

Stadt Blankenburg (Harz)

Landkreis Harz



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz)

Begründung Teil 2: Umweltbericht

INHALT

TEIL 2: UMWELTBERICHT	6
1 Inhalt und wichtigste Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	6
2.1 Vorgaben aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	6
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a.....	6
2.1.2 Naturschutzgesetzgebung	8
2.1.3 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts	8
2.1.4 Immissionsschutz.....	9
2.2 Fachplanungen	10
2.2.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2010)	10
2.2.2 Regionaler Entwicklungsplanung für die Planungsregion Harz 2009	11
2.2.3 Regionales Kulturlandschaftskonzept	12
2.2.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode 2006.....	13
2.3 Weitere Vorgaben	14
2.3.1 Baumschutzsatzung.....	14
2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope	14
2.3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihre sieben Ortsteile (2015)	15
2.3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für das Quartier „Altstadtkern“ in der Stadt Blankenburg (Harz) (2020).....	16
2.3.5 Bündnis Kommunen für biologische Vielfalt & das Label „StadtGrün naturnah“ ..	16
2.3.6 Regionales Brachflächenkataster für die Planungsregion Harz - RegBrKHarz.....	16
3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen	18
3.1 Teilfläche 1 – SO-Waldmühle	20
3.1.1 Flächendarstellung	20
3.1.2 Bewertung der Schutzgüter.....	21
3.1.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	23
3.2 Teilfläche 2 – SO-Mönchenmühle	24
3.2.1 Flächendarstellung	24
3.2.2 Bewertung der Schutzgüter.....	25
3.2.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	27
3.3 Teilfläche 5 – PV-Anlagen Michaelsteiner Straße	27
3.3.1 Flächendarstellung	27
3.3.2 Bewertung der Schutzgüter.....	28

3.3.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	30
3.4	Teilfläche 17 – Gewerbeflächen Nordost.....	30
3.4.1	Flächendarstellung	30
3.4.2	Bewertung der Schutzgüter.....	32
3.4.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	34
3.5	Teilfläche 18 – PV-Anlagen Ost	35
3.5.1	Flächendarstellung	35
3.5.2	Bewertung der Schutzgüter.....	36
3.5.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	38
3.6	Teilfläche 26 – PV-Anlagen ehem. Deponie-Löwenberg.....	38
3.6.1	Flächendarstellung	38
3.6.2	Bewertung der Schutzgüter.....	39
3.6.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	41
3.7	Teilfläche 27 – PV-Anlagen Deponie Heimbürg	41
3.7.1	Flächendarstellung	41
3.7.2	Bewertung der Schutzgüter.....	42
3.7.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	44
3.8	Teilfläche 31 – SO-Tourismus Goldbachmühle	44
3.8.1	Flächendarstellung	44
3.8.2	Bewertung der Schutzgüter.....	45
3.8.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	47
3.9	Teilfläche 37 – Gewerbliche Baufläche an der L 92.....	48
3.9.1	Flächendarstellung	48
3.9.2	Bewertung der Schutzgüter.....	49
3.9.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	50
3.10	Teilfläche 38 – SO-Tourismus nördlich Waldesruh	50
3.10.1	Flächendarstellung	50
3.10.2	Bewertung der Schutzgüter.....	51
3.10.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	53
3.11	Teilfläche 43 – SO Besondere Wohnform/ Tourismus (Birkentalmühle).....	54
3.11.1	Flächendarstellung	54
3.11.2	Bewertung der Schutzgüter.....	55
3.11.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	59
3.12	Teilfläche 46 – Fläche angrenzend an PP Regenstein	60
3.12.1	Flächendarstellung	60
3.12.2	Bewertung der Schutzgüter.....	61

3.12.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	63
3.13	Teilfläche 47 – Schieferberg 5	63
3.13.1	Flächendarstellung	63
3.13.2	Bewertung der Schutzgüter.....	64
3.13.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	66
4	Wechselwirkungen	66
5	Überschlägige Eingriffsermittlung	66
6	Entwicklungsprognosen.....	71
6.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	71
6.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	72
7	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	73
7.1	Allgemein.....	73
7.2	Klimaschutz.....	73
8	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	74
9	Zusätzliche Angaben	77
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	77
9.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	77
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	77

Anhang:

Beurteilung aller Teiländerungsflächen zur Abschichtung der Bearbeitungstiefe im Umweltbericht

Fotos:

infraplan GmbH

Luftbildnachweis:

Die Luftbilder in dieser Begründung sind aus Google Maps übernommen (Bilder©2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent,Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google, Stand: 20.08.2020; für die Teilflächen 17, 24 und 43: 30.08.2021 und für die Teilfläche 47: 03.02.2022).

Abkürzungen:

FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
FPÄ	Flächennutzungsplan-Änderung
G	Gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
KGA	Kleingartenanlage
LK	Landkreis
LP	Landschaftsplan Blankenburg (Harz) (hier LP zum FNP: Stand 30.03.2000)
LRP	Landschaftsrahmenplan Altkreis Wernigerode (2006)
LSG	Landschaftsschutzgebiet
M	Gemischte Baufläche
PV	Photovoltaik
SO	Sondergebiet
TöB	Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden
UB	Umweltbericht
W	Wohnbaufläche
WEA	Windenergieanlage

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.

1 Inhalt und wichtigste Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 der Begründung (Kap. 1 bis 3) beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Vorgaben aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

2.1.1 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 Stadt Blankenburg (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 nur für die erforderliche Entwicklung notwendige Flächen für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung dargestellt werden. Eine Entwicklung der Siedlungs- und Gewerbeflächen ist für Blankenburg (Harz) als Ziel in der Raumordnung verankert. Eine Umsetzung erfolgt stufenweise und nur bei konkretem Bedarf. Dagegen wurden im Vergleich zu dem wirksamen Flächennutzungsplan einzelne Flächen von der Siedlungsentwicklung wieder ausgenommen.

Den Forderungen des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB wird durch den Umweltbericht nachgekommen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Relevanz	Beachtung
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...		
a) ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	mittel	in den Kap. 3.1 bis 3.12 beurteilt
b) ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.12 beurteilt
c) ... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.12 beurteilt
d) ... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.12 beurteilt
e) ... die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.12 beurteilt (Beachtung zum Umgang mit Wasser)
f) ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	gering	Hinweise zum Umgang mit dem Klimawandel (alternative Energiegewinnung, energiesparende Bauweise (s. Kap. 7)
g) ... die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	mittel	Datenübernahme aus vorangegangenen Planungen (s. Kap. 3.1 bis 3.12), z. B. Schutzgebiete, geschützte Biotope
h) ... die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	keine Gebiete von der Planung betroffen
i) ... die Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.	mittel	in Kap. 4 beurteilt
j) ... Anfälligkeit der nach B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, mit mgl. Wirkung auf die Belange der Buchstaben a bis d und i	gering	Bei Bedarf in Kap. 4 beurteilt

2.1.2 Naturschutzgesetzgebung

2.1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Eingriffsregelung im Sinne der abgestuften Planung überschlüssig beachtet werden, da es sich lediglich um eine vorbereitende Planung handelt (s. Kap. 3 und 5). Erste Ausblicke auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch Kap. 3.1 bis 3.4 und Kap. 5 zu entnehmen. Auf der Stufe von verbindlichen Planverfahren sind die Eingriffsbilanzierung sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

2.1.2.2 Artenschutz

Potenzialräume von möglichem Vorkommen von Arten und Gattungen an Wirbeltieren der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die strengen Schutzbestimmungen unterliegen, werden 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) beachtet. Die Belange des Allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind im Rahmen von konkreten Planungen aber eingehender zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Ein Bewertungsmaßstab ist u. a. Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, die in den Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts aufgeführt sind. Hier ist i. d. R. eine nochmalige Prüfung in der verbindlichen Planung notwendig (z. B. Kontrolle auf erhaltenswerte Quartierbäume, Brutvögel, Feldhamster).

2.1.3 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. Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind gem. § 38 (4) WHG insbesondere die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

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).

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 WHG). Gemäß § 78 (1) WHG darf in Überschwemmungsgebieten nicht gebaut werden, zudem sind dort weitere Nutzungseinschränkungen genannt, damit der Wasserabfluss nicht behindert und Bodenabschwemmungen vermieden werden. Entsprechende Überschwemmungsgebiete sind an der Holtemme bei Derenburg ausgewiesen. Diese wurden nach dem starken Goldbach-Hochwasser vom Juli 2017 überarbeitet und neu für den Goldbach ausgewiesen. Die aktuell geltende Verordnung zur Festsetzung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Goldbach vom Flusskilometer km 0+908 bis Mönchenmühle (km 26+892“ vom 27.01.2021 wurde am 16.02.2021 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamt Halle veröffentlicht und ist gemäß § 3 der Verordnung am 17.02.2021 in Kraft getreten.

Die betrachteten Teilflächen der 3. Änderung des FNP befinden sich überwiegend nicht in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 WHG. Die Teilfläche 24 liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Für diesen Bereich ist eine Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes vorgesehen, was in der Bauleitplanung berücksichtigt wird.

Durch die Teilfläche 17 verläuft der Stollengraben als Fließgewässer 2. Ordnung. An diesem ist beidseitig ein 5 m Streifen als Gewässerrand zu sichern. Zudem grenzt Teilfläche 31 direkt an den Goldbach an.

In allen anderen Teilflächen oder direkt angrenzend sind keine Gewässer vorhanden.

2.1.4 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 den Ortsteilen der Stadt Blankenburg (Harz) besteht überwiegend bereits eine räumliche Trennung zwischen Wohn- und Gewerbe-/Industriebereichen. Dies führt schon zu einer Immissionsschutzwirkung auf die Wohngebiete. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese räumliche Abgrenzung beibehalten. Neue Gewerbe- und Industriegebiete werden überwiegend als Erweiterung der bereits bestehenden Bereiche dargestellt und halten damit ebenfalls Abstand zu den Wohnbereichen.

Der Immissionsschutz wird weiterhin dadurch unterstützt, dass bei neu dargestellten Wohngebieten zusätzliche Abstandsflächen zu immissionsschutzrelevanten Bereichen (z. B. Bahnanlagen) vorgesehen sind.

2.1.4.1 Luftreinhaltung

Um vermeidbare erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszuschließen, sind die Grenzwerte der **TA-Luft**, 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 sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

2.1.4.2 Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung die Orientierungswerte der **DIN 18.005 („Schallschutz im Städtebau“)** einzuhalten. Eine konkrete Beurteilung hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

in allgemeinen Wohngebieten und Campingplatzgebieten	tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. 40 dB(A)
in Dorf- und Mischgebieten	tags 60 dB(A) nachts 50 bzw. 45 dB(A)
in Friedhöfen, Kleingartenanlage und Parkanlagen	tags u. nachts 55 dB(A)
in Kern- und Gewerbegebieten	tags 65 dB(A) nachts 55 bzw. 50 dB(A)
sonst. Sondergebiete (soweit sie schutzbedürftig sind) je nach Gebietsart	tags 45-65 dB(A) nachts 35-65 dB(A)
in Industriegebieten	kein Wert angegeben (TA-Lärm: tags u. nachts 70 dB(A))
in urbanen Gebieten	kein Wert angegeben (TA-Lärm: tags 63 dB(A) nachts 48 dB(A))

Bei Gewerbelärm ist die **TA-Lärm** 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.

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 **Verkehrslärm-schutzrichtlinien** in Bezug auf Straßenverkehr zu beachten.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2010)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP) werden folgende umweltrelevante Aussagen zum Gebiet der Stadt Blankenburg (Harz) getroffen:

Südwestlich angrenzend an Blankenburg (Harz) liegt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrands“. Mit dieser Festlegung sollen große zusammenhängende Komplexe verschiedener naturnaher Buchenwaldgesellschaften, bachbegleitender Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenreste erhalten und geschützt werden (Pkt. 4.1.1 LEP).

Der überwiegende Teil des Gebietes der Stadt Blankenburg (Harz) ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ festgelegt, da der Harz mit den wichtigsten Bereichen des Natur- und Aktivtourismus sowie einem vielfältigen kulturtouristischen Angebot die wichtigste Tourismusregion des Landes darstellt. Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und weiter ausgebaut werden.

Nördlich, östlich und südlich befindet sich im Gebiet der Gemeinde Stadt Blankenburg (Harz) ein Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Diese Vorbehaltsgebiete dienen 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). Im Gemeindegebiet ist das Gebiet „Waldinseln im nördlichen Harzvorland“ festgelegt. Es dient dazu, die naturnahen Restwälder im nördlichen Harzvorland zu schützen, die als Verbreitungszentrum u.a. des Rotmilans und als Brutstätten weiterer Greifvögel von herausragender Bedeutung sind. Die Ackerlandschaften in der Umgebung dienen den Vögeln als Nahrungsgebiete (G 90 LEP).

2.2.2 Regionaler Entwicklungsplanung für die Planungsregion Harz 2009

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REPHarz) trifft folgende umweltrelevanten Aussagen zum Gebiet der Stadt Blankenburg (Harz):

Grundlegend wird unter Pkt. 3 festgelegt, dass die Freiräume in ihrer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt und alle anderen natürlichen Schutzgüter zu sichern sind. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten (G 3-1). Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt (G 3-2). Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen (G7-1). Nachteiligen Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden. Die dazu notwendigen Verringerungen der Emissionen von Treibhausgasen sollen mindestens in dem Maße erreicht werden, zu dem sich die Bundesrepublik Deutschland international verpflichtet hat. Raumbedeutsamen Maßnahmen haben sich an dieser Zielstellung zu orientieren (Ziff. G 7-2).

Im nördlichen Teil des Gemeindegebietes verläuft der Fluss „Holtemme“. Der Flusslauf ist als Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Holtemme“ festgelegt. Diese Vorranggebiete sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten (Pkt. 4.3.1 REPHarz).

Im Norden und Osten des Gebietes der Stadt Blankenburg (Harz) sind Teilbereiche als Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Derenburg-Blankenburg-Westerhausen“ ausgewiesen. Mit diesen Gebieten soll die öffentliche Wasserversorgung langfristig gesichert werden (Pkt. 4.5.2 REPHarz).

Innerhalb des Gebietes der Stadt Blankenburg (Harz) sind 4 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dargestellt. Der gesamte südwestliche Bereich der Stadt Blankenburg (Harz) ist als Vorbehaltsgebiet „Harz und Harzvorländer“ dargestellt. Im nördlichen Teil des

Gemeindegebietes ist der Flusslauf der Holtemme als Vorbehaltsgebiet „Aue der Holtemme“ festgelegt. Ein weiterer, kleiner Bereich („Goldbachaue zwischen Blankenburg und Wegeleben“) befindet sich nördlich des OT Blankenburg (Harz). Außerdem sind Teilbereiche nördlich der Bundesstraße B 6 als Vorbehaltsgebiet „Sandsteingebiet zwischen Halberstadt und Quedlinburg“ dargestellt. Die Zielsetzung entspricht der des LEP 2010 (s. Pkt. 4.5.3 REPHarz).

Teilbereiche nördlich der OT Heimbürg und Stadt Derenburg befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (= Nördliches Harzvorland). In diesen Bereichen soll den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft ein höheres Gewicht beigemessen werden (Pkt. 4.5.4 REPHarz).

Das gesamte Gebiet der Stadt Blankenburg (Harz) befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (= Harz und Harzvorländer). Damit soll der Tourismus unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben verstärkt weiterentwickelt werden. 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 (Pkt. 4.5.6 REPHarz).

In dem im Westen gelegenen Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (= Waldgebiete im Westen der Stadt Blankenburg (Harz)) soll der Wald erhalten werden und nach naturräumlich-funktionalen und forstwissenschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden (Pkt. 4.5.7 REPHarz).

Nach dem im Herbst 2021 ausliegenden Planentwurf zum „Teilplan Wind der RegPIG Harz“ wird nach intensiver Beurteilung von Restriktions- und Ausschlusskriterien empfohlen den „Prüfflächenkomplex 6“ im Norden des OT Derenburg (PFK 6 „Derenburg“, Anlage 7) nicht für die Windenergienutzung auszuweisen. Im Fokus stand insbesondere der erhebliche Konflikt mit dem Artenschutz zu den zwei Rotmilan-Dichtezentren. Dies ist begründet durch die Nähe der Prüffläche zu mehreren Brut- und Winterrastplätzen des Rotmilans, einer windenergiesensiblen Vogelart mit höchstem Verantwortungsgrad in Sachsen-Anhalt und im Landkreis Harz.

Die Planungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Ziele der Landes- und Regionalplanung. Dies gilt auch in Bezug auf die Nutzung alternativer Energiequellen, wobei aufgrund der natürlichen Bedingungen und mit Blick auf den Artenschutz in der Einheitsgemeinde der Nutzung von Sonnenenergie auf bereits stark überprägten Flächen der Vorrang eingeräumt wird.

2.2.3 Regionales Kulturlandschaftskonzept

Mit dem Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz soll die Vorgabe der Regionalplanung umgesetzt werden, dass Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und Konzepte zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden.

Insgesamt sind diese Landschaften als Identifikations- und Erholungsräume zu stärken und vor einer Überformung bzw. Beeinträchtigung zu bewahren. Dem landschaftsgerechten Bauen mit landschaftstypischen Baumerkmale ist mehr Aufmerksamkeit und Förderung zu gewähren.

Für den nördlichen Teil der Stadt Blankenburg (Harz) werden als Ziele der Erhalt und die Entwicklung der Kleinstädte und Dörfer am nördlichen Harzrand als charakteristisches, das Landschaftsbild prägendes Siedlungsensemble in ihrer besonderen Eigenart.

Der südlich von Blankenburg (Harz) verlaufende nördliche Harzrand stellt als weithin sichtbare Landschaftskulisse eine Kulturlandschaft besonderer Eigenart dar und ist in ihrem jetzigen

Landschaftscharakter zu erhalten.

Im südwestlichen Teil sind zum einen die siedlungsfreien, waldbestimmten Kulturlandschaften in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten. Zum anderen ist die in diesem Bereich ebenfalls vorhandene Rodungsinsel eine Kulturlandschaft mit besonderer Eigenart und ist als Offenlandschaft zu erhalten. Mit den Darstellungen der Änderungsflächen des Flächennutzungsplanes werden die Ziele des Kulturlandschaftskonzeptes berücksichtigt.

2.2.4 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 Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG LSA wie naturnahe Feldhecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Über Neupflanzungen von Feldgehölzen an Wegen und Gewässern ist das Biotopverbundsystem (i.S.d. ÖVS LSA) zu entwickeln.

Gemäß dem LRP liegt das Gebiet der Stadt Blankenburg (Harz) in den beiden Landschaftseinheiten „Nördliches Harzvorland“ sowie „Harz“. Der nordöstliche Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Blankenburg (Harz) liegt in der landschaftsräumlichen Gliederung „Nördliches Harzvorland“ (Untereinheiten „Blankenburger Sandsteingebiet“, „Heimburger Becken“, „Wienröder Becken“ und „Teufelsmauer“). Sie umfasst rund die Hälfte des Gemeindegebietes. Südlich daran angrenzend besteht der verhältnismäßig schmale Übergang mit der Untereinheit „Blankenburger-Harzrand“ zur Landschaftseinheit „Harz“. Daran grenzen südlich abschließend die Untereinheit „Industrielandschaft Elbingröder Kalksteingebiet“ und „Hüttenröder Hochfläche“ an.

Für alle Bereiche werden als wichtigste Schutzziele die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) sowie Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie, insbesondere innerhalb der NATURA 2000 Gebiete, dargestellt. 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.

Als Leitbild für die Bereiche der Einheit „Nördliches Harzvorland“ soll unter anderem die aktuelle Verteilung von Wald, Offenland und bebautem Gebiet nicht wesentlich verändern und die Zerschneidung der Landschaft nicht erhöhen. 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.

Für die Bereiche der Einheit „Harz“ soll sich die aktuelle Verteilung von Wald, Offenland (Rodungsinseln) und bebautem Bereich nicht wesentlich verändern, Aufforstungen von Bergwiesen müssen unterbleiben. Der Grad der Zerschneidung der Landschaft soll sich nicht erhöhen und durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Die Landschaft soll frei bleiben von weithin sichtbaren, störenden Elementen der technischen Infrastruktur wie Funktürme, Windenergieanlagen, Skihallen und Energiefreileitungen. Zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist der Rückbau nicht genutzter Objekte, auch Gebäude, durchzusetzen.

Für das Gemeindegebiet der Stadt Blankenburg (Harz) wird zudem eine Vielzahl an Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt. Diese werden bei Bedarf bei den jeweils von der Planung betroffenen Flächen betrachtet.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung insbesondere dahingehend berücksichtigt, dass höherwertige Biotopstrukturen, Schutzgebiete und Waldflächen erhalten bleiben.

Die im Landschaftsrahmenplan genannten Ziele werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützt bzw. nicht beeinträchtigt.

Im Einzelfall könnten jedoch im Fall konkreter Vorhaben einige hochwertige Biotopstrukturen beeinträchtigt werden, die dann ersetzt bzw. ausgeglichen werden müssen. Am Rand von einzelnen Flächendarstellungen könnten auch gesetzlich geschützte Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG LSA betroffen sein. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat demzufolge eine Prüfung zu erfolgen.

2.3 Weitere Vorgaben

2.3.1 Baumschutzsatzung

Die Stadt Blankenburg (Harz) hat eine Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet (Baumschutzsatzung) erlassen.¹ In allen Flächendarstellungen ist danach, auch bei kleineren Bauvorhaben bzw. Nachverdichtungen, der Baumschutz zu beachten bzw. für Ersatzpflanzungen zu sorgen.

Im Außenbereich gilt die Kreisbaumschutzverordnung (KrBaumSchVO) des Landkreises Harz. Für den Vollzug ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises zuständig.

2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Im Gebiet der Stadt Blankenburg (Harz) sind verschiedene Schutzgebiete ausgewiesen:

In der Stadt Blankenburg (Harz) sind drei Naturschutzgebiete vorhanden. Westlich des OT Heimbürg liegt das NSG „Ziegenberg bei Heimbürg“ (NSG 0050) und umfasst einen kleinen bewaldeten Höhenzug. Nördlich des OT Timmenrode befindet sich das kleine NSG „Hammelwiese“ (NSG 0063). Außerdem ist südlich des OT Wienrode das NSG „Steinköpfe“ (NSG 0086), festgesetzt, welches sich südöstlich über die Grenze des Gemeindegebietes hinaus fortsetzt.

Das gesamte Gemeindegebiet ist, bis auf die eigentlichen Siedlungsbereiche, durch das **Landschaftsschutzgebiet** „Harz und nördliches Harzvorland“ (STLSG 0032 WR) überlagert. Dieses grenzt jeweils direkt an die Siedlungsgebiete an.

Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Blankenburg (Harz) liegt im **Naturpark** „Harz/Sachsen-Anhalt“ (STNUP 0004 LSA).

Im Gebiet der Stadt Blankenburg (Harz) befinden sich mehrere **Naturdenkmäler**. Zum einen handelt es sich um den „Silberdistelstandort am Ziegenberg“ (ND 0044WR), eine Wiesenfläche nordwestlich des OT Heimbürg. Weiterhin ist südwestlich des OT Hüttenrode an der Gemeindegrenze das Flächennaturdenkmal „Kreuztal“ (FND 0035 WR) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um einen Gehölzbestand an der Bundesstraße B 27. Westlich des OT Hüttenrode ist ebenfalls an der Gemeindegrenze

¹Satzung zum Schutz des Baumbestandes für die Stadt Blankenburg (Harz) vom 05. August 1998 (zuletzt geändert am 11.12.2014)

das Flächennaturdenkmal „Bollenkopf und Schwefeltal“ (FND 0009 WR) dargestellt. Ein weiteres Flächennaturdenkmal ist die „Grube ‚Herzynia‘“ (FND 0006 WR) nördlich des OT Wienrode. Südlich des OT Timmenrode befindet sich auf einem bewaldeten Höhenrücken das Flächennaturdenkmal „Küsterberg-Schulmeierholzberg“ (FND 0001 WR). Ebenfalls südlich des OT ist das flächenhafte Naturdenkmal „Sonnenberg“ (NDF 0001 HZ) festgelegt, welches einen Bereich nördlich des „Silberbaches“ umfasst.

In der Stadt Blankenburg (Harz) ist eine Vielzahl an **geschützten Biotopen** gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA vorhanden.

In der Stadt Blankenburg (Harz) sind vier gemäß § 32 BNatSchG ausgewiesene **FFH-Gebiete** dargestellt. Zum einen handelt es sich um das Gebiet „Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ (FFH 0078LSA). Es umfasst überwiegend Waldbereiche und grenzt südwestlich an den OT Blankenburg an und setzt sich westlich und südwestlich fort. Zum anderen ist das FFH-Gebiet „Heers bei Blankenburg“ (FFH 0203LSA) dargestellt. Es liegt nördlich von Blankenburg (Harz) und umfasst Waldbereiche in dem gleichnamigen Höhenrücken. Weiterhin ist nordöstlich des OT Blankenburg (Harz) ein Teilbereich des FFH-Gebietes „Sand-Silberscharten-Standorte bei Quedlinburg“ (FFH0086LSA) dargestellt. Das FFH-Gebiet umfasst mehrere räumlich getrennte Bereiche mit Vorkommen der Pflanze „Sand-Silberscharte“. Außerdem ist im Süden des Gemeindegebietes das FFH-Gebiet „Devonkalkgebiet bei Elbingerode und Rübeland“ (FFH0082LSA) dargestellt. Es befindet sich am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes und setzt sich außerhalb fort. Ebenfalls im Süden des Gemeindegebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Bodetal und Laubwälder des Harzrandes bei Thale“ (FFH0161LSA), welches sich nach Südosten fortsetzt und größere Waldbereiche sowie das Bodetal umfasst.

Im Süden des Gemeindegebiets befinden sich zwei **Vogelschutzgebiete**. Dabei handelt es sich zum einen um das Schutzgebiet „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ (STSPA 0029 LSA), welches in seiner Ausdehnung identisch ist mit dem FFH-Gebiet „Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“. Zum anderen handelt es sich um das Schutzgebiet „Nordöstlicher Unterharz“ (STSPA 0019 LSA), welches in seiner Ausdehnung identisch ist mit dem FFH-Gebiet „Bodetal und Laubwälder des Harzrandes bei Thale“.

Die unterschiedlichen Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope werden bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt.

2.3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihre sieben Ortsteile (2015)

Die Stadt Blankenburg (Harz) möchte die Klimaschutzaktivitäten fokussiert voranbringen und die Einhaltung der landesweiten und bundesweiten Zielsetzungen zum Klimaschutz unterstützen. Dazu wurde 2014 von infas-energetic, Greven, ein „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihre sieben Ortsteile“ erstellt und im Januar 2015 beschlossen. Im Rahmen des Konzeptes wurde eine Energie- und CO₂-Bilanz für die Stadt Blankenburg (Harz) erstellt. Um eine Reduktion der CO₂-Emissionen und eine Verbesserung der energierelevanten Strukturen in der Stadt Blankenburg (Harz) zu erreichen, wurden verschiedene Klimaschutzziele und dazugehörige Maßnahmen für die Klimaschutzstrategie der Stadt Blankenburg (Harz) entwickelt.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) werden diese Ziele berücksichtigt.

2.3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für das Quartier „Altstadtkern“ in der Stadt Blankenburg (Harz) (2020)

Um eine konkrete Strategie für die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung der CO₂-Emissionen im Altstadtkern zu erreichen, wurde ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für das Quartier „Altstadtkern“ in der Stadt Blankenburg (Harz)“ für die Stadt Blankenburg (Harz) erarbeitet (energielenker Beratungs GmbH, Greven, August 2020). Darin wurde eine Energie- und CO₂-Bilanz für den Altstadtkern erstellt. Daraus wurden entsprechende Einsparpotenziale abgeleitet sowie verschiedene Maßnahmen zur Umsetzung erarbeitet. Das Konzept dient als Grundlage zur Fördermittelakquirierung, um Maßnahmen der Eigentümer umzusetzen.

Die Ergebnisse des Konzeptes werden mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2.3.5 Bündnis Kommunen für biologische Vielfalt & das Label „StadtGrün naturnah“

Das Label „StadtGrün naturnah“ unterstützt Kommunen bei der Umsetzung eines ökologischen Grünflächenmanagements und zeichnet vorbildliches Engagement auf kommunaler Ebene aus. Im Oktober 2020 ist die Stadt Blankenburg (Harz) dem Bündnis beigetreten. In diesem Rahmen werden verschiedene Maßnahmen zur Erhaltung und Erweiterung naturnahen Stadtgrüns angeregt, erarbeitet und unterstützt. Das Projekt steht grundsätzlich für das Entwicklungsziel der Stadt Blankenburg (Harz) und unterstreicht die Entwicklungsabsicht der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) werden die Ziele dieses Bündnisses berücksichtigt.

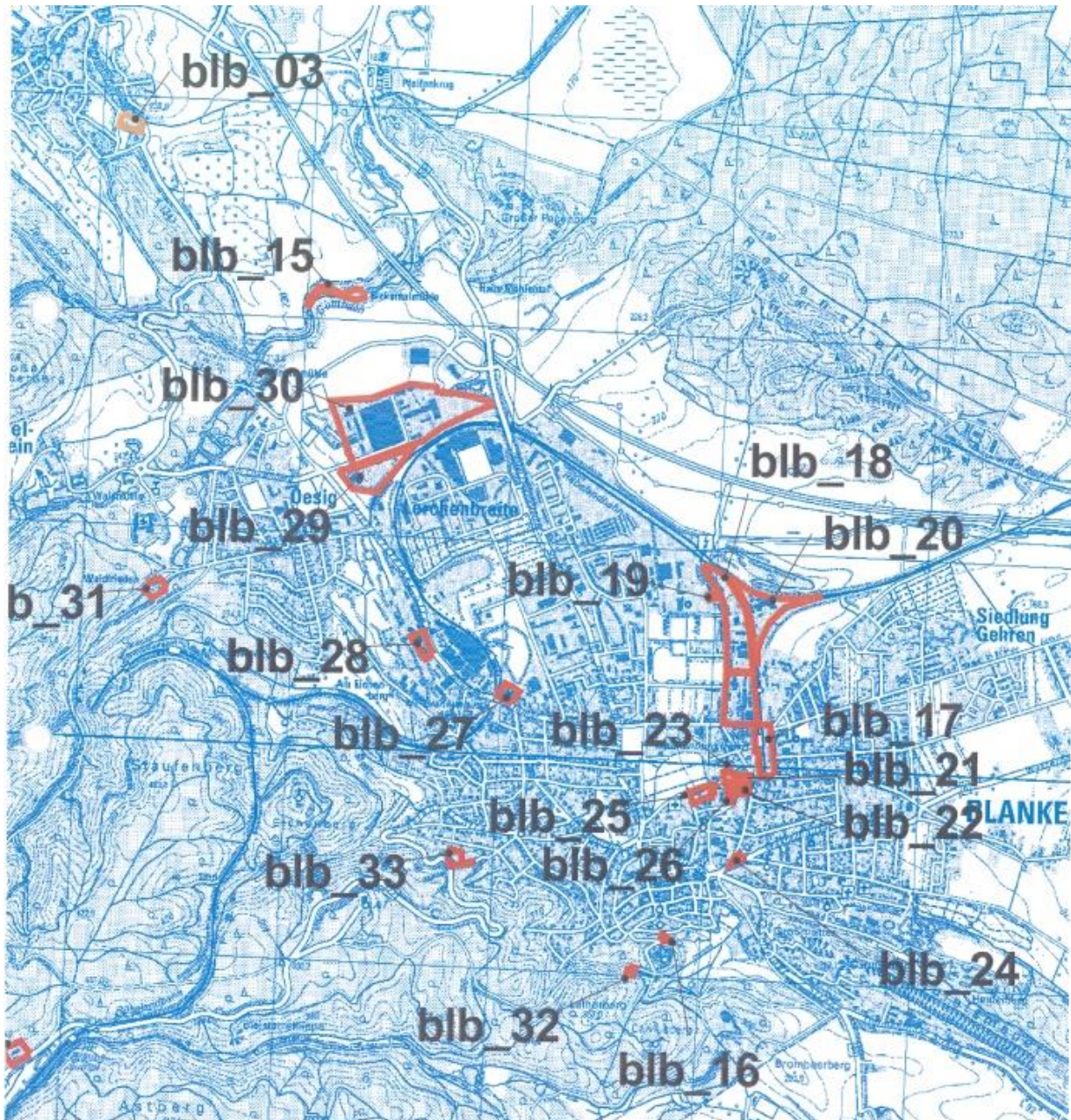
2.3.6 Regionales Brachflächenkataster für die Planungsregion Harz - RegBrK-Harz

Insgesamt wurden nach Absprache mit der Stadtverwaltung 33 Brachflächen (s. nachfolgende Tabelle und Lageplan, erarbeitet durch STADT+, Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael) in das Brachflächenkataster (Stand 2011) der Regionalen Planungsgemeinschaft übernommen. Diese können als Kompensationsflächen aufgewertet oder im Zuge der Neubebauung einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden, ohne Flächen des Außenbereiches zu verwenden.

Für das Brachflächenkataster besteht Überarbeitungsbedarf.

Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des LK Harz: Das Brachflächenkataster ist tlw. nicht aktuell.

Hier werden Flächen im Außenbereich aufgelistet, die z.T. nicht mehr bebaut sind (z.B. ehem. Wohnheim DVZ), aber im LSG liegen und damit für eine Bebauung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen.



Brachflächenkataster der Stadt Blankenburg (Stand 2011)

Nr. *	Bezeichnung	Ortsteil
blb_01	Wohnhausruine an K 1348	Börnecke
blb_02	Hofstelle, Lange Sraße 11	Börnecke
blb_03	ehemalige Schule, Blankenburger Straße	Heimburg
blb_04	ehemaliger Bergbaubetrieb	Hüttenrode
blb_05	ehemalige Holzverarbeitung, Friedensstraße	Hüttenrode
blb_06	ehemaliges Wohnheim DVZ	Hüttenrode
blb_07	ehemaliges Gasthaus, An der Promenade	Derenburg
blb_08	Domäne, Taubenstraße	Derenburg
blb_09	ehem. LPG Gebäude, Wernigeröder Straße	Derenburg
blb_10	Einkaufmarkt (Kondi), Wernigeröder Straße	Derenburg
blb_11	Einkaufmarkt (Penny), Bleichstraße	Derenburg
blb_12	ehemalige Gärtnerei, Kanalstraße	Derenburg
blb_13	Neue Mühle, Im freien Felde	Derenburg
blb_14	landwirtschaftliche Stallungen, Im freien Felde	Derenburg
blb_15	ehemaliges Kinderferienlager, Birkental	Blankenburg
blb_16	Villa Karfunkelberg, Schloßberg 4	Blankenburg
blb_17	Bahnhof	Blankenburg
blb_18	FEW-Altbetriebsstätten, Weinbergstraße	Blankenburg
blb_19	Wohnhausruine, Weinbergstraße	Blankenburg
blb_20	Betriebswerk Deutsche Bahn, Weinbergstraße	Blankenburg
blb_21	Villa, Kuno Rieche Straße	Blankenburg
blb_22	ehem. Betriebsstätte, Herzogstraße	Blankenburg

blb_23	ehemaliger Standort Kraftverkehr, Schneiderstraße	Blankenburg
blb_24	ehemalige Gaststätte, Westerhäuser Straße	Blankenburg
blb_25	Medizinische Einrichtungen, Thiestraße	Blankenburg
blb_26	ehemalige Gärtnerei, Schneiderstraße	Blankenburg
blb_27	Revitalisierte Ziegeleifläche, Michaelsteiner Straße	Blankenburg
blb_28	Verwaltungsgebäude HW, Michaelsteiner Straße	Blankenburg
blb_29	Brache Heizhaus MLK, Michaelsteiner Straße	Blankenburg
blb_30	MLK mit Zwischennutzungen, Michaelsteiner Straße	Blankenburg
blb_31	ehemaliges Gasthaus Waldfrieden, Waldfrieden	Blankenburg
blb_32	Heizhaus Schloß, Am Marstall	Blankenburg
blb_33	Gasthaus Silberborn, Silberbornstraße	Blankenburg

Für die Stadt Blankenburg bzw. die Behörden im Landkreis Harz ist das „Brachflächenkataster“ ein Arbeitsinstrument, um den Anforderungen und Zielen für den „Schutz des Medium Boden“ auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu entsprechen. Damit folgt die Stadt den Rechtsgrundlagen nach dem „Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA; vom 2. April 2002) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen²

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) sind die Belange des § 1 (6) 7 sowie § 1a BauGB darzustellen. Für betroffene Belange erfolgt dies in der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen Änderungen von insgesamt 46 Bereichen (s. Tabelle in Teil 1 der Begründung).

Davon weisen die überwiegenden Flächen entweder nur eine überbaubare Fläche von unter 5.000 qm auf oder sind bereits bebaut. Diese werden quasi redaktionell in den Flächennutzungsplan als Bauflächen aufgenommen. Die Planung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge. Diese liegen vor allem im Innenbereich der Ortsteile. Im bestehenden Siedlungsbereich können Flächen wie bisher gem. § 34 BauGB bzw. mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung weiterentwickelt werden (Flächen unter 20.000 qm überbaubarer Fläche).

In einigen Fällen wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung bzw. durch die Änderung von Baugebiet in Grünfläche, Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft das bauliche Maß verringert. Dabei handelt es sich um eine Aufwertung, die mit positiven Umweltauswirkungen verbunden und somit nicht prüfungsrelevant ist. Die nach der Abschichtung (s. Gesamtübersicht aller Flächenänderungen im Anhang) nicht intensiver im Text des Umweltberichtes betrachteten Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.³

²Die Luftbilder dieses Kapitels sind aus Google-Maps übernommen.

³ Bezeichnung der Stadtteile: Kernstadt, De=Derenburg, He=Heimburg, Ca=Cattenstedt, Ti=Timmenrode, Bö=Börnecke, Wi=Wienrode

lfd. Nr.	Änderungsbereich	Größe in ha	derzeitige Darstellung	geplante Änderung
3	Einkaufszentrum Nordharzcenter, Kernstadt	8,5	Weißfläche	Sonderbaufläche Einkaufszentrum Bestand
4	Einkaufszentrum Regenstein, Kernstadt	1,6	Weißfläche	Sonderbaufläche Einkaufszentrum Bestand
6	nördlich der Weinbergsiedlung, Kernstadt	1,0	Grünfläche	Wohnbaufläche
7	Bereich Silberborn, Kernstadt	0,4	Fläche für Wald	Wohnbaufläche
9	Bereich Gartenstraße, Kernstadt	2,7	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche
10	Bereich Schlossgasse, Kernstadt	0,1	Grünfläche	Gemischte Baufläche
11	nördlich entlang Alte Halberstädter Str., Kernstadt	0,5	Fläche f. d. Landwirtschaft	Wohnbaufläche
12	Fläche am Hang, Kernstadt	1,3	Grünfläche	Wohnbaufläche
13	westl. Harlippenstr. (Bergeshang), Kernstadt	0,3	Grünfläche	Wohnbaufläche
14	Bereich Lidl, Westerhäuser Straße, Kernstadt	0,88	Gemischte Baufläche	Sonderbaufläche Einzelhandel zur Flächenänderung zurückgezogen
15	nördlich Heidelberg (ehem. Harzer Mineralquelle), Kernstadt	0,9	Grünfläche	Wohnbaufläche
16	nördlich entlang der Börnecker Straße, Kernstadt	0,48+0,2+0,3 = 0,98	Fläche f. d. Landwirtschaft	Wohnbaufläche
19	nördlich der Gartenstraße, Bö	0,7	Grünfläche	Wohnbaufläche
20	südwestlich der Schützenstraße; Bö	0,16	Grünfläche	Wohnbaufläche
21	Bereich Teichwiese, Ca	0,75	Fläche f. d. Landwirtschaft	Wohnbaufläche
22	nordöstlich der Wienröder Str., Ca	0,5+0,2+0,1 = 0,8	Fläche f. d. Landwirtschaft, Grünfläche (GB)	Wohnbaufläche
23	Fläche nördlich des Meerweges bis südl. L 84, De	1,1 + 0,08 = 1,18	Fläche f. d. Landwirtschaft, Grünfläche	Wohnbaufläche
24a	Budenweg/ alter Bahndamm	0,4	Grünfläche	Wohnbaufläche
24b	Hospitalstraße 1	0,3	Grünfläche	Wohnbaufläche
25	Wernigeröder Str. 19, De	0,12	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
28	Wilhelm- Pieck- Str. gegenüber Nr.52, He	0,23	Grünfläche	Wohnbaufläche
29	Wilhelm- Pieck- Str. gegenüber Nr.52, He	0,23	Grünfläche	Wohnbaufläche
30	östlich der Elbingeröder Straße, He	0,13	Grünfläche	Wohnbaufläche
31	südwestlich der Str. Blankenburger Berg, He	0,17	Grünfläche	Wohnbaufläche
32	Alte Rübeländer Straße 3, Hü	0,7	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche, tlw. Grünfläche u. Fläche f. d. Landwirtschaft

33	westlich der Fläche des ehem. Holzhofes, Hü	0,4	Grünfläche	Wohnbaufläche
34	westlich der Harzstraße, Ti	0,3	Fläche f. d. Landwirtschaft	Wohnbaufläche
35	Warnstedter Straße (Hütteplatz), Ti	0,36	Grünfläche	Wohnbaufläche
39	nordwestlich der Harzstraße 4, Wi	0,2	Fläche f. d. Landwirtschaft	Wohnbaufläche
40	Ecke Friedensstr./Harzstraße, Wi	0,1	Grünfläche	Wohnbaufläche
41	Fläche nördlich Lange Straße 4, Wi	0,35	Grünfläche	Wohnbaufläche
42	Fläche östlich der Gartenanlage, Wi	0,42	Fläche f. d. Landwirtschaft (LSG)	Sonderbaufläche Sport und Freizeit
44	Teilfläche südöstl. des Baugebietes Sonnenbreite, Kernstadt	1,0	Fläche f. d. Landwirtschaft	Wohnbaufläche
45	Fläche an der A 36 nordöstl. d. Anschlussstelle Thale, Bö	16,0	keine	Fläche f. d. Landwirtschaft

Übersicht über die im Umweltbericht nach der Abschichtung nicht konkreter betrachteten Flächen

Die Umweltauswirkungen werden daher im Folgenden für die Flächen vertiefend untersucht, die neue Bauflächen mit überbaubaren Flächen von über 5.000 m² vorbereiten. Dabei handelt es sich um die Teilflächen 1, 2, 5, 17, 18, 26, 27, 31, 37, 38, 43, 46 und 47. Alle zu untersuchenden Änderungsflächen wurden am 22.11.2018, 08.10.2020, 14.01.2021, 01.09.2021 bzw. am 02.02.2022 durch die infraplan GmbH begangen.

Der Ausgleichsbedarf wird überschlägig gem. Biotopwertverfahren LSA ermittelt. Hiernach werden Faktoren entsprechend der Gesamtwertigkeit des jeweiligen Biotops auf einer Skala von 0 bis 30 vergeben (0 = minimaler Wertfaktor, 30 = maximaler Wertfaktor). Der konkrete Ausgleichsbedarf ist jeweils in der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

3.1 Teilfläche 1 – SO-Waldmühle

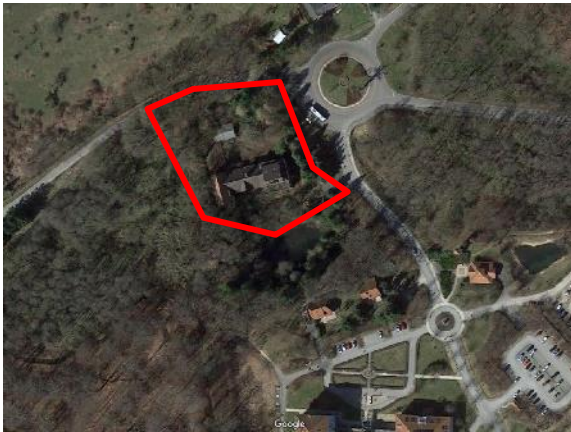
3.1.1 Flächendarstellung

- Lage: nordwestlicher Rand der Kernstadt Blankenburg (Harz)
- Ziel der Neuausweisung: Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Soziales (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: stillgelegte ehemalige Ferienanlage mit historischem Gebäude („Waldmühle“), Nebengebäuden und Grünanlagen
Teilfläche liegt im Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“
- Umgebung: westlich und südwestlich Wald, südöstlich Gehölzbestand und Gewässer, daran anschließend einzelne Wohngrundstücke und Klinikgelände, östlich angrenzend Gemeindestraße, daran anschließend Wald, nördlich Gemeindestraße, daran anschließend landwirtschaftliche Fläche und Wohngrundstück
zudem angrenzend LSG „Harz und nördliches Harzvorland“, FFH-Gebiet „Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“, EU-Vogelschutzgebiet „Vogelschutzgebiet zwischen

Wernigerode und Blankenburg“ sowie Baudenkmal „Michaelstein“.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 0,48 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „Sport, Freizeit und Soziales“ 0,48 ha



Zunehmend verfallendes Haupthaus (Blick auf die Ostfassade)



Gehölzsukzession vor dem Haupthaus (Blick nach Westen)



Südlich direkt angrenzend ein trockenfallender Teich mit geschütztem Quelledurchfluss (Blick nach Süden)

3.1.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Mit dem nordwestlich in geringer Entfernung gelegenen „Kloster Michaelstein“ sowie der südlich gelegenen Fachklinik bestehen bereits publikumsfrequentierte Nutzungen im Umfeld der Teilfläche. Zudem ergeben sich aus diesen Nutzungen eine verkehrliche Vorbelastung. Die nächsten Wohngebiete sind über 350 m entfernt.

Die Teilfläche ist derzeit ungenutzt und eingezäunt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Durch die bestehende Vorbelastung sowie die Vorbereitung einer Tourismus-/Naherholungsnutzung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die eingezäunte Teilfläche ist im Nordwesten durch das hohe Gebäude der „Waldmühle“ und einzelnen Nebengebäuden sowie ehemals parkartiger Grünanlage geprägt. Die frühere Nutzung als Ferienanlage liegt seit vielen Jahren brach. Die ehemals lichtereren Freianlagen sind mit einer dichten Ahornsukzession überzogen. Südlich direkt angrenzend ist ein inzwischen stark verschatteter und verlandender Quellteich erkennbar. Die angrenzende feuchte Waldlage im Westen (u.a. Schwarzerlen-Eschenbestand mit Quellbach – geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG) tragen natürlichen Laubmischwald mit Alt- und Totholzanteilen. Hier ergeben sich zum Teil hochwertige Lebensräume für geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten, die auch inzwischen die Teilfläche und die Altgebäude nutzen.

Die Teilfläche stellt sich aufgrund der fehlenden Nutzung als ein Teilhabitat mit allgemeiner Bedeutung dar, die als potentielle Lebens- und Quartierräume für verschiedener Pflanzen- und Tierartengruppen der Wälder und Siedlungsränder dienen.

Der vorhandene Gebäude- und Freiflächenbestand könnte saniert und wieder nutzbar gemacht werden. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch weitere Überbaumöglichkeiten vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und ggf. auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung; Gehölzentnahmen, Gebäudeumbau, Abbruch und Neubau) zu berücksichtigen.

Ebenso ist § 41a BNatSchG für neue Beleuchtungskörper zu beachten (Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18. August 2021; BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 59, ausgegeben am 30. August 2021).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Biotop-, Tier- und Pflanzenbestand incl. einer Baum- und Gebäudekontrolle vor Umbauten zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Fledermäuse, Bilche, Brutvögel, Amphibien) festzusetzen und der Baumschutz zu beachten.

In diesem Zusammenhang hat ggf. eine Verträglichkeitsprüfung mit NATURA-2000-Gebieten als Vorprüfung zu erfolgen. Ebenso ist möglicherweise das Waldrecht bei Waldumwandlungen anzuwenden.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche ist teilweise bereits mit Gebäuden bebaut. Mit der Teiländerung wird eine Überbauung von weiterer Freifläche vorbereitet, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 3.840 m² (4.800 m² Sonderbaufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 70 % der Teilfläche noch nicht bebaut. Im

Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 2.688 m² (3.360 m² freie Grundstücksfläche x GRZ max. 0,8) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die wenig versiegelten Grün- und Brachflächen sowie der Gehölzbestand sind für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen in klimatischer Hinsicht nicht.

Die Änderung bereitet die weitere Überbauung der Frischluft-/Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Bereich der Änderung zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die angrenzenden Wald- und Freiflächen besteht jedoch weiterhin ein Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt nur ein unerhebliches Maß umfassen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die im Änderungsbereich bestehenden Gebäude und Anlagen sind von Bäumen/Wald umgeben und von außen nur untergeordnet wahrnehmbar. Die Teilfläche fügt sich damit in die Umgebung ein.

Mit der neuen Flächennutzungsplan-Darstellung werden neue bauliche Anlagen vorbereitet. Dies könnte zu einer Abwertung insbesondere der nördlich und östlich angrenzenden Bereiche im Hinblick auf das Landschaftsbild führen. Bei Berücksichtigung einer entsprechenden Eingrünung sowie Bauhöhen-/Bauvolumenbegrenzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch vermieden werden. Zudem kann damit auch verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.1.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu Sonderbaufläche ein Verlust von

- 4.800 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 48.000 Biotopwerten ein.
Der kleine Quellbereich ist als geschütztes Biotop zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 70 % der Fläche unversiegelt (17.000 m² x 0,8 = 13.600 m²). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Wald- und Freifläche ein Verlust von

- max. 2.688 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 26.880 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.2 Teilfläche 2 – SO-Mönchenmühle

3.2.1 Flächendarstellung

- Lage: nordwestlicher Rand der Kernstadt Blankenburg (Harz)
- Ziel der Neuausweisung: Sonderbaufläche „Soziales/Erholung (evangelischen Stiftung Neinstedt)“ (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: stillgelegte ehemalige Gaststätte und Ferienanlage mit historischen Gebäuden („Mönchenmühle“), Nebengebäuden, Lagerbaracke und Grünanlagen
Teilfläche liegt im Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ und im Baudenkmal „Michaelstein“
- Umgebung: westlich, nördlich und östlich Wald, daran im Osten angrenzend Ackerflächen, südlich kleine Straße, daran anschließend der „Mönchenmühlenteich“, westlich Verlauf des „Goldbaches“, südwestlich Biergarten
zudem angrenzend LSG „Harz und nördliches Harzvorland“, FFH-Gebiet „Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ (Bereich des „Goldbaches“), südlich der Straße „Mönchenmühle“ EU-Vogelschutzgebiet „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für Wald 1,2 ha

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „ Soziales/Erholung (evangelischen Stiftung Neinstedt)“ 1,2 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Bestehendes Hauptgebäude mit ehemaliger Gaststätte und angrenzendem Hangbereich (Blick nach Südosten)



Nebengebäude, Fachwerkscheune und Freiflächen (Blick nach Nordosten)



Scherrasen, Spielplatz und Aufenthaltsgebäude (Blick nach Osten)

3.2.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Umgebung wird überwiegend durch die Wald- und Ackerflächen sowie den „Mönchenmühlenteich“ geprägt. Das nächste Wohngebiet befindet sich ca. 300 m südlich. Die Zufahrt erfolgt nicht durch Wohngebiete.

Die Teilfläche ist derzeit ungenutzt und eingezäunt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Südlich angrenzend verläuft mit dem „Harzer Grenzweg“ ein Wanderweg, zu dem befindet sich südlich der „Mönchenmühlenteich“. Die Teilfläche selbst hat zzt. insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung, da sie nicht genutzt wird.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich grundsätzlich positive Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da eine Wiedernutzbarmachung für Bildung und Naturerlebnisse vorbereitet wird.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die Teilfläche ist durch die historischen Gebäude der „Mönchemühle“ und sonstigen Nebengebäuden, Aufenthaltsgebäude und Grünanlagen am westlich verlaufenden Goldbach geprägt. Die frühere Nutzung durch eine Gaststätte und Ferienanlage liegt seit mehreren Jahren brach, die Freianlagen mit Scherrasen werden jedoch weiterhin in geringerem Umfang gepflegt. Die angrenzenden Hanglagen am Gebirgsrand und die Ufer des Goldbaches tragen artenreichen natürlichen Laubmischwald mit Alt- und Totholzanteilen. Im Norden der Teilfläche ist auf ca. 0,3 ha mesophiles Grünland vorhanden. In Verbindung mit dem Goldbach und dem angrenzenden Hangwald ergeben sich zum Teil hochwertige Lebensräume für geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten, die auch den lichten Freiraum der ehemaligen Ferienanlage als Teilhabitat nutzen.

Der Kernbereich der Teilfläche (ca. 0,8 ha) stellt aufgrund der vorhandenen Bebauung nur ein Teilhabitat mit allgemeiner Bedeutung dar, während die unbebauten Randzonen als hochwertige Bereiche (ca. 0,4 ha) zu betrachten sind, die als potentielle Lebens- und Quartierräume für verschiedene Pflanzen- und Tierartengruppen dienen.

Mit der vorliegenden Planung werden kleinflächige Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet, auch wenn im Wesentlichen der vorhandene Gebäudebestand nutzbar ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und ggf. auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planungen (verbindliche Bauleitplanung; Gebäudeumbau, Abbruch und Neubau) zu berücksichtigen.

In diesem Bach-, Wald- und Schutzgebietszusammenhang ist der § 41a BNatSchG für neue Beleuchtungskörper zu beachten (Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18. August 2021; BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 59, ausgegeben am 30. August 2021).

Nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde des Landkreises Harz sollen die Baugrenzen so gesetzt werden, dass der östlich angrenzende Wald unbeschadet erhalten bleibt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Biotop-, Tier- und Pflanzenbestand incl. einer Gebäudekontrolle vor Umbauten zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Fledermäuse, Landsäuger, Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Käfer und Schmetterlinge) festzusetzen. Zudem ist der Baumschutz zu beachten.

In diesem Zusammenhang hat ggf. eine Verträglichkeitsprüfung mit NATURA-2000-Gebieten als Vorprüfung zu erfolgen. Ebenso ist möglicherweise das Waldrecht bei Waldumwandlungen anzuwenden.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche ist teilweise bereits mit Gebäuden bebaut. Mit der Teiländerung wird eine Überbauung von weiterer Freifläche vorbereitet, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Westlich schießt der „Silberborn“ aus einem Felsentor, der aus dem Mönchenmühlenteich kommend nach Nordwesten abfließt und sich nach dem Zusammenfluss mit dem „Teufelsbach“ zum „Goldbach“ vereint. Der „Silberborn“ und der „Goldbach“ bilden ein lineares Teilstück des FFH-Gebiet „Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“.

Entlang des „Goldbachs“ ist westlich der Teilfläche das Überschwemmungsgebiet des Goldbachs festgesetzt. Zur Vermeidung einer Verschlechterung der Hochwassersituation wird eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die Gewässer „Silberborn“ und „Goldbach“ seitens der unteren Wasserbehörde des LK Harz empfohlen. Zudem darf keine Erweiterung von Verkehrsflächen westlich der jetzigen Erschließung in Richtung der vorhandenen Gewässerrandstreifen (zudem FFH-Gebiet) erfolgen.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 9.600 m² (12.000 m² Sonderbaufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 80 % der Teilfläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 7.680 m² (9.600 m² freie Grundstücksfläche x GRZ max. 0,8) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die Waldflächen sind für die Frischluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes bestehen durch die versiegelten Bereiche (Erwärmungsfläche).

Die Teilfläche bereitet die weitere Überbauung der Frischluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die angrenzenden Waldflächen besteht jedoch weiterhin ein Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die im Änderungsbereich bestehenden Gebäude und Anlagen sind von Bäumen/Wald umgeben und von außen nur untergeordnet wahrnehmbar. Die Teilfläche fügt sich damit in die Umgebung ein.

Mit der neuen Flächennutzungsplan-Darstellung wird der Bau neuer baulicher Anlagen vorbereitet. Dies könnte zu einer Abwertung, insbesondere der südlich angrenzenden Bereiche mit Spazierwegen, im Hinblick auf das Landschaftsbild führen. Durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (z. B. Begrenzung der Höhe und Lage neuer Bebauung) können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch vermieden werden.

Zudem kann damit auch verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Teilfläche liegt im Baudenkmal „Michaelstein“. Zudem sind Teile des vorhandenen Gebäudebestandes als Ensemble Denkmal geschützt. Bei Berücksichtigung u. a. von entsprechenden Gestaltungsvorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Denkmalbereich jedoch vermieden werden.

3.2.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für Wald zu Sonderbaufläche ein Verlust von

- 9.600 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 20 = 192.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 80 % der Fläche unversiegelt (12.000 m² x 0,8 = 9.600 m²). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Wald- und Freifläche ein Verlust von

- max. 7.680 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 76.800 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.3 Teilfläche 5 – PV-Anlagen Michaelsteiner Straße

3.3.1 Flächendarstellung

- Lage: im Nordwesten der Kernstadt Blankenburg (Harz)
- Ziel der neuen Nutzung: Sonderbaufläche für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: abgedeckte Deponie in einer ehemaligen Tongrube
- Umgebung: westlich, nördlich und östlich angrenzend Gewerbegebiete, südöstlich und südwestlich Mischgebiete, zudem westlich angrenzend Bahnlinie

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche (Rekultivierungsfläche) 4,0 ha
- Wohnbaufläche 0,4 ha
- Gemischte Baufläche 0,2 ha
- Summe 4,6 ha

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „Photovoltaik“ 4,6 ha
- Summe 4,6 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Ruderaler Säume am Deponierand (Blick nach Westen, Oktober 2020)



Erste Sukzessionen im Südwesten der Deponie (Blick nach Südwesten, Oktober 2020)



Frisch verfestigte Deponieabdeckung im Süden (Blick nach Süden, Oktober 2020)

3.3.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Umgebung ist überwiegend durch teilweise großflächige Gewerbebetriebe geprägt, zudem befinden sich im Südosten und Südwesten gemischte Nutzungen. Als Vorbelastung ist die westlich verlaufende Bahnlinie einzustufen. Das nächste Wohngebiet ist ca. 150 m entfernt.

Die Teilfläche stellt sich als Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen eines Altstandortes nach dar. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Die Anlage kann durch Lichtreflexionen zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der umliegenden Wohngebiete führen. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der innerhalb des Stadtgebietes von Blankenburg (Harz) gelegenen Teilfläche handelt es sich um eine abgedeckte Deponie in einer ehemaligen Tongrube (Abschluss der Arbeiten nach einem

Rekultivierungsplan voraussichtlich im Herbst 2020). Auf der Fläche hat sich randlich teilweise Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen (u.a. mit Hartriegel, Ahorn, Robinie, Heckenrose, Holunder) entwickelt.

Die Teilfläche hat aktuell für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den Vorbelastungen lediglich als innerstädtisches Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind aktuell aufgrund der isolierten Lage und geringwertigen Habitatausstattung und laufender Rekultivierungsarbeiten nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden dennoch Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet, da die Rekultivierung eine lockere Begrünung mit Brachen und Gebüsch vorsieht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Ziele zu berücksichtigen, neu zu bilanzieren und ggf. auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen, wobei vor allem Brutvögel der Randlagen, ggf. Reptilien und Amphibien berücksichtigt werden müssen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Mit der Teilfläche wird ein Deponiestandort überplant. Im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist lediglich der vormals als Grünfläche dargestellte Teilbereich als eingriffsrelevant zu werten. Die Darstellung als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ bereitet eine Überbauung vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Der zu bewertende Eingriff bezieht sich auf bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche. Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 32.000 m² (40.000 m² Sonderbaufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet. Tatsächlich ist die Fläche bei überschlägiger Betrachtung bereits als vollständig durch den Deponiekörper überbaut einzustufen. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher voraussichtlich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelte Brachfläche ist für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Änderungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen insbesondere durch die angrenzenden Gewerbebereiche und die Bahnlinie.

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor. Aufgrund der Ausführung der Photovoltaik-Anlagen ist jedoch eine Luftzirkulation innerhalb der Fläche weiterhin möglich. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzenden Gewerbebereiche sowie die Bahnlinie geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der nordöstlich und südwestlich gelegenen Waldflächen.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Aufgrund der Lage und den Vorbelastungen der direkten Umgebung des Teiländerungsbereiches ergeben sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.3.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu Sonderbaufläche ein Verlust von

- 32.000 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 160.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich wäre unter Zugrundelegung des Rekultivierungsplanes eine lockere Begrünung mit Bäumen und Gebüsch der Grünfläche zu erwarten. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Gehölz- und Freifläche ein Verlust von

- max. 32.000 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 320.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.4 Teilfläche 17 – Gewerbeflächen Nordost

3.4.1 Flächendarstellung

- Lage: östlicher Rand der Kernstadt Blankenburg (Harz)
- Ziel der neuen Nutzung: Schaffung neuer Gewerbeflächen (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: überwiegend landwirtschaftliche Fläche (Acker, Baumschule), nördlich und südlich teilweise Wohnnutzung, im Nordosten landwirtschaftlicher Betrieb, im nördlichen Bereich Streuobstwiese, in Nord-Süd-Richtung stillgelegte Bahnlinie sowie „Stollengraben“
- Umgebung: nordwestlich angrenzend Wohnbebauung, südwestlich Kleingärten, im Süden Bundesstraße B 27, daran angrenzend überwiegend landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Norden überwiegend landwirtschaftliche Fläche
nordwestlich in geringer Entfernung FFH-Gebiet „Sand-Silberscharten-Standorte bei Quedlinburg“ sowie nördlich und östlich direkt angrenzend LSG „Harz und Harzvorland“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes	
• Fläche für die Landwirtschaft	38,7 ha	• Gewerbliche Baufläche	36,7 ha
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,95 ha	• Sonderbaufläche-Schweinemast	1,30 ha
• Geschützter Biotop	0,35 ha	• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,95 ha
		• Grünfläche	0,70 ha
		• Geschützter Biotop	0,35 ha
Summe	40,0 ha	Summe	40,0 ha



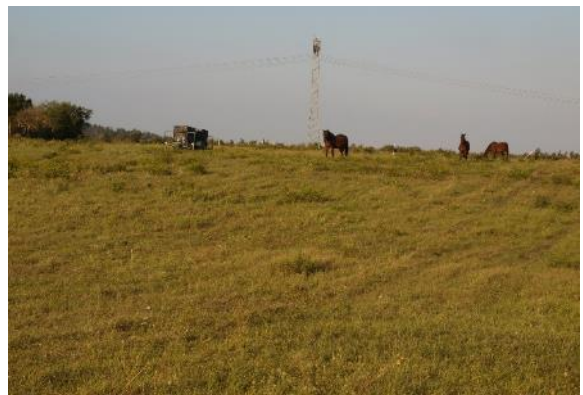
Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche (ohne mittleren Bereich, dort geplante PV-Anlagen)



Schweinemastanlage im Nordosten der Teilfläche (Blick vom Eingangsbereich nach Süden)



Ackerfläche, im Hintergrund Wohnnutzung im Norden (Blick nach Westen im November 2018)



Pferdekoppel östlich vom Stollengraben (Blick nach Osten im September 2021)



Ackerfläche mit angrenzender Wohnbebauung im Westen (Blick nach Westen im Juli 2020)



Restflächen der Baumschulnutzung im Südwesten der Teilfläche (Blick v. der B 27 aus nach Nordosten)



Ackerfläche mit Freileitungstrasse im Nordosten
(Blick nach Nordosten im September 2021)



Zubringer zur A 36 und Hecke östlich der Teilfläche
(Blick von der B 27 aus nach Norden)

3.4.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Im Norden, Nordwesten und Süden bestehen einzelne Wohngrundstücke. Nördlich, nordöstlich und südlich der Teilfläche bestehen ebenfalls einzelne Wohngrundstücke, westlich grenzt Wohnbebauung an. Südwestlich direkt angrenzend befindet sich eine Kleingartenanlage. Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes wird landwirtschaftlich bzw. als Baumschule genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden, jedoch mehrere Wirtschafts-/Erschließungswege, die grundsätzlich für z. B. Spaziergänge der nahen Wohnbevölkerung genutzt werden können. Aufgrund der teilweise fehlenden Anbindung sowie der geringen Attraktivität der Agrarlandschaft hat die Teilfläche jedoch keine erhebliche Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Insgesamt ergeben sich damit keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung auf das Schutzgut Mensch.

Mögliche Lärmemissionen des zukünftigen Gewerbegebietes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen und Baumschulflächen. Weiterhin bestehen mehrere Wohngrundstücke mit entsprechenden Ziergärten innerhalb des Änderungsbereiches. Im Nordosten befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit intensiver Tierhaltung. In Nord-Süd-Richtung verläuft der „Stollengraben“ durch die Teilfläche. Dabei handelt es sich im Plangebiet um einen naturfern strukturierten Graben, der jedoch nördlich zum Plangebiet bis zum Jahr 2000 in Teilabschnitten renaturiert wurde. Ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verläuft im östlichen Bereich der Teilfläche eine stillgelegte Bahnlinie. Dort haben sich lediglich in einzelnen Bereichen Sukzessionsgehölze angesiedelt. Angrenzend an die Gleise bestehen zudem mehr oder weniger schmale Streifen mit Ruderalvegetation. Außerdem befindet sich im Norden der Teilfläche angrenzend an ein Wohngrundstück eine inzwischen lückige Streuobstwiese. Ebenfalls an ein Wohngrundstück angrenzend befindet sich im Süden eine ehemalige, inzwischen ruderalisierte Weidefläche mit einzelnen Gehölzen.

Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, westlich grenzt Wohnbebauung an. Südwestlich direkt angrenzend befindet sich eine Kleingartenanlage, im Süden verläuft die

Bundesstraße B 27. Östlich befindet sich zudem das Gelände einer ehemaligen Deponie (geschlossen und begrünt).

Die Teilfläche hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Strukturen vermutlich als Teilhabitat für verbreitete Tiere der Feldflur und der Siedlungen eine geringere Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- und Tierarten wurden auf der vor allem durch Lössäcker sowie Baumschulbereiche geprägten Änderungsfläche im Winter 2018/19 nicht festgestellt. Die aufgelassenen Flächen im Bereich der ehemaligen Bahnlinie und der ehemaligen Weidefläche im Süden, die Streuobstwiese sowie der „Stollengraben“ bieten jedoch potenzielle Lebens- und Rückzugsräume für verschiedene Tierarten der Feldflur, der Kleingewässer-, Gehölzbestände und der Siedlungsräume.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen. Die Streuobstwiese von ca. 0,35 ha stellt ein geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) dar, welches zu erhalten bzw. an andere Stelle nach Befreiungsantrag zu ersetzen ist.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) nach eingehender Untersuchung sowie Bewertung relevanter Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Brut- und Rastvögel, Feldhamster) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Feldhamster, Amphibien, Reptilien) festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Fläche bereitet eine Überbauung von bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird ein Eingriff in Höhe von ca. 309.600 m² (387.000 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

In der Teilfläche verläuft ein Gewässer II. Ordnung („Stollengraben“), daher sind hier die Belange des Gewässerrandstreifens gem. §§ 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA sowie bei Errichtung baulicher Anlagen die §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise der unteren Wasserbehörde des LK Harz (nach der Stellungnahme v. 10.01.2022) sind im Zuge von konkreten Planungen zu beachten:

„Ein Großteil des Niederschlages muss wegen fehlender Regenrückhaltebecken künftig gesammelt und abgeleitet werden. Das führt zur Reduzierung von Grundwasserneubildung vor Ort und zu steigender Hochwassergefahr. Angesichts zunehmender Starkregenereignisse und langanhaltender Trockenperioden wird dieses Problem bedeutend. ... Hauptvorfluter der Stadt Blankenburg ist der Stollengraben. Aufgrund der bereits vorhandenen hydraulischen Überlastung des Stollengrabens sind zukunftsorientierte Planungen und deren Umsetzungen erforderlich, um das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen (§ 5 Abs. 1 WHG).“

Bei der Planung konkreter Maßnahmen ist im Vorfeld eine detaillierte Entwässerungskonzeption mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen der Teilfläche und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen insbesondere durch die verkehrsbedingten Luftimmissionen an der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (B 27), durch Geruchsbelastungen der Tiermastanlage im Nordosten des Änderungsbereiches.

Die Planung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche hat nur eine untergeordnete Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, da sie überwiegend durch landwirtschaftliche Ackerflächen und Baumschulflächen geprägt ist. Lediglich einige Gehölze im Bestand am Stollengraben sowie Obstbäume in Klein- und Hausgärten und Hecken bei den Wohnnutzung wirken positiv auf das Landschaftsbild.

Mit der Planung wird eine Gewerbenutzung möglich, was erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesem Umstand kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Eingrünung/Abpflanzungen, Bauhöhen-/Bauvolumenbegrenzungen sowie Erhalt/Verbesserung des Bereiches des „Stollengrabens“ begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können. Zudem kann mit entsprechenden Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Fläche liegen keine konkreten Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

Im Südosten besteht jedoch auf ca. 4,0 ha eine archäologische Verdachtsfläche, die bei Inanspruchnahme vor Baubeginn oder baubegleitend zu untersuchen ist. Zum konkreten Vorgehen sind i. d. R. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz notwendig.

3.4.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Überschlägig tritt bei Versiegelung von bisheriger Acker- und Baumschulfläche ein Verlust von

- max. $309.600 \text{ qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser)} \times 5 = 1.548.000$ Biotopwerten ein, der auszugleichen wäre.

Nur ein kleiner Teil kann davon im Plangebiet ausgeglichen werden (z. B. in der Grünfläche auf 0,7 ha im Westen des Plangebietes entlang des Wohnbaufläche).

Ergänzend wird an dieser Stelle der Hinweis zum Ausgleich von Bodenverlusten über mögliche Entsiegelungsmaßnahmen auf vorhandene Brachflächen in Blankenburg gegeben (Stichwort: Brachflächenkataster, s. Kap. 2.3.6).

3.5 Teilfläche 18 – PV-Anlagen Ost

3.5.1 Flächendarstellung

- Lage: östlicher Rand der Kernstadt Blankenburg (Harz)
- Ziel der neuen Nutzung: Sonderbaufläche für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: Stillgelegte Deponie/Ruderalbrache
Teilfläche liegt innerhalb LSG „Harz und Harzvorland“ (ein Entlassungsverfahren aus dem LSG wird noch durchgeführt)
- Umgebung: Westlich angrenzend Feldweg und der „Stollenbach“. Nördlich, östlich und südlich befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, ca. 60 m nördlich besteht eine Schweinemastanlage. Östlich direkt angrenzend verläuft eine Hochspannungsleitung. Nordwestlich in ca. 800 m Entfernung FFH-Gebiet „Sand-Silberscharten-Standorte bei Quedlinburg“.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 2,8 ha

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „Photovoltaik“ 2,8 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Bepflanzte Westseite am Feldweg mit Stollengraben links im Bild (Blick nach Norden)



Westende mit Kirschkpflaumengebüsch auf dem Deponiekörper (ehem. Obstplantage)



Überwiegend Ruderalbrache auf geschlossener Deponie (Blick nach Nordosten)

3.5.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Umgebung wird überwiegend großräumig landwirtschaftlich genutzt. Als Vorbelastungen sind die nördlich verlaufende Autobahn A 36 und die östliche B 27 einzustufen. Dies gilt ebenfalls für die nördlich gelegene Tiermastanlage.

Die nächsten Wohngebiete sind über 450 m entfernt, zudem bestehen ca. 450 m südlich Kleingärten.

Die Teilfläche ist eingezäunt. Sie stellt sich überwiegend als Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen über einer ehemaligen Deponie dar. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden, jedoch verläuft westlich angrenzend ein Wirtschafts-/Erschließungsweg, der grundsätzlich z. B. für Spaziergänge der nahen Wohnbevölkerung genutzt werden kann. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Die Anlage kann durch Lichtreflexionen zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der sich in den umliegenden Kleingärten aufhaltenden Menschen führen. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der eingezäunten Teilfläche handelt es sich um eine abgedeckte Deponie, auf der sich überwiegend eine Ruderalbrache mit randlichen Sukzessionsbereichen (teilweise mit Weichselkirsche, Kirschpflaume, Heckenrose, Robinie und Holunder) entwickelt hat. Im Westen besteht eine dichte Anpflanzung mit Kirschpflaumenbäumen (aufgegebene Obstplantage auf anteilig 0, 8 ha).

Nach den Unterlagen der unteren Naturschutzbehörde befindet sich auf dem westlichen Teil der Teilfläche 18 ein gesetzlich geschützter Biotop (Feldgehölz; § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA). Ob dieser Biotop in einer Ausprägung, die für einen Biotopschutz notwendig ist, noch vorhanden ist, wurde fachplanerisch im Sommer 2020 und 2021 überprüft. Das Feldgehölz auf dem Deponiekörper besteht aus einem standortfremden Neophyten-Bestand der Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*) und ist daher nicht (mehr) als gesetzlich geschützter Biotop einzustufen.

Die Teilfläche hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den Vorbelastungen und der Größe und Lage als Rückzugsraum und Teilhabitat eine allgemeine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind nach der Habitatausstattung nicht zu erwarten. Tierarten der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Arten an Wirbeltieren und Wirbellosen sind aufgrund der ausgedehnten Ruderalbrache und Gebüsche möglich.

Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Tierarten sind in der verbindlichen Planung näher zu prüfen. Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind deshalb im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Insekten, Amphibien, Reptilien) festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung von Fläche für die Landwirtschaft vor, welche grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen wäre, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führen würde

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 22.400 m² (28.000 m² Sonderbaufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich ist die Fläche bei überschlägiger Betrachtung bereits als vollständig durch den Deponiekörper überbaut einzustufen. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher voraussichtlich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelte Brachfläche ist für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen insbesondere durch die angrenzenden Verkehrsflächen und die Tiermastanlage.

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor Aufgrund der Ausführung von Photovoltaik-Anlagen ist jedoch eine Luftzirkulation innerhalb der Fläche weiterhin möglich. Da die Fläche zudem weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden ist, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird durch die begrünte Deponie geprägt. Die nahegelegene Autobahn bzw. Bundesstraße, eine nördlich gelegene Tiermastanlage sowie eine direkt angrenzend verlaufende Hochspannungsleitung beeinträchtigen die Umgebung und den Blick auf die Teilfläche. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der nördlich gelegenen Waldflächen. Die Grünstrukturen der Teilfläche tragen somit zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei der nachfolgenden Bauleitplanung mindern, aber nicht generell vermeiden, da eine vollständige Eingrünung aufgrund der geplanten Nutzung (Photovoltaik) nicht möglich sein wird.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher einzuplanen (z. B. Eingrünungsmaßnahmen an anderer Stelle).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.5.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Fläche für die Landwirtschaft ein Verlust von

- 22.400 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 112.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Gehölz- und Freifläche ebenfalls ein Verlust von

- max. 22.400 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 112.000 Biotopwerten ein, der auszugleichen wäre.

3.6 Teilfläche 26 – PV-Anlagen ehem. Deponie-Löwenberg

3.6.1 Flächendarstellung

- Lage: nordöstlich außerhalb des Siedlungsbereiches des OT Stadt Derenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sonderbaufläche für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: im Süden rekultivierte Deponie, im Norden Altstandort, landwirtschaftliche Fläche (Acker)
- Umgebung: überwiegend landwirtschaftliche Flächen (Acker), teilweise ehemalige Abbaufläche, südwestlich und südlich Gehölzbestände, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen (Acker)

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 2,0 ha
 - Fläche für die Landwirtschaft 3,9 ha
- Summe 5,9 ha

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „Photovoltaik“ 5,9 ha
- Summe 5,9 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Eingangsbereich und offener Teilbereich der abgedeckten Deponie auf 2,0 ha (Blick nach Süden)



Forstpflanzungen in Randbereichen der abgedeckten Deponie bleiben erhalten (Blick nach Nordosten)



Nördlicher Teil der Änderungsfläche mit Acker und Sukzessionsbereichen (Blick nach Norden)

3.6.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich ist insbesondere durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Teilfläche wird im nördlichen Bereich derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise stellt sie sich als Altstandort mit Gehölzsukzession dar. Beim südlichen Bereich handelt es sich um eine rekultivierte Deponie. Wohnnutzung besteht in der Nähe nicht. Innerhalb des Gebietes und dessen direkter Umgebung sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden. Zwischen den Teilbereichen verläuft ein Wirtschaftsweg, dieser kann grundsätzlich für z. B. Spaziergänge genutzt werden. Aufgrund der fehlenden Anbindung der Wegeverbindung sowie der geringen Attraktivität der Agrarlandschaft hat die Teilfläche jedoch keine erhebliche Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Der nördliche Bereich stellt sich auf ca. 1,8 ha überwiegend als Ruderalbrache dar, am Nordrand besteht zudem eine Gehölzsukzession mit Ahorn, Birke und Weide. Bei den weiteren Bereichen handelt es sich um intensiv genutzten Acker.

Bei dem eingezäunten, südlichen Bereich der Teilfläche handelt es sich um eine seit ca. 10 Jahren abgedeckte Deponie, auf der sich im überwiegenden Teil eine Ruderalbrache auf kiesiger Überdeckung mit randlichen Sukzessionsbereichen im Süden (teilweise mit Kirschkpflaume, Weichselkirsche, Feldahorn, Heckenrose und Holunder u.a.) entwickelt hat. Um einen sich entwickelnde Wald an den Rand- und Hangflächen erhalten zu können, wurde die PV-Fläche von 13,3 ha auf 3,9 ha im Verfahren deutlich eingeschränkt. Die Planung folgt damit dem Ergebnis einer Abstimmung der Stadt- mit der Forstverwaltung am 26.08.2021 vor Ort. Nördlich grenzt ein Feldweg an, der Süden zeigt ins Tal der Holtemme. Umliegend befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Teilfläche hat aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den Vorbelastungen und der Größe und Lage als Rückzugsraum und Teilhabitat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere eine allgemeine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten. Tierarten der Roten Liste Sachsen-

Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Arten an Wirbeltieren und Wirbellosen sind aufgrund der ausgedehnten, stark besonnten Ruderalbrache und Gebüsche möglich.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bestände genau zu prüfen, zu berücksichtigen und gegebenenfalls auszugleichen. Es besteht hier ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), der mit dem Betriebsplan zur Verfüllung des ehemaligen Kiessandtagebaus festgesetzt wurde. Die Ziele des LBP sind zu beachten, ggf. Andernorts ähnliche Biotopziele wiederum zu kompensieren.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) entsprechend zu berücksichtigen. Relevant in diesem Refugium im ausgedehnten Feldlebensraum sind z. B. Rotmilan, Turmfalke, Feldlerche, Schwarz- und Braunkehlchen, Grau- und Goldammer, Feldhase, Wildkaninchen, Reptilien und Insekten der besonnten Trockenhabitats. Fledermäuse werden den Raum als Jagdhabitat nutzen. Aktuell bestehen aber keine Quartierangebote.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung von Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft vor, welche grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führen würde.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 47.200 m² (59.000 m² Sonderbaufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich ist der südliche Teil der Fläche als durch den Deponiekörper überbaut einzustufen. Für den nördlichen Teil könnte im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung auf Grundlage der vorhandenen, derzeitigen tatsächlichen Nutzung als Ackerfläche ein Eingriff in Höhe von max. 14.400 m² (18.000 m² Ackerfläche x GRZ max. 0,8) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Bracheflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung etc.) auf den angrenzenden Ackerflächen.

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor. Aufgrund der Ausführung von Photovoltaik-Anlagen ist jedoch eine Luftzirkulation innerhalb der Fläche weiterhin möglich. Da die Fläche zudem weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden ist, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende weitere Deponiefläche sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der nordwestlich und südlich gelegenen Waldflächen. Aufgrund der überwiegend gehölzfreien Umgebung sowie der teilweise exponierten Lage der Fläche auf dem Deponiehügel bestehen weitreichende Sichtbeziehungen auf den Änderungsbereich.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei der nachfolgenden Bauleitplanung mindern, aber nicht generell vermeiden, da eine vollständige Eingrünung aufgrund der geplanten Nutzung (Photovoltaik) nicht möglich sein wird.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Ausgleichsmaßnahmen einzuplanen (z. B. Eingrünungsmaßnahmen an anderer Stelle).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.6.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Versiegelung von bisheriger „Grünfläche“ ein Verlust von

- 27.800 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) $\times 10 = 278.000$ Biotopwerten und von bisheriger Fläche für die Landwirtschaft ein Verlust von
- 31.200 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) $\times 5 = 156.000$ Biotopwerten ein.

Insgesamt ergibt sich ein Verlust von 434.000 Biotopwerten.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ruderalfläche (41.000 qm \times max. GRZ 0,8 = 32.800 qm) ein Verlust von

- max. 32.800 qm $\times 15 = 492.000$ Biotopwerten und von bisheriger Ackerfläche (18.000 qm \times max. GRZ 0,8 = 14.400 qm) ein Verlust von
- max. 14.400 qm $\times 5 = 72.000$ Biotopwerten.

Insgesamt entstünde ein Verlust von max. 564.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.7 Teilfläche 27 – PV-Anlagen Deponie Heimburg

3.7.1 Flächendarstellung

- Lage: nordwestlich außerhalb des Siedlungsbereiches des OT Heimburg, östlich angrenzend an die Kleingartenanlage Heimburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sonderbaufläche für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: abgedeckte Deponie, Goldbachniederung und Wiesenbereiche
Teilfläche liegt derzeit vollständig in LSG „Harz und Harzvorland“ und Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ (es wird noch ein Entlassungsverfahren aus dem LSG durchgeführt)
- Umgebung: westlich angrenzend Kleingartenanlage, nördlich, östlich und südlich angrenzend lockere Gehölzbestände bzw. Streuobstwiesen

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 1,3 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „Photovoltaik“ 1,3 ha



Südseite der geschlossenen Deponie mit Zufahrtsmöglichkeit (Blick nach Norden)



Sehr schmales Plateau der geschlossenen Deponie, max. 20 m Breite (Blick nach Süden)



Weg an der Westseite der geschlossenen Deponie (Blick nach Norden)

3.7.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Umgebung wird überwiegend durch Kleingärten sowie naturnahe Bereiche geprägt. Das nächste Wohngebiet ist ca. 100 m entfernt.

Die Teilfläche stellt sich als Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen eines ehemaligen Deponiestandortes dar. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden, der westlich angrenzende Wirtschaftsweg kann als Rad- und Wanderweg genutzt werden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage ermöglicht. Die Anlage kann durch Lichtreflexionen zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der sich in den umliegenden Kleingärten aufhaltenden Menschen führen. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut

Mensch auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der überwiegend eingezäunten Teilfläche handelt es sich vorwiegend um eine relativ kleinflächige, sehr steilwandige, aber gut abgedeckte und intensiv begrünte ehemalige Hausmülldeponie. Auf dem schmalen oberen Plateau des Deponiekörpers besteht ein halbruderaler Magerrasen. In den hohen Böschungen am Nord, Ost- und Westrand hat sich eine randliche Sukzession mit Gehölzen entwickelt (reichlich Weißdorn, Kirschkirsche, Weichselkirsche, Heckenrose, Esche, Ahorn und Hainbuche). Im Nordosten geht der Bereich in die Goldbachniederung mit Auwaldgehölzen und Wiesengebieten über.

Die Teilfläche hat trotz geringer Größe für zahlreiche Pflanzenarten und Tiere aufgrund der diversen Biotopstrukturen sowie dem naturnahen Umfeld als Rückzugsraum und Gehölzhabitat eine hohe Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind nach der Habitatausstattung zwar weniger zu erwarten, jedoch sind Tierarten der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Arten an Wirbeltieren und Wirbellosen aufgrund der Begrünung an den Steilhängen mit Gebüsch sowie der Goldbachniederung sehr wahrscheinlich.

Relevant in diesem Gehölzrefugium mit Magerrasen sind z. B. zahlreiche Gehölzbrüter, Reptilien, Amphibien und Insekten. Fledermäuse werden den Raum als Jagdhabitat nutzen (Quartierangebote befinden sich im Umfeld). Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche bereitet eine Überbauung von Grünflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird ein Eingriff in Höhe von max. 10.400 m² vorbereitet (13.000 m² Sonderbaufläche x GRZ max. 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit).

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Grünflächen sind für die Kalt- und Frischluftentstehung von Bedeutung. Erhebliche Vorbelastungen des Änderungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen nicht.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung der Kalt- und Frischluftentstehungsfläche vor. Aufgrund der Ausführung von Photovoltaik-Anlagen ist jedoch eine Luftzirkulation innerhalb der Fläche weiterhin möglich. Da die Fläche zudem weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden ist, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Änderungsgebiet ist durch die unbebauten Grünbereiche geprägt. In Zusammenhang mit den angrenzenden Grün- und Waldflächen sowie den Kleingärten entsteht ein durchgrünter Bereich. Zudem befindet sich die Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet „Harz und Harzvorland“.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei der nachfolgenden Bauleitplanung mindern, aber nicht generell vermeiden, da eine vollständige Eingrünung aufgrund der geplanten Nutzung (Photovoltaik) nicht möglich sein wird.

Zudem ist eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet zu prüfen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Ausgleichsmaßnahmen einzuplanen (z. B. Eingrünungsmaßnahmen an anderer Stelle).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.7.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grünfläche ein Verlust von

- 10.400 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 104.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ruderal- und Grünfläche ein Verlust von

- max. 10.400 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 15 = 156.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.8 Teilfläche 31 – SO-Tourismus Goldbachmühle

3.8.1 Flächendarstellung

- Lage: östlich außerhalb des Siedlungsbereiches des OT Heimbürg, in geringer Entfernung östlich der Bundesstraße B 81
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung und Erweiterung der touristischen Nutzung (max. GRZ = 0,8), ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung
- Bestand: im Norden Gaststätte mit Nebengebäuden und Freiflächen, im Süden Nebengebäude und Freiflächen
Teilfläche grenzt direkt an das LSG „Harz und Harzvorland“ und liegt vollständig Naturpark „Harz/Sachsen- Anhalt“
- Umgebung: westlich Wohngrundstück, daran angrenzend und nördlich Verlauf des „Goldbachs“, östlich Wiesen, südlich bewaldeter Hangbereich der Hügelkette „Heers“, daran angrenzend Bundesstraße B 81
angrenzender „Goldbach“ ist als gesetzlich geschütztes Biotop festgelegt

Darstellung im wirksamen F-Plan

• Grünfläche	0,65 ha
• Fläche für Wald	0,24 ha
Summe	0,89 ha

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

• Sonderbaufläche „Tourismus“	0,89 ha
Summe	0,89 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Straßenansicht und Wohnhaus (Blick nach Osten)



Straßenansicht: südliche Nebengebäude und Sandsteinhang (Blick nach Südwesten)



Freiflächen sowie Gaststätte und Pension (Blick nach Nordwesten)

3.8.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Teilfläche wurde schon vor 1989 als Ferienhaus genutzt. Die vom derzeit bestehenden Pensions- und Gaststättenbetrieb ausgehenden Geräuschemissionen (PKW-Verkehr, Musik, Unterhaltungen der Gäste und spielende Kinder) sind verhältnismäßig gering.

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche werden überwiegend forst- und landwirtschaftlich genutzt. Einzelne Wohngrundstücke im Westen und Südosten sind ca. 50 m bis 150 m entfernt.

Mit der Änderung der Teilfläche soll die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung „Goldbachmühle“ vorbereitet werden. Die Planung stützt die begonnene Entwicklung eines Ausflugslokals mit Pension und trägt so zur Förderung der naturnahen Erholungsnutzung an geeigneter Stelle bei. Die Planung sieht keine erheblichen Störungen der benachbarten Wohnnutzung vor. Trotzdem sind im

Rahmen der nachfolgenden Planungen entsprechende Auswirkungen vertieft zu prüfen und bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen festzulegen

Bei entsprechenden Maßnahmen in der nachfolgenden Planung ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die bereits siedlungsbetonte Teilfläche ist aufgrund der bisherigen Nutzung für verbreitete Pflanzenarten und kulturfolgende Tiere als Teilhabitat mit einer mittleren Bedeutung einzustufen.

Der rahmende Laubbaumbestand im Norden (vor allem Ulme, Weide, Esche und Bergahorn) markiert die Ufer des Goldbachs. Weiterhin sind im Osten noch Pappel, Roteiche, Linde, Weißdorn und Hasel zu finden. Die Gebäude-, Garten-, und Rasenflächen wirken gepflegt. Der ehemalige Mühlgraben ist nur als muldenartiges Relikt erkennbar. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt.

Die Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereichs schließen an den von Kiefern geprägten, steilen Hangwald auf Sandstein an. Am öffentlichen Weg fußen einige Laubbäume wie Linde, Bergahorn, Eberesche, Esche, Zitterpappel und Birke.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden nur geringfügige Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Relevant in diesem Lebensraum an der Schnittstelle zw. Sandsteingebiet, Goldbach, Siedlung und Feldflur sind Brutvögel, Landsäuger, Fledermäuse und Insekten (ggfs. ist eine Kontrolle auf Brutvögel und Fledermäuse vor einer ergänzenden Bebauung oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden erforderlich). Zudem sind ggf. Auswirkungen auf das angrenzende LSG „Harz und Harzvorland“ zu prüfen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Im Plangebiet selbst ist kein offenes Gewässer vorhanden. Der ehemalige Mühlgraben ist überwiegend verschüttet. Nur im Osten ist davon noch eine Mulde erkennbar, die meist trockenliegt. Die Teilfläche entwässert in den Goldbach, der im Norden unmittelbar angrenzt.

Der Goldbach weist stark schwankende Wasserstände und auch Zeiten völliger Trockenheit auf. Überschwemmungen, die auch den Änderungsbereich betreffen, treten zeitweise auf.

Die Teilfläche ist teilweise bereits mit Gebäuden bebaut. Mit der Teiländerung wird eine weitere Überbauung von bisherigen Freiflächen vorbereitet, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 7.120 m² (8.900 m² Sonderbaufläche „Tourismus“ x GRZ max. 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 80 % der Teilfläche noch nicht versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 5.696 m² (7.210 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,8) entstehen.

Folgende Hinweise der unteren Wasserbehörde des LK Harz (s. Stellungnahme vom 10.01.2022) sind bei konkreten Planungen zu beachten:

„Für dieses Gebiet dient der Goldbach entwässerungstechnisch als Vorfluter. Aufgrund der klimatischen Veränderungen der letzten Jahre wurde ein regelmäßiges Trockenfallen des Goldbachs über längere Zeiträume festgestellt. Somit ist der Goldbach für dauerhafte Einleitungen aus dezentralen Abwasseranlagen aus gewässerökologischen und gewässergütemwirtschaftlichen Gründen nicht geeignet. Die geplante Nutzungsintensivierung des Gebiets erfordert eine regelwerksgerechte Planung der Schmutzwasserbeseitigung und die Errichtung sowie den Betrieb von dezentralen Abwasseranlagen, die dem Stand der Technik entsprechen. Aufgrund der Entwässerungsverhältnisse, es stehen gering sickerfähige Bodenschichten an, stehen nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Weiterentwicklung des Gebiets geht mit einem Flächenbedarf für die Abwasserbeseitigungsanlagen einher.“

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Bereiche der Teilfläche sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Erhebliche Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen nicht.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung von Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Da jedoch weiterhin ein Anschluss der Fläche an die angrenzenden Frei- und Waldflächen besteht, können klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche ist hauptsächlich geprägt von den sich einfügenden Gebäuden und den unversiegelten Freiflächen. Weiterreichende Sichtbeziehungen auf das Plangebiet bestehen nur aus östlicher Richtung.

Zu den das Landschaftsbild der direkten Umgebung prägenden Elementen gehören der nördlich an die Änderungsfläche angrenzende „Goldbach“ sowie der südlich angrenzende Hangwald.

Mit der Änderung werden erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können diese mit Eingrünungen/Abpflanzungen sowie Bauhöhen-/Bauvolumenbegrenzungen auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Zudem kann damit auch verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das umgebende Landschaftsschutzgebiet ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.8.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche und Fläche für Wald zu Sonderbaufläche „Tourismus“ ein Verlust von

- 7.120 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 15 = 106.800 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 80 % der Fläche unversiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Grünflächen ein Verlust von

- max. 5.696 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 56.960 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.9 Teilfläche 37 – Gewerbliche Baufläche an der L 92

3.9.1 Flächendarstellung

- Lage: südöstlich außerhalb des Siedlungsbereiches des OT Timmenrode, nördlich angrenzend an die Landesstraße L 92
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes (max. GRZ = 0,8)
- Bestand: landwirtschaftliche Fläche (Acker)
- Umgebung: westlich und nördlich angrenzend Gewerbegebiet, südlich Landesstraße L 92, daran angrenzend landwirtschaftliche Flächen südlich an die Landesstraße angrenzend LSG „Harz und Harzvorland“

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 4,5 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Gewerbliche Baufläche 4,5 ha



Teilfläche mit Acker, angrenzend Recyclingbetrieb (RST-Thale) hinter dem Erdwall (Blick nach Norden)



Teilfläche vollständig Acker, zwischen Landesstraße L 92 und Recyclingbetrieb (Blick nach Nordwesten)



Acker, angrenzend L 92, Recyclingbetrieb und Gewerbegebiet Thale (Blick nach Osten)

3.9.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche werden bereits als Gewerbeflächen genutzt. Zudem besteht schon eine Vorbelastung durch die angrenzende Landesstraße. Die nächsten Wohngebiete sind über 800 m entfernt.

Die Teilfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Somit ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Umliegend befinden sich im Norden das weitläufige Betriebsgelände eines Recyclingbetriebes, im Osten grenzt das Gewerbegebiet Thale an. Südlich angrenzend verläuft die Landesstraße L 92, daran anschließend weitere landwirtschaftliche Flächen.

Die Teilfläche hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt bzw. bieten sich dafür hier keine dauerhaften Lebensgrundlagen (ggfs. ist eine Kontrolle auf Bodenbrüter und Feldhamster vor einer Bebauung erforderlich).

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen. Relevant in diesem Feldlebensraum sind die Feldlerche und der Feldhamster.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird ein Eingriff in Höhe von max. 36.000 m² (45.000 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die Teilfläche (Acker) ist für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen der Teilfläche und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen insbesondere durch die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbeflächen (Erwärmungsflächen, Staubemissionen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Bereich der Änderung zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche stellt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche dar und hat somit keine erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund des Fehlens von Strukturelementen in der Fläche ergibt sich eine direkte Sicht auf die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiete. Somit hat die Teilfläche keine besondere Bedeutung für das Ortsbild.

Mit der Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, da die bereits bestehende angrenzende Nutzung des Gewerbegebietes fortgeführt wird.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnten mit Eingrünung/Abpflanzungen sowie Bauhöhen-/Bauvolumenbegrenzungen verbessernde Effekte auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild erzielt werden.

Zudem kann damit auch verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.9.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Überschlägig tritt bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- max. 36.000 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 5 = 180.000 Biotopwerten ein, der auszugleichen wäre.

3.10 Teilfläche 38 – SO-Tourismus nördlich Waldesruh

3.10.1 Flächendarstellung

- Lage: südwestlich außerhalb des OT Wienrode am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches „Waldesruh“, westlich angrenzend an die Bundesstraße B 81
- Ziel der neuen Nutzung: touristische Nutzung (max. GRZ = 0,8), ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung
- Bestand: aufgelassener Obstgarten
Teilfläche liegt derzeit vollständig in LSG „Harz und Harzvorland“ und Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ (ein Entlassungsverfahren aus dem LSG wird derzeit vorbereitet)
- Umgebung: südlich, westlich und östlich angrenzend weitläufiger Siedlungsbereich „Waldesruh“, westlich und östlich daran anschließend Waldflächen, nördlich landwirtschaftliche Flächen, östlich direkt angrenzend Bundesstraße B 81,

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 0,75 ha

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „Tourismus“ 0,75 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Teilfläche mit Gehölzrand (Blick von Norden)



Geringfügige Einbauten im Änderungsbereich



Brachliegender Streuobstbereich, dahinter die B 81

3.10.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Teilfläche stellt sich überwiegend als aufgelassener Obstgarten dar. Außerdem bestehen einzelne Einbauten sowie Ablagerungen in dem Bereich. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die angrenzenden Bereiche werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Südlich angrenzend befindet sich ein Hotel-/Restaurantbetrieb. Zudem besteht durch die angrenzende Bundesstraße eine Vorbelastung. Die Fläche hat eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Durch die Planänderung ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, die keine erheblichen Auswirkungen hat.

Durch die Vorbereitung einer auch zukünftigen Tourismus-/Naherholungsnutzung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der eingezäunten Teilfläche handelt es sich um einen extensiv begrünten, ehemaligen Obstgarten mit Gehölzsukzessionen und Grünbrachen. Insbesondere am Nord, Süd- und Westrand bilden randliche Sukzessionsbereichen dichtere Gebüsche (Weichselkirsche, Heckenrose, Esche, Ahorn, Weißdorn, Brombeere und Holunder).

Die Teilfläche hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der diversen Biotopstrukturen eine allgemeine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Lage an der Bundesstraße zwar nicht zu erwarten, jedoch sind Tierarten der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Arten an Wirbeltieren und Wirbellosen aufgrund der dauerhaften Begrünung und geringfügigen Nutzung nicht unwahrscheinlich. „Relevant in diesem noch lichten und von Obst- und Laubgehölzen geprägten Gelände sind z. B. Gehölz- und Höhlenbrüter, Reptilien, Amphibien und Insekten. Fledermäuse werden den Raum als Jagdhabitat nutzen

Mit der vorliegenden Planung werden erhebliche Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) entsprechend zu berücksichtigen und bei Bedarf auszugleichen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung von bisheriger Grünfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 6.000 m² (7.500 m² Sonderbaufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung zzt. etwa 10 % der Teilfläche bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 5.400 m² (6.750 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,8) entstehen.

Folgende Hinweise der unteren Wasserbehörde des LK Harz (s. Stellungnahme vom 10.01.2022) sind bei konkreten Planungen zu beachten:

„Das Vorhaben befindet sich aktuell in einem Gebiet, das im Schmutzwasserbeseitigungskonzept der dezentralen Entwässerung zugeordnet worden ist. Der Standort und die Größe des Vorhabens, bei dem mit höherem und saisonal schwankendem Abwasseranfall zu planen ist, bieten keine geeigneten Voraussetzungen, anfallende Abwässer dezentral entsprechend dem Stand der Technik und ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit zu beseitigen. Eine Nutzbarkeit des nördlich an das Erholungsgebiet Waldesruh angrenzenden Mittelkopfgrabens als Einleitgewässer steht wegen der geringen und schwankenden Abflüsse bis hin zum Trockenfallen des Gewässers nicht zur Verfügung. Die anstehenden Bodenschichten verfügen nur über eine schwache Sickerfähigkeit. Das Vorhaben erfordert einen Anschluss an die öffentlichen Anlagen des TAZV Vorharz und kann aufgrund der fehlenden Erschließungsmöglichkeit an diesem Standort zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus wasserrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sollte die gesamte Siedlung Waldesruh/An der Steige schmutzwasserseitig zentral erschlossen werden. Neben der touristischen Nutzung und Nutzung zu Erholungszwecken ist seitens der Stadt Blankenburg auch die illegale Wohnnutzung in diesem Gebiet zu betrachten.“

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Flächen sowie die Grünstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches sind für die Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die verkehrlichen Emissionen der östlich angrenzenden Bundesstraße.

Die Teilfläche bereitet grundsätzlich die Überbauung der Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen im Bereich der Grünfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursachen würde.

In der verbindlichen Bauleitplanung können ausreichend Freiflächen gesichert werden, sodass in Kombination mit den umliegenden, sehr weitläufigen Wohngrundstücke sowie Freiflächen weiterhin ein ausreichender Luftaustausch mit der Änderungsfläche gesichert werden kann. Damit können klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches mit der zum Teil sukzessierenden Brachfläche sowie den Obstbaumbeständen vorhanden. Die direkte Umgebung ist hauptsächlich geprägt von der lockeren Wohnbebauung, Freiflächen sowie von der Bundesstraße.

Mit der neuen Flächennutzungsplan-Darstellung wird eine Bebauung ermöglicht. Dies könnte zu einer Abwertung im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild führen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnten diese Auswirkungen mit Eingrünungen/Abpflanzungen sowie Bauhöhen-/Bauvolumenbegrenzungen auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Zudem kann damit auch verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das zukünftig umgebende Landschaftsschutzgebiet ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.10.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu Sonderbaufläche ein Verlust von

- 6.000 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 60.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 90 % der Fläche unversiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grünfläche ein Verlust von

- max. 5.400 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 15 = 81.000 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.11 Teilfläche 43 – SO Besondere Wohnform/ Tourismus (Birkentalmühle)

3.11.1 Flächendarstellung

- Lage: nordwestlicher Rand der Kernstadt Blankenburg (Harz), geteilte Fläche östlich (6,6 ha) und westlich der A 36 (2,3 ha)
- Ziel der Neuausweisung: Sonderbaufläche Besondere Wohnform/ Tourismus (Birkentalmühle) (Ansatz GRZ = 0,3), als perspektivische Möglichkeit für an die Umwelt angepasste Bauten (Stichwort „Ökologisch angepasstes Bauen im Birkental“).
- Bestand östlich der A 36: zum Teil bewohnte und unbewohnte Wohngebäude, ehem. Ferienhäuser, Nebengebäude, altes Mühlengebäude mit Fachwerk direkt neben der Autobahn A 36, daneben Goldbach mit Brücke, Wiesen, Hecken, Hang- und Auwald
Teilfläche liegt im Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ und im LSG „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Wernigerode“ (LSG HV WR).
- Bestand westlich der A 36: überwiegend naturnaher Hang- und Auwald nördlich der Talniederung
Teilfläche liegt im Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ sowie angrenzend zum linearen FFH-Gebiet (Fließgewässer: Goldbach); in der Teilfläche wurden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau der B 6n (spätere A 36) Gebäudeabbrüche vorgenommen; die Flächen sind inzwischen bewaldet
- Umgebung: in nordöstliche Richtung Wald, sonst flussbegleitend Baumbestände und Grünland, im weiteren Umfeld Ackerflächen, A 36 gebietsdurchschneidend, östlich B 81
Allseits angrenzend an die Teiländerungsfläche setzt sich das LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ fort. Das FFH-Gebiet „Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ grenzt im Bereich des „Goldbaches“ an die westliche Teiländerungsfläche an, westlich befindet sich in ca. 500 m Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 3,8 ha
 - Grünfläche 1,2 ha
 - Fläche für Wald 3,9 ha
- Summe 8,9 ha

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Sonderbaufläche „Besondere Wohnform/Tourismus (Birkentalmühle)“ 8,9 ha
- Summe 8,9 ha



Luftbild mit Abgrenzung der zweigeteilten Teilfläche



Diverse Ausbildungen im westlichen Teil des Birkentals, mit Grünbrachen und Wald (Blick nach Süden)



An der Goldbachbrücke: Blick auf Fachwerkhaus direkt an der hoch geführten A 36 (Blick nach Westen)



Mehrere Wohngrundstücke östlich der A 36 (Blick nach Süden im September 2021)



Naturnaher Hangwald im westlichen Teil des Birkentals (Blick nach Norden im September 2021)



Naturnaher Waldrand zur extensiven Grünlandnutzung (Oberhang des Birkentals, Blick nach Westen)

3.11.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Umgebung der Teilfläche „Birkental“ wird überwiegend durch das Tal des Goldbaches, die Wald- und Ackerflächen, die Autobahn A 36 sowie die Bundesstraße B 81 östlich geprägt. Das nächste Wohngebiet befindet sich ca. 1.100 m südwestlich. Die Zufahrt erfolgt von Osten über schmale Wirtschaftswege von der B 81 (nicht durch Gewerbe- oder Wohngebiete).



Das Birkental im Luftbild von 1992 (Bildquelle: Archiv Stadt Blankenburg)

Die Teilfläche befindet sich im Tal des Goldbaches im Umfeld der A 36 (mit dem Brückenbau von 2004) und zeigt Mischnutzung mit Wald, Grünlandflächen und Wohnbebauung auf.

Im Umfeld der früher betriebenen Wassermühle (östlich der A 36, Fachwerkbau der Birkentalmühle) entstanden mehrere Wohnhäuser, die bis 1990 als Post-Ferienheim genutzt wurden und heute teilweise leer stehen. Seit 2004 führt hier unmittelbar hinter der Mühle eine Brücke der A 36 über das Birkental, wobei eine deutliche und dauerhafte Lärmbelastung vorherrscht.

Die stark hängige Teilfläche über dem Goldbachtal (westlich der A 36; ist derzeit vollständig mit Laubwald bestockt. Frühere dort befindliche Ferienhäuser wurden nach dem Bau der B 6n (heute A 36) entfernt und sind inzwischen bewaldet.

Innerhalb der Änderungsfläche sind Rad- und Wanderwege vorhanden. Unweit südlich an der Mönchenmühle verläuft mit dem „Harzer Grenzweg“ ein Wanderweg. Die Teilfläche selbst hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Wohnen und eine allgemeine Bedeutung für die Naherholung, da sich in ihr ein Verbindungsweg zw. Harzrand, Mönchemühlenteich und Regensteingebiet befindet.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung bei entsprechender Gestaltung und Verkehrssicherung, da zum Teil eine Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Siedlungsflächen in der westlichen und östlichen Teilfläche vorbereitet wird (s. oben: historische Luftbildaufnahme von 1992).

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Abgrenzung der Änderungsfläche 43 angepasst. Danach

werden für den östlichen Bereich 6,6 ha und den westlichen Bereich 2,3 ha bilanziert (in der Summe 8,9 ha). Somit ist trotz des ergänzten westlichen Bereiches eine Reduzierung der Gesamtfläche erfolgt.

Im Interesse einer schonenden Umweltplanung sollen die Flächen nicht vollständig in Anspruch genommen und die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Dies wird in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Im westlichen Bereich (ehemaliges Ferienlager) sind die desolaten Bungalows im Rahmen einer A+E-Maßnahme zum Bau der B6n (jetzt A 36) abgerissen worden. Ein Wiedernutzbarmachung soll hier nur sehr begrenzt erfolgen, wobei möglichst wenig in die Natur eingegriffen werden soll (z.B. durch den begrenzten und naturräumlich eingefügten Bau kleiner „Tiny-Houses“).

Die Fläche südlich an der Zufahrt zum Tal (Feld mit Hochspannungsmasten) eignet sich dazu, parkende Autos aufzunehmen, um diese aus dem Tal fernzuhalten.

Die Mühle und die Scheune (2 Gebäude mit Ortshistorie unterhalb der Autobahnbrücke) sollen saniert werden, da sie in der eine wichtige Rolle gespielt haben. Bei der Scheune wäre eine Nachnutzung mit Wohnen vorstellbar. In dem anderen Gebäude könnten ggf. touristische Angebote wie ein Fahrradverleih oder ein Imbiss unterkommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher der Naherholungswert erhöht. Für das Schutzgut Mensch ergeben insgesamt keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die Teilfläche ist durch ein historisches Gebäude (das „Fachwerkhaus der Birkentalmühle“) und sonstige Nebengebäude, Aufenthaltsgebäude, Wald, Wiesen und Grünanlagen am dort verlaufenden Goldbach geprägt. Die frühere intensivere Nutzung als Ferienanlage bis Anfang der 1990er Jahre liegt seit dem Bau der vierspurigen B 6n (heute A 36) brach. Die angrenzenden Hanglagen des Birkental am Goldbach und die Ufer des Goldbaches tragen artenreichen natürlichen Laubmischwald (Auwald- und Hangwald mit Alt- und Totholzanteilen). Im Osten der Teilfläche ist auf ca. 2,5 ha verbrachendes Grünland vorhanden. In Verbindung mit dem Goldbach und dem angrenzenden Hangwald ergeben sich zum Teil hochwertige Lebensräume für geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten, die auch den lichten Freiraum der ehemaligen Ferienanlage im Birkental als Teilhabitat nutzen.

Der Kernbereich der östlichen Teilfläche (ca. 1,5 ha) stellt aufgrund der vorhandenen Bebauung nur ein Teilhabitat mit allgemeiner Bedeutung dar, während die unbebauten Randzonen als hochwertige Bereiche (ca. 7,4 ha) zu betrachten sind, die als potentielle Lebens- und Quartierräume für verschiedene Pflanzen- und Tierartengruppen dienen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet, auch wenn zum Teil der vorhandene Gebäudebestand nutzbar ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe zu ersetzen bzw. auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planungen (verbindliche Bauleitplanung; Brücken-, Wege- und Gebäudeneubauten, Abbruch und Umbau) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben sehr intensive Untersuchungen zum Biotop-, Tier- und Pflanzenbestand incl. Gebäudekontrollen vor Veränderungen/Baumaßnahmen zu erfolgen. Bei Bedarf haben entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Fledermäuse, Bilche, Landsäuger, Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Käfer und Schmetterlinge) zu erfolgen. Zudem

ist der Schutz von Altbäumen zu beachten. Ebenso ist sehr umfangreich das Waldrecht bei Waldumwandlungen anzuwenden und Waldersatz einzuplanen.

Zudem ist der auf Bundesebene planfestgestellte LBP zur B6n/A36 zu beachten, wonach eine Ferienhausanlage am Goldbach (ein FFH-Gebiet) im Jahr 2007 abgerissen wurde und die Fläche der Sukzession überlassen worden (diese ist inzwischen vollständig bewaldet).

In diesem Zusammenhang hat neben der Anwendung des Waldrechts (nach Waldumwandlung gilt Waldersatz) auch eine Verträglichkeitsprüfung mit NATURA-2000-Gebieten bzw. hinsichtlich prioritärer Lebensraumtypen zu erfolgen.

In diesem Wald und Schutzgebiets-Zusammenhang, ist der § 41a BNatSchG für neue Beleuchtungskörper zu beachten (Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18. August 2021; BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 59, ausgegeben am 30. August 2021).

Ebenso ist eine Herauslösung aus dem LSG Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Wernigerode“ (LSG HV WR) notwendig.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche ist nur auf einem geringen Teil mit Gebäuden bebaut. Mit der Teiländerung wird eine weitere Überbauung von Freiflächen und Wald vorbereitet, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 26.700 m² (89.000 m² Sonderbaufläche x GRZ Ansatz 0,3) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 95 % der Teilfläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 25.365 m² (89.000 m² x 95 % = 84.550 m² freie Grundstücksfläche x GRZ Ansatz. 0,3) entstehen.

Zudem sind folgende Hinweise der unteren Wasserbehörde des LK Harz (s. Stellungnahme vom 10.01.2022) bei Umsetzung von konkreten Planungen zu berücksichtigen:

„Mögliche Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 2 – 9 WHG sind nach gutachtlicher Prognose zu den Auswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu klären, d.h. eine Ausnahme nach § 78 (2) WHG zu beantragen. Die Voraussetzungen des § 78 (2) Nr. 1 – 9 WHG sind vom Vorhabenträger nachzuweisen. Können die Voraussetzungen nicht nachgewiesen werden, kann der B-Plan nicht beschlossen werden. Der Goldbach dient der Wohnfläche Birkental bisher als Vorfluter für die dezentrale Abwasserbeseitigung. Aufgrund der klimatischen Veränderungen der letzten Jahre wurde ein regelmäßiges Trockenfallen des Goldbachs über längere Zeiträume festgestellt. Somit ist der Goldbach für dauerhafte Einleitungen aus dezentralen Abwasseranlagen aus gewässerökologischen und gewässergütewirtschaftlichen Gründen nicht geeignet. Die Nutzungsintensivierung des Gebiets erfordert eine grundsätzliche Überplanung der Schmutzwasserbeseitigung, wobei dezentrale Lösungen nur begrenzt umgesetzt werden können.“

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die Wald- und Wiesenflächen und der Goldbach sind für die Frischluftentstehung von hoher Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes bestehen durch die versiegelten Bereiche (Erwärmungsfläche) und der stark frequentierten Verkehrsflächen der Umgebung (insbesondere der hoch über dem Birkental verlaufenden A 36).

Die Teilfläche bereitet die weitere Überbauung von Frischluftentstehungsflächen vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die angrenzenden Waldflächen besteht jedoch weiterhin ein Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die im Änderungsbereich kleinflächig bestehenden Gebäude und Anlagen sind von Goldbach, Wiesen und Wald umgeben und von außen nur sehr untergeordnet wahrnehmbar. Die Teilfläche fügt sich damit in die walddreiche Umgebung ein.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bau neuer baulicher Anlagen vorbereitet. Dies könnte zu einer Abwertung insbesondere der westlichen aber auch der östlichen Teilbereiche mit Wald-, Wiesen- und Wanderwegen im Hinblick auf das Landschaftsbild führen. Durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (z. B. Begrenzung der Höhe und Lage neuer Bebauung) können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch vermindert werden. Hierdurch kann damit auch verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen im Landschaftsschutzgebiet allgemein bzw. für das Goldbachtal im Süden ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Teilfläche liegt nordöstlich des Baudenkmalbereich „Michaelstein“. Zudem sind Teile des vorhandenen Gebäudebestandes als Baudenkmal (Fachwerk der Birkentalmühle) geschützt. Bei Berücksichtigung u. a. von entsprechenden Gestaltungsvorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Denkmalbereich jedoch vermieden werden.

3.11.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan wird bei Änderung von Fläche für Wald zu Sonderbaufäche ein Verlust von

- 26.700 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 20 = 534.000 Biotopwerten vorbereitet.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 95 % der Fläche unversiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher bei Versiegelung von bisheriger Wald- und Freifläche ein Verlust von überschlägig

- max. 25.365 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 20 = 507.300 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

Im westlichen Bereich (ehemaliges Ferienlager) wurden im Rahmen einer A+E- Maßnahme zum Bau der B6n (jetzige A 36) bis zum Jahr 2007 mehrere Gebäude abgebrochen. Danach entwickelte sich dort Wald. In diesem Zusammenhang hat neben dem Ersatz von Kompensationsmaßnahmen auch der Waldersatz in Abstimmung mit der Forstbehörde zu erfolgen.

3.12 Teilfläche 46 – Fläche angrenzend an PP Regenstein

3.12.1 Flächendarstellung

- Lage: nördlich außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Blankenburg
- Ziel der neuen Nutzung: Naturverträgliche Erweiterung des Parkplatzes unter dem Regenstein (weitgehend extensiv begrünt, ohne Vollversiegelung)
- Bestand: landwirtschaftliche Fläche (Acker)
- Umgebung: im Süden landwirtschaftliche Flächen (Acker), nordöstlich Wald, nordwestlich Parkplatz für Pkw mit Hecken, südwestlich Straße zum Regenstein, südlich archäologische Verdachtsfläche, Bodendenkmal, Lage im LSG „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Wernigerode“ (LSG HV WR)

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 2,0 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der der 3. Änderung des F-Planes

- Verkehrsfläche „Parkplatz“ 2,0 ha



Hängige Ackerfläche für die Parkplatzerweiterung, mit Wintergerste bestellt (Blick nach Ost nach West)



Heckenpflanzungen im Umring des bisherigen, nordwestlichen Parkplatzes und Ackerfläche



Waldrand der Änderungsfläche und Baumzeile nordöstlich der Ackerfläche (Blick nach Nordosten)

3.12.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich ist insbesondere durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung, den Parkplatz und den Hangwald am Regenstein geprägt.

Die Teilfläche wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Wohnnutzung besteht in der Nähe nicht. Innerhalb des Gebietes sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden, aber in direkter Umgebung nordöstlich und nordwestlich. Aufgrund der Ackernutzung hat die Teilfläche jedoch keine Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die gesamte Teilfläche stellt sich als grundwasserferner Sandlöss-Acker dar, wobei am West- und Nordrand Kontakte zu Hecken und Kiefern-Mischwald bestehen.

Im Süden befinden sich weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die Teilfläche hat aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den Vorbelastungen und der Größe und Lage als Rückzugsraum und Teilhabitat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere eine allgemeine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts könnten in Form von Beständen „gefährdeter Ackerwildkräuter auf flachgründigen Ackerstandorten“ vorkommen, d. h. auch besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten. Tierarten der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Arten von Wirbeltieren und Wirbellosen sind aufgrund des ausgedehnten, stark besonnten Offenlandes und randlicher Gebüsche möglich.

In Raumzusammenhang mit dem Regensteingebiet ist der § 41a BNatSchG für neue Beleuchtungskörper zu beachten (Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18. August 2021; BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 59, ausgegeben am 30. August 2021).

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bestände genau zu prüfen, zu berücksichtigen und gegebenenfalls auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) entsprechend zu berücksichtigen. Relevant in diesem Refugium im ausgedehnten Feldlebensraum sind z. B. Feldhamster, Feldlerche, randlich Baum- und Heckenbrüter, als Nutzer auch Rotmilan, Turmfalke, Feldhase, Wildkaninchen, randlich noch Reptilien und Insekten der besonnten Trockenhabitats. Fledermäuse werden den Raum als Jagdhabitat nutzen. Aktuell bestehen aber im Plangebiet selbst keine Quartierangebote.

Ebenso ist eine Herauslösung der gesamten Teiländerungsfläche aus dem LSG Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Wernigerode“ (LSG HV WR) notwendig.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Umnutzung von Fläche für die Landwirtschaft (Acker zu Parkplatz) vor, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen würde.

Mit Vorgaben in den weiteren Planungsebenen kann jedoch ein unerhebliches Maß erreicht werden. Es ist geplant, eine extensive, artenreiche und tragfähige Grünlandeinsaat für den künftigen Bedarfsparkplatz vorzunehmen und extensiv vor Großereignissen zu mähen. Hierdurch könnte die Auswirkung auf ein unerhebliches Maß minimiert werden, da die Fläche weiterhin Versickerungsfähig wäre.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff von 20.000 m² vorbereitet. Es kann ein Verlust von ca. 100.000 Biotopwerten entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung etc.) auf den Ackerflächen und Verkehrsflächen der nordwestlich verlaufenden Straße zum Regenstein.

Durch die Änderung der Darstellung der Teilfläche von Grünfläche zu Verkehrsfläche wird grundsätzlich die Überbauung der Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen vorbereitet, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursachen würde.

Aufgrund der geplanten Ausführung in Form unversiegelter Flächen (Grünlandtypus) ist die Luftzirkulation innerhalb der Fläche jedoch weiterhin möglich. In der nachfolgenden Planung können daher erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Da die Fläche zudem weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden ist, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich nördlich und östlich außerhalb des Plangebietes in geringer Entfernung in Form der Hangwaldflächen und Fels- und Trockenbiotop im Sandsteingebiet. Aufgrund der überwiegend gehölzfreien Umgebung im Süden sowie der etwas exponierten Hanglage der Fläche bestehen weitreichende Sichtbeziehungen auf den Änderungsbereich.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei der nachfolgenden Planung mindern, aber nicht generell vermeiden, da eine vollständige Eingrünung aufgrund der geplanten Nutzung (Parkplatz) nicht möglich sein wird.

Im Zuge der nachfolgenden Planung sind daher Vermeidungs-, ggf. je nach Versiegelungsgrad Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzuplanen (z. B. Eingrünung im Süden und zu Wanderwegen). Damit können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild vermieden werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen am Südrand Angaben zum möglichen Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern vor (archäologische Verdachtsfläche, Bodendenkmal).

Der Umgang damit ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

3.12.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für die Landwirtschaft zu Verkehrsfläche ein Verlust von

- 20.000 qm x 5 = 100.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Verdichtung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- max. 20.000 qm x 5 = 100.000 Biotopwerten ein,

der auszugleichen wäre.

3.13 Teilfläche 47 – Schieferberg 5

3.13.1 Flächendarstellung

- Lage: Freianlagen im Südteil des stillgelegten, ehemaligen Staatlichen Forstamtes Blankenburg (Schieferberg 5). Das Grundstück liegt im Villenviertel der Kernstadt und wurde inzwischen von der Blankenburger Wohnungsgenossenschaft erworben.
- Ziel der Neuausweisung: Wohnbaufläche; Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch angepasste Neubauten (max. GRZ = 0,6)
- Bestand: Ausweisung als Grünfläche mit altem Baumbestand; von Südosten breite geschotterte Einfahrt und Hangbereich mit überwiegend jungen Koniferen, kleinere Nebengebäude (Garagen)
- Umgebung: Erschlossen durch die Straße am Schieferberg in einem stark begrünten Villenviertel mit kurzem Weg zum Harzhangwald mit Parkanlagen des Blankenburger Schlosses; keine Schutzgebiete unmittelbar angrenzend

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 0,25 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der 3. Änderung des F-Planes

- Wohnbaufläche 0,25 ha



Straße am Schieferberg 5 (Blick auf den Jägerzaun und Koniferen)



Grob geschotterte Böschungsfäche und Blick von Süden auf das Haupthaus (02.02.2022)



Breite geschotterte Zufahrt von Südosten

3.13.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Mit dem südlich in geringer Entfernung gelegenen Berghang mit ausgedehnten Parkanlagen „Blankenburger Schloss“ sowie dem südlich und westlich zum Schieferberg gelegen Harzrand mit naturnahen Hangwäldern, bestehen bereits publikumsfrequentierte Nutzungen im nahen Umfeld der Teilfläche.

Die Teilfläche ist derzeit ungenutzt und eingezäunt. Der parkähnliche Charakter ist durch das Baumsterben von Koniferen teilweise verloren gegangen. Die nicht öffentlich zugängliche Fläche hat von der Außenansicht her eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Durch den aktuellen Zustand sowie die Vorbereitung einer Wohnnutzung über Bauverdichtung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung, wenn markante periphere Grünbestände erhalten bleiben.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die eingezäunte Teilfläche, welche früher als Ferienanlage genutzt wurde, liegt seit vielen Jahren brach. Die ehemals von sehr hohem Baumbestand (alte Fichten, Douglasien und Kiefern) bestimmte parkartige Grünfläche erlitt in den vergangenen Jahren Gehölzverluste durch Stürme, Trockenheit und Borkenkäferbefall. Die ehemals sehr ansehnliche, parkartige Gestaltung hat daher prägende Bäume verloren. Die Fläche stellt sich als eine lichte und hangwärts grob geschotterte Freianlage mit jungen Pflanzungen und vereinzelt peripheren, älteren Laubäumen (Roskastanie, Bergahorn und Linde) dar. Die breite geschotterte Toreinfahrt mit Fahrweg im Südosten sowie der vegetationsarme geschotterte steile Hangbereich am Zaun mit überwiegend jungen Koniferen, kleineren Nebengebäuden (Garagen) und Scherrasen prägen die aktuelle Situation.

In einigen Altbäumen (tlw. mit Efeubewuchs) ergeben sich geeignete Hohlräume, Brutplätze oder Quartiere für geschützte oder gefährdete Tierarten (vor einer Umnutzung näher zu prüfendes Teilhabitat mit allgemeiner Bedeutung).

Mit der vorliegenden Planung werden demnach Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch weitere Überbaumöglichkeiten vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu definieren und ggf. auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung; Gehölzentnahmen, Gebäudeumbau, Abbruch und Neubau) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben vor baulichen Maßnahmen Untersuchungen zum Biotop-, Tier- und Pflanzenbestand inkl. einer Baum- und Gebäudekontrolle zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Fledermäuse, Bilche, Brutvögel) festzusetzen. Zudem ist der Baumschutz zu beachten.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche ist neben dem Baumbestand teilweise geschottert und mit einigen Nebengebäuden bebaut. Mit der Änderung wird eine weitere Überbauung von innerstädtischer Grünfläche vorbereitet, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 1.500 m² (2.500 m² Wohnbaufläche x GRZ max. 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 90 % der Teilfläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 2.250 m² (1.350 m² freie Grundstücksfläche x GRZ max. 0,6) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die wenig versiegelten Grünflächen sowie der Gehölzbestand sind für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Erhebliche Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen in klimatischer Hinsicht nicht.

Die Änderung bereitet die weitere Überbauung der Frischluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Klima und Luft im Bereich der Änderung zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die nahen Hangwälder und parkartigen Freiflächen des Schlossberges besteht jedoch weiterhin ein Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt nur ein unerhebliches Maß umfassen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die im Änderungsbereich bestehenden Gebäude und Anlagen sind von Bäumen umgeben und von außen nur untergeordnet wahrnehmbar. Die Teilfläche fügt sich damit in die Umgebung ein.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden neue bauliche Anlagen vorbereitet. Dies könnte zu einer Abwertung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild führen. Bei Berücksichtigung einer entsprechenden Eingrünung sowie Bauhöhen-/Bauvolumenbegrenzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können jedoch erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Zudem kann dadurch auch verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf den

angrenzenden Siedlungsraum (Villengebiet) ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Teilfläche vor.

3.13.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt bei Änderung von Grünfläche zu Sonderbaufläche überschlägig ein Verlust von

- 1.500 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 15.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 92 % der Fläche unversiegelt ($2.250 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.350 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig der Versiegelung von bisheriger parkartiger Freifläche ein Verlust von

- max. 1.350 qm (Herleitung s. Schutzgut Boden/Wasser) x 10 = 13.500 Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

4 Wechselwirkungen

Mit der vorliegenden Planung kommt es auf den jeweiligen Teilflächen zu unterschiedlichen, erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden/Wasser und Klima/Luft, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren sind. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

5 Überschlägige Eingriffsermittlung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Im Sinne der abgestuften Planung/Beurteilung erfolgt eine überschlägige Eingriffsbilanzierung für den Flächennutzungsplan. Sie stellt die Planziele dem Bestand gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe nach der „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, 42.2-22302/2, zuletzt geändert am 12.03.2009).

In der ersten nachfolgenden Tabelle sind die Flächen, für die eine neue Versiegelung vorbereitet wird, dargestellt. Hierbei wird berücksichtigt, dass es sich insbesondere bei den Änderungsflächen 1 (Waldmühle), 2 (Mönchenmühle) und 31 (Goldbachmühle) um bereits bebaute Grundstücke im Außenbereich handelt, die bereits einen höheren anteiligen Versiegelungsgrad vorweisen. In der zweiten Tabelle sind die Flächen aufgeführt, für die im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan zukünftig keine Versiegelungen mehr ermöglicht werden.

Übersicht über die Flächen, für die zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden und zugeordneter Ausgleichsbedarf:

Teilfläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP (Differenz)	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich ⁴	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
1	Grünfläche	Sonderbaufläche „Sport, Freizeit und Soziales“	0,8	4.800 m ² (Grünfläche Biotopwert 10)	48.000
	Stillgelegte ehemalige Ferienanlage			2.688 m ² (Wald, Freifläche Biotopwert 10)	26.880
2	Fläche für Wald	Sonderbaufläche „Soziales/ Erholung (ev. Stiftung Neinstedt)“	0,8	9.600 m ² (Wald Biotopwert 20)	192.000
	Stillgelegte ehemalige Gaststätte und Ferienanlage			7.680 m ² (Wald, Freifläche Biotopwert 10)	76.800
5	Grünfläche (Rekultivierungsfläche)	Sonderbaufläche „Photovoltaik“	0,8	32.000 m ² (Grünfläche Biotopwert 5)	160.000
	Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Abgedeckte Deponie (nach Rekultivierung)			32.000 m ² (Brachen und Gebüsche Biotopwert 10)	320.000
17	Fläche für die Landwirtschaft sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, geschützter Biotop (Schweinemast im Bestand und 4 Wohngrundstücke vorhanden)	Gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Sonderbaufläche Schweinemast und geschützter Biotop u. 4 Wohngrundst.-verbleiben im Bestand	0,8	Summe 309.600 m ² (Herleitung s. Kap. 3.1) (Ackerfläche, Baumschule Biotopwert 5)	1.548.000
	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Baumschule), Wohnnutzung, landwirt. Betrieb, Streuobstwiese, stillgelegte Bahnlinie, Graben			Summe 309.600 m ² (Herleitung s. Kap. 3.1) (Ackerfläche, Baumschule Biotopwert 5)	1.548.000
18	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche „Photovoltaik“	0,8	22.400 m ² (Ackerfläche Biotopwert 5)	112.000
	Stillgelegte Deponie/ Ruderalbrache			22.400 m ² (Gehölz- und Freifläche Biotopwert 5)	112.000

⁴ Darin sind bereits bestehende Versiegelungen nicht enthalten.

Teilfläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP (Differenz)	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich ⁴	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
26	Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche „Photovoltaik“	0,8	Summe 106.400 m ² (Herleitung s. Kap. 3.1) (Ackerfläche, Grünfläche Biotopwert 10/5)	876.000
	Rekultivierte Deponie, Altstandort, Ackerfläche			Summe 106.400 m ² (Herleitung s. Kap. 3.1) (Ackerfläche, Ruderalfläche Biotopwert 15/5)	1.452.000
27	Grünfläche	Sonderbaufläche „Photovoltaik“	0,8	10.400 m ² (Grünfläche, Biotopwert 10)	104.000
	abgedeckte Deponie, Goldbach-niederung, Wiesen-bereiche			10.400 m ² (Ruderal-, Grünfläche, Biotopwert 15)	156.000
31	Grünfläche Fläche für Wald, LSG	Sonderbaufläche „Tourismus“	0,8	7.120 m ² (Grünfläche, Fläche für Wald Biotopwert 15/10)	106.800
	Gaststätte, Nebengebäude, Freiflächen			5.696 m ² (Grünfläche, Biotopwert 10)	56.960
37	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	0,8	36.000 m ² (Ackerfläche Biotopwert 5)	180.000
	Ackerfläche			36.000 m ² (Ackerfläche Biotopwert 5)	180.000
38	Grünfläche	Sonderbaufläche „Tourismus“	0,8	6.000 m ² (Grünfläche, Biotopwert 10)	60.000
	Aufgelassener Obstgarten			5.400 m ² (Grünfläche, Biotopwert 15)	81.000
43	Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche, Fläche für Wald	Sonderbaufläche „Besondere Wohnform/ Tourismus (Birkentalmühle)“	0,3	26.700 m ² (Wald, tlw. Wohnen, Grün Biotopwert 20)	534.000 (+ gesonderte Abstimmung Waldersatz)
	Wald, Grünland und Wohnbebauung			25.365 m ² (Wald, tlw. Wohnen, Grün Biotopwert 20)	507.300
46	Fläche für Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	1,0	20.000 m ² (Ackerfläche Biotopwert 5)	100.000
	Acker			20.000 m ² (Acker, Biotopwert 5)	100.000

Teilfläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP (Differenz)	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich ⁴	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
47	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,6	1.500 m ² (Grünfläche Biotopwert 10)	15.000
	Parkartiger Baumbestand, tlw. überbaut und geschottert			1.350 m ² (Grünfläche, Biotopwert 10)	13.500
Summe überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP				592.520 m²	
Summe der tatsächlich überbaubaren Fläche				584.979 m²	
Summe Ausgleichsbedarf ggü. wirksamen FNP					4.035.800
Summe tatsächlicher Ausgleichsbedarf					4.630.440

Übersicht über geringere Versiegelungen im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan:

Teilfläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP (Differenz)	Nomineller Biotopwertgewinn
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich (max.)	Nomineller Biotopwertgewinn
8	Wohnbaufläche	Grünfläche	0,6	Summe 2.880 m ² (Biotopwert 10)	28.800
	Gemischte Baufläche	Grünfläche		1,0	Summe 4.500 m ² (Biotopwert 10)
	Stadtpark	Grünfläche	(Erhalt)	Erhalt Parkanlage 9.300 m ² (Biotopwert 20)	186.000
Summe überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP				7.380 m²	
Summe der tatsächlich überbaubaren Fläche				9.300 m²	
Summe Biotopwertgewinn im Vergleich zum wirksamen FNP					73.800
Summe tatsächlicher Biotopwertgewinn					186.000

Hinzu kommen nominell 16,0 ha an bisher völlig unbeplanten Flächen (Teilfläche 45; sogenannte „Weiß-Flächen an der AS-Börnecke zur A36“), die nun im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Alle anderen Gebietsänderungen sind nur in Form kleiner Teilflächen vorhanden (unter 5.000 qm überbaubarer Fläche) bzw. sind bereits bebaut (Kleinflächen nach § 34 BauGB). Diese werden redaktionell in den Flächennutzungsplan als Bauflächen aufgenommen. Die Planung hat für diese Flächen keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge.

In Bezug auf den wirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich insgesamt folgende Bilanz:

• Überbaubare Fläche gem. wirksamen Flächennutzungsplan	592.520 m ²
• Summe der Flächen, die nicht mehr als Bauflächen dargestellt werden	- 7.380 m ²
• Zusätzlich überbaubare Fläche (im Vergleich zum wirks. Flächennutzungsplan)	= <u>585.140 m²</u>
• Summe Ausgleichsbedarf ggü. wirksamen FNP	4.035.800
• Summe Biotopwertgewinn im Vergleich zum wirksamen FNP	- 73.800
• Zusätzlich benötigte Biotopwerte (im Vergleich zum wirks. Flächennutzungsplan)	= <u>3.962.000</u>

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan wird unter Berücksichtigung von Flächenrücknahmen eine zusätzliche Versiegelung in Höhe von bis zu ca. 585.140 m² vorbereitet. Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich damit überschlägig ein Ausgleichsbedarf von max. 3.962.000 Biotopwerten.

In Bezug auf die tatsächlich überbaubaren Flächen ergibt sich insgesamt folgende Bilanz:

• Summe der tatsächlich überbaubaren Fläche	585.140 m ²
• Summe der Flächen, die tatsächlich nicht mehr überbaubar sind	- 9.300 m ²
• Zusätzliche tatsächlich überbaubare Fläche	= <u>575.840 m²</u>
• Summe tatsächlicher Ausgleichsbedarf	4.630.440
• Summe tatsächlicher Biotopwertgewinn	- 186.000
• Erforderlicher tatsächlicher Ausgleichsbedarf	= <u>4.444.440</u>

Tatsächlich ergibt sich unter Berücksichtigung von Flächenrücknahmen eine zusätzliche mögliche Versiegelung von ca. 575.840 m². Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich damit überschlägig ein Ausgleichsbedarf von etwa 4.444.440 Biotopwerten, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und auszugleichen ist.

An dieser Stelle erfolgt ein Hinweis zum möglichen Ausgleich von Bodenverlusten über Entsiegelungsmaßnahmen auf vorhandene Brachflächen in Blankenburg (Stichwort: Brachflächenkataster, s. Kap. 2.3.6).

6 Entwicklungsprognosen

6.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- **des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Es ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Unzumutbare Immissionen sind jedoch nicht zu erwarten. Über den Verkehr hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung. Mit Umsetzung der Planung und Einhaltung der Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung können diese jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

- **der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Die Änderungsflächen können an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- **der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung (Fläche für den Gemeinbedarf,

Grünflächen) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die nachfolgende Bebauungsplanung berücksichtigt (z. B. Sicherstellung der Erschließung der Teilflächen und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege). Konkrete Risiken aufgrund von Unfällen oder Katastrophen sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. in Bezug auf Anlagensicherheit).

- **der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- **der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. mögliche Folgen bei Sturmereignissen).

- **der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

6.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die vorbereitende und nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wären die geplanten Nutzungen auf den hier im Umweltbericht untersuchten 12 Teilflächen nicht möglich. Die Nutzung der Flächen würde in der derzeitigen Intensität (zumeist Ackerflächen) weiter betrieben werden, so dass die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Funktionen der abiotischen Schutzgüter erhalten blieben.

Bei den anderen 30 Teilflächen handelt es sich um Flächen von jeweils unter 5.000 qm. Da es sich dort überwiegend lediglich um kleinflächige Anpassungen an den Bestand ohne erheblichen ökologischen Eingriff handelt, würden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich auf allen Flächen eine Waldsukzession entwickeln, die positive Aspekte hinsichtlich der Schutzgüter aufweist.

7 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

7.1 Allgemein

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 Änderung des Flächennutzungsplanes um eine vorbereitende Planung handelt, entstehen keine direkten Eingriffe. Die Umsetzung einer Bebauung wird erst bei einem tatsächlichen Bedarf durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermöglicht. Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage der konkreten Planung festgelegt. Dabei fließen Festsetzungen wie z.B. Versiegelungsbegrenzung, Dachbegrünung, Ausschluss von Schottergärten ein. Vorgesehen ist auch die Einrichtung bzw. Nutzung eines Öko-Kontos für Kompensationsmaßnahmen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch verschiedene Flächen überprüft, die positive Wirkungen hinsichtlich klimatischer und Umweltgründen haben. Diese wurden gesichert oder zuvor angestrebte Änderungen teilweise nicht mehr verfolgt. Insbesondere zählt dazu die Grünachse im östlichen Stadtgebiet, die weiterhin aufrechterhalten werden soll.

7.2 Klimaschutz

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch Maßnahmen vorbereitet, die dem Klimawandel entgegenwirken. Hierzu gehört insbesondere die Vorbereitung von Photovoltaik-Anlagen als regenerative Energieform. Diese bietet sich insbesondere aufgrund der günstigen sonnenscheinreichen klimatischen Bedingungen im Gemeindegebiet der Stadt Blankenburg (Harz) an (lagebedingt durch die windabgewandte Seite des Hochharzes). Die Stadt hat sich bewusst für die Photovoltaik-Anlagen als regenerative Energieform entschieden. So sind bereits in den vergangenen Jahren sechs Flächen-Photovoltaik-Anlagen an entsprechend nachnutzbaren Standorten bauleitplanerisch vorbereitet und in der Folge umgesetzt worden. Für die Nutzung sind vor allem ehemalige Deponie-, Bodenabbau- sowie Altindustriestandorte weiterhin genutzt worden und sollen auch genutzt werden. Mit dieser Nachnutzung wird auch der Flächenverbrauch von bisheriger Freifläche minimiert. Insgesamt wird mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf 4 neuen Standorten mit einer Gesamtfläche von ca. 15 ha eine Nutzung mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorbereitet.

Das Gemeindegebiet der Stadt Blankenburg (Harz) umfasst zahlreiche Schutzgebiete für die-Natur und Landschaft, zudem liegt es in einem Hauptlebensraum des windkraftempfindlichen Rotmilans. Dies sind nur einige Gründe, weshalb seitens der Stadt Blankenburg (Harz) der Photovoltaik als Form der regenerativen Energiegewinnung der Vorrang vor der Windenergie eingeräumt wird. Zum Ausschluss der Windenergie hat der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) bereits am 17.04.2020 einen Grundsatzbeschluss gefasst.

Nach dem im Herbst 2021 ausliegenden Planentwurf zum „Teilplan Wind der RegPIG Harz“, wird empfohlen den „Prüfflächenkomplex 6“ im Norden von Derenburg nicht für die Windenergienutzung auszuweisen. Die Planungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen somit die Ziele der Regionalplanung, auch in Bezug auf die Nutzung alternativer Energiequellen.

8 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Die dargestellten Änderungsflächen gliedern sich an bereits bestehende Siedlungsbereiche mit entsprechenden Nutzungen an und können verkehrlich gut erschlossen werden. Schutzgebiete oder hochwertige Biotopstrukturen werden nicht berührt bzw. werden entsprechend berücksichtigt. Es ergeben sich keine Planungsalternativen mit vergleichbar guten Voraussetzungen.

Teilfläche 1

Die Teilfläche umfasst das Gelände einer stillgelegten Ferienanlage mit historischem Gebäude („Waldmühle“), Nebengebäuden und Grünanlagen. Um den Standort zu reaktivieren und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen, ist die Änderung der Flächennutzungsplan-Darstellung von Grünfläche zu einer Sonderbaufläche „Sport, Freizeit und Soziales“ erforderlich. Da es sich um einen bestehenden Standort handelt, ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 2

Mit der „Mönchenmühle“ besteht bereits ein ehemaliges Ferienlager mit derzeit stillgelegter Gaststätte (historische Gebäude „Mönchenmühle“), Nebengebäuden und Grünanlagen. Es ist nun geplant, den Bereich für ein Bildungs- und Naturerlebniszentrum durch die „ev. Stiftung Neinstedt“ zu reaktivieren. Mit der neuen Darstellung wird die geplante Nutzung auf einer bereits bebauten Fläche ermöglicht. Zudem sind die Lage der Fläche und die bereits bestehenden Gebäude ideal für die geplante Nutzung geeignet. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 5

Diese Änderungsfläche umfasst einen Teilbereich einer ehemaligen Deponie. Diese ist bereits vollständig abgedeckt und wird rekultiviert. Auf den derzeit noch im Brachestadium befindlichen Flächen soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Damit wird zum einen eine kaum nutzbare Fläche wieder in Wert gesetzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden. Zum anderen können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 17

Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird dem Bedarf nach Bauflächen für Gewerbebetriebe nachgekommen. Im Bereich des OT Blankenburg (Harz) stellt das Gebiet die einzige Entwicklungsmöglichkeit für größere Gewerbeflächen unmittelbar zwischen den Hauptverkehrsadern im Nordosten dar. Er ist verkehrlich bereits gut angebunden, so dass nur wenige und dann sehr kurze Verkehrswege entstehen müssen. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 18

Diese Änderungsfläche umfasst eine ehemalige Deponie im Osten von Blankenburg (Harz). Diese ist bereits vollständig abgedeckt und rekultiviert. In Ergänzung des angrenzend geplanten Gewerbegebietes soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Damit wird zum einen eine kaum nutzbare Fläche wieder in Wert gesetzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden. Zum anderen können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 26

Nordöstlich von Derenburg befindet sich in freier Feldlage eine ehemalige Deponie. Diese ist bereits vollständig abgedeckt und wird rekultiviert. Auf den derzeit noch im Brachestadium befindlichen Flächen soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Um eine möglichst effektive Nutzung der Photovoltaik zu ermöglichen, wird eine direkt an die Deponie angrenzende, landwirtschaftliche Fläche in die Planung einbezogen. Damit wird zum einen eine überwiegend kaum nutzbare Fläche wieder in Wert gesetzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden. Zum anderen können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 27

Die Änderungsfläche umfasst insbesondere eine ehemalige Deponie sowie direkt angrenzende Bereiche. Die Deponie ist bereits vollständig abgedeckt und rekultiviert. Auf den derzeit noch im Brachestadium befindlichen Flächen soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Damit wird zum einen eine kaum nutzbare Fläche wieder in Wert gesetzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden. Zum anderen können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 31

Auf der Teilfläche besteht bereits seit langem ein Gastronomie- und Übernachtungsbetrieb. Der Bereich ist bisher als Grünfläche bzw. als Fläche für Wald dargestellt. Die bestehende Nutzung soll gesichert und eine zukünftige Entwicklung ermöglicht werden (ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung). Da es sich um einen bereits bestehenden Standort handelt, ergeben sich keine Planungsalternativen.

Teilfläche 37

Mit der Darstellung der Teilfläche 37 als gewerbliche Baufläche wird der Bereich gewerblicher Bauflächen südöstlich des OT Timmenrode erweitert. Aufgrund der Lage zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Landesstraße, die bereits Vorbelastungen darstellen, eignet sich dieser Bereich besonders für eine gewerbliche Nutzung. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 38

Die Teilfläche befindet sich im Siedlungsbereich „Waldesruh“ des OT Wienrode. Sie grenzt direkt an Hotel- und Wochenendwohnnutzungen an. Es ist geplant, auf der Fläche eine touristische Nutzung unter dem Stichwort „Bienenhausen“ umzusetzen (ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung). Aufgrund der Lage angrenzend an weitere Tourismus-/Freizeitnutzungen und der guten Erreichbarkeit über die Bundesstraße B 81 eignet sich dieser Bereich für eine touristische Nutzung besonders gut. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 43

Die Teilfläche befindet sich nordwestlich der Kernstadt im Birkental (am Goldbach) und grenzt im Osten an die B 81 an. Die Fläche wird durch den Brückenbau der A 36 geteilt. Es ist geplant, auf der Fläche perspektivisch wieder touristische Nutzungen unter dem Stichwort „Ökologisch angepasstes Bauen im Birkental“ umzusetzen (s. Kap. 3.11.2). Aufgrund der Lage angrenzend an weitere Tourismus-/Freizeitnutzungen im Bereich Mönchenmühle und am Regenstein sowie der guten Erreichbarkeit über die Bundesstraße B 81 eignet sich dieser Bereich für eine touristische Nutzung.

Die behutsame Wiedernutzbarmachung im westlichen Teil (2,3 ha) soll sich auf die ehemals bebauten Flächen des früheren Ferienlagers beschränken. Danach ergeben sich innerhalb dieser Fläche keine günstigeren, zu prüfende Planungsalternativen.

Teilfläche 46

Die Teilfläche befindet sich nördlich der Kernstadt südlich des Regensteingebietes. Sie grenzt direkt an einen bestehenden Parkplatz, die Regensteinstraße und Rad-/Wanderwege an. Es ist geplant, auf der Fläche eine Erweiterung des Parkplatzes unter ökologischen Aspekten umzusetzen. Aufgrund der Lage angrenzend an weitere Tourismus-/Freizeitnutzungen und der guten Erreichbarkeit über die Bundesstraße B 81, A 36 und Regensteinstraße eignet sich dieser Bereich für diese Nutzung besonders gut. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 47

Die Teilfläche befindet sich in der Kernstadt in der Straßenlage Schieferberg 5 (Grünfläche des ehem. Staatlichen Forstamtes Blankenburg). Die Fläche ist bereits teilweise bebaut. Mit einer Wohnbaufläche ist eine bauliche Verdichtung geplant, die der Umgebung angepasst wird und erhaltenswerte Bäume berücksichtigt. Aufgrund der direkten Lage an einer Straße mit geringer Verkehrsbelastung eignet sich dieser Bereich für die geplante Nutzung gut.

Danach ergeben sich innerhalb dieser ringsum vom Siedlungsraum eingeschlossenen Fläche keine günstigeren, zu prüfenden Planungsalternativen.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden zur Bearbeitung der Umweltprüfung nicht angewendet.

9.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Konkrete Überwachungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am 08.06.2013 trat der Flächennutzungsplan für die Stadt Blankenburg (Harz) in Kraft. Zwischenzeitlich erfolgten zwei Änderungen, die jeweils mehrere kleinere Teilflächen zur Klarstellung und Entwicklungsanpassung beinhalteten.

Mit der 3. Flächennutzungsplan-Änderung werden 46 Teilflächen geändert. Davon weisen die überwiegenden überbaubaren Flächen nur eine Größe von unter 5.000 qm auf oder sind bereits bebaut. Diese werden redaktionell in den Flächennutzungsplan als Bauflächen aufgenommen. Die Planung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge. Diese liegen vor allem im Innenbereich (§ 34 BauGB) der Kernstadt Blankenburg und der ländlichen Ortsteile.

Insgesamt 13 Flächen in der Kernstadt und der ländlichen Ortsteile, für die eine Neubebauung vorbereitet wird, haben eine Größe von über 5.000 m² bzw. es besteht noch keine verbindliche Bauleitplanung (ausgenommen Teilflächen 31 und 38). Die Teilfläche 47 ist nur 2.500 m² groß, wurde aber wegen ihrem parkartigen Baumbestand in die nähere Prüfung einbezogen.

Diese 13 Flächen wurden im Sinne möglicher relevanter Umweltauswirkungen beurteilt:

Im Nordosten der Kernstadt Blankenburg wird 1 Fläche als große gewerbliche Baufläche dargestellt, um langfristig der Bereitstellung von Gewerbe- und Industriegebieten nachkommen zu können (Teilfläche 17). 3 Sonderbauflächen für Sport, Freizeit und Soziales werden neu dargestellt. Bei den Bereichen handelt es sich um bereits bebaute oder zum Teil bebaute Gebiete, für die eine Nachnutzung ermöglicht werden soll (Teilflächen 1, 2 und 43). Außerdem werden zwei Sonderbauflächen für Photovoltaik aufgenommen, mit denen die Inwertsetzung ehemaliger Deponien und Gruben durch neue Nutzungen ermöglicht wird (Teilflächen 5 und 18).

Mit der Teilfläche 46 (unter dem Regensteingebiet) werden touristisch notwendige Parkmöglichkeiten über die künftige Erweiterung eines vorhandenen Parklatzes angeboten.

In der Teilfläche 47 (Schieferberg 5) wird künftig Wohnbaufläche auf bisheriger Grünfläche entwickelt, wobei auf erhaltenswerte Baumbestände weitgehend beachtet werden sollen.

Hinzu kommen im OT Börnecke nominell 16,0 ha an bisher unbeplanten Flächen (Teilfläche 45; sogenannte Weiß-Flächen an der AS-Börnecke zur A36), die nun im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden (keine zu vertiefende Umweltberichtsrelevanz).

Im OT Stadt Derenburg werden nur kleine am Ortsrand liegende Flächen als Wohnbaufläche dargestellt, um diese abschnittsweise als Wohngebiet entwickeln zu können. Zudem soll eine ehemalige

Deponie teilweise für eine Sonderbaufläche „Photovoltaik“ nutzbar gemacht werden, wobei angrenzender Wald erhalten bleibt. Um dies zu ermöglichen, wird die Darstellung der Fläche angepasst (Teilfläche 26).

Im OT Heimburg wird ein bestehender Hotel- und Gaststättenbetrieb durch die Darstellung einer Sonderbaufläche gesichert und Entwicklungen ermöglicht (Teilfläche 31). Zudem soll auch in diesem Ortsteil eine ehemalige Deponie zur alternativen Energiegewinnung nutzbar gemacht werden und danach wird die Darstellung als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ angepasst (Teilfläche 27).

Südöstlich des OT Timmenrode werden im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt Thale durch die Darstellung der Teilfläche 37 die gewerblichen Bauflächen erweitert. Dies dient vor allem der Bereitstellung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen für ansiedlungswillige Betriebe in der Stadt Blankenburg (Harz).

Im OT Wienrode besteht die Absicht, ein touristisches Projekt im Siedlungsteil „Waldesruh“ umzusetzen. Um diese Planung, die sich an eine Hotelnutzung und Wochenendhäuser anschließt, zu ermöglichen, erfolgt eine Änderung der Darstellung (Teilfläche 38).

Die Änderungen der Teilflächen bereitet teilweise erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser und Klima/Luft durch Überbauung der bisher landwirtschaftlich bzw. als Kleingärten und Grünfläche genutzten Flächen vor.

Insgesamt wird gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes eine neue Überbauung von 592.520 m² vorbereitet. Demgegenüber werden 7.380 m² überbaubare Fläche zu Grünfläche geändert. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbilanz von 583.640 m², die im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan mehr versiegelt werden könnten. Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich überschlägig ein Ausgleichsbedarf von max. 4.035.800 Biotopwerten. Demgegenüber werden 73.000 Biotopwerte durch Flächenrücknahme gewonnen. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbilanz von 3.962.000 Biotopwerten.

Tatsächlich bestehen auf mehreren Teilflächen bereits Versiegelungen (z. B. bestehende Gebäude oder andere bauliche Anlagen). Auf diesen Teilflächen wird daher nur in geringem Umfang eine weitere Versiegelung ermöglicht. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Überbauung ergibt sich eine zusätzliche mögliche Versiegelung von maximal 585.140 m². Demgegenüber stehen 9.300 m² bisher überbaubare Fläche, die zu Grünfläche geändert werden. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbilanz von 575.840 m², die tatsächlich mehr versiegelt werden könnten. Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich überschlägig ein Ausgleichsbedarf von max. 4.630.440 Biotopwerten. Demgegenüber werden 186.000 Biotopwerte durch Flächenrücknahme tatsächlich gewonnen. Hieraus ergibt sich eine tatsächliche Gesamtbilanz von 4.444.440 Biotopwerten.

Die aus der Entwicklung neuer Baugebiete entstehenden Umweltauswirkungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen/Bebauungspläne zu konkretisieren und kompensieren. Zur Minderung der Umweltauswirkungen fließen bei verbindlichen Bauleitplanungen Festsetzungen wie z.B. Gebietseingrünung, Versiegelungsbegrenzung, Dachbegrünung, Ausschluss von Schottergärten usw. ein. Vorgehen ist auch die Einrichtung bzw. Nutzung eines Öko-Kontos für Kompensationsmaßnahmen.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, den 03.06.2022

.....
[Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen]

Der Rat der Stadt Blankenburg (Harz) hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am _____.____._____ beschlossen.

Stadt Blankenburg (Harz), den _____.____._____

.....
Bürgermeister

Anhang:

Beurteilung aller Teiländerungsflächen zur Abschichtung der Bearbeitungstiefe im Umweltbericht

1. Einleitung und Methodik

In Übereinstimmung mit der Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juli 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG, Plan-UP-Richtlinie⁵) wird in § 2 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Grundsätzlich werden mit dem Verfahren der Umweltprüfung alle mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Veränderungen hinsichtlich der Natur- und Umweltschutzelange in einem abgestuften Verfahren untersucht. Mit ihr sollen alle voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschrieben werden. Inhalt und Gegenstand der **Umweltprüfung** sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzziele gem. § 1 (6) Nr. 7a bis i, d. h. auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, abiotische Schutzgüter, Landschaftsbild. Daneben werden auch die Aspekte des Boden-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und Darstellungen von z.B. Landschaftsplänen, forstlichen Rahmenplanungen u.a. Gutachten berücksichtigt. Die Umweltprüfung erfolgt nach allgemeinem Kenntnisstand und auf Grundlage anerkannter Prüfungsmethoden und vorhandener umweltrelevanter Planungen (z.B. Landschaftspläne). Sie übernimmt somit die geforderten Inhalte nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und – soweit möglich – der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ausdrücklich regelt § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB, dass das Ergebnis der Umweltprüfung auch im Verfahrensschritt der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Der **Umweltbericht** (entsprechend Artikel 2 Plan-UP-Richtlinie/§ 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; stellt Lösungsalternativen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen vor und macht auf eventuelle Informationsdefizite bei der Erstellung des Umweltberichtes aufmerksam.

Zum Verfahren der Umweltprüfung gehört das sogenannte „screening“ (sieben/Selektion). Beim „screening“ wurden die entsprechenden Flächen hinsichtlich der durch die Maßnahmen/das Vorhaben zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen untersucht.

Die Stadt Blankenburg (Harz) hat zudem im „screening“ beurteilt, inwieweit Erhaltungsziele und Schutzzwecke von europarechtlichen Schutzgebieten der NATURA 2000, wie Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete berührt sein könnten. Dies ist nach Sichtung aller Veränderungen zum Vorentwurf der 3. Änderung des FNP im Verfahren der Umweltprüfung bereits soweit geklärt. Demnach sind nach den Prognosen im Umweltbericht keine gesonderten Gutachten zur FFH-Verträglichkeit bzw. eine gestufte FFH-Verträglichkeitsprüfung oder Verträglichkeitsprüfung zu Vogelschutzgebieten notwendig. Diese sind ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

Es sind in Einzelfällen aber Flächenkonflikte mit anderen Schutzgebieten (NSG, LSG, GB, FND) bzw. nach dem Waldrecht zu lösen, wenn Planungen unmittelbar angrenzen bzw. Befreiungen oder Entlassungen bzw. Waldersatz notwendig werden.

⁵ Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 17. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, Amtsbl. EG L 197/32

2. Bewertung der Teiländerungsflächen

2.1 Zusammenfassung der Bewertung der Teiländerungsflächen

Die Tabellen beinhalten die Ergebnisse der Vorprüfung auf die zu erwartende Umweltrelevanz in 46 Teiländerungen der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg (Harz). Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in einzelnen Teiländerungsflächen (13 TÄF) der Gemarkungsgebiete von Kernstadt bzw. Ortsteilen erhebliche Umweltauswirkungen erwartet werden können. Diese Teiländerungsflächen werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht textlich näher behandelt.

Dem gegenüber steht nach dem „screening“ eine größere Zahl von Teilflächen (33 TÄF) mit offensichtlich fehlenden oder sehr geringfügigen Umweltauswirkungen.

Dies sind z. B. geplante Darstellungen von Nutzungsänderungen vorhandener Bauflächen ohne höhere Versiegelungsgrade, Berichtigung der Nutzungen auf sehr kleinen Flächen oder geringfügige Neuausweisungen. Zudem finden sich hier auch einige Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft, die bisher als Bauflächen ausgewiesen wurden. Diese letztgenannten Neuausweisungen haben ganz offensichtlich positive Auswirkungen auf die Umweltbelange und wirken in der Gesamtbilanz der 3. FNPÄ ausgleichend gegenüber Eingriffen in Naturbestände oder landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Das Ergebnis der tabellarischen Vorprüfung zeigt auf, dass erhebliche Umweltauswirkungen meist durch die mit geplanter Neubebauung verbundene Bodenversiegelung zu erwarten sind. Die Änderung von Nutzungsarten innerhalb von Bauflächen kann hingegen unterschiedlich wirken (positiv, negativ) oder nur unerhebliche Wirkungen ausüben.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt im Wesentlichen im abgestimmten Entwurf verbal-argumentativ und zeigt überschlägig die damit verbundene Größenordnung des Flächenverlustes an. Eine konkrete Bilanzierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann erst – entsprechend des Versiegelungsgrades der Teilflächen – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (nach dem Biotopwertverfahren von Sachsen-Anhalt, Stand 2009) erfolgen.

2.2 Tabellarische Bewertung der Teiländerungsflächen

2.2.1 Verwendete Abkürzungen und Kennzeichnungen in den Tabellen

In der tabellarischen Umweltvorprüfung (**Spalte 6**) wird in einer Vorauswahl (**A, B, C, D**) die abgestufte Relevanz für einen ausführlichen Text im Verfahren des Umweltberichts der Teiländerungsflächen gekennzeichnet:

Abkürzung	Relevanz für vertiefenden Text im Verfahren des Umweltberichts
A	Neuausweisung von Bauflächen (Neu-/Höherversiegelung gegenüber realem Bestand und rechtskräftigem FNP); relevant für Prüfung durch Behörden/TÖB und Umweltprüfung
B	alte gegenüber neuer Darstellung unterschiedlich, Darstellung im neuen FNP mit Planungserfordernis/Neuordnungsabsicht relevant für Prüfung durch Behörden/TÖB und in gestufter Umweltprüfung (nach dem tabellarischen „screening“ im Text zu vertiefen)
C	Anpassung an vollzogene Entwicklung bzw. realen Bestand (z.T. nur Flächen- o. Fehlerkorrektur zum FNP 2000); i.d.R. nicht relevant für Prüfung durch Behörden/TÖB und tiefergehende Umweltprüfung (keine erheblichen Änderungen im Umweltzustand)
D	Übernahme aus der verbindlichen Bauleitplanung – Umweltaspekte wurden bereits hinreichend berücksichtigt

Ferner wurde die Beziehung und Lage der einzelnen Teiländerungsflächen zu verschiedenen Schutzgebieten⁶, die sich aus übergeordneten Planungen bzw. Verordnungen/Satzungen oder anderen konkreten Fachplanungen der Stadt Blankenburg (Harz) und seiner Ortsteile ergeben, in die Tabelle aufgenommen.

Sind in der Vorprüfung umweltrelevante Konflikte nach der Änderung der Teilflächendarstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes⁷ absehbar, wird dies mit Hilfe von Abkürzungen in den Tabellenspalten 6 und 8 gekennzeichnet.

⁶ Dies betrifft z.B. Gebiete des flächenhaften Denkmalschutzes, des Natur- und Umweltschutzes, der Stadtentwicklung sowie Gebieten mit Auflagen zum Hochwasser-, Gewässer- und Grundwasserschutz.

⁷ Entweder durch Neuausweisung von Nutzungen auf bisher baulich nicht genutzten Flächen oder durch Anpassungen an den Bestand.

In der tabellarischen Umweltvorprüfung (**Spalte 7**) werden Lagen zu ausgewiesenen Schutzgebieten der Teiländerungsflächen gekennzeichnet:

Abkürzung	mögliche Konflikte zu Schutzgebieten
(N)	Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet
(Ü)	Überschwemmungsgebiet
(HW)	Hochwasserschutz
(GW)	Grund- u. Quellwasser
(TW)	Trinkwasser-Schutzzonen
(D)	Denkmalschutzgebiet
(B)	Archäologischer Bodendenkmalschutz bzw. Verdachtsfläche

In der tabellarischen Umweltvorprüfung (Spalte 8) erfolgt eine Betrachtung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und es werden bereits erkennbare „Konfliktsituationen zu einem Schutzgut“ für die Teiländerungsflächen gekennzeichnet:

Betrachtung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB a) bis j)	Kürzel in Prüf-Tab.	Mögliche oder erkennbare Konfliktsituation zu einem konkreten Schutzgut:
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB a)		Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:
.....	A/Bio	Artenschutz: Schutzgut Tiere, Pflanzen im Wirkungsgefüge die biologische Vielfalt, ggf. betroffene geschützte Biotope
....	F/B	Fläche und Boden
....	W	Grund- und Oberflächenwasser
....	L/K	Luft und Klima
....	LB	Landschaftspflege und Landschaftsbild (bzw. Ortsbild mit Verbindung zum Denkmalschutz)
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB b)	FFH/SPA	NATURA 2000: die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB c)	M	Mensch: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB d)	K-S	Kultur- und Sachgüter umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (i.V.m § 1 (6) Nr. 8 BauGB a) bis f))
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB e) i.V.m. a)	Emi/Abf	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB g) i.V.m. a)	LP	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB e) i.V.m. a)	NeE	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB h) i.V.m. a)	Immi	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i)	WW	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB j) i.V.m. a)-d) u. i)	U-K	unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Weitere verwendete Abkürzungen:

AsP	Artenschutzrechtliche Prüfung
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
FPÄ	Flächennutzungsplan-Änderung
FFH/SPA-VP	Verträglichkeitsprüfung zu NATURA 2000 Gebieten
LP	Landschaftsplan Blankenburg (Harz) (hier LP zum FNP: Stand 30.03.2000)
LRP	Landschaftsrahmenplan Altkreis Wernigerode (2006)
LSG	Landschaftsschutzgebiet
PV	Photovoltaik

2.1.2 Tabellarische Übersicht der Teiländerungsflächen

Die nachstehenden Tabellen zur Umweltprüfung listen die Teilflächen auf, für die sich, bezogen auf die gegenwärtige Nutzung (Stichtag: 30. Februar 2022) oder die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes, eine Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan ergeben. Bei der kurzen Bewertung zur Auswirkung der Planung wird damit der Ist-Zustand der Flächen zugrunde gelegt.

Die Festlegung von gestuften Flächenkategorien (A bis D) für die einzelnen Teiländerungsflächen ermöglicht die sinnvolle Konzentration auf jene Teilflächen, auf denen aufgrund der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan eine konkrete Umweltprüfung unumgänglich wird. Teiländerungsflächen mit **sehr wahrscheinlich eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen** werden in der Tabelle **auf ganzer Zeile olivgrün hinterlegt**. Hierzu ist anzumerken, dass über die ausgewählten Vorhaben hinaus dennoch alle Änderungen einer artenschutzrechtlichen Regelung bedürfen können, auch Kleinflächen und solche im Innenbereich, die dann nach Prüfung auf konkreter Planungsebene (über Bauantrag, B-Plan) erfolgen.

Flächen mit ganz offensichtlich positiven Auswirkungen auf die Umweltbelange, die zudem in der Gesamtbilanz des FNP ausgleichend gegenüber Eingriffen in Naturbestände oder landwirtschaftlicher Nutzflächen wirken, werden in der Tabelle **in Spalte 8 in grüner Schrift** gehalten. Für diese Flächen werden der Bestand und mögliche Umweltauswirkungen in knapper tabellarischer Form beschrieben und bewertet.

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche- ld. Nr.	Name des Änderungs- bereichs (Größe in ha)	derzeitige Dar- stellung im FNP	Änderung zu (neue Auswei- sung)	Hinweise aus der Stadtpla- nung	Relevanz; Ggf. Prü- fung aus- führlich	Lage zu einem Schutzgebiet	Konflikt absehbar bzw. positive Wir- kung nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB a) bis
1	Kernstadt: Waldmühle (0,48)	Grünfläche	Sonderbaufläche Sport, Freizeit und Soziales	perspektivische Entwick- lungsmög- lichkeit	B	Kein Schutzge- biet betroffen	Konflikt mgl. randlich FFH/SPA, A/Bio, ggf. FFH VP, AsP W dazu §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA
2	Mönchenmühle (1,2)	Fläche für Wald	Sonderbaufläche ev.Stift. Nein- stedt	konkretes Vorhaben, das über einen B- Plan umgesetzt wird (An- trag)	B	(D), (Ü), (N) jeweils angren- zend;	Konflikt mit Biotopschutz/ Arten- schutz möglich, tlw. einige Gebäude schon im grob gezogenen LSG FFH-VP, AsP Vorprüfung: FFH/SPA
3	Einkaufszentrum Nordharzcenter (8,5)	Weißfläche	Sonderbaufläche Ein- kaufszentrum	Darstellungserfordernis für vorhandene Nutzung	C	Kein Schutzge- biet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
4	Einkaufszentrum Regenstein (1,6)	Weißfläche	Sonderbaufläche Ein- kaufszentrum	Darstellungserfordernis für vorhandene Nutzung	C	Kein Schutzge- biet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
5	ehem. Tongrube Michaelsteiner Str. (4,6)	Grünfläche Re- kulti- vierung, tlw. Wohn-u. Gem. Baufläche	Sonderbaufläche PV	Umsetzung Vorhaben über eine Planung	B	Kein Schutzge- biet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar, NeE hat positive Wirkung regenerati- ver Energiegewinnung auf Klima- schutz + Eingrünung
6	nördlich der Wein- bergsiedlung (1,0)	Grünfläche	Wohnbaufläch e	Baugebietsentwicklung über Planung	D	Kein Schutzge- biet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
7	Bereich Sil- berborn (0,4)	Fläche für Wald	Wohnbaufläch e	Aufstellungsbeschluss vbB- Plan	D	Kein Schutzge- biet unmittelbar betroffen - alt- bebauter Grund in Straßenlage	Kein erheblicher Konflikt durch Revi- talisierung. Ggf. Vorprüfung FFH/SPA, AsP zum benachbarten Harzhangwald notwen- dig, Waldrecht in Nachbarschaft beachten

8	Bereich Stadtpark (0,48+ 0,45)	Wohn-/ Gemischte Baufläche	Grünfläche	Anpassung an Entwicklungsziel lt. Vorhaben "Zukunft Stadtgrün"	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar, Positive Wirkung auf alle Schutzgüter und Grünbilanz
9	Bereich Gartenstraße (2,7)	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Anpassung gem. 1. Änderung des B- Planes zur besseren Nutzung	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
10	Bereich Schlossgasse (0,1)	Grünfläche	Gemischte Baufläche	geplante touristische Nutzung über Planung (lt. neg. Vorbescheid)	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
11	nördl. entlang Alte Halberstädter Str. (0,5)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	straßenbegleitend über Planung/ Abrundung	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
12	Fläche Am Hang (1,3)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Entwicklungsmöglichkeit Baufläche	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
13	westl. Harlippenstr. (Bergeshang) (0,3)	Grünfläche	Wohnbaufläche	mögliche Bebauung über Planung	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
14	Bereich Lidl, Westerhäuser Straße (0,88)	Gemischte Baufläche	Sonderbaufläche Einkaufszentrum	lt. Bauvorbescheid Erweiterung über Planung möglich	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Nicht mehr im Planungsprozess, Flächenänderung zurückgezogen
15	nördl. Heidelberg (ehem. Harzer Mineralquelle) (0,9)	Grünfläche	Wohnbaufläche	nach Abbruch vorhand. Bebauung Planung für Baugebiet z.B. altengerechtes Wohnen	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
16	nördl. entlang der Börnecker Straße (0,48+ 0,2+ 0,3)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	straßenbegleitende Bebauungen, ggf. auch abschnittsweise	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
17	östl. des Stadtgebietes und nördl. der B 27 (26+14)	Fläche für die Landwirtschaft (tw. LSG*)	Gewerbliche und weitere Bauflächen, tlw. Grün	Grundlage für größere Gewerbe- u. Industrieansiedlung abschnittsweise über B-Planung	A	Lage im LSG; Kleinflächig Gewässer, Geschützte	Konflikte mit allen Schutzgütern möglich, auf A/Bio, F/B, L/K, W, LB, M, K-S , Schutzgüterbetroffenheiten über UVP prüfen: Emi/Abf, LP, WW, Immi ,

						Biotope, (N), (Ü), (B), (B)	U-K
18	im Bereich der Fläche Nr. 17 u. nörd. d. B 27 (2,8)	Fläche für die Landwirtschaft (LSG*)	Sonderbaufläche PV	Entwicklungsfläche für PV-Anlage	B	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar, jedoch Schutzgüterbetroffenheiten intensiver prüfen A/Bio auf verb. BP-Ebene notwendig. NeE , hat positive Wirkung regenerative Energiegewinnung (Klimaschutz) + externe Eingrünung
19	OT Börnecke: nördl. Gartenstr. (0,7)	Grünfläche	Wohnbaufläche	schrittweise Umsetzung (straßenbegleitend und flächig)	C	Kein Schutzgebiet betroffen	W , Nach Beachtung des §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA, Kein erheblicher Konflikt absehbar
20	südwestl. der Schützenstraße (0,16)	Grünfläche	Wohnbaufläche	über Bauvoranfrage Klärung (§34 BauGB, Abrundung oder Planung)	C	Kein Schutzgebiet betroffen	W , Die Niederschlagswassereinleitung in den Silberbach erfordert Regenrückhalte-maßnahmen nach DWA-Regelwerk A 117.. Das geplante Wohngebiet bedarf der zentralen Erschließung im Trennsystem. Eine Niederschlagswasserver-sickerung ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands nicht möglich. Danach ist erheblicher Konflikt vermeidbar
21	OT Cattenstedt: Bereich Teichwiese (0,73)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Planung eines Baugebietes	D	Kein Schutzgebiet betroffen	W ; Nach Beachtung des §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA, Kein erheblicher Konflikt absehbar
22	nordöstlich der Wien-röder Straße (0,5 + 0,2+ 0,1)	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche (GB)	Wohnbaufläche	straßenbegleitend über Abrundung/ Planung	C	Kein Schutzgebiet betroffen	W ; Niederschlagswasserbeseitigung muss dezentral erfolgen nach DWA-Regelwerk A 138 Kein erheblicher Konflikt absehbar
23	OT Stadt Derenburg: Fläche nördlich des Meerweges	Fläche f. d. Landwirtschaft	Wohnbaufläche	mögliche Wohngebietsentwicklung über eine Planung sowie Planung eines Baugrundstückes am	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar, ggf. A/Bio Hier zentraler Anschluss an die

	bis südl der L 84 (1,1 + 0,08)			Meerweg			öffentlichen Abwasseranlagen geplant
24a	Budenweg/ alter Bahndamm (0,4)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Planung von Baugrundstücken mit Erschließung über den alten Bahndamm	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
24b	Hospitalstraße 1 (0,3)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Entwicklung von Baugrundstücken	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar L/K -ggf. Immi zur Schweinemastanlage prüfen
25	Wernigeröder Str. 19 (0,12)	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	Antrag auf Umnutzung einer vorhandenen Bebauung	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
26	ehem. Deponie Löwenberg u. nördl. Fläche (2,0+ 3,9)	Grünfläche nach Re-kultivierung u. Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche PV	Planung einer PV- Anlage unter Berücksichtigung des Waldbestandes und mögliche Erweiterungsfläche für die PV- Anlage ()	A	Kein Schutzgebiet betroffen	Rekultivierungsplan mit Kompensationsmaßnahmen und Waldstatus auf Teilflächen beachten NeE - regenerative Energiegewinnung (Klimaschutz) bei Erhalt der Eingrünung
27	OT Heimbürg: ehem. Deponie (1,3)	Grünfläche (LSG*)	Sonderbaufläche PV	Entwicklungsmöglichkeit für eine PV- Anlage	A	Lage im LSG und Biotopschutz angehend	Konflikt mit Grünbeständen, A/Bio und Landschaftsbild, LSG-Auswirkungen und Biotopschutz prüfen NeE - Positive Wirkung regenerativer Energiegewinnung auf Klimaschutz + Eingrünung
28	Wilhelm- Pieck-Str. gegenüber Nr.52 (0,23)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Erweiterung Bebauungsmöglichkeit über Planung	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
29	östl. der Elbingeröder Straße (0,13)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Planung eines Bauplatzes	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
30	südwestl. der Str. Blankenburger Berg (0,17)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Anpassung an geplante Entwicklung positiver Vorbescheid vorliegend	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar

31	Goldbachmühle (0,89)	Grünfläche und tw. Waldfläche	Sonderbaufläche Tourismus	Grundlage für parallelen B-Plan (LSG Herauslösung bereits erfolgt)	B	LSG angrenzend, tlw. FFH-Gebiet Regenstein; (N), (Ü), (W), (D), (B)	im wesentlichen Bestandssicherung. Konflikt mit A/Bio, F/B, L/K, W, LB gelöst; Lage am Goldbach: Beachtung v. § 78 Abs. 3 § 78 Abs. 5 WHG in verb. Planung
32	OT Hüttenrode: Alte Rübeländer Str. 3 (0,7)	Gewerbliche Baufläche	Gem. Baufläche, tw. Grün-/ Fläche f.d. Landwirtsch.	Entwicklungsabsicht zum Gewerbestandort zurück gezogen	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein Konflikt; positive Wirkung auf alle Schutzgüter, Grün / Landwirtschaft
33	westl. Fläche des ehem. Holzhofes (0,2)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Erweiterung des mögl. Baugebietes an der Alten Bahnhofsstraße	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
34	OT Timmenrode: westl. d. Harzstr. (0,3)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	straßenbegleitende Bebauung (perspektivisch)	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
35	Warnstedter Straße (Hütteplatz) (0,36)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Entwicklungsgebot für parallelen vbB- Plan (2 EFH u. Ferienhäuser)	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
36	Kiestagebau Timmenrode/ Warnstedt (20,0)	Sonderbaufläche Kies	Fläche für Ablagerungen Deponie	geplante stufenweise Änderung durch Eigentümer (derz. Betreiber)	---	---	Nicht mehr im Planungsprozess, Flächenänderung zurückgezogen
37	Bereich an der L 92 nahe Thale (4,5)	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	über gebildeten Planungsverband B-Planung zur Gewerbeansiedlung vorgesehen; gegenüber alter Obstplantage und südl. vor RST-Recycling	A	LSG angrenzend	Konflikte mit allen Schutzgütern möglich, auf A/Bio, F/B, L/K, W, LB, M, K-S, Betroffene Schutzgüter über UVP prüfen: Emi/Abf, LP, WW, Immi, U-K
38	OT Wienrode: Fläche an der B 81 nördl. Waldesruh (0,75)	Grünfläche (LSG*)	Sonderbaufläche Tourismus	Entwicklung des Vorhabens "Bienenhausen" über parallelen vbB- Plan	D	Lage vollständig im LSG unweit zum FFH-Gebiet, zum Teil Biotopschutz (N), (Ü), (W), (D), (B)	Konflikte mit Schutzgütern möglich, so auf A/Bio, F/B, LB, W LSG- und FFH-Auswirkungen und Biotopschutz prüfen; LP beachten W , Anschluss an dezentrale Versickerung oder ans TAZV-Netz ist verbindlich zu klären

39	nordwestl. der Harzstraße 27 (0,2)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	straßenbegleitende Bebauung über Planung/ Abrundung	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Gewässer 2. Ordnung „Eschenbergsbach: Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. 50 WG LSA berücksichtigen. Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer sollte nicht über dem Abfluss aus dem natürlichen Einzugsgebiet liegen – dann kein erheblicher Konflikt absehbar
40	Ecke Friedensstr./ Harzstraße (0,1)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Entwicklungsmöglichkeit über BVA	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
41	Fläche nördl. Lange Straße 4 (0,35)	Grünfläche	Wohnbaufläche	geplante Bebauung über B-Plan	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar
42	Fläche östlich der Gartenanlage (0,42)	Fläche f.d. Landwirtschaft (LSG*)	Sonderbaufläche Sport und Freizeit	Entwicklung einer Reithalle über eine bereits laufende Planung	D	Lage im LSG (N)	Kein erheblicher Konflikt absehbar, geringe Flächengröße LSG -Auswirkungen auf B-Planebene prüfen, ggf. AsP
43	Birkentalmühle, Kernstadt (8,9)	Fläche f.d. Landwirtsch., tw. Grün u. Wald (LSG*)	Sonderbaufläche Birkentalmühle	Möglichkeit für eine perspektivische, an die Umwelt angepasste Entwicklung besonderer Bauformen	A	Lage im LSG und am FFH-Gebiet, Biotopschutz (N), (Ü), (W), (D), (B)	Im östlichen Teil besteht Waldrecht ; Kompensation-B6n beachten; s. auch LP , Hochwasser am Goldbach beachten; Konflikte mit Schutzgütern: A/Bio, F/B, W, LB, WW LSG/FFH-VP und Biotopschutz prüfen (Befreiung oder Entlassung)
44	Teilfläche südöstl. des Baugebietes Sonnenbreite, Kernstadt (1,0)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Mögliche Wohnflächenentwicklung über eine Planung	D	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar, relativ kleine Fläche
45	Fläche an der A 36 nordöstl. d. Anschlussstelle Thale, Börnecke (ca. 16,0 ha)	bisher Weißfläche	Fläche für die Landwirtschaft	Ergänzung der Fläche aufgrund der Neuordnung der Gemeindegrenze im Flurbereinungsverfahren Vorharz Mitte 4	C	Kein Schutzgebiet betroffen	Kein erheblicher Konflikt absehbar, positive Wirkung auf Grünbilanz und Landwirtschaft
46	Fläche angrenzend an PP Regenstein, Kernstadt (2,0)	Fläche für die Landwirtschaft	Verkehrsfläche besond. Zweckbe-	Erweiterung des bereits vorhandenen Parkplatzes bei Vermeidung von Vollversiegelung, gestuftes Nutzungs-	A	Vollständig im LSG- und angrenzend zum FFH-Gebiet, tlw.	Konflikte mit allen Schutzgütern möglich, auf A/Bio, F/B, L/K, W, LB, M, K-S ; Betroffenheiten prüfen im BP:

			stimmung PP	und Beleuchtungskonzept, Begrünung und Heckenschutz u.a.		Biotopschutz der Feldgehölze	Emi/Abf, LP, WW, Immi, LSG/FFH-VP und Biotopschutz prüfen (Entlassung aus dem LSG notwendig)
47	Schieferberg Nr. 5, Kernstadt (0,25)	Grünfläche (des ehem. Forstamtes)	Wohnbaufläche	Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch angepasste Neubauten durch die Wohnungsgenossenschaft	B	Innerstädtisch; Kein Schutzgebiet betroffen Jedoch Auswirkungen Baum- und Artenschutz prüfen	Parkähnliche Altbaumbestände auf Teilfläche beachten, Ortsbildhinweis im LP Konflikte mit Schutzgütern möglich, so auf A/Bio, F/B, LB