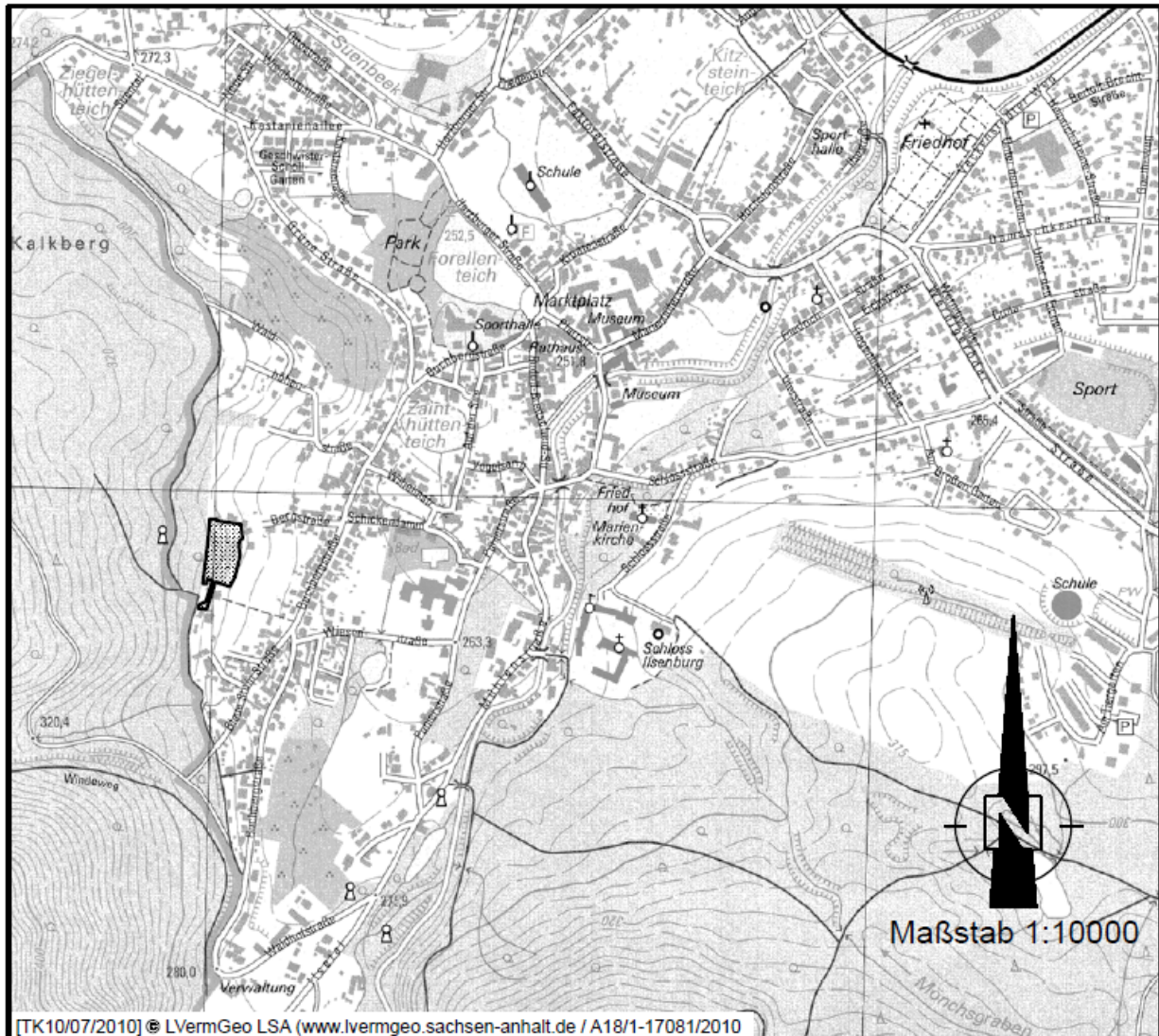


Begründung

zur

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23

„Lug ins Land“ der Stadt Ilseburg (Harz)



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: info@conterra-goslar.de
Internet: www.conterra-goslar.de

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

Stand Beschluss

B e g r ü n d u n g
zur
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23
„Lug ins Land“ der Stadt Ilsenburg (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	9
2.3 Verkehrsflächen	11
2.4 Grünflächen	11
2.5 Wasserflächen	12
2.6 Denkmalschutz	12
2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen	12
2.7.1 Schmutz- und Regenwasser	12
2.7.2 Wasserversorgung	12
2.7.3 Stromversorgung	14
2.7.4 Gasversorgung	14
2.7.5 Telefonkabel	14
2.7.6 Abfallbeseitigung	14
2.8 Immissionsschutz	14
2.9 Bodenschutz	14
3. Ordnungsmaßnahmen	15
3.1 Ordnung des Grund und Bodens	15
3.2 Ordnung der Bebauung	15
4. Städtebauliche Daten	16
5. Kostenberechnung und Finanzierung	16
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen	16
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme	16
Teil B: Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung	17
1. Anlass und Ziel der Planung	17
2. Gesetzliche Grundlagen	17
3. Das Plangebiet	18
3.1 Lage	18
5. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.11 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	21
6. Artenschutzrechtliche Prüfung	23
6.1 Rechtliche Grundlagen	23
6.2 Konfliktanalyse	23
6.3 Ergebnis der Prüfung	24
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	25
Teil C: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	27
1. Anlass für die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	27
2. Rechtliche Grundlagen	28
2.1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie	28
2.2 Bundesnaturschutzgesetz	28
2.3 Methodische Vorgehensweise	29
2.4 Beschreibung des Vorhabens sowie des Planungsraumes	29
2.5 Wirkfaktoren und Wirkraum des Vorhabens	30
2.6 Beschreibung des Schutzgebietes, der Erhaltungsziele, der maßgeblichen Bestandteile	

	sowie der Bedeutung für das Netz Natura 2000	31
2.7	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der maßgeblichen Bestandteile des Schutzzweckes	34
2.8	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Nr. 46.....	34
2.9	Beeinträchtigungen der funktionalen Beziehungen der Schutzgebiete mit Berücksichtigung von Summationswirkungen.....	35
3.	Ergebnis	35
4.	Unterlagen und Schrifttum.....	36

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ umfasst 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. 10% - 15% zwischen dem westlichen Hochwaldrand und der östlich Grenze des Plangebietes. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 289 m ü. NHN, der tiefste bei ca. 276 m ü. NHN im Südosten.

Im Bereich der einzigen Bebauung des Plangebietes, des ehem. Wohngebäudes „Blaue-Stein-Straße Nr. 15, wurde das Gelände zwecks besserer Nutzung in Teilbereichen terrassiert bzw. geebnet. Bei dem bestehenden, aber nicht mehr bewohnbaren Gebäude, handelt es sich um eine ca. 1900 erbaute Villa, die vor der Wiedervereinigung als Kindertagesstätte genutzt wurde. Ein noch zu DDR-Zeiten beabsichtigter Umbau zu einer Ferienheimanlage des Walzwerkes wurde abgebrochen, so dass nach der Wende ein in seiner Substanz stark beeinträchtigtes Gebäude verblieb, welches in den letzten Jahren durch den neuen Eigentümer grundhalt saniert wurde.

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.

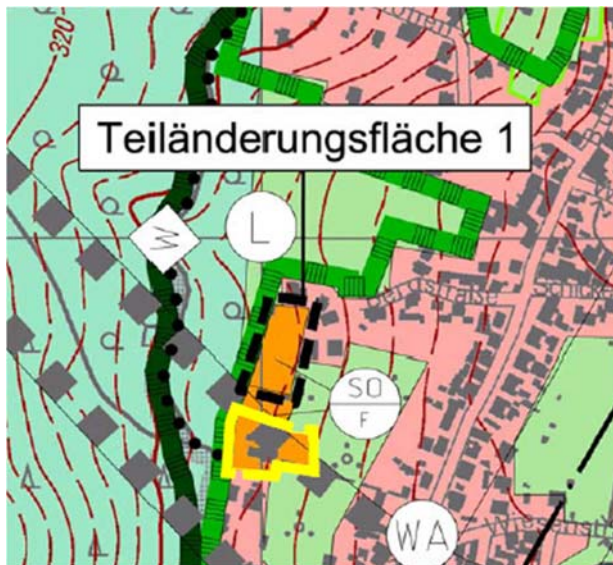
1.3 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Das Plangebiet wird 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.

Teilflächen werden zusätzlich vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ erfasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ aufgehoben. Der Aufhebungsbereich wurde im B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“ kenntlich gemacht. Es betrifft alle überlagernden Flächen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“. Die Aufhebung wird erforderlich, da die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ mit den bestehenden Festsetzungen nicht übereinstimmen.

Im aktuellen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (rechtskräftig mit Bekanntmachung am 18.10.2021) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Nutzung in eine Wohnbaufläche entsprechend der geplanten Nutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes über eine Berichtigung erwirkt.



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes



Auszug aus der Berichtigung

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 der Nutzungsänderung in eine allgemeine Wohnbaufläche wird das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz nicht beeinträchtigt.

- 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 der Änderung der Nutzungsart sind Beeinträchtigungen 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.

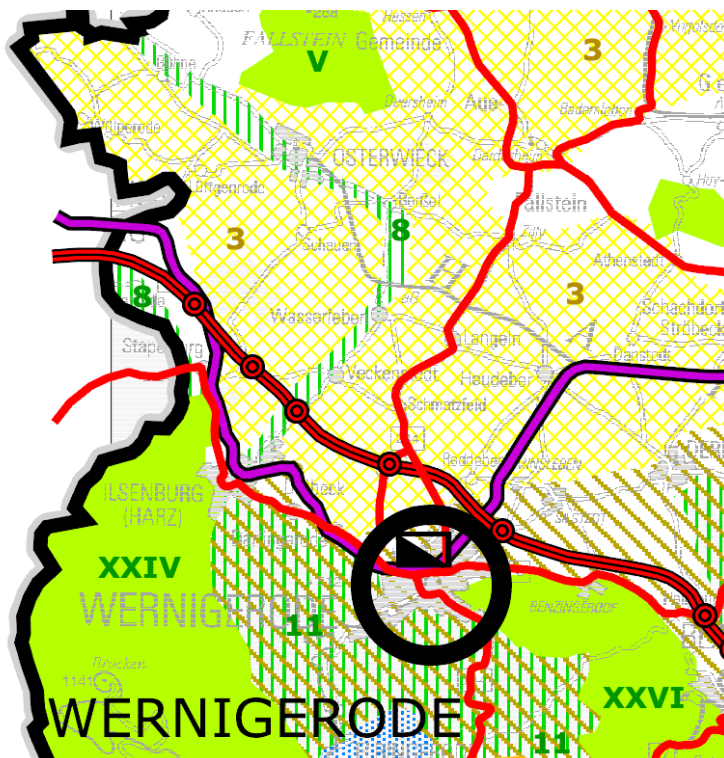
Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da der vorhandene Bestand der Natur erhalten bleibt und zusätzliche Grünflächen geschaffen werden.

- 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 der Änderung der Nutzungsart sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplans 2010

- G 13

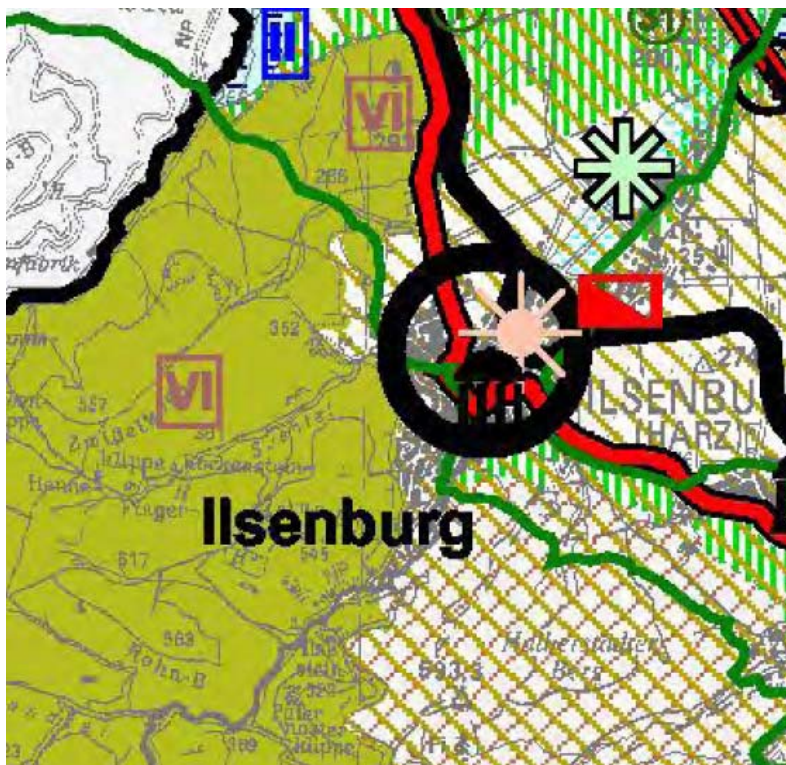
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP, Ziffer 2.,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

Diesem Grundsatz wird gefolgt, da Teilflächen für eine Bebauung reduziert werden.

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

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

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



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.

Mit der Nutzungsänderung in eine allgemeine Wohnbaufläche 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 die 1. Änderung nicht beeinträchtigt.

- 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 Instandsetzung des Gebäudes und der Nutzungsänderung in den Ursprung des Gebäudes wird eine der Natur angepasste Siedlungsstruktur und Baukultur erreicht.

- 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.

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da der vorhandene Bestand der Natur erhalten bleibt und zusätzliche Grünflächen geschaffen werden.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Ziel der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ ist nach einer umfangreichen Instandsetzung des Gebäudes die Nutzungsänderung von einer Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ in eine Allgemeine Wohnbaufläche.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geplante Nutzung zur Entwicklung für die Fremdenbeherbergung, wie z.B. kleinere Hotels, Pensionen und sonstige Betriebe des Beherbergungswesens konnte nicht umgesetzt werden.

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 gem. § 4 BauNVO vor.

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an benachbarte Wohnbereiche „Blaue-Stein-Straße“ und „Buchbergstraße“ wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage und vorhandenen Verkehrswegen bietet sich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an.

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

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

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

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 als Höchstmaß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Baugebieten Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschoss festgesetzt.

Eine nach § 19 BauNVO zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, usw., wird durch textliche Festsetzung auf 25 % begrenzt. Die zukünftige Versiegelung wird somit der landschaftlichen Situation im direkten Übergangsbereich zum westlichen Hochwald und den bewirtschafteten Bergwiesen und Weideflächen der Bebauung „Buchbergstraße“ gerecht.

Die Geschosshöhe wird mit GFZ 0,6 gem. § 17 BauNVO festgesetzt, um noch einen gewissen Spielraum für eine zusätzliche Bebauung zu erhalten.

Die Festsetzung von max. Firsthöhen der baulichen Anlagen auf 13,0 m über natürlichem, unreguliertem Gelände stellt sicher, dass sich - in Zusammenhang mit den vorgegebenen Dachneigungen der Örtlichen Bauvorschrift - die baulichen Anlagen in der Gestaltung der Geschosshöhen den vorhandenen Bebauungen anpassen. Die Einhaltung der max. Firsthöhe ist nach jeweils 10 m Firstlänge zu überprüfen und ggf. neu festzulegen.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen, der Ausweisung geringer GRZ- und GFZ-Werte und der Zuordnung der überbaubaren Flächen zur Erschließungsstraße erfolgt die gebotene Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauungssituation sowie das Natur- und Landschaftsbild. Weitere Festsetzungen für z. B. Stellung der baulichen Anlagen oder Festlegung der Hauptfirstrichtung sind aufgrund der eingegrünt Grundstücksituation nicht erforderlich.

Mit dem Erhalt der wertvollen Starkbäume, die über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nochmals erweitert und abgesichert werden, findet eine harmonische Einbindung der möglichen baulichen Anlagen in das Umfeld statt.

Das Plangebiet wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen als Gebiet mit rezenter Erdbehrgefährdung eingestuft. Um Schäden zu vermeiden, sind Teilsicherungsmaßnahmen in Form von verstärkten Fundamenten und Ringankern einzuplanen. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Baugrenze

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

Bauweise

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt und die bestehenden Festsetzungen übernommen.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist über die im Ursprungs-B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“ erfasste öffentliche Straßenparzelle der „Blaue-Stein-Straße“ gesichert.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen.

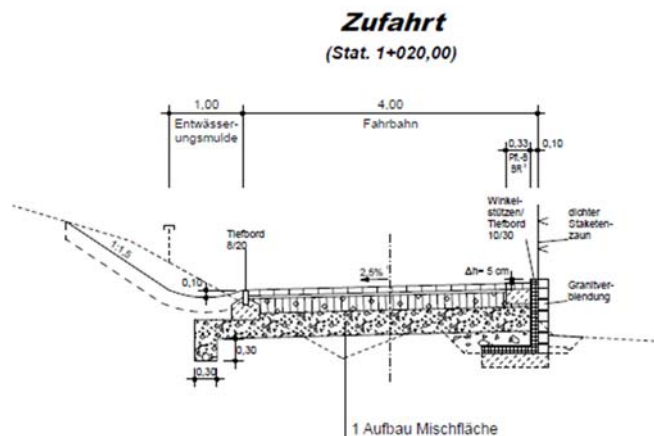
Im Zuge der Erschließung der „Baumwipfelhäuser“ erhielt die Erschließungsstraße eine bituminöse Verschleißschicht.

Die Zufahrt zum Baumwipfel-Resort erfolgt über das Grundstück „Blaue-Stein-Straße“ 15 (Flurstück 53/1). Das notwendige Wegerecht ist notariell gesichert. Die Lage des Wegerechtes wird mit der Nutzungsänderung auf die Westseite des Plangebiets verschoben und zusätzlich über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) gesichert.

Der Planbereich befindet sich am Ortsrand von Ilsenburg. Bis zur nächstgelegenen 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 der 1. Änderung kann die Stadt Ilsenburg daraus keinen Anspruch auf eine veränderte Linienführung des Regionalverkehrs ableiten.



Lageplanausschnitt geplante Zufahrt



Regelquerschnitt

2.4 Grünflächen

Durch die Reduzierung der Baufläche bei gleichzeitiger Reduzierung Grundflächenzahl und der zusätzlichen Pflanzung von Obstgehölzen im östlichen Teil der Grünfläche (Fläche A) mit einer Größe von ca. 30 x 30 m erfolgt eine deutliche Verringerung des geplanten Versiegelungsgrades und eine zusätzliche Erhöhung der Biotopvielfalt im Plangebiet.

2.5 Wasserflächen

Entfällt

2.6 Denkmalschutz

Die einzige vorhandene Bebauung im Plangebiet ist die im Jahre 1897 im Namen eines Hamburger Reeders in historisierenden Formen erbaute Villa „Blaue-Stein-Straße“ Nr. 15. Sie wurde in Hanglage auf einem Werksteinsockel als eingeschossiger Fachwerkbau mit weit auskragendem Dachgeschoss errichtet. Mit der malerischen Gestaltung von Fachwerkbau und Krüppelwalm, stadtwärts angesetzten Eck-Turmbauten mit Kugelhaube bzw. geschweiften Haube sowie polychromen Fassadenmalereien wurde das Gebäude seitens der Denkmalschutzbehörde als eines der signifikanten Villenbauten vom Ende des 19. Jahrhunderts und der dazugehörige Vorgarten für die stadtbau-, bau- und kunstgeschichtliche Bedeutung der Stadt Ilsenburg eingestuft und in das Denkmalverzeichnis eingetragen:

Baudenkmal VILLA Lug ins Land; historistische Villa, 1897 (Inscription) in Waldrandlage Ilsenburgs für einen Hamburger Reeder errichtet; eingeschossiger Bau in Hanglage, Fachwerk über Werksteinsockel mit weit vorkragendem Dachgeschoss; malerisch gestaltet durch die Verwendung von Fachwerk, Krüppelwalm und an den stadtsseitigen Ecken vorgesetzte Turmbauten, prägend der verbretterte Dachausbau mit markanten Rundbogenfenstern, besonders bemerkenswert zum Teil freigelegte aufwändige polychrome Fassadenmalerei in historisierenden Formen (Renaissance-Motive); im Inneren farbige Vertäfelung; einer der signifikantesten Ilsenburger Villenbauten vom Ende des 19. Jh.; Gebäude von besonderem künstlerischen Rang, zugleich Zeugnis für die Wandlung des vormals von der Montanindustrie geprägten Ortes zum namhaften Fremdenverkehrsort und Altersruhesitz und damit ein wichtiges Dokument der Ortsgeschichte.

In den letzten Jahren hat mit dem Eigentümerwechsel die Instandsetzung des Gebäudes begonnen, die in Kürze abgeschlossen wird.

Neben der Villa „Blaue-Stein-Straße“ Nr. 15 sind die Gebäude Buchbergstraße 28 und 29 im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen.

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.

Maßnahmen an den genannten Denkmälern und in deren Umgebungsbereich unterliegen grundsätzlich dem gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die Flurstücke 980/51 und 51/3 sind zum Anschluss an die öffentliche Fläche Flurstück 41 der „Blauen-Stein-Straße“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) durch eine Grunddienstbarkeit für den Eigentümer, deren Rechtsnachfolger, der Nutzer der Baumwipfelhäuser und Feuerwehr auf dem Grundstück Flurstück 53/1 abgesichert.

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Ilsenburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Mit der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ werden keine Veränderungen vorgenommen.

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Die Stadt Ilsenburg (Harz) hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundsatz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts). Die Anforderungen der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. von 20183 entsprechen hinsichtlich der Bemessung des Löschwasserbedarfs denen des DVGW-Arbeitsblatts W 405.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblatts den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblatts auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblatts für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,6 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind. Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden künftig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet. Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind gemäß § 27 Abs. 1 BauO LSA so auszubilden, dass eine Brandausbreitung

auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet haben auch bei einer Verwendung von Putzen auf Styropordämmung diesen Anforderungen zu genügen. Deshalb kann für das Plangebiet von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung angegangen werden.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet WA ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblatts Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

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 / Wiesenstraße“ (Entfernung ca. 145 m) und Nr. 43 „Buchbergstraße / Blaue-Stein-Straße“ (Entfernung ca. 200 m) gesichert. Die Leitungen dieser Hydranten sind ausreichend stark dimensioniert und als Ringleitung ausgeführt. Dadurch ist eine Löschwasserversorgung mit 48m³/h über 2 Stunden gesichert.

2.7.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Eon Avacon AG sichergestellt. Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen.

2.7.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Harz Energie Netz GmbH sichergestellt. Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen.

2.7.5 Telefonkabel

Die Versorgung wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Deutsche Telekom AG sichergestellt. Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen.

2.7.6 Abfallbeseitigung

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen.

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt.

2.8 Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung und der Nutzung als Wohngebäude gegen über einem Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ist von einer geringeren Verkehrsbelastung auszugehen. Somit sind mit der 1. Änderung des B-Planes Beeinträchtigungen hinsichtlich des Immissionsschutzes auszuschließen.

2.9 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Die bei den Instandsetzungsmaßnahmen 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.

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 Karstphänomenen 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. Die Baugrunduntersuchung ist erfolgt.

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

Für die Allgemeine Wohnbaufläche bedarf es der Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, da ansonsten eine Einordnung in die bestehende Bebauung und in das umgebende Landschaftsbild verloren gehen könnte.

Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb der für die Innenstadt von Ilseburg aufgestellten Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen, jedoch soll im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale im Bereich des Ilsetales im Plangebiet ebenfalls die rechtskräftige Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Ilseburg für die Innenstadt gelten. Die in dieser ÖBV erlassenen Bestimmungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen für die zukünftigen baulichen Anlagen im nördlichen Plangebiet Gültigkeit haben, da das Plangebiet selbst keine Eigenständigkeit gegenüber der vorhandenen Bebauung - weder nach Lage noch nach Größe - entwickelt. Die Örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. die Gestaltung der Fassaden, Fenster und Türen, des Bauzubehörs, der Dächer sowie der Antennenanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Solar-/Fotovoltaikanlagen.

Der Bebauungsplan enthält daher eine Textpassage, die auf die Übernahme der anzuwendenden Vorschriften der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen der Stadt Ilseburg hinweist. Durch die 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

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 Ilseburg vom 30.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „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 = 3.159 m², davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	1.791 m ² =	56,69 %
private Grünfläche	<u>1.368 m² =</u>	<u>43,31 %</u>
	3.159 m ² =	100,00 %

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Kostenanteilen der Stadt Ilseburg sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ nicht gegeben, da die 1. Änderung nur eine Nutzungsänderung beinhaltet.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Teil B: Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung

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 der Wohnnutzung und dem wichtigen Standortfaktor wertvoller Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsraum Rechnung trägt.

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand und wird 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.

Teilflächen werden zusätzlich vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ erfasst, welcher in den überlagernden Teilflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ aufgehoben wird.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ ist nach einer umfangreichen Instandsetzung des Gebäudes die Nutzungsänderung von einer Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ in eine Allgemeine Wohnbaufläche.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geplante Nutzung zur Entwicklung für die Fremdenbeherbergung, wie z.B. kleinere Hotels, Pensionen und sonstige Betriebe des Beherbergungswesens, konnte nicht umgesetzt werden.

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. Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB erfolgt die Prüfung der Umweltauswirkungen im Folgenden in kompakter Form.

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 ((BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020
- 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 Plangebiet grenzt im Norden an die Ferienhaussiedlung Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“, im östlichen Teil (Grünfläche) an die rückwärtigen Garten- und Wiesengrundstücke der „Buchbergstraße“ sowie im Südwesten an die Wohnbebauung der „Blaue-Stein-Straße“.

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

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 der Änderungsfläche umfasst eine Fläche von insgesamt 3159 m², die derzeit mit einem größeren Wohnhaus bebaut und ungenutzt ist. Es ist geprägt durch das Wohnhaus sowie eine Reihe größerer Bäume am nördlichen und südlichen Grundstücksrand sowie im Zentrum des Grundstückes. Die Grundstücksfläche stellt eine Wiesenbrache dar.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ der Stadt Ilsenburg gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ §1a (2) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“ §1a (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	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ sowie die Biologische Vielfalt	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ §1a (3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)	x	

§1a (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.		
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

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen §1 (6) 7.a) Bau GB	Aufgrund der vorhandenen Bebauung und ehemaligen Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist eingeschränkt. Durch die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird die Grundflächenzahl und damit der Versiegelungsgrad gegenüber der vorherigen Planung deutlich reduziert. Durch Festsetzung zur Erhaltung von 9 Bäumen und einer Grünfläche mit 1368 m ² werden vorhandene Lebensraumfunktionen weitgehend erhalten und verbessert. Daraus ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	+
Boden / Fläche §1 (6) 7.a) Bau GB	Der Boden im Plangebiet ist bereits durch Nutzung beeinträchtigt, weist aber überwiegend natürliche Bodenfunktionen auf. Eine 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. Durch Ausweisung einer großen Grünfläche werden gewachsene Böden und ihre Bodenfunktionen i.S.d. sparsamen Umganges mit Boden geschont.	
Wasser §1 (6) 7.a) Bau GB	Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Es besteht keine Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.	+
Klima/Luft §1 (6) 7.a) Bau GB	Durch Versiegelung von Flächen kommt es zu einer leichten Veränderung des Mikroklimas. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet ein kleinräumiger Luftaustausch statt, bei welchem die unterschiedlich strukturierten Flächen untereinander klimaausgleichend wirken. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern §1 (6) 7.a) Bau GB	Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, weshalb nicht von einer erheblichen Veränderung oder Störung des Wirkungsgefüges zwischen den betrachteten Schutzgütern auszugehen ist.	-
Landschaftsbild §1 (6) 7.a) Bau GB	Die wesentliche landschaftsprägende Bebauung mit einem Wohnhaus (ehem. Villa) ist vorhanden, somit ergibt sich keine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Durch die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen und die Pflanzung einer Streuobstwiese im Bereich der Grünfläche im Osten wird ein harmonischer Übergang zu den umgebenden Gartenflächen geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.	-
Biologische Vielfalt §1 (6) 7.a) Bau GB	Die Biologische Vielfalt der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Nutzung als mittel einzuschätzen, sie stellt einen Lebensraum für wenige typische Vogelarten der Waldränder und Gärten dar. Ein großer Teil des Baumbestandes wird gesichert und die geplante Grünfläche im Osten durch Pflanzung einer Streuobstwiese aufgewertet. Wodurch mittelfristig mit einer Erhöhung der Artenvielfalt zu rechnen ist.	-
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete §1 (6) 7ba) Bau GB	Das FFH-Gebiet 46 sowie der Nationalpark Harz grenzen in einem Teilabschnitt an der Zufahrt unmittelbar westlich an das Plangebiet. Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgt in Teil C und ergibt keine zu erwartende Beeinträchtigung des FFH-Gebietes.	-
Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung §1 (6) 7.c) Bau GB	Durch die Nutzung des Wohnhauses wird keine erhöhte Immissionsbelastung für die Umgebung erwartet. Durch das Vorhaben ergibt sich immissionsschutzrechtlich keine Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Es ist gegenüber dem aktuellen Stand nicht mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr im Bereich der Blaue-Stein-Straße zu rechnen. Dadurch ist keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gegeben.	-
Kultur- und Sachgüter §1 (6) 7.d) Bau GB	Kultur- und Sachgüter werden derzeit nicht berührt.	-
Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern §1 (6) 7.e) Bau GB	Emissionen entstehen durch das Vorhaben nicht, Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.	-
Nutzung erneuerbarer Energien §1 (6) 7.f) Bau GB	Im Rahmen des Vorhabens ist keine Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.	-

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen §1 (6) 7.g) Bau GB	Ziele aus dem Landschaftsplan, der Regionalplanung und der Biotopverbundplanung wurden bei der Planung berücksichtigt, Zielkonflikte bestehen nicht.	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität §1 (6) 7.h) Bau GB	Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Luftqualität.	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes §1 (6) 7.i) Bau GB	Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach §1 (6) 7.a bis d sind nach eingehender Prüfung ihrer Wirkungen durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.	-
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen §1 (6) 7.j) Bau GB	Das Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch das Vorhaben nicht erhöht.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.11 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird die Bestandssituation der Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt. Zur Bilanzierung wird das "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 B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“			
Bebaute/versiegelte Fläche Sondergebiet Fremdenverkehr (GRZ 0,6) Flächengröße: 2229 m²	1337	0	0
Gartenflächen/Grünflächen Sondergebiet Fremdenverkehr (GRZ 0,6)	892	6	5352
Grünfläche Fläche B	930	6	5580
Gesamtfläche:	3159		10932
Biotoptypen Planung			
Planung 1. Änderung B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“			
Bebaute/versiegelte Fläche Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) Flächengröße: 1791 m²	716	0	0
Gartenflächen/Grünflächen Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	1075	6	6450
Grünfläche	428	6	2568
Streuobstwiese Fläche A	940	15	14100
Gesamtfläche:	3159		23118
Kompensationsüberschuss:			12186

Geplante Maßnahmen

In Tabelle 2 wurden der Bestand der Biotoptypen des Bebauungsplanes Nr. 23 und dessen 1. Änderung gegenübergestellt. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und der zusätzlichen Pflanzung von Obstgehölzen im östlichen Teil der Grünfläche (Fläche A) mit einer Größe von ca. 30 x 30 m erfolgt eine deutliche Verringerung des geplanten Versiegelungsgrades und eine zusätzliche Erhöhung der Biotopvielfalt im Plangebiet.

Nach Umsetzung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt **kein Kompensationsdefizit**, der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Artenlisten für Pflanzungen im Plangebiet

Bäume Qualität Hochstamm Stu 8/10

Äpfel Adersleber Kavill Altländer Pfannkuchapfel Auralia Baumanns Renette Brettacher Carola Danziger Kantapfel Dülmener Rosenapfel Finkenwalder Herbstprinz Galloway Pepping Geflammtter Kardinal Goldrenette von Blenheim Grahams Jubiläumapfel Jakob Fischer Jakob Lebel Halberstädter Jungfernapfel Helios Kaiser Wilhelm Königsapfel Martens Sämmling Minister Hammerstein Piros Prinz Albrecht von Preußen Prinzenapfel Reka Relinda Retina Riesenboiken Rheinischer Bahnapfel Rheinischer Winterrambur Rote Sternrenette Roter Eiserapfel Schöner von Boskoop Schöner von Herrnhut Schöner von Lunow Sauerkirschen Karneol Königin Hortense Köröser Weichsel Schattenmorelle Ungarische Taubige	Birnen Birne von Tongern Clairgeau Clapps Liebling Doppelte Philippsbirne Diels Butterbirne Gute Graue Gute Luise Köstliche von Charneu Kuhfuß Muskatellerbirne Neue Poiteau Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne Petersbirne Pitmaston Prinzessin Marianne Solaner Williams Christ Pflaumen Cacaks Schöne Emma Leppermann Elena Graf Althahn--Althans rote Reneklode Große Grüne Reneklode Hanita Hauszwetschke Nancymirabelle The Czar Wangenheim Süßkirschen Badeborner Schwarze Knorpelkirsche Bianca Burlat Büttners Rote Knorpel Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Fromms Herzkirsche Namosa Naresa Schneiders Späte Knorpelkirsche Teickners Schwarze Herzkirsche Türkine
--	---

Wildobst Prunus avium (Vogelkirsche)	
--	--

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) vorzunehmen, die der Fertigstellung des Gebäudes folgt. Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen sollte mindestens 10 m betragen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die erforderliche Pflege der Obstgehölze ist einzuhalten: Pflanzschnitt im 1. Jahr, jährlicher Erziehungsschnitt über drei Jahre, dreimaliger Erhaltungsschnitt im Abstand von jeweils 5 Jahren. Ein geeigneter Schutz gegen Verbiss ist vorzunehmen.

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 ein größeres Wohnhaus im oberen Hangbereich (Westen) mit einem sich daran anschließenden älteren Baumbestand gekennzeichnet, der sich entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze und im Zentrum des Plangebietes erstreckt. Der östliche Teil ist durch eine Wiesenbrache geprägt. Die Flächen sind bereits längere Zeit ungenutzt.

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 sucht der Buntspecht nach Nahrung. Bei den genannten Vogelarten handelt es sich um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Verschiedene Fledermausarten allesamt streng geschützt, sind entlang des Waldrandes beim Durchfliegen oder auf Nahrungssuche zu erwarten. Das Gebiet und insbesondere der Waldrand, stellt aufgrund der vorhandenen Struktur für mehrere Fledermausarten einen Jagdraum dar, da die Tiere die vorhandenen linearen Strukturen wie Hecken und Waldränder als Orientierungsstrukturen nutzen. Charakteristische und häufig anzutreffende Arten im Harz sind Nordfledermaus, Großer Abendsegler, der in größeren Höhen über den Bäumen jagt, und Zwergfledermaus, welche in Siedlungsräumen häufig auftritt.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 reduziert, wodurch der maximal mögliche Versiegelungsgrad deutlich verringert wird. Infolge der Nutzungsänderung der Flächen ergeben sich kaum Änderungen für die vorhandenen Lebensräume. Ein großer Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen, welche für die hier vorkommenden Vogelarten Nahrungs- und Bruthabitate darstellen, bleiben erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Zudem wird das Lebensraumangebot durch Pflanzung hochstämmiger Obstgehölze im Bereich der Grünfläche im Osten mittelfristig erhöht. 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 von Schnittmaßnahmen an oder Fällungen von Altbäumen ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung auf eventuell vorhandene Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen durch ein Fachbüro vorzunehmen. Das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

6.3 Ergebnis der Prüfung

Für die besonders geschützten Vogelarten, die im Plangebiet vorkommen, ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen zu rechnen, da die vorhandenen Biotopstrukturen zu einem großen Teil erhalten und durch Obstgehölzpflanzungen ergänzt werden.

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Arten, deren Vorkommen aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen möglich wären, sind

verschiedene durchfliegende Fledermausarten. Im Standarddatenbogen des FFH-Gebietes sind insgesamt 12 verschiedene Fledermausarten aufgelistet, die innerhalb des FFH-Gebietes vorkommen.

Das Vorkommen von Fledermausarten, die das Plangebiet bzw. dessen Ränder zur Nahrungssuche befliegen, wurde nicht untersucht. Es ist aber damit zu rechnen, dass verschiedene Arten die Gehölzstrukturen vor allem entlang des Waldrandes zur Nahrungssuche nutzen. Dies wären insbesondere häufige Arten des Harzes wie beispielsweise Nordfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus. Da das Gebiet im Bezug zu den Waldrandstrukturen des Harzes sehr klein ist und die randlichen Strukturen erhalten werden, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Jagdhabitates vorkommender Fledermausarten zu rechnen.

Durch die Erhaltung von Teilen der vorhandenen Gehölzbestände, die ergänzende Pflanzung einer Streuobstwiese und die Festsetzung einer großen Grünfläche innerhalb des Plangebietes wird die Strukturvielfalt der Fläche deutlich erhöht. Es ist mit einer Erhöhung des Insektenangebotes und damit mit einer strukturellen Verbesserung des Jagdhabitates von Fledermäusen auf einer kleinen Fläche zu rechnen. Geeignete Strukturen für Sommer- oder Winterquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dahingehend sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten betroffen sind.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 eine Fläche im Randbereich der Stadt Ilseburg gewählt, die bereits genutzt, bzw. überplant wurde und eine geringfügige Bebauung aufweisen. Die Erschließung der Fläche ist ebenfalls gegeben. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Stadtrandgebiet wird damit vermieden.

Es ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das Wohngebäude (historische Villa) ist bereits vorhanden. Die Erschließung ist über die Blaue-Stein-Straße vorhanden. Die Wohnnutzung mit lockerer Bebauung und großen Grundstücken mit hohem Freiflächenanteil entspricht den Nutzungen im Umfeld. Mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Tiere und Pflanzen“ (unmittelbare Nähe zu Nationalpark und FFH-Gebiet) werden vermieden.

Die oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Erhaltung und Entwicklung heimischer, standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sowie durch Schaffung einer großen Grünfläche mit Pflanzung von Obstgehölzen im Osten des Plangebietes.

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 BERGWESSEN (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

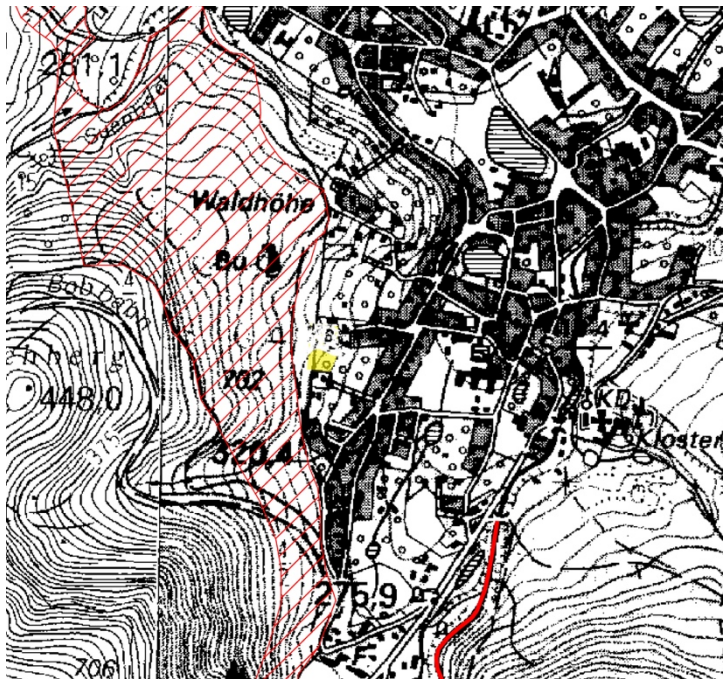
STADT ILSENBURG: Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 „Baumwipfel-Resort Lug ins Land“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23 „Lug ins Land“

STADT ILSENBURG, Schreiben an den LK Harz zur Beteiligung zu einer Waldumwandlung in der Gemarkung Ilseburg, 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“.



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

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ besitzt einen unmittelbaren baulichen Anschluss an die Ortslage Ilsenburgs, es erstreckt sich zwischen der vorhandenen

Bebauung an der „Blaue-Stein-Straße“ und erstreckt sich mit einem Fußweg in östliche Richtung zur Buchbergstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet mit der Zufahrt an die Waldflächen des Nationalparks Harz.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“ ist nach einer umfangreichen Instandsetzung des Gebäudes die Nutzungsänderung von einer Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ in eine Allgemeine Wohnbaufläche.

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

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 Landesamtes für Umweltschutz).

2.4 Beschreibung des Vorhabens sowie des Planungsraumes

Die Stadt Ilsenburg plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“. Hierbei ist die Nutzungsänderung von einer Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ in eine Allgemeine Wohnbaufläche vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3159 m². Es grenzt im Westen mit einem kleinen Teilbereich (Zufahrt) unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 46, dessen Grenzverlauf identisch mit dem des Nationalparks Harz ist. Die Flächen des Plangebietes stellen verwilderte Gartenflächen mit teilweise altem Baumbestand dar. 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 Fläche bereits mit einem größeren Wohnhaus bebaut ist, wäre nicht mit größeren Bautätigkeiten zu rechnen. Temporäre Verdrängungen von störungsempfindlichen Arten im Nahbereich von Baumaßnahmen 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.

Das vorhandene Gebäude soll als Wohnhaus genutzt werden. Der östliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche festgesetzt, wodurch keine weitere Verdichtung der Bebauung und damit Intensivierung der Nutzung erfolgt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die geplante Nutzung kommt es maximal lokal und kleinräumig zu Verdrängungseffekten infolge Lärm, Licht und allgemeinen Beunruhigungseffekten. Als betriebsbedingte Wirkfaktoren beschränken sie sich weitgehend auf die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und die hier vorhandene Zufahrt. Es ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

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 451 ha (flächenhafter Teil) sowie linienhafte Teile mit ca. 2km Gesamtlänge 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, Schutzgegenstand

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 und bieten geeignete Habitatstrukturen für zahlreiche hoch spezialisierte und gefährdete Arten.

Der Schutzzweck des Gebietes umfasst die Erhaltung eines überwiegend im Bereich des nördlichen Harzrandes gelegenen Landschaftskomplexes mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der großflächig störungsarmen, reich strukturierten, alt- und totholzreichen Laub- und Laubmischwälder, naturnah ausgeprägte Fließgewässerabschnitte sowie natürliche Silikatfelsklippen und -blockschutthalden, sowie die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

<u>Prioritäre natürliche Lebensräume:</u>	Fläche (ha)
Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>) 91E0	4,14 ha
<u>Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie:</u>	
Waldmeister-Buchenwald 9130 (Asperulo- Fagetum)	39,3 ha
Hainsimsen-Buchenwald 9110 (Luzulo- Fagetum)	309,7 ha
Mitteuropäischer Orchideen- Kalk-Buchenwald (<i>Cephalanthero</i> -Fagion) 9150	2,0 ha
Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald 9170 (<i>Galio</i> - <i>Carpinetum</i>)	0,46 ha

Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion 3260	1,23 ha
Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas 8150	0,1 ha
Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation	1,5 ha

Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Lucanus cervus (Hirschkäfer)
 Luchs (Lynx lynx)
 Mopsfledermaus (Barbastelle barbastellus)
 Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii)
 Großes Mausohr (Myotis myotis)

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Eptesicus nilssonii (Nordfledermaus]
 Eptesicus serotinus (Breitflügelfledermaus)
 Felis silvestris (Wildkatze)
 Myotis alcathoe (Nymphenfledermaus)
 Myotis brandtii (Große Bartfledermaus)
 Myotis daubentonii (Wasserfledermaus)
 Myotis mystacinus (Kleine Bartfledermaus)
 Myotis nattereri (Fransenfledermaus)
 Nyctalus leisleri (Kleiner Abendsegler)
 Nyctalus noctula (Großer Abendsegler)
 Pipistrellus pipistrellus (Zwergfledermaus)

Plecotus auritus (Braunes Langohr)
 Vespertilio murinus (Zweifarbelfledermaus)

weitere Arten

Salamandra (Feuersalamander)
 Bradycellus caucasicus (Heller Rundbauchläufer)
 Harpalus atratus
 Harpalus honestus
 Harpalus solitaris (Sand-Schnellläufer)
 Nebria salina
 Olisthopus rotundatus (Sand-Glattfußläufer)
 Salmo trutta fario (Bachforelle)
 Helix pomatia (Weinbergschnecke)
 Carex pendula (Hänge-Segge)
 Cephalanthera longifolia (Schwertblättriges Waldvögelein)

Cephalanthera rubra (Rotes Waldvögelein)
Epipogium aphyllum (Blattloser Widerbart)
Epipactis microphylla (Kleinblättrige Stendelwurz)
Epipactis purpurata (Violette 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 *Ranunculon 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 in einem kurzen Teilstück (Zufahrt im Westen) direkt an das FFH-Gebiet angrenzen.

Zudem dient die vorliegende Planung der bauplanungsrechtlichen Absicherung und Nutzung der vorhandenen Bebauung. Vorbelastungen der an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereiche bestehen durch die vorhandene Zufahrt, welche gleichzeitig der Erschließung des nördlich angrenzenden Sondergebietes dient.

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 geringen Ausdehnung der Fläche nicht zu erwarten.

Im Standarddatenbogen sind als sonstige Arten insgesamt 12 verschiedene Fledermausarten angegeben, welche im FFH-Gebiet vorkommen. Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet bzw. dessen Ränder zur Nahrungssuche befliegen. Zu erwarten sind hier insbesondere häufige Arten des Harzes wie beispielsweise Nordfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus. Eine detaillierte Untersuchung wurde jedoch nicht vorgenommen, da das Gebiet im Bezug zu den Waldrandstrukturen des Harzes sehr klein ist und die randlichen Strukturen überwiegend erhalten werden. Zudem sind keine geeigneten Strukturen für Sommer- oder Winterquartiere im Plangebiet vorhanden. Daher ist, wie bereits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert, nicht mit einer Beeinträchtigung des Jagdhabitates vorkommender Fledermausarten zu rechnen.

Durch die Erhaltung vorhandener Gehölzbestände sowie ergänzende Pflanzungen wird die Strukturvielfalt der Fläche und damit auch die Strukturvielfalt des Jagdhabitates von Fledermäusen deutlich erhöht.

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

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet

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

folgende Aussagen getroffen werden:

Die Änderung der Nutzungsart von Sondergebiet Fremdenverkehr in eine Wohnnutzung unter Reduzierung der Grundflächenzahl führt 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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)

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 (2020): Standarddatenbögen der Natura 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt <http://www.sachsen-anhalt.de> (Stand: 05.12.2020): Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet DE 4129 301, letzte Aktualisierung: Juli 2020

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

Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet 46 4129-301 „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“, letzte Aktualisierung: Juli 2020: www.natura2000-lsa.de [Stand: August 2023]

Gebietsbezogene Anlage für das FFH-Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ (EU-Code DE 4129-301, Landescode: FFH0046) Anlage Nr. 3.60: www.natura2000-lsa.de [Stand: Dezember 2020]

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie) (kodifizierte Fassung)

Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29.07.1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie)