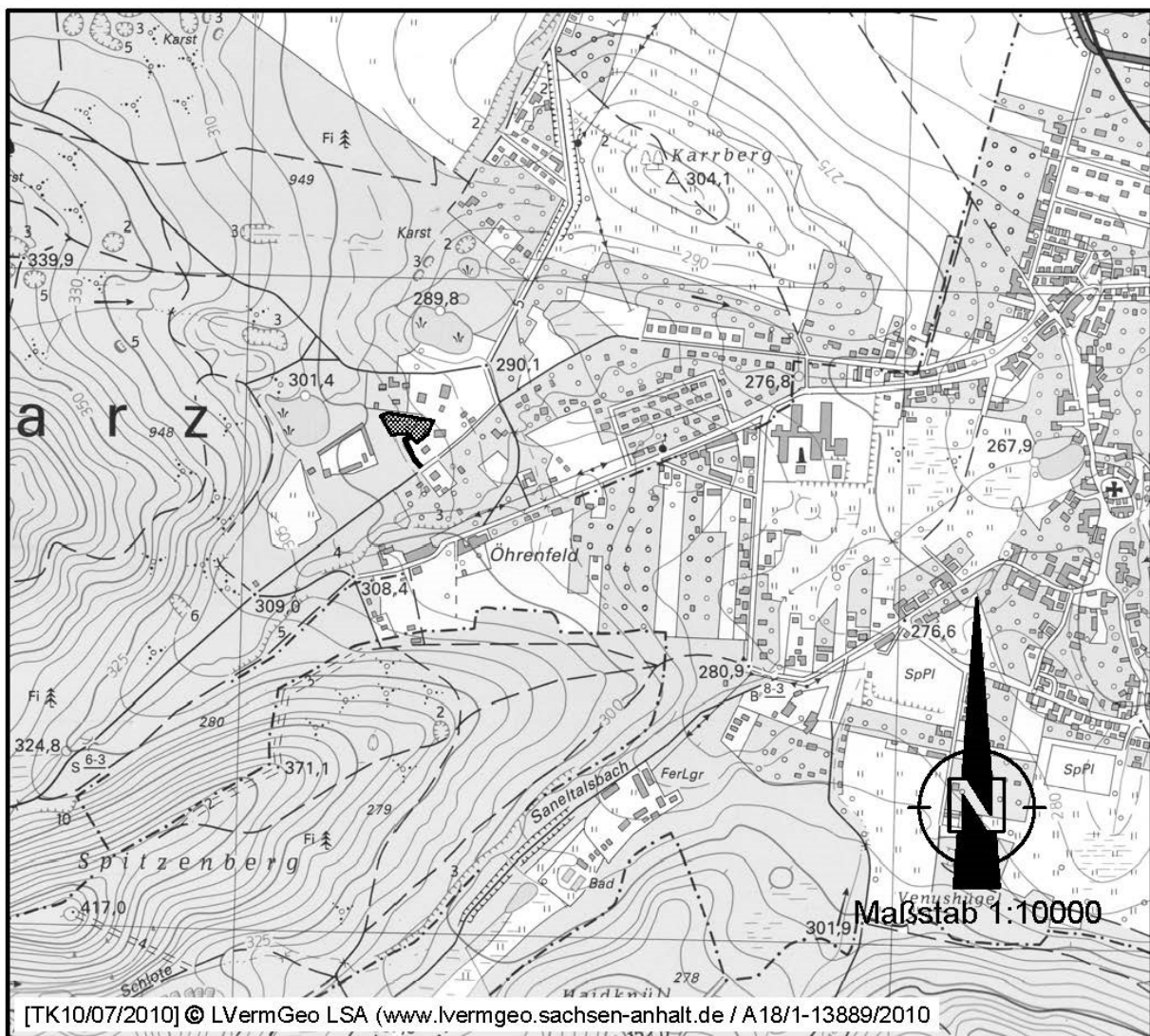


Begründung

zum

Bebauungsplan "An der Waldschänke", OT Drübeck

der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

039452/84193

039452/84194

Fassung Entwurf

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "An der Waldschänke", OT Drübeck der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz

I n h a l t:

Teil A: Begründung der planerischen Festsetzungen	3
1. Ausgangslage	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand	3
1.2 Bisherige Rechtslage	3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
2.1 Allgemeine Planungsziele	4
2.2 Bauflächen	4
2.3 Verkehrsflächen	5
2.4 Grünflächen	6
2.5 Denkmalschutz	6
2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	6
2.7 Immissionsschutz	8
2.8 Bodenschutz	8
3. Ordnungsmaßnahmen	8
3.1 Ordnung des Grund und Bodens	8
3.2 Ordnung der Bebauung	8
3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	8
4. Städtebauliche Daten	10
5. Kostenberechnung und Finanzierung	10
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme	10
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme	10
Teil B Umweltbericht	11
1. Anlass und Ziel der Planung	11
2. Gesetzliche Grundlagen	11
3. Das Plangebiet	12
3.1 Lage	12
3.2 Naturraum	12
3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft	12
4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken	12
4.1 Regionalplanung	12
4.2 Landschaftsplanung	13
4.3 Biotopverbund	13
4.2 Berücksichtigende Belange gem. § 1(6) Nr. 7 BauGB	14
5.1 Schutzgut Mensch	15
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
5.3 Schutzgut Boden	17
5.4 Schutzgut Wasser	17
5.5 Schutzgut Klima und Luft	18
5.6 Schutzgut Landschaftsbild	18
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	19
5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	20
6.1 Planungsalternativen	22
6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen	23
Teil C: Verfahrensablauf	24
1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	24
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	24
3. Abschließende Beschlussfassung gem. § 10 BauGB	24

Teil A: Begründung der planerischen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Flurstückes 7/1 und 314 der Flur 5 der Gemarkung Drübeck. Es ist gekennzeichnet durch Grün- und Gartenlandflächen mit einem geringen Bestand an Bäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet weist ein relativ gleichmäßiges Gefälle von ca. 3 % zwischen der nordwestlichen zur östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordwesten mit ca. 295,0 m ü. NHN.

Bei der angrenzenden südlichen Bebauung an der „Tänntalstraße“ handelt es sich um eine relativ lockere Bebauung mit überwiegend 1 - geschossigen Häusern.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet des B-Planes "An der Waldschänke", OT Drübeck befindet sich in Ortsrandlage.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilsenburg OT Drübeck ist per am 28.04.2006 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und teilweise noch als Waldfläche dargestellt. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Ilsenburg soll u.a. im betreffenden Bereich, durch Abrundung der Baufläche, für das gesamte Planungsgebiet eine Allgemeines Wohngebietsausweisung erhalten.

Das geplante Vorhaben wird somit aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

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

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“.

- der OT Drübeck ein Ort ohne Zentrale-Orte-Status. Gemäß Z 26 LEP 2010 ist die städtebauliche Entwicklung hier auf die Eigenentwicklung auszurichten.

- Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Harzes“ (angrenzend)

nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- zentralörtliche Gliederung, Pkt. 4.2., Z 18

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6., Z 1 bis G 3

- Weitere einzelfachliche Grundsätze

Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,

Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,

Punkt 5.17 Erholung, Freizeit, Tourismus: G1 und G2.

Die Erfordernisse des REPHarz werden durch den Bebauungsplan "An der Waldschänke", OT Drübeck nicht negativ beeinflusst. Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenbedarfes bzw. Eingriffe auf die im Verflechtungsgebiet umliegenden Grundzentrum Ilsenburg und Mittelzentrum Wernigerode sind mit der Schaffung von ca. 2 Bauplätzen, nicht zu verzeichnen, zumal die Nutzung der Bauplätze für den Eigenbedarf der Pension „Zur Waldschänke“ benötigt werden.

Mit der Schaffung von ca. 2 Bauplätzen in Drübeck passt sich der OT Drübeck an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REPHarz und dem LEP 2010 ein besonderes Gewicht beigemessen. Gleiches gilt für das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (LEP 2010).

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz für den Natur- und Landschaftsschutz, wie der Schutz von Natur und Landschaft durch Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, für den Bodenschutz stoffliche Belastungen durch Eintrag von festen, flüssigen und gasförmigen Schadstoffen zu vermeiden oder zu verhindern, für die Erholung, Freizeit, Tourismus besonders zu beachten.

Gestellte Ziele der Stadt Ilsenburg im Bebauungsplan, wie vorhandene Grünflächen zu erhalten, brachfallende Flächen wieder zu nutzen, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz und Gewässerschutz anzupassen sowie die vorhandenen Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern, entsprechen den Zielen im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz und den einzelfachlichen Grundsätzen des regionalen Entwicklungsplans (REPHarz).

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche und deren Bepflanzung entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes wird eine landschaftsangepasste Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes erreicht. Durch diese Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung für die Schaffung von Bauflächen, die darauf ausgerichtet, die bereits vorhandene Erschließung über die „Tännentalstraße“ für eine flächensparende Bebauung zu nutzen.

Der Eigentümer verfolgt mit der Planung das Ziel, auf seiner Eigentumsfläche eine Wohnbebauung in Form von zwei Einfamilienhäusern in der Nähe zur eigenen Pension zu errichten und so eine optimale Voraussetzung für den Betrieb der Pension „Zur Waldschänke“ als Speisewirtschaft und als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu erhalten. Für die Absicherung des Fortbestandes der Pension wird der künftige Wohnraum für den Inhaber der Pension und spätere Nachfolger in der Familie notwendig.

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

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 nebeneinander liegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

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

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO.

Um den bestehenden Wohnraumbestand nördlich und südlich des Plangebietes nicht zu verschlechtern, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – die durch Baugrenzen eingefasst werden – soll eine 1-geschossige offene Bebauung ermöglicht werden. Für die vorgesehene Bebauung wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3. Diese entspricht im Wesentlichen dem Maß der Nutzung der vorhandenen nördlichen Bebauung. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit GFZ 0,3 festgesetzt.

Mit der in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzten maximalen Dachneigung bis 25 Grad wird eine Festsetzung einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe nicht erforderlich.

Für versiegelte Nebenflächen wie Garagen, Gerätehäuser, Zugangswege, Terrassen usw. darf die zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO normalerweise bis zu 50 % überschritten werden. Da im bestehenden Baugebiet jedoch eine hohe Durchgrünung vorhanden ist und zulässige Bodenversiegelungen nicht bis an die Obergrenzen getrieben werden sollen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl von 50 % auf 25 % durch textliche Festsetzung begrenzt. Dies entspricht auch den Grundlagen des § 1 a BauGB, in dem der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gefordert werden.

2.3 Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die private Zufahrtsstraße (Bestand auf dem vorhandenen Parkplatz) zur „Tännentalstraße“.

Auf der privaten Zufahrtsstraße wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen abgesichert.

Über eine textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von

Grundstückzufahrten, Stellplätzen und Grundstückseingängen nur versickerungsfähige Beläge zulässig sind.

Für das Plangebiet sind im privaten Bereich ausreichende Garagen-, Park- und Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Dies sollte aber unter der Zielsetzung erfolgen, dass im Interesse des Schutzes der Landschaft und des Naturhaushaltes möglichst wenige Freiflächen der Baugrundstücke zusätzlich versiegelt werden.

Durch eine textliche Festsetzung wird abgesichert, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze bezogen auf die baulichen Anlagen des Vorhabens der Errichtung eines Einfamilienhauses sind auf den privaten Baugrundstück abzusichern. Der jeweilige Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Bauordnung, wobei für die Einzelhausbebauung von ca. 1 - 2 Stellplätzen ausgegangen werden kann.

2.4 Grünflächen

Der Bebauungsplan erfasst neben den geplanten Bauflächen auch Frei- und Grünflächen mit Einzelstandorten von Laub- und Nadelbäumen. Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme für die Bauflächen und die Festsetzung von Hausgartenflächen um das geplante Baufeld kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die Versiegelung bislang offenen Bodens mit der vorgesehenen Festsetzung der Bauflächen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der so weit wie möglich ausgeglichen werden muss.

Um diesen Belangen gerecht zu werden, werden als städtebauliche und gestalterische Maßnahme sowie als Ausgleich das Pflanzen einer Baumhecke sowie deren dauerhafter Erhalt, als westliche und nördliche Abgrenzung sowie im Übergangsbereich zur Waldfläche, festgesetzt.

Ergänzende Angaben sowie die Artenliste der Sträucher und Obstbäume sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.5 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Waldschänke", OT Drübeck sind nach dem gegenwärtigen Stand keine konkreten archäologischen Kulturdenkmale (gern. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode verfügt in der Ortslage über eine Schmutzwasserkanalisation.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation in der „Tännatalstraße“ angebunden werden.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode einzureichen.

Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird vor Ort einer Versickerung zugeführt, da aufgrund der anliegenden Flächen ausreichend Fläche für eine Versickerung zur Verfügung steht und kein Anschlusszwang für das Regenwasser besteht. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet.

Für die Versickerung des Regenwassers sind die wasserrechtlichen Unterlagen für die Versickerung zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde einzuholen.

2.6.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Tännentalstraße“ zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz ist die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Löschwasserversorgung:

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 2 im Oehrenfelder Weg. Zusätzlich prüft die Stadt Ilsenburg, inwieweit weiteres Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode Harz GmbH über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel.

2.6.4 Gasversorgung

In der „Tännentalstraße“ liegt die Gashauptleitungen des Versorgungsträgers Harz Energie, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen möglich ist.

2.6.5 Telefonkabel

Im öffentlichen Straßenraum der „Tännentalstraße“ bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom AG, so dass ein entsprechender Neuanschluss an das Fernmeldenetz über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen möglich ist.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt am Straßenrand der öffentlichen Straße "Tännentalstraße".

2.7 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen.

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

2.8 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Ordnung des Grund und Bodens der privaten Baufläche wird nicht erforderlich. Sollte sich in Zukunft trotzdem eine andere Grundstücksteilung für eine differenzierte Nutzung mit unterschiedlichen Eigentümern als sinnvoll erweisen, ist eine geänderte Grundstücksteilung über privatrechtliche Verträge jederzeit möglich.

3.2 Ordnung der Bebauung

Mit dem Bebauungsplan "An der Waldschänke", OT Drübeck wird die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen integriert. Insgesamt wurden die Einzelfestsetzungen zur Gestaltung so getroffen, dass den Bauherren genügend Spielraum für seine gestalterischen Vorstellungen bleibt. So enthält die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung im wesentlichen Aussagen zur Fassadengestaltung und zur Gestaltung der Dacheindeckung und der Einfriedung.

Neben der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze in den Bebauungsplan integriert um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift ordnet die Gestaltung der Dacheindeckung, der Einfriedung, der Fassade und die Herstellung notwendiger Einstellplätze.

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes positiv beeinflussen.

Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu bestimmen. Dabei sind sich alle an der Planung Beteiligten bewusst, dass sich die Beurteilungskriterien, insbesondere in ästhetischer Hinsicht, nicht zu stark unterscheiden können,

sondern diese auch ständigen Wandlungen unterworfen sind.

Maßnahmen an baulichen Anlagen, die die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Ilsenburg gestellt. Im Rahmen der Antragstellung sollen den Bauherren, den Bauausführenden und allen am Bau Beteiligten die Ziele der örtlichen Bauvorschrift nah gebracht werden und positive Ergebnisse bei der Gestaltung erreicht werden. Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Dachgestaltung

In der örtlichen Bauvorschrift werden ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung bis 25 Grad zugelassen, um hier eine Einpassung der nördliche vorhandenen Wohnhäuser zu erreichen.

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern der Stadt Ilsenburg, ist die Farbe und das Material der Dacheindeckung. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial und deren Farbe bewirkt.

So werden im Plangebiet nur nicht glänzende Ziegel und Betondachsteine in den genannten Rotfarbtönen zugelassen. Ziegel und Betondachsteine mit einem Kunststoffüberzug, einer so genannten Engobe, die keine natürliche Patina bekommen können, sollen nicht verwendet werden.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere auch durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. Im OT Drübeck sind dies helles verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk aus Naturstein oder Ziegel und Holzverkleidungen.

Grobe Putze oder gemusterte Putz sowie keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen sind für die Außenwände untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild und werden somit nicht zugelassen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen werden nur im Ortsteil Drübeck typische Hainbuchen- und Ligusterhecken sowie Holzstaketenzäune in natürlichen Farbtönen in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Herstellung notwendiger Stellplätze

Zusätzlich wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze integriert, um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 2.241 m²

davon entfallen auf:

Verkehrsfläche	207 m ² =	9,2 %
Private Grünfläche	632 m ² =	28,2 %
Allgemeines Wohngebiet	<u>1.402 m² =</u>	<u>62,6 %</u>
	2.241 m ² =	100,0 %

Der Bebauungsentwurf enthält:

2 Baugrundstücke

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus zukünftiger Bebauung ca. 2 x ca. 1,3 WE x 2,6 EW/WE = ca. 7 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. gemeindlicher Kostenanteile wird für den Bebauungsplan "An der Waldschänke", OT Drübeck nicht erforderlich, da hier die Erschließung über die „Tänntalstraße“ gesichert ist und die Baugrundstücke über eine private Zufahrtsstraße angeschlossen sind.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Zwischen der Stadt Ilsenburg / Harz und dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt.

Teil B Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der Waldschänke“ OT Drübeck befindet sich in Privatbesitz. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung des im rückwärtigen Bereich der Gaststätte „Zur Waldschänke“ gelegenen Grundstückes mit zwei Einfamilienhäusern. Die vorliegende Planung dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung für die geplante Bebauung. Die Erschließung von der Tännentalstraße erfolgt über den Parkplatz westlich der „Waldschänke“.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilsenburg OT Drübeck ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und teilweise noch als Waldfläche dargestellt. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Ilsenburg sollen die vorhandenen Wohnbauflächen mittels Abrundung eine Allgemeines Wohngebietsausweisung erhalten. Das geplante Vorhaben wird somit aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und Nördliches Harzvorland“ umschließt die nähere Umgebung des Plangebietes auf dem größten Teil der nicht bebauten Flächen. Die Grenze verläuft westlich des sich an das Plangebiet anschließenden Gehölzbestandes.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen fest, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung gewährleistet werden kann. Die Anlage zum BauGB ist bei der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden.

2. Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569)

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)

Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Gem. RdErl. des MU vom 1.6.1994 (MBL LSA Nr. 60/1994 S. 2099-2114)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. 3 2011, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 17.6.2014 (GVBl. LSA S. 288, 342)

3. Das Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Drübeck, jedoch nicht innerhalb der geschlossenen Ortslage. Es gehört zu den Siedlungsstrukturen, die sich südlich der B6 innerhalb der Täler in die Waldflächen des Harzes erstrecken. Die bebauten Bereiche dehnen sich entlang von Wegen in Richtung Süden aus und verschmelzen mit den weitläufigen Siedlungsstrukturen des Nachbarortes Darlingerode. Am südlichen Ende der Bebauung an der Tännatalstraße befindet sich die Gaststätte „Zur Waldschänke“, daran angrenzend erstreckt sich in nordwestlicher Richtung des Plangebiet, die Zuwegung verläuft westlich der „Waldschänke“.

Das Plangebiet befindet sich somit am südlichsten Ortsrand von Drübeck und erstreckt sich auf einer Fläche von insgesamt 2241m² zwischen bereits bebauten Bereichen. Das Plangebiet wird aktuell als Gartenfläche mit überwiegend Rasen und randlichen Heckenstrukturen genutzt.

Die aktuell vorhandene Bebauung und Versiegelung beschränkt sich auf einen Schuppen im östlichen Bereich und einige Zuwegungen aus wassergebundener Wegedecke.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft. Das Grundstück selbst sowie die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Norden und Osten weisen aktuell eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern auf. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen breiten Gehölzstreifen, an welchen sich südlich ein weiteres Grundstück mit mehreren flachen Gebäuden anschließt. Die Flächen weiter südlich sind durch ausgedehnte Waldflächen des hier allmählich ansteigenden Harzgebirges geprägt.

3.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Lange Hecke“, einer Untereinheit des Naturraumes „Nördliches Harzvorland“. Es gehört zur Harznordrand-Aufrichtungszone des nördlichen Harzrandes, der überplante Bereich liegt innerhalb eines von Wald umgebenen Talraumes am Beginn des Steilanstieges des Harzes. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind durch anthropogene Veränderungen infolge von gärtnerischer Nutzung sowie Bebauung geprägt. Die Flächen besitzen eine hohe Bedeutung für den Naturschutz sowie einen geringen bis mäßigen Entwicklungsbedarf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Umfeld des Siedlungsraumes der Gemeinde Drübeck stellen überwiegend Traubeneichen-Rotbuchen-Hainbuchenwälder dar (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes für Natur und Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ umschließt die in die Waldflächen des Harzes greifenden Siedlungsstrukturen im Süden der Ortslagen Drübeck und Darlingerode.

Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken

4.1 Regionalplanung

Nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REP) befindet sich das Plangebiet im:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Harzes“ (angrenzend)
Dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird im REP ein besonderes Gewicht beigemessen.

4.2 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Wernigerode liegt ein aktueller Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2006 vor. Der Landschaftsrahmenplan stellt ein umfassendes naturschutzrechtliches Gutachten dar, in dem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dokumentiert ist und erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (z.B. zu den einzelnen Schutzgütern oder zum Biotopverbund) festgelegt sind.

Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sind aufgrund der ihm eigenen übergeordneten Planungsebene nicht flächenkonkret. Flächenkonkrete Ziele würden im Landschaftsplan auf kommunaler Ebene formuliert, der für die Stadt Ilsenburg jedoch nicht existiert.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Bauleitplanung. Für die geplante Maßnahme wird ein bereits als Garten genutztes Grundstück überplant. Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich wird damit im Sinne einer umweltgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung vermieden. Die Bebauung wird im nordöstlichen Bereich, in der Nähe bereits vorhandener Bebauung konzentriert. Eine Beeinträchtigung empfindlicher, bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume wird damit vermieden (Landkreis Wernigerode 2006).

4.3 Biotopverbund

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

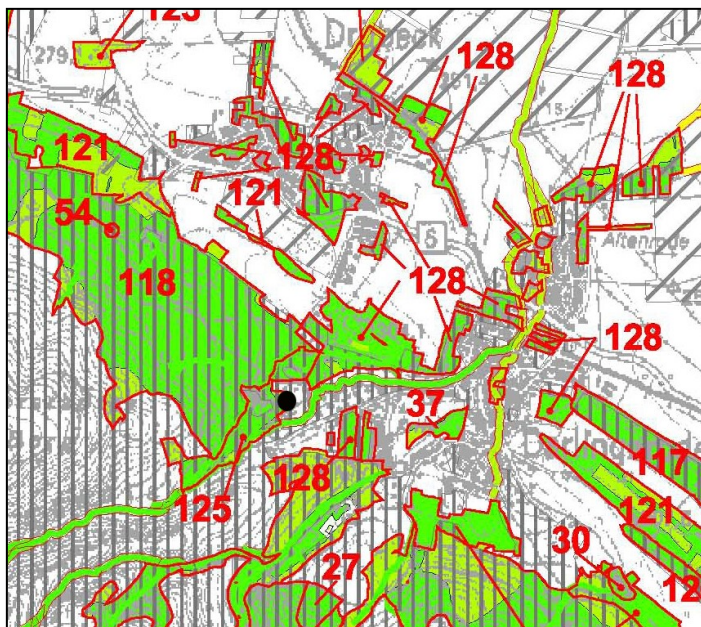


Abbildung 1: Biotopverbundplanung für die Umgebung des Plangebietes (schwarzer Punkt), Ausschnitt

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

Das landesweite Biotopverbundsystem macht als Ausgangsebene für konkretere Planungen Vorschläge zur Erhaltung wertvoller Lebensräume, zur Verbesserung beeinträchtigter Biotope und zur Wiederherstellung von Zwischenverbindungen. Bestandteile des Biotopverbundes sind sowohl

Schutzgebiete für Natur und Landschaft, als auch besonders geschützte Biotope und andere als geeignet eingestufte Lebensräume und Flächen.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Vermeidung und Verminderung von Konflikten zwischen den

Erfordernissen des Biotopverbundes und anderen Raum beanspruchenden Planungen, beispielsweise der Siedlungsentwicklung. Zudem werden überregional und regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten dargestellt, die auf örtlicher Ebene weiter zu verdichten und zu ergänzen sind. Auch wenn sich aus dem Naturschutzrecht keine Verpflichtung ergibt, ist das geplante Biotopverbundsystem aufgrund der Erfordernisse der Raumordnung zu beachten.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird in der Biotopverbundplanung unter der Gebietsnummer 125 geführt. Kennzeichnende Biotopstrukturen sind naturnahe Fließgewässersysteme des Sandtalbaches und des Tännentalbaches einschließlich der angrenzenden bachbegleitende Erlenwälder, sowie naturnahe Laubwälder an den Hangbereichen. Die Biotope besitzen eine überregionale Bedeutung für den Biotopverbund, wichtiges Ziel sind der Schutz und die Sicherung der für dieses Gebiet charakteristischen naturnahen Buchenwälder (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2005).

4.2 Berücksichtigende Belange gem. § 1(6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Waldschänke“ der Stadt Ilseburg hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	<u>sind zu prüfen</u>	<u>sind nicht betroffen</u>
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“		x
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Darstellungen von Landschaftsplänen		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, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern)		x
Sonstige		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

5. 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.

5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf den derzeit als Gartenfläche genutzten Flächen eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern vorbereitet. Dies führt zu wesentlichen Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Eine zusätzliche Erschließung sowie Stellflächen für PKW sind nicht erforderlich, somit kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen in der Intensität des Fahrzeugverkehrs.

Durch Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen südwestlich des Plangebietes durch Pflanzungen heimischer, standortangepasster Gehölze wird ein harmonischer Übergang zwischen Waldflächen und bebauter Fläche geschaffen.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihre Unterbringung werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung und intensivere Nutzung der Flächen immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer geringfügigen Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Deutlich zunehmender Fahrzeugverkehr ist nicht zu erwarten, somit ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Zudem sind aufgrund der Bereitstellung von Wohnbauflächen auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu verzeichnen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch einen hohen Anteil an Freiflächen geprägt. Der östliche Teil wird aktuell als Ziergarten genutzt. Hier befindet sich eine größere Holzhütte, an deren Rückseite sich ein kleiner Lagerplatz anschließt. Innerhalb der Gartenfläche sind wenige niederstämmige Obstgehölze vorhanden, die Freiflächen sind mit Rasen bewachsen. Die Ränder der Gartenfläche sind von einer ca. 2m breiten, frei wachsenden, gemischten Hecke mit überwiegend nicht heimischen, bzw. nicht standortgerechten Strauch- und Baumarten umgeben. Kennzeichnende Arten sind Tatarischer Hartriegel (*Cornus alba*), Gemeine Fichte (*Picea abies*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) sowie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Die Hecke erstreckt sich entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Nordwesten und rahmt das Grundstück ein. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich in Form von Gruppenpflanzungen in ähnlicher Artenzusammensetzung im Zentrum des Plangebietes. Hier sind auch einzelne Bäume wie Weiden, Lärchen und weitere Fichten zu finden.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Rasenflächen häufig gemäht.

Am westlichen Rand des Flurstückes 314 erstreckt sich ebenfalls eine frei wachsende Hecke, wobei hier der Anteil heimischer, standortgerechter Gehölze deutlich größer ist. Die Hecke befindet sich nicht im Plangebiet. Sie grenzt den zur Waldschänke gehörenden Parkplatz zu einem von der Tännentalstraße in Richtung Nordwesten verlaufenden Fußweg ab. Westlich hieran schließt sich ein Baumbestand mit Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) als kennzeichnender Baumart an. Auch diese Flächen gehören nicht zum Plangebiet.

Die geplante Zuwegung verläuft über den bereits vorhandenen und mit einer wassergebundenen Wegedecke versehenen Parkplatz an der Waldschänke. Im Anschluss an die befestigte Fläche befindet sich ein kleiner Gartenteich, der aus einem von Westen kommenden kleinen Stichgraben mit Wasser versorgt wird. Die Fläche befindet sich auch außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Siedlungsausläufers der Gemeinde Drübeck sind die Flächen durch die umgebenden Siedlungsstrukturen und die gärtnerische Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt. Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

Bewertung

Aufgrund der Lage der Flächen im Randbereich der bebauten Ortslage und deren Nutzung ist die Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Nennenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden, zudem handelt es sich innerhalb des Plangebietes überwiegend um Pflanzungen aus nicht standortgerechten Arten. Teilweise sind die mit der Wohnbaufläche überplanten Flächen bereits bebaut und befestigt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem aus der Bebauung und Versiegelung der bestehenden Freiflächen, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht.

Für den regionalen Biotopverbund besitzen die sich in südwestlicher Richtung anschließenden Waldflächen des Harzes eine besondere Bedeutung. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Vielmehr erfolgt eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Übergang zur Waldlandschaft des Harzes und des Landschaftsschutzgebietes „Harz“ durch die geplante Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher und die Gestaltung eines naturnahen Waldrandes. Diese Ausgleichsmaßnahme im Bereich der geplanten privaten Grünfläche trägt zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft bei.

Insgesamt ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Beseitigung von Gehölzbeständen sowie durch Bebauung und Versiegelung.

5.3 Schutzgut Boden

Die Aufrichtungszone des nördlichen Harzrandes ist geologisch durch das zutage Treten verschiedener Gesteinsschichten in schmalen Streifen gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes wurden Schichten des Zechsteins im Zuge der Heraushebung des Harzes steilgestellt. Die Böden auf diesen Sedimenten sind vor allem Braunerden, welche im Umfeld des Plangebietes überwiegen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und liegt in einer Höhe von ca. 295,0 m üNN.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung als Gartenfläche bereits durch Umlagerung, Bebauung, Versiegelung und Befestigung verändert. Es ist von einer mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch Bebauung und gärtnerische Nutzung beeinträchtigt ist. Zudem erfolgt die Erschließung über die „Tännentalstraße“ und den bereits befestigten Parkplatz südwestlich der „Waldschänke“. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung für eine Erschließungsstraße vermieden. Ein Teilbereich des Plangebietes im Nordwesten bleibt frei von Bebauung, hier ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche und deren Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen geplant.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 525 m² ermöglicht. Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kluft- und Porenwasserleiters, der sich als Streifen entlang des nördlichen Harzrandes zieht. Das Grundwasser im Festgestein (Karbonatgestein) im Bereich des Plangebietes weist tektonisch bedingte, wasserwegsame Störungszonen auf. Die Deckschichten besitzen eine geringe Mächtigkeit (< 5 m), daher ist das Grundwasser wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über die geplante Bebauung hinaus werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die geplante Bebauung lässt aufgrund der geringen Flächengröße für das Schutzgut Wasser keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Durch die Art der Nutzung besteht keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 700 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 7°C bis 8°C. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der in die Harztäler greifenden Bebauung der Ortslage von Drübeck. Die bebauten Flächen werden im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereiche geringer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die Waldflächen im Plangebiet und dessen Umgebung besitzen eine klimatische Bedeutung und Wirksamkeit als Frischluftentstehungsgebiet. Waldflächen sind wichtig für die Frischluftproduktion, vor allem in der Nähe von Siedlungsbereichen, wo sie für einen klimatischen Ausgleich sorgen. Es ist zu erwarten, dass kleinräumig Luftaustauschbewegungen zwischen den Waldbereichen und den in diese Flächen hineingreifenden Siedlungsbereiche stattfinden.

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden durch weitgehende Erhaltung der Gehölzbestände und deren Ergänzung ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch das Relief des Talraumes des Tänn Tales mit den prägenden Laub- und Laubmischwäldern geprägt. Weiterer prägender Bestandteil ist die Bebauung, überwiegend mit Einfamilienhäusern, die sich entlang der schmalen Straßen in die Talräume des Harzes erstreckt. Diese Strukturen sind vor allem in den südlichen Bereichen der Orte Drübeck und Darlingerode sowie Ilsenburg ausgeprägt. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch ähnliche Bebauung und einen hohen Gehölzanteil innerhalb der Freiflächen. Südlich des Plangebietes verläuft die Tänn Talstraße.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildkomplexes „Niederungen und Auen“, Erlebnisräume sind Wälder und Siedlungen, Offenlandflächen sind nur in geringem Maß vorhanden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006). Die Freiflächen sind deutlich durch die Nähe des bewaldeten Harzes

und die Tallage geprägt. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und der Waldlandschaft des Harzes.

Bewertung

Die durch Gartennutzung und teilweise Bebauung eindeutig nutzungsgeprägten Flächen sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen und besitzen für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Zudem ist die nähere Umgebung im Norden und Nordosten bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Die geplante Bebauung passt sich in ihren Ausmaßen und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung der Ortslage Drübecks an. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung und Farbgebung der geplanten Gebäude werden regionstypische und landschaftsangepasste Materialien und Farben verwendet.

Durch die Gestaltung eines naturnahen Waldrandes wird ein harmonischer Übergang zwischen Ortslage und den angrenzenden Waldflächen geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch Gestaltung eines Waldrandes aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

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

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich nur in geringem Maße. Durch die Kompensationsmaßnahmen (Gestaltung eines Waldrandes) innerhalb des Planungsraumes wird eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht und der Eingriff ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Negative Umweltauswirkungen würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, wie z.B. auf das Schutzgut Mensch entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandenen Gartenflächen mit mittlerem naturschutzfachlichem Wert blieben erhalten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich immissionsschutzrechtlich eine leichte Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Fläche. Die Schaffung von Flächen für eine Wohnbebauung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Dadurch ist keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gegeben.	-
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist eingeschränkt. Durch Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bebauung/Versiegelung entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+
Klima/Luft	Durch die Bebauung verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung und Gestaltung an die bebaute Ortslage Drübecks an. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wird ein naturnah strukturierter Waldrand gestaltet, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen bebauten Bereichen und den angrenzenden Waldflächen geschaffen wird. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird die Bestandssituation der Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt. Zur Bilanzierung wird das „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 größer „0“, so ist der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichbar. Ergibt sich ein Wert kleiner „0“, besteht ein verbleibendes Kompensationsdefizit, welches extern ausgeglichen werden muss.

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopwerte im Bestand im Plangebiet ermittelt.

Am Ende der Tabelle werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und deren Kompensationsumfang ermittelt.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“

Biotoptyp Bestand	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC)	353	10	3530
Scherrasen (GSB)	1157	7	8099
Ziergarten (AKC)	369	6	2214
Gebäude, versiegelte Flächen (Zuwegungen) (BW, VWC)	362	0	0
	Gesamtfläche:		
	2241		
Summe Biotopwert Bestand:			13843
Biotoptyp Planung	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Bebaute Fläche / Gebäude (BW), GFZ 0,3	525	0	0
Zuwegung (VWC)	207	0	0
Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten (HHB) im Bereich der privaten Grünfläche	632	16	10112
Gartenfläche (AKC)	877	6	5262
	Gesamtfläche:		
	2241		15374
Summe Biotopwerte Planung			
Überschuss Kompensation:			1531

Nach oben stehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich. Der Eingriff ist somit nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es erfolgt sogar eine Überkompensation in Höhe von 1531 Wertpunkten.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Begrünung des nordwestlichen Bereiches des Plangebietes (private Grünfläche) durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und Gestaltung eines naturnahen Waldrandbereiches vorgesehen. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und den angrenzenden naturnah bewaldeten Flächen hergestellt werden.

Die Gestaltung des Waldrandes soll durch eine gemischte Pflanzung der in Artenliste I angegebenen Arten erfolgen, wobei in westlicher Richtung im Anschluss an die vorhandenen Gehölzstrukturen vermehrt Bäume, im östlichen Bereich der Fläche vermehrt Sträucher zu pflanzen sind. Am östlichen Rand der privaten Grünfläche sollte ein mindestens 2m breiter Streifen nicht bepflanzt werden, damit sich hier ein natürlicher Staudensaum entwickeln kann. Eine Mahd dieser Flächen sollte maximal alle 2 Jahre erfolgen.

Gestaltung private Grünfläche	Fläche in qm	Anzahl Pflanzen
Fußweg, unbefestigt	50	-
Staudensaum östl. Rand	70	natürliche Entwicklung, extensive Mahd
Strauchpflanzung	312	156 (1 Strauch / 2 qm)
Baumpflanzung	200	20 (1 Baum / 10 qm)

Für die Pflanzung des Gehölzbestandes ist die folgende Artenliste maßgeblich. Auf die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials ist zu achten. Es sind alle Pflanzenarten der Artenliste zu weitgehend gleichen Teilen zu verwenden. Monotone Pflanzungen mit nur wenigen Arten sind zu vermeiden.

Artenliste I (Waldrandgestaltung im Bereich der privaten Grünfläche) Qualität Sträucher: mind. Heister, 2xv; Qualität Bäume: StU mind. 8/10

Artenliste I: Waldrand

Baumarten

Hain-Buche (*Carpinus betulus*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Straucharten

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

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

Zur Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Wahl einer Fläche, die bereits bebaut und genutzt ist und deren nähere Umgebung ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen ist, Vermeidung der Ausweisung neuer Bauflächen
- Erschließung des Grundstückes von der Tännentalstraße aus über die bereits vorhandene Zufahrt des Parkplatzes, Vermeidung weiterer Versiegelungen in Form von Zuwegungen
- Erhaltung der vorhandenen Heckenstrukturen westlich des Plangebietes und Integration dieser Strukturen in die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Form der Gestaltung eines naturnahen Waldrandes
- Anschluss der geplanten Bebauung an den sich in das Tännental erstreckenden bebauten Siedlungsbereich von Drübeck, Minimierung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes durch vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad
- Vermeidung negativer Einflüsse auf das Grundwasser durch Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß, Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen im Plangebiet (z.B. Zufahrten, Stellflächen)

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

6.1 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung eines Grundstückes innerhalb des sich in das Tännental erstreckenden südlichen Ausläufers der Siedlungsstrukturen Drübecks. Das Plangebiet befindet sich im

unmittelbaren Anschluss an die Gaststätte „Zur Waldschänke“. Durch die geplante Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern soll der zukünftige Betrieb der Gaststätte mit Pension durch Bereitstellung von Wohnraum für den Inhaber der Pension und späteren Nachfolger in der Familie abgesichert werden. Mit der Planung wird den Zielen der Stadt Ilsenburg entsprochen, vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern sowie bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz anzupassen. Hierfür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

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

7. Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die vorliegende Planung sichert die Erweiterung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung innerhalb der Bebauungsstrukturen im Tännatal, Drübeck bauplanungsrechtlich ab. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die mittels der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Form der Gestaltung eines naturnahen Waldrandes ausgeglichen werden.

Die Planung entspricht auch den Zielen der Stadt Ilsenburg, vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern sowie bauliche Nutzungen an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes anzupassen.

Quellenverzeichnis

LANDKREIS WERNIGERODE (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2005): Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen Anhalt. Landkreis Wernigerode

Teil C: Verfahrensablauf

- 1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**
- 3. Abschließende Beschlussfassung gem. § 10 BauGB**

Ilsenburg, den

Der Bürgermeister