

## 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 Flächennutzungsplanes

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Kap. I Abs. 1 und 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 dargestellt 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. Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann die Eingriffsregelung im Sinne der abgestuften Planung nur überschlägig beachtet werden, da es sich lediglich um eine vorbereitende Planung handelt. Hinsichtlich der genaueren Eingriffsbilanzierung wird auf den Umweltbericht zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ verwiesen.

###### 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. Hierzu wird auf den Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ verwiesen.

### 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 vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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 Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese räumliche Abgrenzung nicht verändert.

An Wohngebäude angrenzende Einfamilienhaustypische Ferienhäuser werden aus Sicht des Emissionsschutzes als verträglich angesehen.

#### 1.4.1 Luftreinhalte

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. Eine konkrete Beurteilung hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

in Ferienhausgebieten	tags 50 dB (A) nachts 40 bzw. 35 dB(A)
in allgemeinen Wohngebieten	tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. 40 dB(A)

in Parkanlagen

tags u. nachts 55 dB(A)

Da die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete 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**

##### **1.1 Raumordnung und Landesplanung**

###### **Landesentwicklungsplan**

Östlich des südlichen Siedlungsgebiets des OT Ilsenburgs ist ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ und südwestlich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Hochharz“ dargestellt.

Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und weiter ausgebaut werden.

Das östlich gelegene Gebiet ist ebenfalls als Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems gekennzeichnet. Es dient der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften (Z 120 LEP).

###### **Regionaler Entwicklungsplan (REP Harz)**

Der westliche Teil der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal“ dargestellt (Kap. 4.3.3 Z2 REPHarz).

Als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen ist das Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseaeue“ in Ilsenburg festgelegt. Es ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln (Kap. 4.4.4 Z1 REPHarz).

Die Ortsteile Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex, sowie Fürst-Stolberg-Hütte und Drübeck mit Kloster und Klostergarten sind Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege. Die Kulturdenkmale sind entsprechend zu schützen, zu pflegen und zu erforschen (Kap. 4.4.6 G1 und Z2 REPHarz).

Mit dem im östlichen Teil der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) gelegenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ soll der Tourismus unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben verstärkt weiterentwickelt werden (Kap. 4.5.6 Z1 und G2 REPHarz). Dazu sind die Tourismus- und Erholungspotentiale und die touristische Infrastruktur so zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten, dass die gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale erhalten bleiben. Auf eine Vernetzung mit den umliegenden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung soll hingewirkt werden (Kap. 4.5.6 G4 REPHarz).

## **Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Die mit dem parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ geplanten hochwertigen Ferienwohnungen erhöhen die Attraktivität des Tourismus in Ilsenburg, stärken die Auslastung der Infrastruktur und wirken durch die Schaffung von Arbeitsplätzen den Folgen des demographischen Wandels entgegen.

Die Baulandflächen befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder im direkten Anschluss daran. Hiermit wird dem raumordnerischen Ziel nachgekommen, die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

Raumordnerisch definierte Vorranggebiete sind nicht betroffen. Vorbehaltsgebiete, schutzwürdige Natur- und Landschaftsbereiche, gesetzlich geschützte Biotope oder Wald werden ebenfalls nicht in Anspruch genommen.

Die nachhaltige Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird durch die Darstellung der neuen Sondergebiete „Ferienwohnen“ unterstützt.

### **1.2 Regionales Kulturlandschaftskonzept**

Für die Planungsregion Harz wurde 2014 ein Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion erarbeitet (BIANCON GmbH, Halle (Saale)). Mit dem Konzept soll die Vorgabe der Regionalplanung umgesetzt werden, dass Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und Konzepte zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden.

Die Siedlungsbereiche der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) liegen gemäß dem Konzept im „Siedlungsband Wernigerode-Ilsenburg“ (II.17). Dort sollen die darin enthaltenen Städte und Dörfer als charakteristisches, weithin wahrnehmbares Siedlungsemble erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen u.a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen sowie die Sicherung und Entwicklung von Freiraumsystemen.

Für die Siedlungsbereiche der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) wird als Ziel genannt, dass die dort bestehenden Städte und Dörfer als charakteristisches, weithin wahrnehmbares Siedlungsemble erhalten und weiterentwickelt werden.

#### **Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung werden die Ziele des Kulturlandschaftskonzeptes, des Siedlungsembles und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen beachtet.

Raumordnerisch definierte Vorranggebiete sind nicht betroffen. Vorbehaltsgebiete, schutzwürdige Natur- und Landschaftsbereiche, gesetzlich geschützte Biotope oder Wald werden ebenfalls nicht in Anspruch genommen.

### **1.3 Kreisentwicklungskonzept (KEK)**

Vom Landkreis Harz wurde 2015 ein Kreisentwicklungskonzept beschlossen (Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG). Dabei werden insbesondere die Entwicklungen und Folgen des demographischen Wandels untersucht und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Mit dem Konzept wird ein Leitbild mit Leitzielen für den Landkreis Harz definiert.

Bei der Handlungsempfehlung für die Tourismus- und Kulturregion wurden 6 Bereiche mit 19 Teilzielen formuliert, zu denen eine verbesserte Zusammenarbeit, Stärkung des Marketings, aber auch der Erhalt und die Entwicklung der Natur gehören.

#### **Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Ziele des KEK werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans beachtet. Als Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung der Natur wurden ein Artenschutzgutachten und ein denkmalpflegerisches Zielkonzept erarbeitet (siehe Anlagen 1 und 2 des Umweltberichts zum parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 5).

### **1.4 Kur-/Erholungsorte**

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist als Luftkurort eingestuft.

### **Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Planänderung berücksichtigt die Zertifizierung als Luftkurort (z. B. Trennung von gewerblich-industrieller Nutzung und Wohn-/touristischer Nutzung).

Die Vorgaben hinsichtlich der Kurorte sind außerdem in anderen bzw. nachfolgenden Planungen zu beachten (z. B. durch die Gestaltungssatzung bzw. örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen).

### **1.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode 2006**

Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des ehemaligen Landkreises Wernigerode (heute Teil des LK Harz) sollen wichtige Bereiche für schutzbedürftige Pflanzen/Tiere und Entwicklungsbereiche von einer Bebauung ausgenommen sowie vor entsprechenden beeinträchtigenden Auswirkungen geschützt werden. Die Darstellungen aus dem Jahr 2006 sind im Wesentlichen noch aktuell. Geschützte Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG sind nach Möglichkeit zu erhalten. Weiterhin werden die Schaffung eines ökologischen Biotopverbundsystems auf der Basis der ÖVS-Planung des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Erreichen des guten ökologischen Zustandes der Fließ- und Standgewässer im Sinne der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auf der Basis der Maßnahmenkataloge und –programme genannt.

Die Ortschaften sollen sich harmonisch in die Landschaft einfügen, Parks und Grünanlagen in den Städten erhalten und vergrößert werden. Weiterhin sollen die Naturschutzfunktion des Waldes sowie seltene Niederwaldstrukturen gesichert werden, die Bäche und Flüsse sich durch große Naturnähe auszeichnen sowie Teichlandschaften als geeignete Lebensräume und Rastplätze mit lokaler Bedeutung für Zugvögel gesichert werden.

### **Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Eine mögliche Betroffenheit schutzbedürftiger Pflanzen und Tiere wurde im erstellten Artenschutzgutachten beurteilt. Siehe hierzu Anlage 1 des Umweltberichts zum parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienwohnungen Ottilienruh“.

### **1.6 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 Biotop (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)**

Der im Planbereich befindliche Parkteich und der im Planänderungsbereich liegende nördliche Villenpark sind keine naturnahen gesetzlich geschützten Biotop. Die zum Teich fließenden kleinen Gräben, die parkgestalterisch aber naturnah ausgebaut sind und sich mit kleinen Teilabschnitten im Planänderungsgebiet befinden, können m.E. naturnahen Bereichen fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und dazugehörigen uferbegleitenden naturnahen Vegetation zugerechnet werden.

Maßnahmen zur Instandsetzung der Gräben sind deshalb in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **1.7 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.

### **Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Als Grundlage für die Genehmigungsplanung der Ferienhäuser wurde deshalb in Abstimmung mit dem Landkreis Harz als untere Denkmalschutzbehörde ein gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept erarbeitet (siehe hierzu Anlage 2 des Umweltberichts zum parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“).

## **2 Örtliche Planungen**

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

Im Konzept werden Entwicklungspotenziale für die Einheitsgemeinde 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 Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Ziele des IEHK werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

### **2.2 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 Planänderungsgebiets befindet sich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan in einem erdfallgefährdeten 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 verläuft ein dargestellter Hauptwanderweg als wesentlicher Teil der touristischen Infrastruktur Ilsenburgs.

### **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 (Anlage 2) beachtet.

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

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg (Harz) sind die Belange des § 1 (6) 7 sowie § 1a BauGB zu beachten. Für betroffene Belange erfolgt dies in der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bestehenden hochwertigen bzw. geschützten Bereiche wie Waldflächen, Flusslauf der Ilse, Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark nicht betroffen. Durch die geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereichs zu Lasten des innerörtlichen Villenparks (Grünfläche/Parkanlage) können sich gewisse kleinräumige Umweltauswirkungen ergeben.

## 1 Bewertung der Schutzgüter

Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung um eine vorbereitende Planung handelt, mit der Maßnahmen und somit auch Umweltauswirkungen lediglich vorbereitet werden, wird i.R.d. Flächennutzungsplanänderung lediglich eine überschlägliche Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durchgeführt.

Hinsichtlich einer detaillierten Bewertung wird auf Kapitel IV des Umweltberichts zum im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ verwiesen.

### 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.

Für die angrenzenden Bewohner ergibt sich durch die heranrückende Ferienhausbebauung dagegen eine Verringerung der Aussicht auf die Randgehölze und den dahinterliegenden Park. Da jedoch im wirksamen Flächennutzungsplan das westliche Teilgebiet schon teilweise und das östliche Teilgebiet randlich als Baugebiet/Wohnen dargestellt ist, war schon nach dem wirksamen Flächennutzungsplan abzusehen, dass in diesen Teilbereichen bauliche Nutzungen heranrücken können.

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. Bei den Säugetieren beschränkt sich die Prüfung auf die Fledermäuse und die Haselmaus. Nachfolgend die Ergebnisse des Gutachtens in Kurzform:

#### 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 ebenfalls 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 zur Vermeidung von Störungen der Fledermäuse (Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG) werden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan festgesetzt.

##### 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.

##### 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 werden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan festgesetzt.

### Vögel

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.

Bau- und anlagenbedingte Wirkungen können eine vollständige oder überwiegende Wiederbesiedlung weitgehend ausschließen. Die ökologische Funktion des Standortes wird demgemäß im Bereich der geplanten Ferienhäuser 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 werden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan festgesetzt.

### Kriechtiere

Maßnahmen, die den Zustand des Gewässers im Hinblick auf Kriechtiere verschlechtern, bleiben voraussichtlich aus (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. Trotz fehlenden Nachweises sollten aufgrund des Lebensraumpotenzials der Bäche keine lebensraumgefährdenden Eingriffe an den Bächen vorgenommen werden.

#### Erdkröte

Die Erdkröte ist in Sachsen-Anhalt eine Art der Vorwarnliste (Kategorie V, GROSSE et al. 2020). Im Parkteich sind nur wenige Bereiche für eine erfolgreiche Reproduktion vorhanden. Verbesserungen wären hier durch die Schaffung von Flachwasserbereichen zu erreichen.

Der vhb. Bebauungsplan enthält diverse zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, damit Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

## **1.3 Schutzgutkomplex Boden/Wasser**

Die Planung bereitet die Überbauung bisheriger Teilgebiete des Villenparks und im östlichen Teilgebiet von bisherigen Zier- und Nutzgärten vor, was zu einem Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führen wird.

Im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Minderung und zum Teilausgleich eines Eingriffs getroffen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die bebaubaren Flächen außerdem genau festgelegt. Weiterhin wird ein abgestimmtes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung in den V+E-Plan aufgenommen.

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.

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 im Bebauungsplan 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 im Bebauungsplan die Gebäudehöhen auf < 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 im Bebauungsplan 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 im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan am parkseitigen Rand der Baugebiete zusätzliche Sichtschutzhecken festgesetzt.

An der Wiesenstraße verbleibt ein ca. 110 m breiter unbebauter zentraler Parkbereich und gemäß dem „Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzept“ werden im Bebauungsplan Bäume mit besonderem denkmalpflegerischen Wert zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt.

Der im Plangebiet befindliche Teilbereich des Parks einschl. Teich wird in der Änderung des Flächennutzungsplans als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Im denkmalpflegerischen Zielkonzept werden in Kap. VI ergänzende interne und externe denkmalconforme Restaurierungen und Aufwertungsmaßnahmen beschrieben, so dass summa summarum keine wesentliche Beeinträchtigung des Kulturgutes verbleibt.

### 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 vorhanden 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 Überschläglicher Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA**

(vom 12.09.2009)

Überschlägig ergibt sich durch die Planänderung folgender Ausgleichsbedarf:  
(BW = Biotopwert, PW = Planwert)

### Eingriffswert

Vorhandene Wohnbauflächen (WA)	3.100 qm		
davon:			
- ca. 40% bebau- und versiegelbar (GRZ 0,4)	1.240 qm x 0 BW =		0 BW
- ca. 60% teilbefestigte Wege, Ziergärten (AKC, AKD, VWB)	1.860 qm x 4 BW*) =		7.440 BW
Vorhandene Grünfläche/Park mit Teich und Gräben	7.000 qm x 20 BW =	140.000 BW	
	10.100 qm		<b>147.440 BW</b>

### Ausgleichswert

Geplante Sonderbauflächen (SO-FWo)	4.100 qm		
davon:			
- ca. 40% bebau- und versiegelbar (GRZ 0,4)	1.640 qm x 0 W =		0 PW
- ca. 60% teilbefestigte Wege, Ziergärten (AKC, AKD, VWB)	2.460 qm x 4 W*) =		9.840 PW
Verbleibende Grünfläche/Park mit Teich	6.000 qm x 20 W =	120.000 PW	
	10.100 qm		<b>129.840 PW</b>

\*) durchschnittlicher Biotop- bzw. Planwert der betroffenen Biotope AKC, AKD und VWB

Unter Berücksichtigung des kleineren östlichen SO-Gebiets im Vergleich zum im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten östlichen Allgemeinen Wohngebiets (WA) und der damit verbundenen Vergrößerung des Parkbereichs an der Zufahrt zur Villa ergibt sich auf der Ebene Flächennutzungsplan ein überschlägliches Ausgleichsdefizit von ca. **18.000 Werteinheiten**, das mit Aufwertungsmaßnahmen im oder außerhalb des Planänderungsgebiets auszugleichen wäre.

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ und im dazugehörigen Umweltbericht werden diverse interne und externe Aufwertungsmaßnahmen festgelegt.

## **V Entwicklungsprognosen**

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

Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung um eine vorbereitende Planung handelt, werden die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in Kapitel IV Teil 1 des Umweltberichts dargelegten Umweltauswirkungen lediglich vorbereitet. Konkrete Lebensraum- und Funktionsverluste der Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichts zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ ermittelt sowie diesbezügliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

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

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

Ohne die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 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. 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 nachteiliger 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.

Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung um eine vorbereitende Planung handelt, entstehen keine direkten Eingriffe. Die Umsetzung einer Flächeninanspruchnahme wird erst durch die verbindliche Bauleitplanung (hier vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“) ermöglicht. Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Siehe hierzu Kapitel IV Teil 1 des Umweltberichts zum parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Hierfür werden zum größten Teil Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, die schon im Vorfeld i.R. der Baugenehmigung für die mittlerweile schon in der Bauphase befindlichen Ferienhäuser durchgeführt wurden. Nach der vorläufigen Eingriffsbewertung in Kapitel IV verbleibt ein Ausgleichsdefizit, das i. R. des vhb. Bebauungsplans mit internen oder externen Maßnahmen auszugleichen wäre.

## **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 eine Wohnbebauung dort 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 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. Schutzwürdige Bereiche sind nicht 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 Genehmigungsantrag der 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 Gutachten Nr. 1 und 2 werden dem Umweltbericht für den parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ als Anhänge beigelegt.

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

Konkrete Überwachungsmaßnahmen werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ (Umweltbericht) festgelegt.

## IX **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die nordwestlich und nordöstlich an den Villenpark angrenzend dargestellten Baugebiete (Allgemeinen Wohngebiete-WA) werden in der Änderung des Flächennutzungsplans auf ca. 1.800 qm in den angrenzenden Park erweitert. Als Teilausgleich für die Vergrößerung der Baugebietsflächen wird das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte südöstliche Baugebiet um knapp 800 qm zugunsten der Grünfläche/Park verringert.

Somit ergibt sich eine Vergrößerung der Baugebietsflächen von insgesamt ca. 3.100 qm auf ca. 4.100 qm. Diese Vergrößerung um ca. 1.000 qm ermöglicht bei einer GRZ-1 von 0,4 bzw. einer GRZ-2 von 0,5 eine Zunahme der Versiegelung mit Teilversiegelung um ca. 500 qm.

Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich daraus überschlägig ein Ausgleichsbedarf von ca. 17.600 Biotopwerten, die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ zu konkretisieren und auszugleichen wären.

Hinsichtlich der angrenzenden Wohnnutzungen führen die heranrückenden Sondergebiete für Ferienwohnungen zu keinen wesentlichen Störungen und Immissionen.

Zur Minimierung der optischen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Parks werden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan am parkseitigen Rand der neuen Baugebiete Sichtschutzhecken festgesetzt.

An der Wiesenstraße verbleibt ein ca. 110 m breiter unbebauter zentraler Parkbereich und gemäß dem „Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzept“ werden im Bebauungsplan Bäume mit besonderem denkmalpflegerischen Wert zeichnerisch als zu erhaltend oder anzupflanzend festgesetzt.

Im denkmalpflegerischen Zielkonzept werden in Kap. VI ergänzende interne und externe denkmal-konforme Restaurierungen und Aufwertungsmaßnahmen beschrieben, so dass summa summarum keine wesentliche Beeinträchtigung des Kulturgutes verbleibt.

Die sich aus der Erweiterung der Baugebiete entstehenden Umweltauswirkungen und der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf werden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan konkretisiert.

Ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER

Bad Salzdetfurth, den 04.04.2024

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