur angestrebt und durch spezielle Angebote für Entspannung und Naturgenuss die ruhige Erholung am Rand des Nationalparks gefördert.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete werden durch eine Anpassung der Bebauung an die lockere bauliche Struktur der Umgebung sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden. Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Stadt Ilsenburg, indem durch eine angepasste und zurückhaltende Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft Potenziale für eine ruhige touristische Nutzung erschlossen werden.

Quellenverzeichnis

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

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

Teil C: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

1. Anlass für die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

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

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

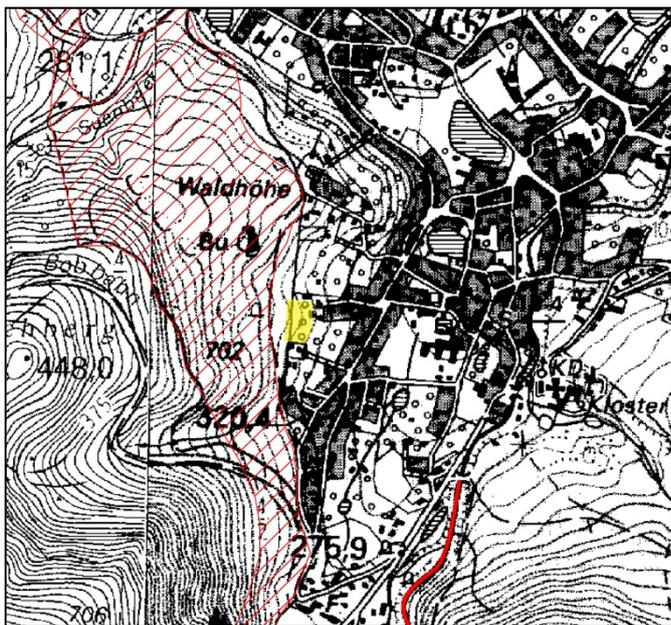
Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines kleinen Beherbergungsbetriebes mit Baumwipfelhäuser mit Ausrichtung auf ruhige Erholung und Entspannung angestrebt. Dabei ist vorgesehen, auf einer als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche einen Parkplatz und ein Baumwipfelhaus und auf der sich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

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

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

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie



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

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

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

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

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

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

2.2 Bundesnaturschutzgesetz

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

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

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

Hieraus ergibt sich die entsprechende Anwendung des §34 BNatSchG:

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

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

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

2.3 Methodische Vorgehensweise

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

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

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

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

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

2.4 Beschreibung des Vorhabens sowie des Planungsraumes

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

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

2.5 Wirkfaktoren und Wirkraum des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkfaktoren

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

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

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

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

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

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

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

Bedeutung für Natura 2000

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

Schutzgegenstand

Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie:

Prioritäre natürliche Lebensräume:

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

Tierarten nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG

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

Tierarten nach Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG

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

Erhaltungsziele

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

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

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

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

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

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

Vorbelastungen und Gefährdung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Beeinträchtigungen der funktionalen Beziehungen der Schutzgebiete mit Berücksichtigung von Summationswirkungen

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

3. Ergebnis

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

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

folgende Aussagen getroffen werden:

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

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

4. Unterlagen und Schrifttum

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

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

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

Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt (2011): Standarddatenbögen der Natura 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt <http://www.sachsen-anhalt.de> (Stand: 13.05.2011): Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet DE 4129 301

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

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