

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschrieben werden. Der Umweltbericht (entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB) ist unverzichtbarer Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. In ihm werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammengefasst und dargelegt: Er zeigt die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen auf.

### I Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1: Begründung Kap. I Abs. 2 beschrieben.

### II Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

#### 1 Vorgaben aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

##### 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der EG Stadt Ilsenburg (Harz) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Diesem Grundsatz wird entsprochen, da lediglich innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Wohnbauflächen randlich erweitert und als Sondergebiete Erholung/Ferienwohnungen für die erforderliche Entwicklung der naturnahen Touristik festgesetzt werden. Eine Entwicklung der Siedlungs- und Gewerbeflächen ist für Ilsenburg als Ziel in der Raumordnung verankert.

In Kapitel IV wird dargelegt, inwieweit den Forderungen des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB nachgekommen wird.

##### 1.2 Naturschutzgesetzgebung

###### 1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff wird beachtet (siehe Teil IV Kap.1).

###### 1.2.2 Artenschutz

Mögliche Vorkommen von Arten und Gattungen an Wirbeltieren der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die strengen Schutzbestimmungen unterliegen, wurden i.R. eines durchgeführten Artenschutzgutachtens untersucht und bei der Planung beachtet. Weiterhin werden auch mögliche Vorkommen von Anhangsarten entsprechend der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie von Arten der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL) geprüft. Die Belange des Allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG werden ebenfalls berücksichtigt. Siehe hierzu Anhang 1 „Artenschutzrechtliche Untersuchung / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2022, Corax, Göttingen).

### 1.3 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Die Grundsätze des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) sind insbesondere für Flächendarstellungen in Gewässernähe zu berücksichtigen. Gewässer sind demnach nachhaltig zu bewirtschaften, unter anderem mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Weiterhin sind Gewässerrandstreifen einzuhalten.

Nach § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Ebenfalls sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (§ 6 WHG).

Fließgewässer „erster Ordnung“ wie die Ilse (§ 2 WHG i. V. m. § 4 sowie Anlage 1 WG LSA) sind im Planänderungsgebiet nicht betroffen.

Der von Süden nach Norden den Teich durchfließenden „Wiesengraben“ ist gemäß § 5 WG LSA Gewässer 2. Ordnung. Der Teich und die Zuflüsse zum „Wiesengraben“, sowie der auf dem Grundstück vom Wiesengraben abzweigende und in den Teich mündende Graben sind keine Gewässer 2. Ordnung.

Überschwemmungsgebiete sind für den OT Ilsenburg im Umfeld der Ilse im nördlichen Ortsteil ausgewiesen. Innerhalb des Planänderungsbereichs befindet sich kein Überschwemmungsgebiet.

### 1.4 Immissionsschutz

Als grundlegendes Gesetz zum Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Zur Umsetzung dienen verschiedene Regelwerke, die in konkreten Verfahren angewandt werden (z. B. DIN 18.005 und TA-Lärm).

In der Stadt Ilsenburg (Harz) besteht im Wesentlichen bereits eine räumliche Trennung zwischen Wohn- und Gewerbe-/Industriebereichen. Dies führt schon zu einer Immissionsschutzwirkung auf die Wohngebiete und Gebiete mit touristischer Nutzung. Im Rahmen des parallelen Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese räumliche Zuordnung nicht verändert.

Die mit dem vhb. Bebauungsplan Nr. 5 an bestehende Wohngebäude heranrückenden Einfamilienhaustypischen Ferienhäuser werden aus Sicht des Immissionsschutzes als verträglich angesehen.

#### 1.4.1 Luftreinhaltung

Um vermeidbare erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszuschließen, sind die Grenzwerte der TA-Luft (2002), vor allem im Kontakt zur Wohnbebauung, einzuhalten und im Einzelfall zu prüfen. Sie dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. Hinsichtlich der angrenzenden Wohngebäude wird mit den heranrückenden Ferienhäusern kein wesentlicher Konflikt vorbereitet.

#### 1.4.2 Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18.005 („Schallschutz im Städtebau“ 1998) einzuhalten.

|                             |                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------|
| in Ferienhausgebieten       | tags 50 dB (A)<br>nachts 40 bzw. 35 dB(A) |
| in Allgemeinen Wohngebieten | tags 55 dB(A)<br>nachts 45 bzw. 40 dB(A)  |
| in Parkanlagen              | tags u. nachts 55 dB(A)                   |

Da die Orientierungswerte von Ferienhausgebieten unterhalb der Orientierungswerte von Allgemeinen Wohngebieten liegen, wird hinsichtlich der an Wohngebäude heranrückenden Ferienhäusern von einem verträglichen Miteinander ausgegangen.

Bei Gewerbelärm ist die TA-Lärm (2017) zu beachten. Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gibt Immissionsrichtwerte vor, die für die in Bebauungsplänen festgesetzten Flächen für Gebiete und Einrichtungen maßgeblich sind. Störender Gewerbelärm geht von den angrenzenden Nutzungen (Altenheim, Wohnhäuser) nicht aus.

Zudem sind als Regelwerke die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung im Bereich Straßen-/ Schienenverkehr sowie die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung im Bereich des Sportlärms. Ebenfalls sind die Freizeitlärm-Richtlinie (z. B. für Spielplätze oder Freizeitparks) sowie die Verkehrslärmschutzrichtlinien in Bezug auf Straßenverkehr zu beachten.

### **III Planungsvorgaben**

#### **1 Überörtliche Planungen**

Die überörtlichen Planungen sind in Teil III des Umweltberichts zur parallelen 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt.

##### **1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes**

Das Planänderungsgebiet ist von keinen Schutzgebieten (Nationalpark Harz, Landschaftsschutzgebiet, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Schutzobjekten (Naturdenkmal, Geotop) im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen.

##### **Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)**

Der im Planänderungsgebiet befindliche nördliche Villenpark einschl. Teich sind keine naturnahen gesetzlich geschützten Biotope. Die zum Teich fließenden kleinen Gräben, die parkgestalterisch aber naturnah ausgebaut sind und sich mit kleinen Teilabschnitten im Planänderungsgebiet befinden, können m. E. als naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer angesehen werden. Maßnahmen zur Instandsetzung der Gräben werden deshalb in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

##### **1.2 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

###### Denkmäler

Die südlich an den Planänderungsbereich angrenzende Villa Ottilienruh und der teilweise im Planänderungsgebiet liegende private Park sind im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalts als Baudenkmal mit gartendenkmalpflegerischem Belang erfasst (Erfassungsnummer 09403372000000000000). Ausweisungsmerkmal: geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich.

Als Grundlage für die Genehmigungsplanung der Ferienhäuser wurde deshalb in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ein gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept erarbeitet (siehe hierzu Anhang 2 („Gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept zum Bauvorhaben „Ottilienruh“, Alnus-Dendrologie, Bad Harzburg, 2022).

#### **2 Örtliche Planungen**

##### **2.1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK)**

Im Konzept werden Entwicklungspotenziale für die Einheitsgemeinde Ilsenburg genannt. Hierbei handelt es sich u.a. um den reizvollen Naturraum am Harz/Brocken und um die Vielzahl an gastronomischen und touristischen Einrichtungen mit besonders hoher Qualität sowie um das erhaltenswerte Stadtbild.

Im Rahmen einer Konzentration des Versorgungsangebotes in Ilsenburg wird der Schwerpunkt im Bereich Tourismus und Naherholung gesehen, der durch Gastronomie/ Hotellerie begleitet

wird. Der Tourismus ist unbedingt ausbaufähig. Hier sollte eine bessere Vermarktung insbesondere in Hinblick auf einen überregionalen Bekanntheitsgrad erfolgen. Die Ansatzpunkte mit einem gehobenen Angebot sollten als Alleinstellungsmerkmal im Harz weiterentwickelt werden (z.B. durch Image „Prinzessin Ilse“ in Verbindung mit Schloss und Kloster).

In diesem Zusammenhang sollen u.a. folgende Alleinstellungsmerkmale gestärkt werden:

- Ausbau der Angebote für den (Freizeit- und Tagungs-)Tourismus, insbesondere auch gehobene Angebote (Image stärken) Pflege
- Stärkung des Naturbezuges (Wald und Wasser)
- Erhalt und Stärkung des Stadtbildes

### **Beachtung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Ziele des IEHK werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

### Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt am West-, Nord- und Ostrand des Villengrundstücks „Ottilienruh“ Allgemeine Wohngebiete (WA) dar. Der zwischen diesen Wohngebieten befindliche Park einschließlich Villa und der darin liegende Teich sind als Grünfläche/Parkanlage bzw. Wasserfläche dargestellt.

Der südliche Teilbereich des östlichen Wohngebiets befindet sich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan in einem erdallgefahrden Bereich (Planzeichen: Umgrenzte Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind). Bei baulichen Maßnahmen sind in diesen Gebieten Baugrunduntersuchungen erforderlich und das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist zu beteiligen.

Entlang der östlich angrenzenden Punierstraße ist ein Hauptwanderweg als wesentlicher Teil der touristischen Infrastruktur Ilsenburgs dargestellt.

### 6. Änderung des Flächennutzungsplans

In der im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans an folgende genehmigte, beantragte und vorhandene Nutzungen angepasst:

- an die genehmigten und schon im Bau befindlichen Ferienwohnungen im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Villengrundstücks
- an das am 25.08.2023 genehmigte Gewächshaus im östlichen Bereich des Villengrundstücks
- an das an der Punierstraße gelegene Fremdenverkehrs-Betriebsgebäude einschl. Wirtschaftshof
- an den südöstlich der Villa gelegenen Parkbereich

## **2.3 Baumschutzsatzung**

Die Stadt Ilsenburg (Harz) hat eine Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet (Baumschutzsatzung) erlassen.

Diese wird i.R. des erstellten Denkmalpflegerischen Zielkonzepts beachtet (siehe Anhang 2).

## **IV Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Belange des § 1 (6) 7 sowie § 1a BauGB zu beachten. Für betroffene Belange erfolgt dies in der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **1 Bewertung der Schutzgüter**

#### **1.1 Schutzgut Mensch**

Da der private Park nicht für die Allgemeinheit zugänglich ist, hat die Überplanung der Parkrandbereiche keine wesentliche Bedeutung für Freizeit und Erholung der Einwohner und Touristen Ilsenburgs. An der nördlichen Wiesenstraße bleibt ein ca. 110 m breiter Parkrandbereich unbebaut. Durch die Festsetzung, hier in einem 15 m breiten Bereich die vorhandene hohe Strauchhecke zurückzunehmen, wird darüber hinaus von der Wiesenstraße eine Sichtachse auf den Park und die denkmalgeschützte Villa geschaffen.

Für die angrenzenden Bewohner ergibt sich durch die heranrückende Bebauung dagegen eine Verringerung der Aussicht auf die Randgehölze und den dahinterliegenden Park. Da jedoch im wirksamen Flächennutzungsplan das westliche Teilgebiet schon überwiegend und das östliche Teilgebiet schon teilweise als Baugebiet/Wohnen dargestellt ist und da im östlichen Teilgebiet die Gartennutzung durch die östlich angrenzenden Bewohner mit Privatverträgen zeitlich befristet war, konnten sich die angrenzenden Bewohner frühzeitig auf diese Veränderung einstellen.

Da eingeschossige Gebäude festgesetzt werden und die Firsthöhen und Traufhöhen im Vorhaben- und Erschließungsplan auf 7,5 – 7,7 m bzw. 4,40 bis 4,70 m über gewachsenem Boden begrenzt werden und Abstände eingehalten werden, die über die Abstandsvorschriften hinausgehen, werden Aussicht und Besonnung der angrenzenden Bewohner nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Hinsichtlich möglicher Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) durch die heranrückenden Ferienhäuser wird von wohngebietstypischen Einflüssen und somit von einem verträglichen Miteinander mit den angrenzenden Wohngrundstücken ausgegangen.

#### **1.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz**

##### **Betroffene Arten und Prüfung der Auslösung von Verbotstatbeständen**

Durch die arealspezifischen Gegebenheiten und die Habitatpräferenzen ist nach dem Artenschutzgutachten mit Ausnahme von Säugetieren, der Europäischen Vogelarten und xylobionten Käfern mit keinen prüfungsrelevanten Arten im Wirkraum der Planung zu rechnen ist. Bei den Säugetieren beschränkt sich die Prüfung auf die Fledermäuse und die Haselmaus. Nachfolgend die Ergebnisse des Gutachtens in Kurzform:

##### Farn- und Blütenpflanzen

Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL sind nicht zu erwarten, so dass es bezüglich der Farn- und Blütenpflanzen nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 4 kommen kann.

##### Säugetiere

##### Fledermäuse

Gemäß dem erstellten Artenschutzgutachten konnte am Eingangsgebäude an der Punierstraße ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch an der Villa ein Quartier des Wochenstubenverbandes befindet, da Zwergfledermäuse während der Aufzucht der Jungtiere häufig ihre Quartiere wechseln. Beide Quartiere befinden sich geringfügig außerhalb des Plangeltungsbereichs.

##### Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Potentielle Quartierbäume:

Sollten potentielle Quartierbäume entnommen werden, sind diese zuvor erneut zu untersuchen (Baumhöhlenuntersuchung mittels Baumkletterer, Mullentnahme, Haaranalyse). Außerdem sind

Rundholzbetonkästen auf dem Gelände anzubringen, um Ersatzquartiere für die Fledermäuse zu schaffen.

#### Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung:

Der Teich und die Gräben sind bedeutende Jagdgebiete und sind unbeleuchtet zu belassen. Muss der Weg um den Teich aus Sicherheitsgründen beleuchtet werden, ist direktes Kunstlicht zu vermeiden und die Beleuchtungsstärke geringer als 0,1 lx zu halten.

#### Bilche (Haselmaus)

Während des Untersuchungszeitraums konnten keine Haselmäuse dokumentiert werden. Auch andere im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommende Bilche (Siebenschläfer (*Glis glis*) und Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*)) wurden nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen der Haselmaus im Untersuchungsgebiet ist nach dem Gutachten jedoch nicht generell auszuschließen, wird aufgrund der Untersuchungsergebnisse jedoch als unwahrscheinlich erachtet.

#### Auswirkungen

Potentielle Quartierbäume für die Fledermaus sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die im Gutachten genannten Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Eremitkäfer werden im Bebauungsplan außerdem textlich festgesetzt.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Säugetiere unter Beachtung der genannten Maßnahmen für Fledermäuse (Kontrollen vor Baumfällungen, Anpassung der Ausleuchtung des Parkgeländes, Ersatzquartiere) nicht zu erwarten. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt.

#### Käfer

Im Rahmen der speziell auf den Eremiten ausgerichteten Untersuchung wurde kein Nachweis der Art erbracht. Trotzdem ist aufgrund der schwierigen Nachweisführung ein Vorkommen nicht auszuschließen.

#### Maßnahmen zum Schutz von Eremitkäfern

Bei der Fällung von Potentialbäumen für den Eremitkäfer sind nach dem Artenschutzgutachten die Stamm-/Kronenteile mit Höhlen oder anderen Habitatstrukturen nochmals visuell oder mit Hund zu untersuchen.

#### Auswirkungen

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Eremitkäfer nur dann auszuschließen, wenn die Prüfung an zur Entnahme anstehenden Potenzialbäumen zu einem negativen Ergebnis führt.

#### Vögel

Im Park wurden 65 Brutvogelreviere ermittelt, die sich auf 23 Arten verteilen (s. Abb. 4 und Tab. 2 des Artenschutzgutachtens). Die daraus errechnete Siedlungsdichte mit 342,4 Rev. /10 ha resultiert vor allem aus dem alten Baumbestand im Park und dem totholz- und unterholzreichen Wald im Südwesten des Untersuchungsgebietes. Silvicole Arten sind dominierend, vor allem solche, die in gehölzreichen urbanen Lebensräumen häufig sind. Der Anteil der Höhlenbrüter an der gesamten Revierzahl beträgt 35 %, ein vergleichsweise sehr hoher Wert, der durch den hohen Altholzanteil begründet ist.

Von den Arten der nationalen Roten Liste (RYS LAVY et al. 2020) kam neben dem Star (Vorwarnliste) nur der Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*) vor, der zwei Reviere besetzt hatte.

#### Auswirkungen der Bebauungsplanung

Bau- und anlagenbedingte Wirkungen können eine vollständige oder überwiegende Wiederbesiedlung weitgehend ausschließen. Die ökologische Funktion des Standortes wird demgemäß im Bereich der Chalets nicht oder bestenfalls in Teilen wiederherzustellen sein. Der lokale Bestand der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvögel kann sich dementsprechend durch den geplanten Eingriff vorübergehend vermutlich verringern.

### Betriebsbedingten Wirkungen

In einem Park mit Ferienhäusern findet zwar ein Betrieb einer baulichen Anlage im artenschutzrechtlichen Sinne nicht statt, aber die dauerhafte Anwesenheit von Menschen in den Ferienhäusern und im zentral gelegenen Park mit unterschiedlichen Aktivitäten erhöht das Störpotential gegenüber der bisherigen Nutzung durch Gäste des Boutique Hotels/Villa.

### Maßnahmen zum Schutz von Vögeln

Durch eine Bauzeitenregelung kann vermieden werden, dass es zur Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten (Brutplätzen) kommt. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Auswirkungen auf den Erhaltungsstand der Arten außerhalb der Reproduktionsperiode sind nicht zu erwarten, weil im Falle von Störungen außerhalb der Reproduktionsperiode die Individuen dieser Arten ohne Fitnessverlust auf nahegelegene Gebiete ausweichen könnten.

Funktionserhaltende Maßnahmen sind nach dem Gutachten beim Stand der Dinge nur für den Star zu erwägen, allerdings auch nur dann, wenn Brutbäume gefällt werden.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Bäume mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz gekennzeichnet. Für die überwiegende Mehrzahl der im Untersuchungsgebiet brütenden Arten ist hingegen anzunehmen, dass im räumlichen Zusammenhang Ausweichhabitate zur Verfügung stehen.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Vögel unter Beachtung der genannten Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Starenkästen) nicht zu erwarten. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt.

### Kriechtiere

#### Sumpfschildkröte

Als streng geschützte Art gemäß Anh. IV der FFH-Richtlinie wurde am Parkteich die Europäische Sumpfschildkröte nachgewiesen. Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass es sich dabei um keine autochthone Population handelt, sondern dass die Tiere hier ausgesetzt wurden. De facto können sich die Tiere hier nicht fortpflanzen, weil die notwendigen Lebensraumelemente nicht vorhanden sind.

#### Maßnahmen zum Schutz von Kriechtieren

Maßnahmen, die den Zustand des Gewässers in artenschutzrechtlicher Hinsicht verschlechtern, sollten ausbleiben (siehe Ringelnatter und Erdkröte). Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher für Kriechtiere nicht zu erwarten.

### Schmetterlinge, Libellen, Weichtiere

Nach dem Gutachten sind Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Schmetterlinge, Libellen und Weichtiere ausgeschlossen.

### Amphibien

#### Feuersalamander

Feuersalamander wurden nicht nachgewiesen. Da die Untersuchungen zu Fledermäusen stets in trockenen Nächten mit geringer Luftfeuchtigkeit stattfanden, besteht jedoch durchaus die Möglichkeit, dass Vorkommen des Feuersalamanders an dem Bachlauf übersehen wurden. Die Art ist am nördlichen Harzrand bei entsprechendem Habitatangebot häufig (WESTERMANN 2015). Landesweit gilt sie als gefährdet (GROSSE et al. 2020).

#### Maßnahmen zum Schutz

Trotz fehlenden Nachweises sollten aufgrund des Lebensraumpotenzials keine Eingriffe am Bach vorgenommen werden.

#### Erdkröte

Die Erdkröte ist in Sachsen-Anhalt eine Art der Vorwarnliste (Kategorie V, GROSSE et al. 2020). Dieser Status ist nicht mit Zahlen unterlegt, sondern beruht auf der allgemeinen Gefährdung der Art aufgrund der Verluste im Straßenverkehr. Im Untersuchungsgebiet existierte 2022 eine kleine reproduktive Population. Von dem Nachwuchs überlebte offensichtlich kein Tier das Larvalstadium. Mögliche Ursachen sind vielfältig und waren im konkreten Fall nicht zu belegen.

### Maßnahmen zum Schutz

Im Parkteich sind nur wenige Bereiche für eine erfolgreiche Reproduktion vorhanden. Verbesserungen wären hier durch die Schaffung einiger Flachwasserbereiche zu erreichen.

### Festgesetzte Schutzmaßnahmen

Der vhb. Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen zum Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften:

#### Zeichnerische Festsetzungen

- zu erhaltende Bäume mit besonderer Bedeutung für den allgemeinen Artenschutz
- zu erhaltende Bäume mit Quartierpotential für die Fledermaus und Standorte, in dessen Nähe durch Spürhund der Aufenthalt von Fledermäusen nachgewiesen wurde
- anzupflanzende Bäume in den Ferienhaus-Wohngebieten
- zu erhaltende Hainbuchenhecke am parkseitigen Rand der Ferienhaus-Wohngebiete
- anzupflanzende Sichtschutzsträucher am parkseitigen Rand der Ferienhaus-Wohngebiete

#### Textliche Festsetzungen

- dargestellte zu erhaltende Bäume sind bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen
- Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutbiologie der Vögel
- werden bei einem Eingriff in den alten Baumbestand Bruthöhlen des Stars betroffen, ist der Verlust von Höhlenbäumen durch künstliche Nisthilfen (Starenkästen) auszugleichen
- vor der Entnahme von gekennzeichneten potentiellen Quartierbäumen sind diese erneut genau zu untersuchen. Bei einer Entnahme bestätigter Quartierbäume sind Fledermauskästen als Ersatzquartiere aufzuhängen
- Vermeidung von Störungen der Fledermäuse durch Beleuchtung des Teiches und der Gräben
- Vor der Fällung von Potentialbäumen des Eremitkäfers sind diese nochmals genau auf Habitate zu untersuchen und ggf. zu erhalten

Auf der Grundlage dieser Schutzfestsetzungen wird davon ausgegangen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

## **1.3 Schutzgutkomplex Boden/Wasser**

Die Planung bereitet die Überbauung bisheriger Teilgebiete eines Parks und im östlichen Teilgebiet von bisherigen Zier- und Nutzgärten vor, was zu einem wesentlichen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

### Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich:

#### Zeichnerische Festsetzungen

- im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die bebaubaren Flächen genau festgelegt
- im Bebauungsplan werden die privaten Verkehrsflächen zur inneren und äußeren Erschließung einschl. fußläufigem Wohnweg zeichnerisch festgesetzt

#### Textliche Festsetzungen

- die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähiger Befestigung herzustellen
- für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit der unteren Wasserbehörde ein Konzept abgestimmt und in der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Danach ist das anfallende Niederschlagswasser zur überwiegenden Brauchwassernutzung überwiegend in Zisternen zu sammeln und teilweise in Mulden-Rigolen zu versickern. Nicht genutztes Regenwasser wird in den Teichablaufgräben (Wiesengräben) abgeleitet. Das von den internen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Grünflächen breitflächig versickert.

Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weitestgehend gemindert und ausgeglichen werden. Hinsichtlich des Bodens kann der Funktionsverlust versiegelbarer Flächen jedoch lediglich teilweise durch in den Baugebieten anzupflanzende Bäume ausgeglichen werden (Auflockerung des Bodens durch Durchwurzelung und Förderung von Bodenlebewesen durch herabfallendes Laub).

Für den verbleibenden Eingriff in den Schutzkomplex wird im Biotopwertverfahren ein Ausgleichsbedarf ermittelt (siehe Kap. 2).

#### **1.4 Schutzgutkomplex Klima/Luft**

Die Überbauung bisher unversiegelter Park- und Gartenflächen verursacht eine Veränderung des Mikroklimas durch Erwärmung und Trocknung der Luft und geringe verkehrsbedingte Luftimmissionen.

Infolge der relativ geringen Eingriffsfläche (überbaubare Flächen und Terrassen ca. 1000 qm, teilversiegelte interne Verkehrsflächen ca. 500 qm) sind diese Auswirkungen jedoch lediglich in der unmittelbaren Umgebung spürbar.

Zur Eingriffsminderung werden die bebau- und versiegelbaren Flächen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan im vhb. Bebauungsplan zeichnerisch genau dargestellt und die Versiegelung der privaten Verkehrsflächen wird auf teilversiegelnde Befestigungen begrenzt.

Zur ausgleichenden Erhöhung der Verdunstungskühle und der Filterung/Säuberung der Luft werden in den Baugebieten anzupflanzende Bäume und am Rand der Baugebiete anzupflanzende Hecken festgesetzt.

Somit verbleibt durch die Planung lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzkomplexes, für die im Biotopwertverfahren ein Ausgleichsbedarf ermittelt wird (siehe Kap. 2).

#### **1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

##### Landschaftsbild

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt und angrenzend an vorhandene Gebäude sowie durch die geplanten geringen Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht beeinflusst.

##### Ortsbild

Der vorhandene denkmalgeschützte Park einschließlich der repräsentativen Villa hat jedoch Bedeutung für das Ortsbild. Durch die Nähe zum Ilsetal und dem hier verlaufenden Fernwanderweg ergibt sich auch eine Bedeutung für die Touristik der Stadt.

Aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild werden die Ferienhäuser von der Villa abgerückt und auf Gebäudehöhen von < 8 m begrenzt. Außerdem verbleibt an der Wiesenstraße ein ca. 110 m breiter unbebauter zentraler Parkbereich und in einem 15 m breiten Abschnitt an der Wiesenstraße wird die Entfernung der vorhandenen hohen Strauchhecke für die Schaffung einer Sichtachse auf die Villa festgesetzt.

#### **1.6 Kultur- und Sachgüter**

##### Kulturgüter

Die südlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Villa Ottilienruh und der im Plangebiet liegende private Park sind im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalts als Baudenkmal mit gartendenkmalpflegerischem Belang erfasst (Erfassungsnummer 09403372000000000000). Ausweisungsmerkmal: geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich.

Als Grundlage für die Genehmigungsplanung der Ferienhäuser wurde deshalb in Abstimmung mit dem Landkreis als unterer Denkmalschutzbehörde ein gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept erarbeitet (siehe hierzu Anhang 2 („Gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept zum Bauvorhaben „Ottilienruh“, Alnus-Dendrologie, Bad Harzburg, 2022)).

Weitere Kulturgüter als die oben beschriebenen denkmalgeschützten Anlagen sind nicht betroffen.

##### Eingriffsminderung

Die Ferienhäuser wurden in der erteilten Baugenehmigung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde von der Villa abgerückt und auf Gebäudehöhen von < 8 m begrenzt. Aus Sicht der Villa verbleiben die Ferienhäuser im östlichen Baugebiet hinter der vorhandenen hohen Hainbuchenhecke und im westlichen Baugebiet hinter dem Teich mit seinen Ufergehölzen. Lage und

Höhe der Ferienhäuser werden dementsprechend in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Zur Minimierung der optischen Beeinträchtigung des Parks werden am parkseitigen Rand der Baugebiete zusätzliche Sichtschutzhecken festgesetzt.

An der Wiesenstraße verbleibt ein ca. 110 m breiter unbebauter zentraler Parkbereich und im Park wird die Erhaltung vieler parkprägender Bäume festgesetzt. Zum Schutz der Villa ist die am Ostrand des Parks vorhandene Sichtschutzhecke zu erhalten.

Der im Plangebiet befindliche Teilbereich des Parks einschl. Teich wird in den Bebauungsplan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

Gemäß dem „Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzept“ werden im Bebauungsplan Bäume mit besonderem denkmalpflegerischen Wert zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt. Mit ergänzenden textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass:

- der Park gemäß dem „Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzept“ zu pflegen und zu entwickeln ist
- die zu erhaltenden Bäume mit denkmalpflegerischem Wert bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen sind

#### Ausgleichsmaßnahmen

- in einem 15 m breiten Abschnitt an der Wiesenstraße wird die Entfernung der vorhandenen hohen Strauchhecke für die Schaffung einer Sichtachse auf die Villa festgesetzt
- in den Baugebieten wird zeichnerisch die Anpflanzung von Bäumen festgelegt.
- für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume wird textlich ergänzt, dass die in Kap. 5.1 – 5.4 des „Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzepts“ aufgeführten schutz- und erhaltenswürdigen Arten zu verwenden sind

Somit verbleibt durch die Planung eine Teilbeeinträchtigung des geschützten Kulturgutes, für die nach Kap. VI interne und externe denkmalkonforme Restaurierungen und Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen sind.

#### Sachgüter

Betroffene Sachgüter sind die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen, deren Betroffenheit in Kap. 1.1 (Schutzgut Mensch) beurteilt wird.

Weitere betroffene Sachgüter sind die angrenzenden Abschnitte der Wiesenstraße mit vorhandenen Leitungen zur Ver- und Entsorgung.

Zur Verbesserung der Erschließungsfunktion dieser äußerst schmalen Straßenabschnitte werden im Bebauungsplan zu Lasten des Parkgrundstücks Straßenverbreiterungen festgesetzt.

Die Erschließung der neuen Ferienhausgebiete erfolgt von dreiseitig angrenzenden Gemeindestraßen, so dass keine neuen Verkehrs- und Versorgungsanbindungen entstehen müssen.

## **2 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA (12.09.2009)**

Überschlägig ergibt sich durch die Planänderung folgender Ausgleichsbedarf:

(BW = Biotopwert, PW = Planwert)

#### Eingriffswert

|                                  |            |                    |                   |
|----------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| Parkanlage mit altem Baumbestand | (PYB)      | 5.426 qm x 20 BW = | 108.520 BW        |
| Parkteich mit Gräben             | (SEC, FBH) | 1.350 qm x 16 BW = | 21.600 BW         |
| Ziergarten, Grabeland            | (AKC, AKD) | 1.218 qm x 6 BW =  | 7.308 BW          |
| Scherrasen                       | (GSB)      | 25 qm x 7 BW =     | 175 BW            |
| Hainbuchenhecke                  | (HHA)      | 105 qm x 18 BW =   | 1.890 BW          |
| Zufahrt zur Villa (versiegelt)   | (VWC)      | 120 qm x 0 BW =    | 0 BW              |
| Straßenfahrbahn (versiegelt)     | (VSA)      | 65 qm x 0 BW =     | 0 BW              |
| Straßenbegleitgrün               | (GSB)      | 145 qm x 7 BW =    | 1.015 BW          |
|                                  |            | 8.454 qm           | <b>140.508 BW</b> |

## Ausgleichswert

Baugebiete (SO) 2.553 qm, davon nach dem V+E-Plan:

|                                          |            |                   |                |                   |
|------------------------------------------|------------|-------------------|----------------|-------------------|
| - Bebauung (Haupt- u. Nebengeb., Vord.)  | (BW)       | 931 qm x          | 0 PW =         | 0 PW              |
| - Zu- u. Gartenwege, nicht überd. Terr.  | (VWA)      | 163 qm x          | 0 PW =         | 0 PW              |
| - Ziergärten                             | (AKC, AKD) | 1.018 qm x        | 4 PW =         | 4.072 PW          |
| - Sichtschutzhecke vorhanden             | (HHA)      | 75 qm x           | 18 BW =        | 1.350 BW          |
| - Sichtschutzhecke anzupflanzen          | (HHA)      | 156 qm x          | 14 PW =        | 2.184 PW          |
| - 3 zu erhaltende Laubbäume              | (HEX)      | 150 qm x          | 12 BW =        | 1.800 PW          |
| - 6 anzupflanzende Laubbäume             | (HEX)      | 60 qm x           | 5 PW =         | 300 PW            |
| Private Verkehrsflächen (teilversiegelt) | (VWB)      | 497 qm x          | 3 PW =         | 1.491 PW          |
| Straßenflächen (versiegelt)              | (VSC)      | 211 qm x          | 0 PW =         | 0 PW              |
| Park mit alten u. neuen Bäumen           | (PYB)      | 3.843 qm x        | 20 BW =        | 76.860 BW         |
| Parkteich mit Gräben                     | (SEC)      | <u>1.350 qm</u> x | <u>16 BW =</u> | <u>21.600 BW</u>  |
|                                          |            | 8.454 qm          |                | <b>109.657 WE</b> |

Somit ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von ca. **31.000 Werteinheiten**, das mit Aufwertungsmaßnahmen im oder außerhalb des Planänderungsgebiets auszugleichen wäre. Siehe hierzu Teil VI.

## **V Entwicklungsprognosen**

### **1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung**

Die Planänderung ermöglicht eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Verdichtung innerhalb der gewachsenen baulichen Nutzung im südlichen Ortsteil Ilsenburg als Grundzentrum.

Mit den baulichen Maßnahmen sind Beeinträchtigungen der Lebensräume und Funktionen der Schutzgüter verbunden, die durch Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan gemindert werden.

Zur Kompensation der verbleibenden unvermeidlichen Beeinträchtigungen werden umfangreiche Aufwertungen im Plangebiet und im außerhalb des Plangebiets liegenden Park durchgeführt.

### **2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Bebauungsplanung wären die geplanten Nutzungen auf den hier im Umweltbericht untersuchten Teilflächen nicht möglich. Die Nutzung der Flächen würde in der derzeitigen Intensität weiter betrieben werden, so dass die Bedeutung der hier überplanten Flächen als Gartenland der östlich angrenzenden Wohnhäuser bzw. im betroffenen nördlichen Parkrand als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Funktionen der abiotischen Schutzgüter erhalten blieben.

## **VI Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 14 BNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum teilweisen Ausgleich werden für die betroffenen Schutzgüter in Teil IV beschrieben.

### **1 Umgesetzte Aufwertungs- und Restaurationsmaßnahmen**

Für die schon erteilte baurechtliche Genehmigung der Ferienhäuser wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden auf der Grundlage des denkmalpflegerischen Zielkonzepts (Kap. 5 Planung) schon nachfolgend aufgeführten Aufwertungs- und Restaurationsmaßnahmen umgesetzt:

Gräben: Räumung der Gräben von Laub, Geäst und Unrat, Freilegung der verrohrten und abgedeckten Teilbereiche, Wiederherstellung der denkmalkonformen Naturstein-einfassung.

- Denkmalkonforme Restaurierung einer Naturstein-Bogenbrücke**
- Teich: Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität des Teichs durch Abbau organischer Masse mittels Bakterien-Kulturen sowie durch Unterstützung mit 3 Stück AquaAir Eco 250-Anlagen für die Sauerstoffzufuhr.  
Herstellung von Flachwasserzonen am Teich und Setzung von Wasserpflanzen zur Verbesserung der Reproduktionsbedingungen der Erdkröte.  
Denkmalkonforme Natursteineinfassung anstelle der vorhandenen Betoneinfassung und Reparatur des Ablauf-Schotts (Mönch) des Teichs
- Gehölze: Entfernung von „denkmalschädlichen“ Bäumen/Gehölzen, vor allem am westlichen Teichufer und im nordwestlichen Parkbereich,  
Kappung eines beschädigten denkmalkonformen Baumes (Baum-Nr. 62 – Winterlinde)  
Räumung des verwilderten westlichen und südwestlichen Parks von Abfällen, Totholz und Unterholz,  
Pflugeschnitte durch ortsansässigen Gala-Bau-Betrieb auch entlang der Wiesenstraße im Norden des Villengrundstücks  
Anpflanzung einer Blutbuche StU 18-20 cm sowie von Solitärsträuchern und Hecken entlang des neuen Fußweges im nordwestlichen Parkbereich  
Einfassung des Parkplatzes der Villa mit einer Hainbuchenhecke wie am Rand des östlichen Baugebiets bereits vorhanden
- Parkwege: Wiederherstellung des verwilderten historischen Rundwegs im westlichen Parkbereich und Anlegung eines Verbindungswegs vom Zufahrtsweg der Villa zum historischen Rundweg
- Pavillon: Restauration des denkmalgeschützten Pavillons mit angrenzender Terrasse
- Villa: Wiederherstellung des verwilderten Villa-Vorgartens

## **2 Weitere geplante Schutz-, Restaurierungs- und Aufwertungsmaßnahmen**

Auf der Grundlage des denkmalpflegerischen Zielkonzepts (Kap. 5 Planung) sind folgende weitere Schutz- und Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen:

- Gräben: Denkmalkonforme Restaurierung einer weiteren Naturstein-Bogenbrücke und von vier kleineren Brücken
- Parkgehölze: Schutz- und Erhalt alter, standortheimischer Laubbäume, alter Nadelbäume, alter gepflanzter, nicht standortheimischer Laubbäume und sonstiger älterer Laubbäume,
- Waldpflege: im südwestlichen Bereich Entwicklung und Erhalt eines unterwuchsarmen Parkwaldes mit artenreicher Geophytenflur.
- Artenschutz: Erhalt sämtlicher potentieller Habitatbäume, Ablegung einzelner Totholzstücke und Baumteile
- Wiesenpflege: Mittelfristige Entwicklung der großen Rasenflächennördlich und südlich der Villa zu blütenreichen, extensiv geschnittenen Wiesen mit standortheimischer Artenzusammensetzung (Anlehnung an mesophiles Grünland).

## **3 Bilanzierung der Aufwertungsmaßnahmen**

Eine rechnerische Bewertung dieser umfangreichen natur- und denkmalkonformen Maßnahmen nach den Planwerten des Biotopverfahrens-LSA ist nicht möglich.

Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen wird jedoch davon ausgegangen, dass das ermittelte rechnerische Ausgleichsdefizit von ca. 31.000 Werteinheiten mit den in Abs. 2 und 3 dargelegten umfangreichen internen und externen Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

## **VII Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes**

In der Stadt Ilsenburg (Harz) ist die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung durch verschiedene Bereiche eingegrenzt. Die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“ verläuft entlang des südlichen Siedlungsrandes der 3 Ortsteile. Zudem grenzt der Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“ westlich teilweise direkt an den OT Ilsenburg an, bzw. verläuft in geringer Entfernung zum Siedlungsbereich. Somit stehen diese Bereiche für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Dies gilt ebenso für die gesetzlich geschützten Biotope.

Durch die im Nordosten von Ilsenburg vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete ist dort eine Bebauung mit Ferienhäusern kaum möglich. Eine Entwicklung von Flächen für Ferienwohnen beschränkt sich im OT Ilsenburg somit auf eine Verdichtung im südlichen Siedlungsbereich. Im konkreten Fall der Ferienwohnungen Ottilienruh wird zusammen mit der angrenzenden zum Boutique-Hotel umgebauten Villa Ottilienruh und dem Villenpark die Entwicklung von hochwertigen Ferienwohnungen angestrebt.

Mit der Änderung der betroffenen Teilbereiche Allgemeiner Wohngebiete (WA) in Sondergebiete, die der Erholung dienen/Zweckbestimmung Ferienwohnen und deren Erweiterung in den Rand der denkmalgeschützten Grünfläche/Parkanlage wird dem Bedarf nach hochwertigen Ferienwohnungen am Ort nachgekommen. Es ergeben sich keine Planungsalternativen mit vergleichbar guten Voraussetzungen.

Das Stadtzentrum und andere Versorgungsstrukturen sowie Wanderwege sind fußläufig erreichbar. Die Erschließung der neuen Ferienhausgebiete erfolgt von dreiseitig angrenzenden Gemeindestraßen, so dass keine neuen Verkehrs- und Versorgungsanbindungen entstehen müssen. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Parks sind keine schutzwürdigen Bereiche betroffen. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

## **VIII Zusätzliche Angaben**

### **1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Grundlage für den Baugenehmigungsantrag der geplanten Ferienhäuser wurden zwei Fachgutachten erstellt, die Bestandteil der Baugenehmigung vom 11.05.2022 wurden:

1. Artenschutzrechtliche Untersuchung, Corax, 26.01.2023, Göttingen
2. Gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept, Alnus-Dendrologie, Bad Harzburg, 14.02.2022

Außerdem wurde vor Baubeginn ein geotechnisches Gutachten angefertigt SUB GmbH, 30.12.2022, Wernigerode.

Die Fachgutachten Nr. 1 und 2 werden dem Umweltbericht für den vhb. Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ als Anhänge beigefügt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den vhb. Bebauungsplan wurde nach dem Biotopwertverfahren LSA (12.09.2009) durchgeführt (s. Kap. IV Abs. 2).

### **2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens überwacht die Gemeinde gemäß § 4 c BauGB als Träger der Bauleitplanung die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung werden die Informationen genutzt, die die Behörden nach § 4c Abs. 3 BauGB den Gemeinden nach Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplans zukommen lassen, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## **IX Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die schon genehmigten und im Bau befindlichen Ferienhäuser werden zwei Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung Ferienwohnen festgesetzt. Hiervon betroffen sind zwei Randbereiche des nördlichen Parks mit insgesamt ca. 1.300 qm und am Ostrand des Parks eine ehemals als Privatgärten genutzte Fläche von ca. 1.200 qm.

Damit ergeben sich Baugebietsflächen einschl. interner Verkehrsflächen von insgesamt ca. 3.000 qm, in denen eingeschossene Ferienhäuser zugelassen werden. Art und Maß der Bebauung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan genauer festgelegt.

Der verbleibende Park einschl. Teich mit Wiesengraben werden entsprechend der jetzigen Nutzung als private Grünfläche/Park und als Wasserfläche/Teich mit Zu- und Ablaufgraben festgesetzt und nachrichtlich als Einzelanlagen gekennzeichnet, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Im Park und in den Baugebieten werden vorhandene Bäume zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt soweit sie von besonderem Wert für den Gartendenkmalschutz, für den Allgemeinen Artenschutz und für die Fledermaus im Besonderen sind. Als Ausgleichsmaßnahme werden zusätzlich anzupflanzende Bäume und Hecken zeichnerisch festgelegt.

Zur Minimierung der optischen Beeinträchtigung des Parks werden an den parkseitigen Rändern der Baugebiete Sichtschutzhecken festgesetzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes und des Denkmalschutzes werden außerdem ergänzende textliche Festsetzungen getroffen.

Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit von ca. 31.000 Werteinheiten. In Teil VI sind umfangreiche Aufwertungs- und Restaurationsmaßnahmen aufgeführt, die in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der erteilten Baugenehmigung der Ferienhäuser schon zum größten Teil im Plangeltungsbereich und im außerhalb des Plangebiets befindlichen südlichen Parkbereich umgesetzt wurden.

Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass damit das ermittelte rechnerische Ausgleichsdefizit ausgeglichen werden kann.

Für die Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser ergibt sich durch die heranrückende Bebauung eine Verringerung der Aussicht auf die Randgehölze des dahinterliegenden Parks. Da jedoch im wirksamen Flächennutzungsplan das westliche Teilgebiet schon überwiegend und das östliche Teilgebiet schon teilweise als Baugebiet/Wohnen dargestellt ist und weil im östlichen Teilgebiet die Gartennutzung durch die östlich angrenzenden Bewohner mit Privatverträgen lediglich zeitlich befristet war, konnten sich die angrenzenden Bewohner frühzeitig auf diese Veränderung einstellen.

Da eingeschossige Gebäude festgesetzt werden und die Firsthöhen und Traufhöhen im Vorhaben- und Erschließungsplan auf 7,5 – 7,7 m bzw. 4,40 bis 4,70 m über gewachsenem Boden begrenzt werden und Abstände eingehalten werden, die über die Abstandsvorschriften hinausgehen, werden Aussicht und Besonnung der angrenzenden Bewohner nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Hinsichtlich möglicher Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) durch die heranrückenden Ferienhäuser wird von wohngebietstypischen Einflüssen und somit von einem verträglichen Miteinander mit den angrenzenden Wohngrundstücken ausgegangen.

Ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER

Bad Salzdetfurth, den 04.04.2024

.....  
Bernd Müller (Dipl.-Ing. Raumplanung)

## **X Anlagen**

1. Artenschutzrechtliche Untersuchung, Corax, 26.01.2023, Göttingen
2. Gartendenkmalspflegerisches Zielkonzept, Alnus-Dendrologie, Bad Harzburg, 14.02.2022
3. Biotopkartierung



## ZEICHENERKLÄRUNG

|         |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| BYB     | Parkanlage mit altem Baumbestand                          |
| AKC/AKD | Ziergarten, Grabeland                                     |
| GSB     | Scherrasen                                                |
| GSB     | Straßenbegleitgrün                                        |
| HHA     | Hainbuchhecke                                             |
| AKC/AKD | Parkteich mit Gräben                                      |
| VWC     | Zufahrt zu Villa (versiegelt)                             |
| VSA     | Straßenfahrbahn (Versiegelt)                              |
|         | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

## STADT ILSENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5  
"Ferienhäuser Ottlienruh"

BIOTOPKARTIERUNG 1:500

04.04.2024

ARC-PLAN MÜLLER

Städtebau- und Hochbauplanung

Horstfeldstraße 9

31162 Bad Salzdetfurth

Tel. 05063-270888, E-Mail: b.mueller@arc-plan.de