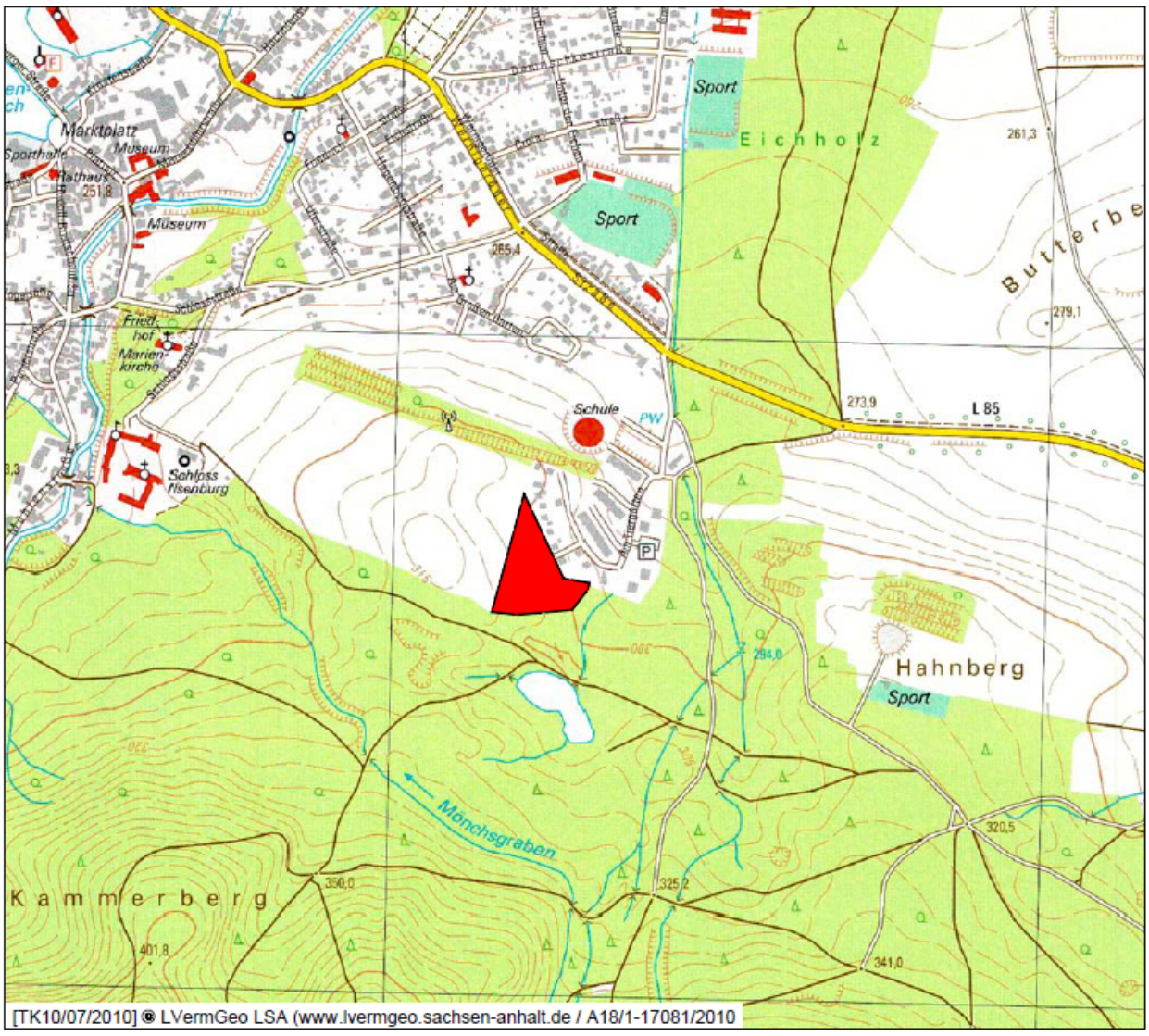
# B e g r ü n d u n g

**zum**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“**

**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**

**B e g r ü n d u n g**

**zum**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“**

**Stadt Ilsenburg (Harz)**

**Landkreis Harz**

**I n h a l t:**


**1 Ausgangslage ... 3**
**1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass ... 3**
**1.2 Bisherige Rechtslage ... 4**
**1.3 Übergeordnete Fachplanungen ... 5**
**1.4 Bedarfsnachweis ... 7**
**2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 9**
**2.1 Allgemeine Planungsziele ... 9**
**2.2 Bauflächen ... 9**
**2.3 Verkehrsflächen ... 12**
**2.4 Grünflächen ... 13**
**2.5 Waldflächen ... 16**
**2.6 Denkmalschutz, Bodendenkmal ... 16**
**2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen ... 16**
2.7.1 Schmutz- und Regenwasser ... 16
2.7.2 Trinkwasserversorgung ... 17
2.7.3 Stromversorgung ... 18
2.7.4 Gasversorgung ... 18
2.7.5 Telefonkabel ... 18
2.7.6 Abfallbeseitigung ... 18
2.8 Bodenschutz ... 18
2.9 Immissionsschutz ... 19
**3 Ordnungsmaßnahmen ... 19**
**3.1 Ordnung des Grund und Bodens ... 19**
**3.2 Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift) ... 19**
**4 Städtebauliche Daten ... 21**
**5 Kostenberechnung und Finanzierung ... 21**
**5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme ... 21**
**5.2 Finanzierung der Baumaßnahme ... 21**
**6 Umweltauswirkungen ... 22**
**6.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes ... 22**
**6.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung ... 22**
**6.3 Prüfung der Umweltbelange ... 23**
**6.4 Schutzgut Mensch ... 24**
**6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 25**
6.5.1 Biotopstrukturen ... 25
**6.6 Schutzgut Boden ... 27**
**6.7 Schutzgut Wasser ... 27**
**6.8 Schutzgut Klima und Luft ... 28**
**6.9 Schutzgut Landschaftsbild ... 29**
**6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 30**
**6.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 30**
**6.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ... 31**
**7 Artenschutzrechtliche Prüfung ... 32**
**7.1 Rechtliche Grundlagen ... 32**
**7.2 Konfliktanalyse ... 32**
**7.3 Ergebnis der Prüfung ... 33**
**7.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 33**
**7.5 Planungsalternativen ... 33**
**7.6 Überwachung der Umweltauswirkungen ... 34**
**8 Zusammenfassung ... 34**

# Begründung der planerischen Festsetzungen

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 122 und 135 der Flur 7, Gemarkung Ilsenburg und weist eine Größe von 12.845 m² auf. Sie sind gekennzeichnet durch Wiesenflächen.

Gem. § 1 (3) BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Die Aufstellung des B-Plans ist vorliegend erforderlich, weil die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörig ist. Nach den gesamtkommunalen Erfordernissen ist eine neue städtebauliche Ordnung für Wohnnutzung beabsichtigt. Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies soll gem. § 13b BauGB auch auf Flächen möglich sein, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. In der Stadt Ilsenburg mit ihren Ortsteilen besteht unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Das Plangebiet liegt in Hanglage. Das Gelände fällt mit einer Neigung von ca. 10 % in Richtung Nordost, wobei die höchste Erhebung im Bereich der südwestlichen Waldgrenze mit ca. 310,5 m ü NHN befindet. Der tiefste Punkt mit ca. 297,5 m ü NHN liegt im östlichen Eckbereich des Plangebietes.

Planungsanlass ist die als Wiesenfläche genutzte Fläche einer Wohnnutzung zu zuführen. Es ist beabsichtigt, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 12.845 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in offener Bauweise zu schaffen.
Es ist beabsichtigt, um hier das Baurecht für eine zusätzliche Bebauung mit ca. 22 Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zu schaffen. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

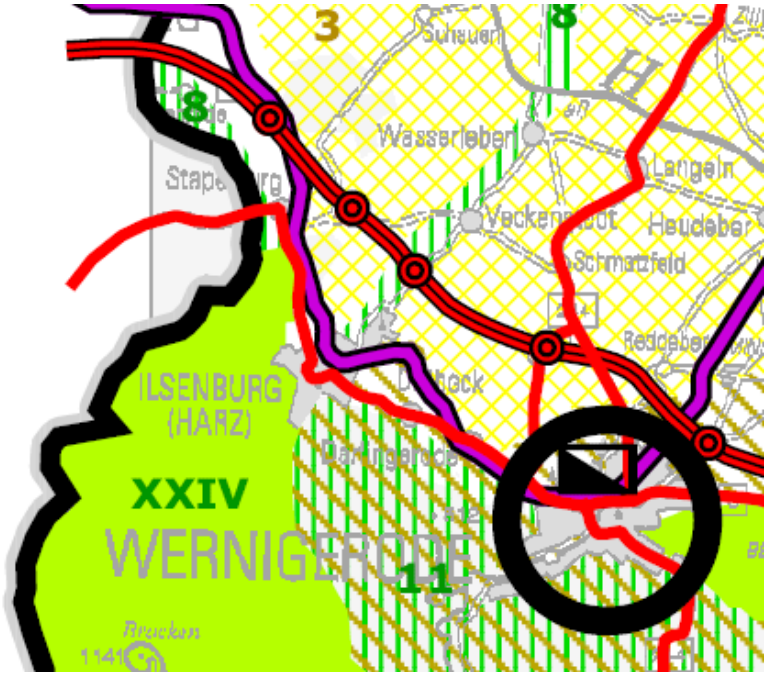
Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt das förmliche Verfahren eingeleitet wurde. Die Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend

an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,40 bei ca. 3.413 m² (0,40 x 8533 m²) und somit unter 10.000 m². Aufstellungsbeschluss war der 23.03.2022. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (NVPG LSA)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

### 1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet wird vom Bebauungsplan Nr. 28 „Am Tiergarten“ erfasst. Das Verfahren aus dem 2012 ruht.
Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde der Stadt Ilsenburg ist per 11.05.2019 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, Waldfläche bzw. Grünfläche dargestellt. Damit ist das Plangebiet nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 Abs. 2 BauGB), da das Plangebiet in die westliche Grünfläche hineinragt.
Gleichwohl hat der Gesetzgeber durch die beschleunigten Verfahren die Möglichkeit eröffnet, durch Berichtigung die übergeordnete Planung anzupassen. Diese Möglichkeit nutzt die Stadt Ilsenburg im Zuge ihrer Planungshoheit und reagiert im Zuge der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, siehe Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Anhang (Darstellung wird von Grünflächen in Wohnbauflächen geändert).
Hierfür müssen die Darstellungen des FNP angepasst werden, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen. Da der Plan gem. § 13b i.V. mit § 13a BauGB als B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für Entwicklung von Wohnbebauung an dieser Stelle geschaffen und dem Entwicklungsgebot entsprochen.

## 1.3 Übergeordnete Fachplanungen



Auszug aus dem LEP LSA

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

- im ländlicher Raum
- im Grundzentrum Pkt. 2.1, Z 23, 26, 28
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz"
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Harzes".

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

Auszug aus dem REPHarz

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

  Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung" wird Ilsenburg gemäß Z 13 als Grundzentrum ausgewiesen. Gemäß Z 2 des Sachlichen Teilplanes sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Gemäß Z 3 sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe auch als Wohnstandorte zu entwickeln. Im Z 17 wird ein Bedarfsnachweis (Punkt 1.4) für entwicklungsfähige Flächen, also auch für Wohnbauflächen als Ziel der Raumordnung gefordert.
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6, Z 1

  Nebeneinnahmequelle für die Stadt Ilsenburg stellt schon seit langem der Fremdenverkehr dar. Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ sind durch das Schaffen von Wohnraum nicht zu erwarten.
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer", Pkt. 4.5.3, Z 3

  Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“ sind durch das Schaffen von Wohnraum nicht zu erwarten.
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes" (südlich angrenzend), Pkt. 4.5.7, Z 1

  Beeinträchtigungen für das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes" sind nicht zu erwarten, da die bestehende Waldkante über die Planunterlage zeichnerisch gesichert wurde.
- Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege „Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex, Fürst Stolberg-Hütte"

  Beeinträchtigungen für den Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege „Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex“ sind aufgrund der Entfernung von über 650 m nicht zu erwarten.
- Ländlicher Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus, Pkt. 4.5.1, G 1

  Das Plangebiet ist im ländlichem Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus einzustufen (LEP). Die Entwicklung dieser ländlichen Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen orientieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zielstellung zur Sicherung des Standortes (Schaffung von Wohnraum für die Arbeitskräfte) getroffen und die touristische Attraktivität des Standortes Ilsenburg gesteigert. Zusätzlich erfolgt eine Stärkung der Wirtschaftskraft sowie der Wertschöpfung der Stadt Ilsenburg.
- weiteren einzelfachlichen Grundsätzen, hier insbesondere Pkt. 5.1. (Natur- und Landschaftsschutz), G 5 und Pkt. 5.2. (Bodenschutz), G 3

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

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

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

### 1.4 Bedarfsnachweis

Die Stadt Ilsenburg hat für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen für einen 15-Jahres-Zeitraum (2017 - 2031) von der Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Langenstein erarbeiten lassen. Dabei wurden folgende Ergebnisse erarbeitet:
In den letzten 15 Jahren (2000-2015) wurden ca. 21 ha Wohnbauland vermarktet, was 1,4 ha/Jahr entspricht.

Auszug aus der Wohnbauflächenanalyse zum F-Plan, Stand 24.04.2019

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

Nahezu sämtliche angebotene Grundstücke wurden in kurzer Zeit (< 2 J.) nachgefragt und sind von wenigen Restflächen abgesehen vergriffen.
Im Grundzentrum Ilsenburg standen dabei kaum Bauplätze zur Verfügung (in Summe nur ca. 1 EFH/Jahr!). Dagegen wurden in Darlingerode ca. 18,5 EFH/Jahr vermarktet, in Drübeck ca. 5 EFH/Jahr. Dies entspricht nicht dem raumordnerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Ilsenburg zu konzentrieren. Da hier aber aufgrund von Eigentumsverhältnissen und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Harz (LSG und andere Schutzgebiete) kaum Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte, wurde zur Deckung des Bedarfes auf die Ortsteile zurückgegriffen.'
Die Bedarfsermittlung der Einheitsgemeinde Ilsenburg ermittelt für die nächsten 15 Jahre bis 2031 einen Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha, der bereits eine Nachnutzung von Bestandsimmobilien berücksichtigt.'
Mit der Schaffung von Baurecht für ca. 22 Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (ca. 0,85 ha Wohnbaufläche) wird die Stadt Ilsenburg ihren Bedarf für ca. 1 Jahr abdecken können. Unterstützt wird diese Aussage von den bereits gezielten Nachfragen beim Investor, sowie der ermittelten zwischen 1,4 ha und 2,0 ha Bedarf pro Jahr.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten" möchte nun die Einheitsgemeinde Ilsenburg die Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Ilsenburg (Grundzentrum) konzentrieren und somit den Forderungen des REPHarz entsprechen und ihren notwendigen Bedarf auf der Potentialfläche 10 der Bedarfsermittlung absichern.
Zusätzlich möchte die Stadt Ilsenburg die Bevölkerungszahl und deren Struktur stabil halten. Damit werden die vorhandenen Infrastrukturangebote ausgelastet und erhalten werden. So zeigt die Bedarf- und Entwicklungsplanung der Kindertagesbetreuung des Landkreises Harz für Ilsenburg einen prognostizierten Rückgang der notwendigen Krippen- und Kindergartenplätze und somit eine ausreichende Anzahl zur Verfügung stehender Plätze. In Ilsenburg wird durch den Neubau der KITA ein zusätzliches Angebot geschaffen.

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

| Nr. Potenzialfläche | Bauland brutto in ha | Anmerkung |
|---|---|---|
| Ils. 1 | 6,5 | Entwicklungsfläche Mahrholzberg |
| Ils. 2 | 6,0 | Entwicklungsfläche nördl. Harzlandhalle |
| Ils. 3 | 0,6 | Siedlungsfläche Papenhecke |
| Ils. 4 | 1,4 | Siedlungsfläche Karlstraße |
| Ils. 5 | 0,7 | Schäferwiese, Aufstellung B-Plan ab 2017 angedacht |
| Ils. 6 | 0,7 | Siedlungsfläche Kastanienallee 32 |
| Ils. 7 | 0,4 | Rechtskräftiger B-Plan aus 2006, B-Plan Nr. 18 „Am Suenbach", Erschließungsträger nicht umgesetzt |
| Ils. 8 | 1,6 | B-Plan in Aufstellung, B-Plan Nr. 27 Am Kitzsteinteich |
| Ils. 9 | 0,7 | Nördlicher Teil von B-Plan Nr. 5 „Tiergarten", Ecke L 85 / Am Tiergarten |
| Ils. 10 | 0,9 | Entwicklungsfläche B-Plan Nr. 28 „Am Tiergarten", B-Plan in Aufstellung |

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

Ein Baulückenkataster wird für die Stadt Ilsenburg nicht geführt.

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

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

# 2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

## 2.1 Allgemeine Planungsziele

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in offener Bauweise zu schaffen, die das Plangebiet städtebaulich entwickeln.

Geplant sind Wohnhäuser in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise.

Seitens der Stadt Ilsenburg wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Das Plangebiet hat eine Bruttobaufläche von 12.845 m².

Mit der Schaffung von ca. 22 Grundstücken Im Grundzentrum Ilsenburg soll der notwendige Bedarf auf Wohnraum geschaffen werden und so auch die einzelnen Ortsteile stärken.

Die neue Wohnbebauung wird sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bebauungen anpassen, um hier keinen Konflikt zur bestehenden Bebauung zu erhalten.

## 2.2 Bauflächen

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

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

### Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und vorhandenen Verkehrswegen bietet sich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine

ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten (§ 4(2) BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Errichtung von dauerhaften Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden sind nicht zulässig, da diese störend wirken würden.

**Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,40 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,40 für die 1-geschossige Bauweise und eine GFZ von 0,7 für die zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll.

Die festgesetzte 1 bzw. 2-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten Bebauung im Baugebiet „Am Tiergarten“ eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert. Mit den vorgesehenen mittleren Grundstücksgrößen, einer Grundflächenzahl von 0,40 und dem überwiegend zu erwartenden Bau von Wohngebäuden lassen sich auch bei festgesetzten Bauweise die vielfältigsten Bauwünsche der zukünftigen Bauherren umsetzen.

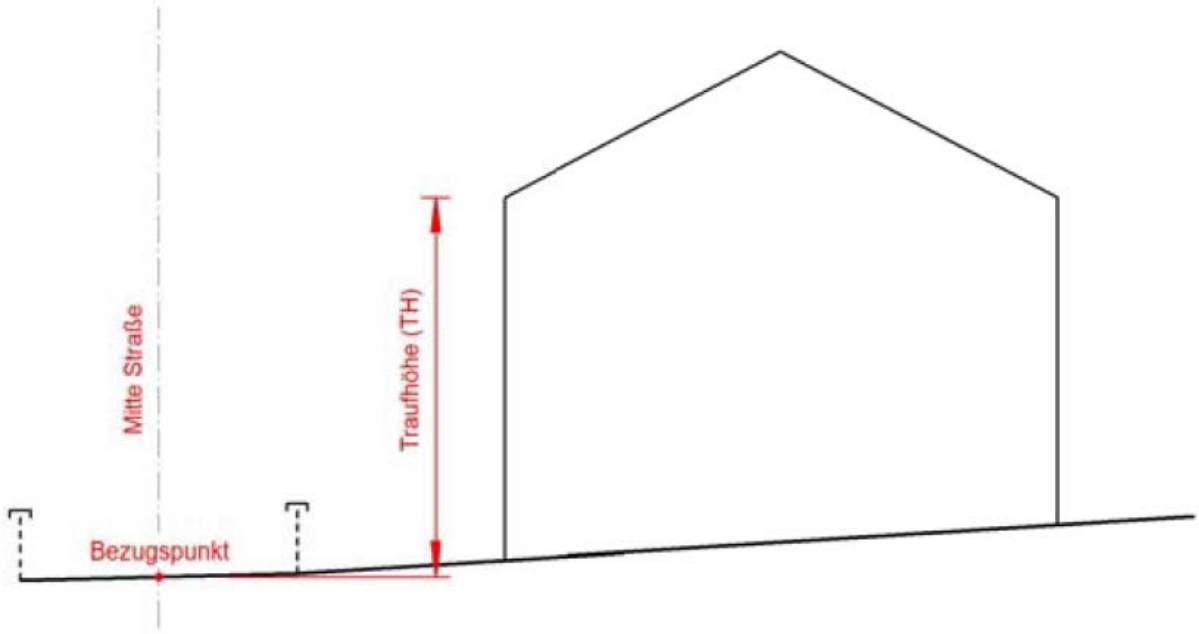
Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung zulässiger Höhen bestimmt, die im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der Geschossigkeit und der Traufhöhe erfolgen soll.

Die Höchstmaße werden entsprechend der möglichen Gestaltung und der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 6,0 m im Bereich der eingeschossigen Bebauung und 7,5 m bei festgesetzter zweigeschossiger Bebauung.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße mit den eingetragenen geplanten Geländeoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße (Bezugspunkte). Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden. Die entsprechende textliche Festsetzung sorgt für eine geometrisch eindeutige Bestimmung der Bezugshöhe.




**Baugrenze**

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

**Bauweise**

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Neben der Bauweise wird zusätzlich die Hausform festgesetzt, um den Bestand der städtebaulichen Ordnung weiterzuführen. Es werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Reihenhäuser werden nicht zugelassen, da Reihenhausanlagen leicht die zulässige Baulänge von 50 m erreichen (bei Einzelhäusern zwar auch möglich, jedoch im Bereich vom OT Ilsenburg nicht zu erwarten), Ortsränder riegelartig begrenzen und damit aufgelockerte, harmonischen Übergänge in die freie Landschaft verhindern.

Über eine textliche Festsetzung wird die zulässige Anzahl der Häuser im Bereich der Festsetzung der Hausgruppen auf eine Anzahl von 4 Häusern begrenzt, so dass sich die Größe (Länge) der Gebäude sich städtebaulich in den umliegenden Bestand eingliedern können.

**Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Über die textliche Festsetzung 4.1 sind Nebenanlagen sowie gemäß textliche Festsetzung 4.2 überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

**Städtebauliches Entwurf**

Abbildung 2: mögliche Aufteilung der Grundstücke und deren Bebauung

## 2.3 Verkehrsflächen

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße „Am Tiergarten“, die einen Anschluss an die Landesstraße 85 besitzt.

Die öffentliche Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Er besitzt einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m, der die Befahrung des Müllfahrzeugens und der Feuerwehr absichert. Der Ausbau wird gemäß RStO 12 für Wohnstraßen in der Bk 1,0, Tafel 1, Zeile 3 aufgrund der vorhandenen Längsneigungen in Asphaltbauweise (Aufbau 65 cm) gewählt. Die Breite der innenliegenden Wohnwege wird mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Die öffentliche Erschließungsstraße sowie der private Wohnweg werden verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bzw. Begegnungsverkehr Pkw / Pkw sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke abzusichern.
Die damit verbundene Geschwindigkeitsreduzierung auf max. 6 km/h kommt dem Ruhebedürfnis im allgemeinen Wohngebiet entgegen und eröffnet für Anwohner und Kinder zusätzlichen Kommunikationsraum bzw. Spielfläche.
Im Bereich des öffentlichen Wendeplatzes ist die Anordnung von 2 öffentlichen PKW-Stellplätzen im nicht benötigten Bereich für das Wenden möglich.

ÖPNV

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestelle lieget an der Einmündung „Am Tiergarten" Ecke „Wernigeröder Straße" (Ilsenburg, Tiergarten) und werden von den Linien 271 bedient.
Es werden sich, bedingt durch die Straßenführung, Fußwegentfernungen von rund 500 m ergeben, die als ausreichend angesehen werden.

Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der örtlichen Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 30.06.2006, die nachrichtlich in die Planunterlage aufgenommen wurde.
Stellplätze und sämtliche Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 4).
Pflasterdecken (auch als Verbundsteine) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausbildung und herkömmlichen Fugen erfüllen den Abflusswert von 0,7.
Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert wird.

### 2.4 Grünflächen

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im Juli 2022 in ihrem derzeitigen Bestand erfasst. Die Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgt im Kapitel 6 dieser Begründung.
Mit Beschluss des B-Planes tritt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes für die Stadt Ilsenburg (Baumschutzsatzung) in Kraft. Fällanträge sind dann an das Bauamt zu stellen und können positiv oder negativ beschieden werden.

Über eine nachrichtliche Übernahme wird auf den § 8 (2) des BauOLSA hingewiesen:
(2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.
Damit wird erreicht, dass der Bestand an Grünflächen weitgehend erhalten bleibt und untypische Schottergärten ausgeschlossen werden.

Zur städtebaulichen Eingrünung des Plangebietes ist eine Gehölzpflanzung als Übergang zur offenen Landschaft zur landwirtschaftlichen Fläche in Form einer Baum- Strauchhecke vorgesehen, die gleichzeitig den entsprechenden Schutz vor möglichen Staubbelastungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entgegenwirkt. Zum vorhandenen Gebäudebestand ist eine Eingrünung in Form einer Strauchhecke geplant.
- Pflanzung einer Strauch-Hecke auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 5.1):
Innerhalb der mit „A“ zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehenen Fläche sind je 4 m² 1 Strauch (Qualität Heister 2 x verpflanzt) der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung der Pflanzung auf den privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
Die Pflanzung und Pflege wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Stadt Ilsenburg geregelt.
Es sind mindestens 5 Gehölzarten aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.
Das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bezüglich Grenzabstände bei Anpflanzungen ist im privaten Bereich zu beachten.

Artenliste I, Flächen „A“ (Strauchhecke) auf privaten Grünflächen
Bäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa glauca | Hechtrose |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

- Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 5.2)

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

Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

Das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bezüglich Grenzabstände bei Anpflanzungen ist im privaten Bereich zu beachten.

Artenliste II, Flächen „B“ (Baum-Strauchhecke) auf privaten Grünflächen

Bäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv

Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Malus foribunda | Vielblütiger Apfel |
| Tilia cordata Ranco | Winter-Linde |
| Crataegus lavallei ‘carrierei’ | Apfeldorn |
| Prunus cerasifera nigra | Blut-Pflaume |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Prunus in Sorten | Blütenkirsche |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornel-Kirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Philadelphus coronarius | Europäischer Pfeifenstrauch |
| Viburnum opulus in Sorten | Schneeball |
| Forsythia x intermedia | Forsythie |
| Ribes sanguineum | Blut-Johannisbeere |
| Syringa vulgaris | Gewöhnlicher Flieder |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |

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.

### 2.5 Waldflächen

Am südlichen und östlichen Teil des Plangebiets werden Waldflächen nach § 9, Abs. 1 Nr. 18 b festgesetzt, um hier den Bestand dauerhaft zu erhalten, die Bewirtschaftung und ggf. Widerauffortstung abzusichern.
Zusammen mit dem Eigentümer des Waldes, der Stadt Ilsenburg, wurde der Abstand zwischen der Baugrenze und der innerhalb der festgesetzten Waldfläche vorhandenen Hochstämmen mit 25 m festgesetzt.
Waldflächen sind im Sinne des LWaldG zu erhalten und zu bewirtschaften. Es wird explizit auf das Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG Vom 25. Februar 2016 in seiner aktuellen Fassung verwiesen.
Der Wald ist entsprechend § 1 Nr. 1 LWaldG wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

### 2.6 Denkmalschutz, Bodendenkmal

Denkmalschutz

In der Umgebung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

Bodendenkmal

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 (siehe Hinweis 3 auf der Planunterlage).

### 2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

#### 2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode verfügt in der Ortslage Ilsenburg über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.
Das Plangebiet kann über den Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße „Am Tiergarten“ ordnungsgemäß abgeleitet werden. Anschlusspunkt ist der Schacht 421023080 mit einer Sohltiefe vom 292,52 NHN.
Um den Anforderungen des WAHB zu genügen, ist eine Drosselabflussspende auf $q_{Dr}$= 40 l/sha vom WAHB für das Plangebiet (Verkehrsfläche, Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) festgelegt.

Aufgrund fehlender Rückhaltemöglichkeit für die öffentlichen Verkehrsflächen werden 10 l/sha mehr Niederschlagswasseranteil auf den Grundstücken zurückgehalten als notwendig. Es ergibt sich eine Drosselabflussspende auf $q_{Dr,Wohngebiet}$= 30 l/s ha für das Allgemeine Wohngebiet.
Als Rückhaltungsinstrumente stehen hier eine Zwischenspeicherung z. B. über eine Zisterne mit und ohne Retentionsraum (mit Rückhaltevolumen und Notüberlauf), Staukanäle, die Nutzung des Regenwassers (Brauchwassernutzung) zur Verfügung.
Die Herstellung eines Drosselabflusses (Notüberlauf) in Höhe von 30 l/s ha ist zulässig. Bei einer ca. 500m² Grundstücksfläche ergibt sich eine zulässige Abflussmenge von 1,5 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal.
Anschlusspunkt ist der neu herzustellende Schacht in der Straße „Am Tiergarten“ 131422030 mit einer Sohltiefe vom 293,65 NHN.
Für das Plangebiet wurde bereits ein Entwässerungskonzept (vom 15.06.2022) aufgestellt und dem WAHB vorabgestimmt.
Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode einzuholen.
Für eine Versickerung von unbelastete Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 1 WHG i. V. m. § 79b WG LSA über Versickerungsanlagen in das Grundwasser (DWA-A 138) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis in Abstimmung und Genehmigung durch den Landkreis Harz als zuständige Behörde erforderlich.

### 2.7.2 Trinkwasserversorgung

*Trinkwasserversorgung:*
Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straße „Am Tiergarten“, zur Verfügung stehen. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Über eine Druckerhöhung wird der erforderliche Druck für das Plangebiet bereitgestellt. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode GmbH.
*Löschwasserversorgung:*
Eine Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg (Mitbenutzung der technischen Hydranten) mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz. Die Hydranten befinden sich in der Höhe des ehemaligen Heizhauses (Nr. 28) mit einer Leistung von 27,6 m³ in einer Entfernung von 350 m und Tiergarten Nr. 14 mit einer Leistung von 22,8 m³ in einer Entfernung von 200 m.
Durch die geplante Druckerhöhungsstation wird der notwendige Bedarf gesichert.
Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/ h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.
Der notwendige Löschwasserbedarf von 48 m³/h ergibt sich aus der DVGW Technische - Arbeitsblatt W405 bei einem Allgemeinden Wohngebiet, bei < 3 Vollgeschossen und einer max. GFZ von 0,7 bei kleiner Brandgefahr bei überwiegender Bauart der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen.

Sollte insbesondere durch ein Abweichen von der Vorgabe dieses B-Planes eine mittlere oder große Gefahr der Brandausbreitung zugrunde gelegt werden müssen, so ist die fehlende Löschwassermenge dezentral (z.B. Zisternen, Löschwasserkissen) bereit zu stellen.

### 2.7.3 Stromversorgung

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

### 2.7.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den zuständigen Versorgungsträger Harz Energie Netz GmbH sichergestellt. Eine Versorgung wird für das Plangebiet nicht erforderlich.

### 2.7.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutschen Telekom AG bzw. weiteren Anbietern sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Erdkabel in der Straße „Am Tiergarten“.
Rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, ist mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten, damit geprüft werden kann, mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die geplante Bebauung versorgt werden kann.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### 2.7.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die öffentlichen Erschließungsstraßen bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben ist.
Da die Planstraßen „A“ und „B“ nicht direkt von Müllfahrzeugen befahren werden kann, sind die Müllbehälter durch den Eigentümer am Abholtag an den vereinbarten Müllübergabeplatz zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

## 2.8 Bodenschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind für die Fläche des Plangebietes keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten im Altlastenkataster für den Landkreis Harz erfasst.
Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) bei den durchzuführenden Erdarbeiten des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Harz. (Adresse: Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 03941/5970, 5765 oder - 5760) unverzüglich zu informieren.
Der Schutz des Mutterbodens ist im Baugesetzbuch (§ 202 BauGB) verankert und wird im Plangebiet berücksichtigt. Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen wird der Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.
Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

### 2.9 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Flächen kann es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) kommen.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da heranrückende Nutzungen an landwirtschaftliche Flächen diese sowie deren Bearbeitung nicht beeinträchtigen dürfen und temporäre Emissionen dieser Flächen hinzunehmen sind.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen aus z. B. industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

## 3 Ordnungsmaßnahmen

### 3.1 Ordnung des Grund und Bodens

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

### 3.2 Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)

**Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

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

**Fassaden**

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

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

**Dach**

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern des Ortes Ilsenburg, ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den

umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial bewirkt.

Ziel der Festlegung der Farbe der Dacheindeckung ist die einheitliche Regelung der Dachfarben im Entwicklungsbereich von Ilsenburg einschließlich der Ortsteile. Durch diese Festsetzung sollen nur besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau, grün bzw. graue bis schwarze, ausgeschlossen werden. Um den Gestaltungsvorstellungen der Bauherren zu entsprechen, wird der Gestaltungsrahmen auf rote bis rotbraune Dacheindeckungen einheitlich festgesetzt. Nach dem Bestimmtheitsgebot sind die Farben eindeutig zu definieren. Hierzu wird das RAL-Farbenregister verwendet.

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

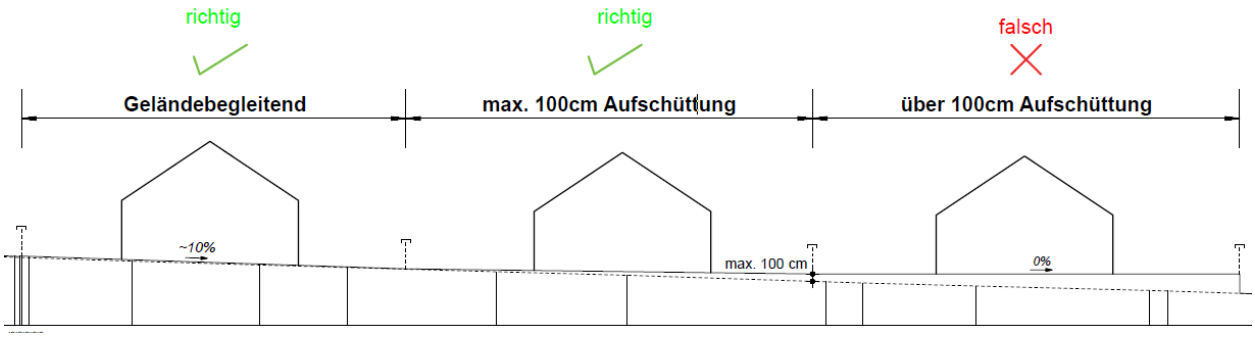
**Einfriedungen**

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

**Geländeveränderungen**

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

Begrenzt wurden Veränderungen des natürlichen Geländes mit Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen dürfen die Höhe um auf maximal 1,0 m zu den Nachbargrundstücken und zur Straße.




**Örtliche Bauvorschrift Stellplätze und Ablösung**

Die Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 30.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Am Tiergarten“.

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 = 12.845 m²

davon entfallen auf:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | | 8.533 m² = | 66,43 % |
| Verkehrsflächen | | 1.431 m² = | 11,14 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 729 m² | | |
| Private Verkehrsflläche | 702 m² | | |
| Private Grünfläche | | 1.767 m² = | 13,76 % |
| Waldfläche | | 1.114 m² = | 8,67 % |
| | | 12.845 m² = | 100,00 % |

## 5 Kostenberechnung und Finanzierung

### 5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. gemeindlicher Kostenanteile wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung durch einen Investor geleistet wird.
Durch den Investor werden ebenfalls auf eigenes Risiko die erforderlichen Planungskosten übernommen, so dass der Stadt Ilsenburg keine weiteren Kosten entstehen.

### 5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

# 6 Umweltauswirkungen

## 6.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.845 m² und befindet sich im Süden der Stadt Ilsenburg, etwas südöstlich der geschlossenen Ortslage. Es schließt sich an eine aus DDR-Zeiten stammende Wohnblockbebauung an, die sich an der Straße „Am Tiergarten“ erstreckt und durch eine zweireihige Einfamilienhausbebauung ergänzt wurde. Das Gelände weist eine leichte Neigung in nordöstlicher Richtung auf.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist im direkten Anschluss im Nordosten weitgehend von Einfamilienhausbebauung sowie Wohnblockbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes setzt sich die ausgedehnte Wiesenfläche fort. Im weiteren Umfeld erstrecken sich ausgedehnte Laub- und Mischwaldflächen. Die Umgebung des Plangebietes weist somit einen hohen Freiflächenanteil auf.

Waldbereiche und die Wiesenfläche außerhalb des Plangebietes gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Eine kleine Teilfläche des Plangebietes im ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll die übergeordnete Planung entsprechend angepasst werden, indem die Darstellung von Grünflächen in Wohnbauflächen geändert wird. Ebenso wird die fehlerhafte Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes korrigiert.

Infolge der Wiesennutzung und der sich unmittelbar anschließenden Bebauung wird die anthropogene Prägung des Gebietes deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind hier auch nicht zu erwarten.

Die geplante Bebauung entspricht in Art und Maß der vorhandenen Bebauung aus Einzelhäusern mit hohem Freiflächenanteil im Umgebungsbereich des Plangebietes.

## 6.2 Umweltprüfung

Planungsanlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ ist es, Baurecht für die Bebauung mit ca. 22 Wohngebäuden in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen in 1 bis 2-geschossiger Bauweise zu schaffen und so das Plangebiet städtebaulich zu entwickeln.

Für die beabsichtigte Bebauung ist vorgesehen, die Außenbereichsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 12.845 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Im Folgenden erfolgt daher die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in verkürzter Form.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt nicht, da es sich um eine Bebauung aufgrund von § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB handelt. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine bebaubare Fläche von 10.000 m² nicht überschreiten, sind gegeben. Daher wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes.

### 6.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten sowie der Pflanzenarten auf den Wiesenflächen erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juli 2022 sowie durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

| **Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ der Stadt Ilsenburg (Harz), Landkreis Harz zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes 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 | | 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 | x | |

Tabelle 2: Checkliste berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB

### 6.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einer aktuell als Grünland genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dadurch wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung „Am Tiergarten“ eine weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht. Dies führt zu einer Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und Versiegelung und zu einer Intensivierung der Nutzung verbleibender Freiflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Tiergarten“ und eine bereits in der angrenzenden Einfamilienhausbebauung integrierten Erschließungsstraße. Auf der Wiesenfläche sind mehrere Trampelpfade erkennbar, die in den angrenzenden Wald führen. Dieser wird vermutlich regelmäßig von Spaziergängern aus dem näheren Umfeld genutzt. Die zentrale Erschließung endet im Westen am Rand des Plangebietes, so dass der Wald für Spaziergänger weiterhin erreichbar ist.

Erforderliche Stellflächen für PKW werden auf den privaten Grundstücken bereitgestellt. Im Bereich des öffentlichen Wendeplatzes ist die Anordnung von 2 öffentlichen PKW-Stellplätzen im nicht benötigten Bereich für das Wenden möglich.

Durch entsprechende Festsetzungen wird für eine ausreichende randliche Begrünung zwischen Plangebiet und der sich im Westen fortsetzenden Wiesenfläche sowie im Randbereich zu südlich angrenzenden Waldfläche gesorgt. Die Festsetzung zur Pflanzung je mindestens eines Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes im Bereich der Baugrundstücke ermöglicht eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes.

***Bewertung***

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt zur Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung „Am Tiergarten“ und zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen im Plangebiet.

Einen wesentlichen Punkt im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes Mensch stellen immissionsschutzrechtliche Belange dar. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante

Bebauung immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen.
Im Bereich der von der Wernigeröder Straße zum Wohngebiet führenden Erschließungsstraße „Am Tiergarten“, insbesondere an der durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung führenden Erschließungsstraße ist eine Erhöhung des Anliegerverkehrs zu erwarten. Dabei kann sich in diesen Bereichen der Störgrad infolge Fahrzeugverkehr erhöhen.
Vorbelastungen bestehen aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der hierdurch entstehenden Belastungen durch den Straßenverkehr im Bereich des Baugebietes „Am Tiergarten“.
Durch die Planung wird die „Am Tiergarten“ bereits vorhandene Wohnnutzung erweitert. Eine wesentliche Veränderung in der Intensität des Fahrzeugverkehrs ist nicht zu erwarten.
Somit werden durch die Ausweisung des Wohngebietes für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
Durch die Bereitstellung von Wohnbauland in landschaftlich attraktiver Ortsrandlage wird eine Verbesserung des Status der Stadt Ilsenburg als attraktiver Wohnstandort erreicht, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

### 6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der überplante Bereich und dessen Umfeld im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist durch ein hohes Maß an Naturnähe geprägt. Das Plangebiet selbst wird aktuell als Grünland genutzt, welches sich in Form einer von Waldflächen eingeschlossenen Wiese über die nach Westen ansteigende Hangfläche fortsetzt. Die umgebenden Waldflächen sind Bestandteil der sich am nördlichen Harzrand erstreckenden ausgedehnten Laubwaldflächen. Waldbereiche und die Wiesenfläche außerhalb des Plangebietes gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Gebäude oder versiegelte Flächen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

#### 6.5.1 Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Juli 2022) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen.

Das gesamte Plangebiet wird als Mähwiese genutzt, welche sich im westlicher Richtung fortsetzt.

**Offenlandbiotope**

Mesophiles Grünland (GMA)

Die Fläche stellt mesophiles Grünland dar, welches als Mähwiese genutzt wird. Es handelt sich hierbei um eine extensiv genutzte Wiese, die ein- bis zweimal pro Jahr gemäht wird (erstmalig im Juni).
Da zu den mesophilen Grünländern auch planar-kolline Frischwiesen unterschiedlicher Ausprägung gehören und diese gemäß § 22 NatSchG LSA als besonders geschützte Biotope einzuordnen sind, ist entsprechend der Artenzusammensetzung zu prüfen, ob es sich um einen besonders geschützten Biotop handelt.

Nach der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt als geschützt einzustufen sind planar-kolline Frischwiesen ab einer Mindestgröße von etwa 100 Quadratmeter. Weiterhin müssen von den unter Nummer 14.3 genannten, „charakteristischen“ Pflanzenarten mindestens zehn Arten vorkommen, wobei von den unter Nummer 14.3 Buchst. a genannten, „besonders charakteristischen“ Arten mindestens drei Arten vorkommen müssen.
Kennzeichnende Pflanzenarten der Wiesenfläche sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Aufgrund des Erfassungszeitraumes im Juli 2022 kann unter Umständen nicht das gesamte Artenspektrum der Fläche abgebildet werden. Es werden im Folgenden aber alle Pflanzenarten aufgelistet, die vor Ort nachgewiesen werden konnten.

Tabelle 3: nachgewiesene Pflanzenarten Wiesenfläche im Plangebiet
**fett schwarz:** besonders charakteristische Pflanzenarten, **fett grau:** charakteristische Pflanzenarten

| **Artenliste Wiesenfläche**<br><br>**Fläche I** | **Häufigkeit:**<br>selten: o<br>häufig: +<br>sehr häufig: ++ |
|---|---|
| Agrostis stolonifera | + |
| **Arrhenatherum elatius** | ++ |
| Crepis capillaris | o |
| Cirsium arvense | o |
| Cirsium vulgare | o |
| Convolvulus arvensis | o |
| **Dactylis glomerata** | + |
| Galium mollugo | ++ |
| Geranium robertianum | o |
| Geum urbanum | o |
| **Holcus lanatus** | + |
| Lolium perenne | o |
| Plantago lanceolata | o |
| Plantago major | o |
| **Poa pratensis** | + |
| Prunella vulgaris | o |
| **Ranunculus acris** | o |
| **Ranunculuc repens** | + |
| **Rumex acetosa** | + |
| Rumex obtusifolius | + |
| Taraxacum officinale | o |
| **Trifolium pratense** | o |
| Trifolium repens | ++ |
| Urtica dioica | o |

Die Fläche ist insgesamt recht artenarm. Die meisten Arten sind im südlichen Randbereich, im Übergang zur angrenzenden Waldfläche zu finden. Hier war auch ein Streifen nicht gemäht worden, sodass die verschiedenen Gräser noch gut identifiziert werden konnten. Diese Fläche weist drei besonders charakteristische sowie fünf charakteristische Arten auf. Somit wird die erforderliche Artenzahl für die Einstufung als planar-kolline Frischwiese und damit als besonders geschützter Biotop gemäß §22 NatSchG LSA nicht erreicht.

***Bewertung***

Aufgrund der Lage der Grundstücke am Rand der bebauten Ortslage von Ilsenburg und deren Nutzung ist deren Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und

Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.
Es ergibt sich somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

Die Wiesenfläche erreicht die erforderliche Anzahl charakteristischer Arten nach Nummer 14.3 der Biotoptypenrichtlinie nicht und sind daher nicht besonders geschützt.

### 6.6 Schutzgut Boden

Die Aufrichtungszone des nördlichen Harzrandes ist geologisch durch das Zutagetreten verschiedener Gesteinsschichten in schmalen Streifen gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung wechseln sich Buntsandsteine des Trias mit unterem und mittlerem Sandstein sowie Kalkstein und Tonstein ab. Die Böden auf diesen Sedimenten sind vor allem Braunerden, welche im Umfeld des Plangebietes überwiegen. (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Auf der Wiesenfläche ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen. Im Bereich der südlich und südöstlich angrenzenden Waldflächen ist vermutlich keine Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte erfolgt.

***Bewertung***

Im Bebauungsplan wird die geplante Bebauung in nördlicher Richtung an die vorhandene Einfamilienhausbebauung angeschlossen, wodurch keine gesonderte Erschließung erforderlich ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist für Wohngebiete als normal anzusehen. Dadurch wird der Bebauungs- und Versiegelungsgrad auf ein für Wohngebiete angemessenes Maß begrenzt.
Eine GFZ von 0,7 für die zweigeschossige Bauweise trägt zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand bei und verhindert übermäßige Versiegelungen.
Durch die geplante Errichtung der Einfamilienhausbebauung wird die erstmalige Bebauung auf einer Fläche von maximal 5.138 m² ermöglicht.
Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

### 6.7 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit tektonisch bedingten wasserwegsamen Störungszonen. Hier fließt das Grundwasser im Festgestein. Der Grundwasserflurabstand kann 20-100 m betragen. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes ist aufgrund des mittleren bis großen Flurabstandes und der bestehenden, nach Osten geneigten Hanglage gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

***Bewertung***

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Rückhaltemöglichkeiten des Regenwassers bestehen nicht, Regenwasser wird über den Regenwasserkanal abgeführt. Eine Teilrückhaltung erfolgt auf den Grundstücksflächen, als Rückhaltungsinstrumente stehen hier eine Zwischenspeicherung z. B. über eine Zisterne, Staukanäle, und die Nutzung des Regenwassers (Brauchwassernutzung) zur Verfügung.

Die Herstellung eines Drosselabflusses (Notüberlauf) in Höhe von 30 l/s ha ist zulässig. Bei einer ca. 500m² Grundstücksfläche ergibt sich eine zulässige Abflussmenge von 1,5 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Durch die geplante Teilversickerung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser 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.

### 6.8 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 700 und 800 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel um 6°C bis 7°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei ca. 70 Tagen. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich der Stadt Ilsenburg in einem weitgehend von Wald geprägten Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die Freiflächen (Grünlandflächen) westlich der Bebauung „Am Tiergarten“, zu welchen auch das Plangebiet gehört, besitzen eine klimatische Bedeutung und Wirksamkeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Freiflächen sind wichtig für die Kaltluftproduktion, vor allem in der Nähe von Siedlungsbereichen, wo sie für einen klimatischen Ausgleich sorgen. Es ist zu erwarten, dass kleinräumig Luftaustauschbewegungen zwischen offener Landschaft und Siedlungsbereich stattfinden.

Die sich an das Plangebiet anschließende Bebauung stellt einen kaum wirksamen Überwärmungsbereich dar. Die Ortslage Ilsenburg selbst wird als Überwärmungsbereich mittlerer Intensität eingeschätzt. An den nördlich abfallenden Harzrändern bilden sich Föngebiete, die Fönwinde fließen nach Nordosten ab ( 2005). Das Plangebiet übernimmt aktuell zusammen mit den angrenzenden Flächen Teilfunktionen der Frischluftentstehung und der Kaltluftproduktion. Luftaustauschbewegungen sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vermutlich in Form eines Kaltluftabflusses zum Talraum nach Norden ausgeprägt.

***Bewertung***

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Die Wiesenfläche fungiert derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen innerhalb der zukünftigen Gartenflächen sowie in den Randbereichen des Plangebietes ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch Anlage der

Hausgärten wieder gut durchgrünt sein wird. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

### 6.9 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird hauptsächlich durch den Wechsel zwischen Siedlungsrand, angrenzender Wiesenfläche und den ausgedehnten, sich südlich und östlich anschließenden Waldflächen geprägt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wernigerode werden im Umfeld des Plangebietes zwei Landschaftsbildkomplexe unterschieden. Das Plangebiet selbst wird dem Landschaftsbildkomplex „Aufrichtungszone des Harzvorlandes“ zugeordnet, die Waldbereiche südlich des Plangebietes gehören zum „Nördlichen Harzrand“, der dem Komplex Harz angehört (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Für das Landschaftsbild spielen neben Wald- und Freiflächenstrukturen diese topografischen Unterschiede eine wesentliche Rolle.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Wiesenfläche, die im Norden und Süden von Waldflächen eingerahmt wird. Dieser Bereich wird als naturnahe Landschaftsbildstruktur wahrgenommen, da hier keinerlei Wege, Straßen oder bauliche Strukturen vorhanden sind. Aufgrund der sich mit der Fortsetzung der Wiesenfläche nach Westen erhebenden Hanglage ist auch die dahinter befindliche Ortslage Ilsenburgs nicht sichtbar. In östlicher Richtung schließt sich die vorhandene Bebauung „Am Tiergarten“ an, die aus einer zweireihigen Einfamilienhausbebauung und den dahinter liegenden mehrgeschossigen Wohnblöcken aus Zeiten der DDR zusammensetzt. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die vorhandene Bebauung geprägt. Durch die Lage des Plangebietes an einer nach Osten geneigten Hangfläche ergeben sich interessante Ausblicke über die vorhandene Bebauung in die sich nordöstlich an Ilsenburg anschließende Landschaft des Harzvorlandes. Ausblicke in die freie Landschaft werden mit zunehmend erhöhter Hanglage erlebbarer.

Bei der detaillierten Betrachtung des Landschaftsbildes wird eine Differenzierung zwischen den naturnahen Wald- und Wiesenflächen im südlichen, westlichen und nordwestlichen Bereich und der naturfernen Bebauung im Osten erkennbar. Diese beiden Bereiche werden in der Landschaft nicht als Einheit erlebt. Vielmehr bildet die vorhandene Bebauung ein naturfernes Element inmitten der durch Gehölzbestände und Wiesen geprägten naturnahen Landschaft. Vor allem aufgrund der fehlenden Eingrünung der Bebauung und der trotz der Tallage hoch aufragenden Wohnblöcke bildet die vorhandene Bebauung einen deutlich wahrnehmbaren Kontrast zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft.

Abbildung 1: Blick über das Plangebiet nach Nordosten, die geplante Bebauung schließt sich in Höhe der in der linken Bildhälfte sichtbaren Bebauung an und endet am rechten Bildrand

***Bewertung***

Die naturnahen Wald- und Wiesenflächen besitzen für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung. Im Bereich des Plangebietes selbst ist aktuell keine Beeinträchtigung des naturnahen Landschaftsbildes durch anthropogen Strukturelemente gegeben. Die Wahrnehmung der Landschaft wird in westlicher Richtung durch die ansteigende Hangfläche eingeschränkt. Auch aufgrund der Waldflächen ist eine Fernwahrnehmung der Landschaft nicht gegeben. Das Landschaftsbild im östlichen Bereich wird wesentlich durch die vorhandene Bebauung geprägt und vor allem durch die Wohnblockbebauung beeinträchtigt. Trotz der Lage im Talraum beeinträchtigen die sehr hohen Wohnblöcke den Blick in die freie Landschaft. Dieser Bereich wird eindeutig als Störung im Landschaftsbild wahrgenommen. Die bebauten Flächen besitzen daher für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude so weit wie möglich an die bestehende Einfamilienhausbebauung am Siedlungsrand an. Mit steigender Hanglage werden auch Ausblicke in die Landschaft möglich.

Die Wiesenfläche im oberen Hangbereich bleibt erhalten, daher wird die Wahrnehmung der Fläche aus der Ferne hinsichtlich ihrer Naturnähe nur wenig beeinträchtigt. Durch die geplanten Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes wird ein harmonischer Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft geschaffen und die geplanten Gebäude werden in das Landschaftsbild eingebunden.

Das durch die vorhandene Bebauung bereits beeinträchtigte Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben daher wenig erheblich beeinträchtigt.

### 6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

### 6.11 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 sind als nicht gegeben, bzw. wenig erheblich zu bewerten.

### 6.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei den Umweltauswirkungen ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

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

Im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (Wiesenfläche im Westen und Waldbereich im Süden des Plangebietes) sind Pflanzungen geplant, um einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft zu erreichen. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße.

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 sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandene mesophile Grünlandfläche bliebe erhalten und würde weiter als solche genutzt.

*Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter*

| Schutzgut | Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| ***Mensch*** | Durch das Vorhaben ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Wenig erhebliche Auswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung sind durch eine leichte Erhöhung des Anwohnerverkehrs zu erwarten. Das Angebot an Wohnbauland in attraktiver Ortsrandlage wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. | **+** |
| ***Tiere und Pflanzen*** | Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist eingeschränkt. Durch Bebauung/Versiegelung entsteht jedoch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes. | **++** |
| ***Boden*** | Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet ist vergleichsweise hoch. | **++** |
| ***Wasser*** | Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geplanten Teilversickerung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. | **+** |
| ***Klima/Luft*** | Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der lockeren Struktur der geplanten Bebauung und der geplanten randlichen Grünflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. | **-** |
| ***Landschaftsbild*** | Das Landschaftsbild ist im Umfeld der geplanten Bebauung durch die mehrgeschossigen Wohnblöcke „Am Tiergarten“ beeinträchtigt. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an die sich anschließende Einfamilienhausbebauung an. Der Übergang zur freien Landschaft wird im Westen durch Pflanzung einer Strauch-Baumhecke gestaltet, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft geschaffen | **+** |

| | | |
|---|---|---|
| | wird. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt. | |
| ***Kultur- und Sachgüter*** | Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt. | **-** |
| ***Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*** | Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet. | **-** |
| ***+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich*** | | |

## 7 Artenschutzrechtliche Prüfung

### 7.1 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).

### 7.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 12.845 m² eine Fläche am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Ilsenburg. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil in Form einer Wiesenfläche geprägt. An das Plangebiet grenzt im Westen die sich hier fortsetzende Wiesenfläche sowie Waldflächen im Süden und Südosten und die vorhandene Bebauung aus Einfamilienhäusern im Norden und Nordosten an. Gehölze oder sonstige besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Wiesenflächen vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Star, Goldammer, Rabenkrähe und Elster. Nistmöglichkeiten sind aufgrund der fehlenden Gehölzbestände nicht vorhanden. Die Wiesenfläche stellt einen Lebensraum für allgemein häufige Insektenarten dar. Aufgrund der Lage der Fläche und der Nutzung als Mähwiese ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Brutplatz von Vögeln genutzt wird. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.
Infolge der geplanten Bebauung werden Teilbereiche der Freiflächen erhalten und zukünftig als Garten-/Wiesenflächen genutzt, so dass die noch vorhandenen Nahrungshabitate weiterhin erhalten bleiben. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, greifen im vorliegenden Fall nicht.
Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Nahrung suchenden Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung, und der Anlage von Wiesen-/Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten in nahezu der gleichen Weise wie vorher besiedelbar. Der Lebensraum bleibt somit weitgehend erhalten.
Durch Pflanzung von Gehölzstrukturen ist zu erwarten, dass die Strukturvielfalt, das Nahrungsangebot und die Brutmöglichkeiten für häufig im Siedlungsraum vorkommende Vogelarten mittelfristig verbessert werden.

### 7.3 Ergebnis der Prüfung

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ 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.

### 7.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ “, welchen durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, sowie durch eine Festsetzung einer geringen GRZ entgegengewirkt wird.
Schutzgebiete oder Schutzobjekte sowie Besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG, §22 NatschG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 7.5 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung der Stadt Ilsenburg im Hinblick auf eine Verbesserung des Angebotes an Baugrundstücken im Randbereich der Stadt Ilsenburg. Dabei wird die vorhandene Erschließung genutzt. Es wird damit dem Ziel der Stadt Ilsenburg, einer maßvollen und naturverträglichen

städtebaulichen Entwicklung sowie Stärkung des Nationalparkortes als Wohnstandort entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

### 7.6 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Tiergarten“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Ilsenburg über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

## 8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sichert die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung am östlichen Stadtrand von Ilsenburg bauplanungsrechtlich ab. Es ist vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 22 Baugrundstücken im Anschluss an die bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung „Am Tiergarten“ zu schaffen, durch welche das Angebot an Wohnbauflächen im Stadtrandgebiet von Ilsenburg verbessert werden soll.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“ erwartet. Negative Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden durch die Angliederung der Bebauung an bereits bebaute Flächen sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Stadt Ilsenburg, das Angebot an attraktiven Wohnstandorten zu erhalten und zu verbessern sowie bauliche Nutzungen an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes anzupassen.

Ilsenburg, den

_____

Der Bürgermeister

**Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBI. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBI. LSA S. 769, 801)
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1970): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 100 Halberstadt. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bonn
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 01.06.1994
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht
- MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2005): Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen Anhalt. Landkreis Wernigerode. Entwurf. unveröff.

## Anlagen

Entwässerungskonzept vom 15.06.2022

Berichtigung des Flächennutzungsplanes