

Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 26 „An der Amtswiese“ 1. Änderung

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 durch öffentlichen Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Ilsenburg, Harzburger Straße 24, 1. OG Bauamt, Zimmer 208

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| ➤ Susanne-Kathrin Tölle | E-Mail vom 29.05.2017 |
| ➤ Olaf Schellenberg | E-Mail vom 13.09.2017 |

B. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 24.05.2017** mit Stellungnahme-Frist bis zum **30.06.2017**

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|--|---------------------------------|
| ➤ Landesamt für Altlastenfreistellung | Schreiben vom 29.05.2017 |
| ➤ Stadt Bad Harzburg | E-Mail vom 30.05.2017 |
| ➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie | Schreiben vom 31.05.2017 |
| ➤ Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme | Schreiben vom 02.06.2017 |
| ➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie | Schreiben vom 07.06.2017 |
| ➤ Regionale Planungsgemeinschaft | Schreiben vom 08.06.2017 |
| ➤ Harz Energie Netz GmbH | Schreiben vom 14.06.2017 |
| ➤ Deutsche Telekom Technik GmbH | Schreiben vom 15.06.2017 |
| ➤ WA Holtemme-Bode | Schreiben vom 19.06.2017 |
| ➤ Stadtwerke Wernigerode | Schreiben vom 20.06.2017 |
| ➤ Vodafone Kabel Deutschland GmbH | E-Mail vom 29.06.2017 |
| ➤ Landesverwaltungsamt | Schreiben vom 30.06.2017 |
| ➤ Landesstraßenbaubehörde | Schreiben vom 30.06.2017 |
| ➤ Landkreis Harz | Schreiben vom 30.06.2017 |
| ➤ Ministerium für Landentwicklung und Verkehr | Schreiben vom 14.07.2017 |
| ➤ Avacon Netz GmbH | Schreiben vom 07.08.2017 |
| ➤ Landeszentrum Wald | E-Mail vom 08.08.2017 |
| ➤ Nationalpark Harz | E-Mail vom 09.08.2017 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|---|---------------------------------|
| ➤ enwi | Schreiben vom 26.05.2017 |
| ➤ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz | Schreiben vom 29.05.2017 |
| ➤ Handwerkskammer Magdeburg | Schreiben vom 01.06.2017 |
| ➤ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | Schreiben vom 06.06.2017 |
| ➤ Landesamt für Vermessung und Geoinformation | Schreiben vom 07.06.2017 |
| ➤ Landesbetr. für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft | Schreiben vom 07.06.2017 |
| ➤ Amt für Landwirtschaft | Schreiben vom 08.06.2017 |
| ➤ Polizeirevier Harz | Schreiben vom 16.06.2017 |
| ➤ Harzer Verkehrsbetriebe GmbH | Schreiben vom 16.06.2017 |
| ➤ Industrie- und Handelskammer Magdeburg | Schreiben vom 21.06.2017 |
| ➤ Stadt Wernigerode | Schreiben vom 28.06.2017 |

Folgende durch den Vorhabenträger beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- **Kreishandwerkerschaft Wernigerode**

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben:

1. Susanne-Kathrin Tölle

E-Mail vom 29.05.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss																																																																		
Hiermit möchte ich meinen Einspruch gegen die geplante Bebauung einlegen. Seit der damaligen Erweiterung des Bar Bereiches fühle ich mich an vielen Abenden und Nächten durch den herüberschallenden Lärm, den die Besucher, besonders zu späterer Stunde erzeugen, belästigt. Mit einer weiteren Vergrößerung wird sich m. E. auch der Lärmpegel weiter erhöhen. Es ist nicht besonders erstrebenswert, manche Nächte erst ab 3-4 Uhr die Ruhe zum Schlafen zu haben.	Mit der Erweiterung der Hotelanlage werden sich die Verkehrsströme zur Hotelanlage. Der Eigentümer Vorhabenträger wird die gesetzlichen Bestimmungen einhalten. Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet entlang dem Suental auszuschließen, wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, der den erforderlichen Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte der Allgemeinen Wohngebietes erbringt. In der Untersuchung wurde eine Erhöhung am Tag und in der Nacht von 2 db(A) ermittelt. Der Beurteilungspegel liegt um 1 db(A) unter den Grenzwerten. Tabelle 4: Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV <table><tr><th rowspan="3">Immissionsort</th><th colspan="4">Beurteilungspegel L_a in dB(A)</th><th colspan="2">Grenzwert 16. BImSchV in dB(A)</th></tr><tr><th colspan="2">Tag</th><th colspan="2">Nacht</th><th rowspan="2">Tag</th><th rowspan="2">Nacht</th></tr><tr><th>IST</th><th>PLAN</th><th>IST</th><th>PLAN</th></tr><tr><td>Suental 1</td><td>55</td><td>57</td><td>46</td><td>48</td><td>59</td><td>49</td></tr><tr><td>Suental 2</td><td>54</td><td>55</td><td>45</td><td>46</td><td>59</td><td>49</td></tr><tr><td>Suental 3</td><td>56</td><td>58</td><td>47</td><td>48</td><td>59</td><td>49</td></tr><tr><td>Suental 4</td><td>56</td><td>57</td><td>47</td><td>48</td><td>59</td><td>49</td></tr><tr><td>Suental 6</td><td>55</td><td>57</td><td>46</td><td>48</td><td>59</td><td>49</td></tr><tr><td>Suental 7</td><td>50</td><td>52</td><td>41</td><td>42</td><td>59</td><td>49</td></tr><tr><td>Suental 8</td><td>48</td><td>50</td><td>39</td><td>41</td><td>59</td><td>49</td></tr></table>	Immissionsort	Beurteilungspegel L _a in dB(A)				Grenzwert 16. BImSchV in dB(A)		Tag		Nacht		Tag	Nacht	IST	PLAN	IST	PLAN	Suental 1	55	57	46	48	59	49	Suental 2	54	55	45	46	59	49	Suental 3	56	58	47	48	59	49	Suental 4	56	57	47	48	59	49	Suental 6	55	57	46	48	59	49	Suental 7	50	52	41	42	59	49	Suental 8	48	50	39	41	59	49
Immissionsort	Beurteilungspegel L _a in dB(A)				Grenzwert 16. BImSchV in dB(A)																																																														
	Tag		Nacht		Tag	Nacht																																																													
	IST	PLAN	IST	PLAN																																																															
Suental 1	55	57	46	48	59	49																																																													
Suental 2	54	55	45	46	59	49																																																													
Suental 3	56	58	47	48	59	49																																																													
Suental 4	56	57	47	48	59	49																																																													
Suental 6	55	57	46	48	59	49																																																													
Suental 7	50	52	41	42	59	49																																																													
Suental 8	48	50	39	41	59	49																																																													
II- geschossige Ferienhäuser finde ich übertrieben und landschaftlich nicht angepasst. 1-geschossig mit ausgebautem Dach fügen sich m. E. besser in die Landschaft.	Die 2-Geschossigkeit ergibt sich nur aufgrund der Regelung in der Bauordnung und der relativen starken Neigung des Hanges. Eine 2-Geschossigkeit ist in der Bauordnung schon gegeben, wenn die Deckenoberkante (OKF) im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche herausragt. Geplant sind 1-geschossige Ferienhäuser, die aufgrund der genannten Regelung in die 2-Geschossigkeit fallen und somit als festgesetzt werden muss. Zur Klarstellung wird über die textliche Festsetzung (Punkt 1.3) dieser Sachverhalt sichergestellt. Die die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 db(A) für den Tag und 49 db(A) für die Nacht eingehalten werden. Im nördlichen Bereich wird die Nutzung Sport und Freizeit weiterhin möglich sein, so auch Ski und Rodel.																																																																		
Auch der durch den ständigen Besucherwechsel verursachte Verkehrslärm sollte nicht unterschätzt werden.																																																																			
Was wird aus der Beamtenwiese, oder auch Rodelwiese, wenn dort Ferienhäuser stehen. Ist dann eine uneingeschränkte Nutzung für Wintersport noch möglich? Seit ein paar Jahren gibt es dort schon kein Osterfeuer mehr. Mit dem Bau der Ferienanlage ist die Möglichkeit endgültig vertan. Traditionell gehört das Ilsenburger Osterfeuer genau dort hin!	Das kein Osterfeuer mehr stattfindet, liegt nicht am Berghotel, sondern daran, dass sich derzeit keine Verantwortlichen mehr finden. Mit der Erweiterung des Berghotels ist eine Belebung (Event für das Berghotel) wieder eher umsetzbar.) Ein 4-geschossiges Parkhaus wird es nicht geben. Die unterste Ebene wird als Parkraum genutzt, die übrigen Geschosse für die Hotelanlage.																																																																		
Was bedeutet, dass die private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Stellplätze zugunsten einer IV geschossigen Sondergebietsfläche aufgehoben werden soll? Wird dann ein IV- geschossiges Parkhaus entstehen? Ich hoffe nicht! Ich hoffe, der Trampelpfad über die Amtswiese zum Hotel bleibt auch ein solcher.	Eine Änderung der bestehenden Regelung ist von Seiten des Hotels nicht geplant. Der Vorhabenträger prüft zurzeit eine Einzäunung der Anlage. Über eine entsprechende Tür verbleibt ggf. die Anbindung an die Kastanienallee. Die Besucher des Berghotels suchen diese Ruhe ebenfalls. Mit der Erweiterung wird es durch die Bautätigkeit in einem gewissen Zeitraum zu zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung kommen, die aber zeitlich begrenzt ist.																																																																		
Die Anwohner "zu Fuß der Amtswiese", wohnen genau dort, weil es mal eine besonders ruhige Lage war. Diese Ruhe, die zur Regeneration und zum allgemeinen Wohlbefinden sehr wichtig ist, sollte soweit es irgend geht, erhalten bleiben und nicht weiter irgendwelchen Baumaßnahmen zum Opfer fallen. Ich hoffe und wünsche, dass meine Gedanken und Anregungen ihren Niederschlag finden.																																																																			

2. Olaf Schellenberg

E-Mail vom 13.09.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
bezüglich der Erweiterung des B-Planes Amtswiese habe ich erfahren, dass Eingriffe in eines meiner Grundstücke (107/14) geplant sind.	

Sicher stehe ich den Erweiterungswünschen offen gegenüber, möchte jedoch folgende Punkte festhalten: 1. Die mir vorliegenden Auszüge vom LVermGeo Sachsen Anhalt (2015) stellen zumindest die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 107/14 und 89/1 zu meinen Gunsten anders da, was um Irritationen zu vermeiden der Korrektur bedarf. 2. Eine Änderung der Bepflanzung im Schutzgebiet zu dem gem. Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg das Flurstück 107/14 im relevanten Bereich gehört ist mit mir abzustimmen - eine Anfrage hierzu liegt mir nicht vor. Wenn Sie so freundlich wären diese Punkte zu berücksichtigen bzw. an die betreffenden Stellen weiterzuleiten, wäre ich Ihnen dankbar. Gerne würde ich mit Ihnen bei günstiger Gelegenheit ins Gespräch über die wohnbauliche Nutzung der ebenfalls in meinem Eigentum befindlichen Flurstücke 14/9, 14/14, 14/1, und Teile von 107/14 gem. Flächennutzungsplan kommen.	Die Grundstücksgrenze zum Flurstück 89/1 ist entsprechend der amtlichen Liegenschaftskarte dargestellt. In der westlichen Grundstücksecke wurde ein Riesenbärenklaus festgestellt. Es wurde in der Planung aufgenommen, dass dieser beseitigt werden soll und an der Stelle einheimische Sträucher gepflanzt werden. Wenn im Rahmen der Umsetzung des B-Planes diese Aktion stattfindet, wird die Stadt Ilsenburg bzw. das Berghotel im Vorfeld Kontakt mit Herr Schellenberg aufnehmen, um die Dinge vor Ort abzusprechen. Eine anderweitige Überplanung des Flurstücks wurde nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Interesse an der Beseitigung des Bärenklaus besteht. Die Stadt Ilsenburg steht für weitere offene Fragen hinsichtlich des F-Planes bereit. Hierzu kann ein entsprechender Termin vereinbart werden.
---	---

B. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Folgende betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Landesamt für Altlastenfreistellung

Schreiben vom 29.05.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
durch das o.g. Vorhaben sind keine Flächen betroffen, welche sich in einem sog. Ökologischen Großprojekt befinden. Darüber hinaus konnten wir für die Flächen keinen offenen Freistellungsantrag bzw. wirk-samen Freistellungsbescheid ermitteln. Somit ist die Zuständigkeit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung als Freistellungs- bzw. Bodenschutzbehörde nicht gegeben und eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

2. Stadt Bad Harzburg

E-Mail vom 30.05.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Amtswiese" der Stadt Ilsenburg berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Stadt Bad Harzburg. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Vorhaben beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, liegen mir nicht vor. Ich habe Hinweise bezüglich der Planzeichnung und der Begründung: Der Plan enthält ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO und ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - in der Planzeichenerklärung ist jedoch nur das SO gem. § 10 BauNVO enthalten. In der Begründung unter Pkt. 2.1 ist von einem steigenden Bedarf an Übernachtungsgästen im Text die Rede. Hier ist sicherlich ein steigender Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten gemeint.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird in die Planzeichenerklärung zusätzlich aufgenommen. Der steigende Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten ist gemeint und wird in der Begründung redaktionell überarbeitet.

3. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Schreiben vom 31.05.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
im zu beplanenden Gebiet befinden sich weder Baudenkmale noch Denkmalbereiche. Insofern berührt der Plan die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht unmittelbar- die Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege erhalten Sie gesondert. Gleichwohl machen wir nachdrücklich darauf aufmerksam, dass der Plan ein Gebiet betrifft, das sich in der - wenn auch weiteren - Umgebung der Altstadt Ilsenburgs und in exponierter Lage befindet. In der Altstadt Ilsenburgs liegen mehrere Denkmalbereiche (Auf der See-Auguststraße- Bahnhofstraße/Bergstraße- Blauesteinstraße - Rudolf-Breitscheid-Straße - Buchbergstraße -Faktoreistraße- Friedensstraße - Grüne Straße- Harzburger Straße- JohannHeinrich- Straße - Hoch-ofenstraße- Ilsestraße- Ilsetal - Kastanienallee -Kroatensstraße - Marienhöferstraße - Marktplatz - Mühlenstraße - Neue Straße -Pfarrstraße - Punierstraße- Schickendamm - Vogelsang - Wiesenstraße Wilhelmstraße). Die Bebauung der Altstadt zeichnet sich durch bemerkenswerte Einheitlichkeit aus. Prägend sind Fachwerkbauten des 17., 18., 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit ihrer charakteristischen Vielfalt, ihrer Kubatur, ihrer Dachlandschaft mit charakteristischer Dachneigung, ihrer unverwechselbaren Ziegeleindeckung und ihren ebenfalls charakteristischen Fassadenoberflächen. Viele der nun beabsichtigten Änderungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Architektur, die sich weit von den regionalen Traditionen - die eben die Altstadt Ilsenburgs prägen - entfernt. Zugelassen wären nun verhältnismäßig große Glasanteile an den Fassaden (wobei mir nicht klar ist, worin der ökologische Mehrwert von Glasfassaden besteht), Pultdächer, Dachneigungen unter 30°, Zink und Kupfereindeckungen für "untergeordnete Gebäudeteile" (Welche Gebäudeteile werden als untergeordnet betrachtet?), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster. Die Gestaltung der Wege ist überhaupt nicht mehr geregelt. Angesichts der oben skizzierten Umstände können wir nur empfehlen, hier sehr vorsichtig zu sein und die vorgeschlagenen Änderungen kritisch zu überprüfen, und zwar mit Blick auf die Denkmalbereiche der Altstadt. Das Ortsbild Ilsenburgs ist ein hochrangiges und schutzwür-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem hohen Anteil an Glasfassaden soll eine zeitgemäße Architektur mit Einbindung in den Naturraum und die Landschaft ermöglicht werden. Die Ferien- bzw. die Hotelgäste sollen mit der Glasfassade direkten Kontakt zur Natur erhalten. Als untergeordnete Gebäudeteile werden Überdachungen bei Eingängen, Dachausbauten bzw. Antikas und dgl. angesehen. Mit den geplanten Änderungen wird das Ortsbild Ilsenburgs als ein hochrangiges und schutzwürdiges Kulturgut nicht beeinträchtigt, da der Ortskern von Ilsenburg über 500 m entfernt ist.

diges Kulturgut und sollte auch bei Planungen von nicht unmittelbar an den Ortskern anschließenden Gebieten berücksichtigt werden. Der Gestaltungswille des Antragstellers und sein Anliegen, das Hotel zu erweitern, sollten sich hier einem Abwägungsprozess stellen.

4. Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme

Schreiben vom 02.06.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
wir bedanken uns für die Beteiligung und begrüßen die Planung, bzw. die Berücksichtigung der Belange der Gewässer II. Ordnung. Nach Einsicht und Prüfung findet keine Beeinträchtigung des vorhandenen Oberflächengewässers "Suenbach" statt. Hinweis zu Umfang und Detaillierungsgrad Umweltprüfung Ich weise darauf hin, dass sich in der Nähe ein Gewässer "1.2. Seiten-graben" (Katastrnr. 058-02-00), siehe Katasterauszug anbei, befindet. Es entwässert die Bereiche südwestlich des B-Planes. Durch die Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es vermutlich im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser. Im Zuge der Umweltprüfung bitten wir um eine Überprüfung, ob durch die Versiegelung und den erhöhten Oberflächenabfluss negative Auswirkungen auf den ordnungsgemäßen Abfluss des Gewässers 058-02-00 zu erwarten sind?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Da der Oberflächenabfluss nicht über eine Verrohrung sondern über offene Gräben einer Versickerung und zusätzlich über ein Rückhaltung geführt wird, sind Auswirkungen auf den ordnungsgemäßen Abfluss des Gewässers 058-02-00 nicht zu verzeichnen sein.

5. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Schreiben vom 07.06.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. gesondert zu. Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt (vgl. Stellungnahme LDA vom 10.03.2011). Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt, da die gegebenen Hinweise bereits in der Planunterlage und in der Begründung berücksichtigt sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

6. Regionale Planungsgemeinschaft

Schreiben vom 08.06.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr. Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan "Zentralörtliche	

Gliederung" wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 24.10.16 der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Zentralörtliche Gliederung" für das zwischenzeitlich abgeschlossene Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Die Regionalversammlung beschloss die diesbezügliche Abwägung am 24.04.2017. Mit Bekanntmachung vom 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan "Erneuerbare Energien-Windenergienutzung" öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung noch keine weiteren Beschlüsse gefasst. Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP201 0 und REPHarz). Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind. Nach Prüfung der Antragsunterlagen kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes des 2. Entwurfes der Teilfortschreibung "Zentralörtliche Gliederung" des REPHarz. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01). Im rechtskräftigen Regionalplan Harz wurde das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die mit der 1. Änderung verbundene geplante Verdichtung und Erweiterung der bereits vorhandenen Übernachtungs- Tagungs- und Wellnessangebote des Berghotels in Ilsenburg entsprechen dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung und stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung nicht entgegen. Da das Plangebiet im westlichen Bereich unmittelbar an ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft des REPHarz grenzt, ist die zuständige Naturschutzbehörde am Verfahren zu beteiligen, deren Stellungnahme ist für den Bereich des Vorranggebietes maßgebend. Mögliche, daraus resultierende Maßnahmen zur Sicherung der diesbezüglichen Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Hinweis: Aufgrund von Starkregenereignissen der zurückliegenden Jahre sollte geprüft werden, ob der vorhandene Regenwasserkanal zum Suenbach, der als DN200 vorhanden ist (siehe Begründung auf Seite 10), vergrößert werden könnte um potenziellen negativen Auswirkungen dieser Ereignisse vorzubeugen, da sich die versickerungsfähige Fläche im B-Plangebiet durch die geplanten Bebauungen weiterhin verringert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Eine Vergrößerung des Abflusses zum Suenbach (über DN 200) wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde abgelehnt, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers „Suenbach“ aus Sicht der Wasserbehörde erreicht ist.
---	---

7. Harz Energie Netz GmbH

Schreiben vom 14.06.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
im Planungsbereich der geplanten Erweiterung des Hotelbetriebes betreiben wir eine Gasversorgungsleitung, die der Versorgung der vorhandenen Gebäude dient. Die Leitungstrasse darf nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Sollte durch die Erweiterung der Hotelanlage eine Änderung des Netzanschlusses erforderlich werden, bitten wir frühzeitig um Absprache und Koordination.	Der Hinweis zur bestehenden Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen und die bestehende Leitungstrasse hinsichtlich Überbauung bzw. Bepflanzung beachtet. Sollte eine Änderung der bestehenden Leitungstrasse durch die Erweiterung erforderlich werden, wird der Bauherr frühzeitig den Netzbetreiber informieren.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 15.06.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben. Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" der Stadt Ilsenburg, nehmen wir zur Kenntnis. Im Bebauungsplangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf diese ist bei allen Änderungen unbedingt Rücksicht zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

nehmen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zurzeit ausreichend für die bestehende Bebauung. Die Lage unserer Anlagen, ist den beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert. Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vor Erschließung informiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der privaten Zufahrtstraße besteht ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich wird. Baumpflanzungen werden unter Beachtung des genannten Merkblattes durchgeführt.
---	--

9. WA Holtemme-Bode

Schreiben vom 19.06.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
mit Schreiben vom 24.05.2017 wurden wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu o. g. Sachverhalt, Stellung zu nehmen. Wie im Punkt 2.7.1 richtig dargestellt, ist das o. g. Bebauungsplangebiet an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Schacht 431077015) angeschlossen. Bei Änderung der bestehenden Schmutzwassergrundstücksanlage ist beim Verband ein Antrag auf Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage zu stellen. Das Niederschlagswasser wird nicht der zentralen Niederschlagswasserkanalisation zugeführt. Für die schadlose Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Die baulichen Umsetzungen wie Erweiterung des RRB, Bau der Versickerungsstränge für die Ferienhäuser sowie Änderungen am Gewässer Suenbach sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz abzustimmen und bedürfen der Genehmigung durch diese.	Der Hinweis zur Änderung der bestehenden Schmutzwassergrundstücksanlage wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Bauherr wird die erforderlichen Abstimmungen für die Versickerungsanlagen (Offene Gräben, RRB) mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz führen und die erforderlichen Genehmigungen beantragen.

10. Stadtwerke Wernigerode

Schreiben vom 20.06.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
in Beantwortung Ihres Schreibens vom 24.05.2017 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Wernigerode GmbH keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 26 "An der Amtswiese" der Stadt Ilsenburg bestehen. Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung unserer Versorgungsleitung notwendig, so sind diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern. Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind unsere Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen" GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten. Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind1 dass sie dem DVGW Regelwerk "Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 vom März 1989 entsprechen. Sollten Umverlegungen unserer Versorgungsleitungen notwendig werden1 ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers. Vor Beginn der Umverlegungsarbeiten kann eine Kostenschätzung erstellt werden. Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen. Wir bitten Sie uns bei der weiteren Planung zu beteiligen, um evtl. entstehende Probleme rechtzeitig klären zu können.	Der Bauherr wird bei Erfordernis, die zur Verlegung notwendiger Versorgungsleitungen durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern. Zukünftige Baumaßnahmen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode durchgeführt. Baumpflanzungen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke durchgeführt. Werden Umverlegungen der Versorgungsleitungen notwendig, erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH. Die Hinweise für die Tiefbauarbeiten werden zur Kenntnis genommen und von den jeweiligen Unternehmen beachtet. Die Stadtwerke Wernigerode GmbH werden weiterhin rechtzeitig in Planungsmaßnahmen eingebunden.

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH**Schreiben vom 29.06.2017**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechendem Interesse der Erschließung Kontakt zum Team Neubaugebiete aufgenommen.

12. Landesverwaltungsamt**Schreiben vom 30.06.2017**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate • obere Verkehrsbehörde (Referat 307), • obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402), • obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und • obere Naturschutzbehörde (Referat 407) lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen. Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde des Landkreises Harz, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen. Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung: Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

13. Landesstraßenbaubehörde**Schreiben vom 30.06.2017**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
zu den im Internet unter www.stadt-ilsenburg.de zum Download zur Verfügung gestellten Unterlagen • Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "An der Amtswiese" der Stadt Ilsenburg (Stand: 31.05.2017) erhalten Sie von Seiten der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) folgende Stellungnahme: 1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB. 2. Belange des RB West der LSBB werden durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

14. Landkreis Harz**Schreiben vom 30.06.2017**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
(A) Fachdienst Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung Vorbemerkung: gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz sind der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig zur landesplanerischen Abstimmung mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Vorbehaltlich der Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde werden nachfolgende raumordnerische Hinweise gegeben. Eine abschließende Stellungnahme kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht abgegeben werden. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) sind für den beplanten Bereich ausgewiesen: • Vorranggebiet für Natur und Landschaft "XXIV Hochharz"	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Südlich- östlich angrenzend: Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Harz"
- Südlich -östlich angrenzend: Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Teile des Harzes". Laut Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) in der derzeit geltenden Fassung ist der Bereich ausgewiesen als:
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Harz und Harzvorländer"
- Direkt angrenzend, tlw. überlappend: Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal"
- Weiter südlich angrenzend: Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Harz und Harzvorländer"
- Weiter südlich angrenzend: Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft "Waldgebiete des Harzes"
- Grundzentrum Ilsenburg
- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe "Ilsenburg"
- Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege "Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex, Fürst Stolberg-Hütte".

Mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde sich teilweise auseinanderzusetzen. In Bezug auf das großräumig im LEP 2010 ausgewiesene und das Bebauungsplangebiet überdeckende Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist dies bisher noch nicht ausreichend geschehen. Insbesondere ist zu klären, inwiefern durch die Bebauungsplanänderung das Vorranggebiet beeinträchtigt werden könnte. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Vorranggebietes sind auszuschließen. Entsprechende Abstimmungen sind mit der zuständigen Nationalparkverwaltung zu führen.

Hinsichtlich der anderen o. g. räumlich konkreten Erfordernisse der Raumordnung sind zum derzeitigen Planungsstand keine raumordnerischen Konflikte erkennbar.

Fachdienst Planung / ÖPNV

Es gibt keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Dennoch sollten folgende Hinweise zur Kenntnis genommen werden: Eine ÖPNV-Anbindung ist für diesen Standort derzeit nicht vorhanden und aufgrund der abseitigen Lage des Hotels auch nicht geplant. Die nächstgelegene ÖPNV-Zugangsstelle (Bus und Zug) ist die Haltestelle Ilsenburg, Bahnhof in ca. 1,8 km fußläufiger Entfernung. Für Gäste, die aufgrund der gezahlten Kurtaxe das HATIX-Angebot nutzen wollen, stellt diese Entfernung eine gewisse Zugangshürde dar. Aus einer möglichen Genehmigung des Bebauungsplanes können Gemeinde oder Investor keinen Anspruch auf eine ÖPNV-Anbindung ableiten.

Fachdienst Tourismus-, Kultur- und Regionalentwicklung

Der Bereich Tourismus des Fachdienstes Tourismus, Kultur und Standortförderung hat keine Einwände gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplans. Die Stadt Ilsenburg zählt zu den beliebtesten Urlaubsorten im Harz. Folgende Zahlen des Statistischen Landesamtes sind zu berücksichtigen:

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt für 2016	Ankünfte	Übernachtungen
Stadt Ilsenburg	69.380	154.422
Landkreis Harz	934.664	2.587.184
Land Sachsen-Anhalt	32.11.557	7.791.717

Die Stadt Ilsenburg hat eine Verweildauer von 2,2 Tagen. Die Stadt Ilsenburg mit ihren Ortsteilen kann auf eine über 1000-jährige Geschichte zurückblicken. Die vorhandenen natürlichen Ressourcen bieten gute Erholungsmöglichkeiten. Das wildromantische Ilsetal, die Klöster in Ilsenburg und Drübeck sowie die Nähe zum Brocken locken sowohl Übernachtungs- als auch Tagesgäste an. Seide Klosteranlagen sind Stationen der "Straße der Romanik" und Drübeck gehört zum Netzwerk "Gartenträume in Sachsen-Anhalt". Die Veranstaltungsorte "Harzlandhalle" und "Sandtalhalle" sind Austragungsorten von sportlichen und kulturellen Veranstaltungen. Als staatlich anerkannter Luftkurort und Nationalparkgemeinde sollte die Stadt stets darauf bedacht sein, ihre Zertifizierungen/Prädikate zu erhalten.

Änderungen, Erweiterungen und Neubauten müssen sich dem Ortscharakter und Landschaftsbild anpassen. Die "gute Luft" und das Klima dürfen durch die Bebauung keine Beeinträchtigung erfahren. Die Schaffung von zusätzlichen Hotelbetten und modernen Ferienhäusern ist für die stetig steigende Gästezahl notwendig. Der Ausbau des Wirtschaftsfaktors Tourismus wird sich insbesondere in der Arbeitskräftezahl und Wertschöpfungskette vor Ort widerspiegeln.

Weitere touristische Kennziffern - Stand 31.12.2016:

Harzlandhalle	58.000 Gäste
Klöster Drübeck und Ilsenburg	92.000 Gäste
Nationalparkhaus	10.100 Gäste

Die Auseinandersetzung mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft "XXIV Hochharz" wird redaktionell in der Begründung unter Punkt 1.2 nachgeholt. Eine entsprechende Vorabstimmung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geführt.

Die Nationalparkverwaltung wurde im Verfahren beteiligt, siehe Punkt 17.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hotelbetreiber (Berghotel) wird ggf. den Hotelgästen einen Shuttle-Services anbieten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltamt / untere Naturschutzbehörde

Gegen die Änderung innerhalb der Planfläche bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die mit der Errichtung der Ferienhäuser einhergehende Mehrversiegelung ist in der Planungsunterlage bilanziert worden.

Die Bilanzierung / Planstand 1. Änderung ist bei den Ausgleichsmaßnahmen zu korrigieren, da der Wertfaktor bei der Fläche "B" mit 25 berechnet wurde. Es sind nur 20 Wertpunkt anrechenbar und somit entsteht keine Überkompensation, sondern ein Defizit. Inwieweit sich daraus weitere Maßnahmen ergeben, ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Punkt 3.2 Ordnung der Bebauung/Örtliche Bauvorschrift Punkt 4.1.

Es ist geplant den Anteil der Glasfassaden bei der Hotelerweiterung auf 60 % und 50 % bei Ferienhäuser zu erhöhen. Die Erhöhung des Glasanteils an den Gebäuden wird aus artenschutzrechtlicher Sicht sehr kritisch gesehen.

Aufgrund der exponierten Lage des Hotelkomplexes in Waldnähe und dem Übergang zur freien Landschaft (Schutzgebiete LSG, NP und FFH-Gebiet) kann es mit der zusätzlichen Aufnahme von Glasfassaden in die Gebäudestruktur zu vermehrtem Vogelschlag kommen. Es sind daher technische Möglichkeiten zu prüfen und das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Bei Verwendung von Spezialglas oder anderen Schutzmaßnahmen erkennt die Naturschutzbehörde dies in Bezug auf die Kompensationspflicht als artenschutzrechtliche Maßnahme an.

Parkflächen/Stellplätze

Es muss gewährleistet sein, dass ausreichend Stellplätze innerhalb des Planbereichs sowohl für die Feriengäste als auch den Tagesbesuchern zur Verfügung stehen. Eine Flächeninanspruchnahme von weiteren Schutzgebietsflächen zur Herstellung von Parkflächen/Stellplatzflächen ist vorab auszuschließen. Der Ansatz für Gaststätten 1 Stpl. für 8-12 Sitzplätze ist aus naturschutzrechtlicher Sicht zu wenig.

Eine Ablösung der Herstellungspflicht kann aufgrund der Lage des Hotelkomplexes nicht zum Tragen kommen. Die Stadt Ilsenburg kann sicher Plätze in der Ortslage vorhalten, es ist jedoch davon auszugehen, dass kein Urlauber zu Fuß mit Gepäck zum Hotel geht. Es sollte geprüft werden, ob die Anwendung der Regelung zum Ablösen von Stellplätzen für den Bebauungsplan im Außenbereich ausgeschlossen werden kann.

Textliche Festsetzungen:

Grünflächen: 3.1 e)

Die Festsetzung ist dahingegen zu ergänzen, dass ausschließlich standortheimisches Material zu verwenden ist, wenn Gehölze ausgewählt werden, die nicht aus der Artenliste stammen. Für Neuanpflanzungen sind generell standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, da sie den Nahrungsansprüchen der heimischen und an sie angepassten Tierarten genügen, die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften ermöglichen und im Einklang mit dem Landschaftscharakter stehen.

Hinweis zur Festsetzung „E“

Bei der Bekämpfung des Riesenbärenklaues steht die Naturschutzbehörde gern beratend zur Seite. Es ist einzuplanen, dass es nicht ausreicht, die Pflanze einmalig oberflächennah zu entfernen und dann die Fläche zu bepflanzen. Das tötet sie nicht ab. Besser wäre eine stetige Mahd im Frühjahr und das Ausstechen der Pflanzen. Die Pflanzen sind zu verbrennen und nicht zu kompostieren. Eine Anpflanzung sollte erst umgesetzt werden, wenn der Riesenbärenklau von der Fläche beseitigt ist, da er eine schnellere Wuchskraft hat und somit die Neupflanzungen verdrängt.

Artenschutz

Das Waldgebiet im Suental, der Suenbach selbst und das geplante naturnahe Gewässer sind gleichzeitig Lebensräume für Amphibien. Der Salamander zählt zu den Verantwortungsarten Deutschlands. Das sind Arten, für die Deutschland international besonders Verantwortung trägt, da sie nur in dieser Region oder weil ein hoher Anteil der Weltpopulation hier vorkommt. In Sachsen-Anhalt liegt der Schwerpunkt im Bereich des Harzes.

Zum Schutz dieser Amphibien (Kröten, Salamander u. a.) sind Maßnahmen einzuplanen, da es mit der Erweiterung des Hotelkomplexes zu einer Verkehrserhöhung kommt. Beim geplanten Fahrbahnausbau (2.3 Verkehrsflächen/ Erschließung) ist dies zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochene Bilanzierung im Umweltbericht wird korrigiert.

Mit der Korrektur ergibt sich ein leichtes Ausgleichsdefizit, der durch die Festsetzungen gegen Vogelschlag (Festsetzung 4.1) und dem Neubau eines Amphibientunnels (Festsetzung 3.7) ausgeglichen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der geplanten Größe sind die Glasfassaden mit Vogel- und Sonnenschutzanlagen in Form von festen außenliegende Lamellen (Schiebe- bzw. Klappelemente) auszugestalten. Je nach Lage der Lamellen werden zusätzlich in der Fensterfläche flächige Muster notwendig. Die Flächenmuster auf der Glasfassade muss folgende Anforderungen erfüllen:

- punktartige Markierungen mit 25% Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder 15% Bedeckung bei mind. 30 mm Ø
- oder horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mit mind. 5mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand
- oder vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand

Die Absicherung der Notwendigkeit erfolgt über eine textliche Festsetzung 4.1.

Die notwendigen Stellplätze werden über § 7 der örtlichen Bauvorschrift und über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt geregelt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Anzahl der Stellplätze für die Gaststätte von 1 Stpl. für 8-12 Sitzplätze auf 1,5 Stpl. für 8-12 Sitzplätze erhöht.

Die Anreise zum Hotel erfolgt überwiegend mit privaten Pkw. Die notwendigen Stellplätze werden durch das Hotel abgesichert. Eine Ablösung der Stellplätze wird es nicht geben. Punkt 7.7 des § 7 Stellplätze der örtlichen Bauvorschrift wird gestrichen.

Der Hotelbetreiber (Berghotel) wird ggf. den Hotelgästen, die mit öffentlichen Verkehrsmittel anreisen, einen Shuttle-Services anbieten.

Dem Hinweis wird gefolgt und der Punkt 3.1 e) dahingehend ergänzt, dass nur standortheimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Bei in der Inangriffnahme der Beseitigung wird die Untere Naturschutzbehörde einbezogen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Amphibienschutz wird beim Ausbau der privaten Zufahrtstraße berücksichtigt und über eine textliche Festsetzung (Punkt 3.7) abgesichert.

Der geplante Waldsaum ("A") kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde entfallen, da er sich ohnehin auf dem Wege natürlicher Sukzession einstellen wird. Stattdessen können Maßnahmen zum Amphibienschutz als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Die Naturschutzbehörde folgt der Einschätzung im Umweltbericht, dass die 1. Änderung zu keiner Verschlechterung des angrenzenden FFH-Gebietes Nr. 46 Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg führt.

Umweltamt / untere Wasserbehörde

Sachgebiet Wasser

Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser, bestehen keine Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "An der Amtswiese" in der Stadt Ilsenburg.

Zur geplanten Änderung wird wie folgt Stellung genommen:

Die bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" behalten ihre Gültigkeit. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist ersichtlich, dass die verkehrliche Erschließung nicht verändert wird. Der zukünftige Fahrbahnausbau (6 m Breite) erfolgt abschnittsweise im Gewässerrandstreifen des "Suenbach" (Gewässer 2. Ordnung) und bedarf der Ausnahmegenehmigung nach § 39 WHG i. V. m. § 50 WG LSA. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Sollten durch den Ausbau der Zufahrtsstraße Eingriffe in das Gewässer erforderlich werden, ist die untere Wasserbehörde rechtzeitig einzubeziehen, um Aussagen zu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu geben.

Bei der Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens und der offenen Gräben (Bereich Ferienhäuser) auf dem Hotelgelände handelt es sich nicht um Gewässer 2. Ordnung. Die Unterhaltung dieser Wasserflächen obliegt dem Grundstückseigentümer. Die neu geschaffenen und erweiterten Wasserflächen sind so zu unterhalten, dass nachhaltige Beeinträchtigungen für den "Suenbach" ausgeschlossen werden. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan unter 2.7.1 getroffene Festlegung, dass die Erweiterung der Bebauung nicht zu einer Erhöhung der direkten Abflüsse in den "Suenbach" führen dürfen, sind dahingehend zu ändern, dass eine Erhöhung der Abflüsse in den "Suenbach" auszuschließen sind. Das durch die geplante Versiegelung der Flächen anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern oder zurückzuhalten. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers "Suenbach" ist aus Sicht der Wasserbehörde erreicht. Bei einer Erhöhung der Einleitmenge können Hochwasserschäden insbesondere in der Ortslage Ilsenburg nicht ausgeschlossen werden.

Hinweis zu Punkt 2.5 Wasserflächen:

Hier wird erwähnt, dass mit der Festsetzung der Wasserfläche für den "Suenbach" eine Verrohrung des Gewässers vermieden werden soll. Sofern eine Verrohrung des "Suenbachs" nicht vermieden werden kann, ist die untere Wasserbehörde rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen, da dies eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 38 WHG i. V. m. § 49 WG LSA, ggf. auch § 68 WHG nach sich ziehen kann.

Sachgebiet Abwasser

Gegen die geplante Bebauung bestehen seitens der unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Abwasser, keine Bedenken, da gemäß Begründung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan die schmutzwasserseitige Entwässerung über einen bestehenden Schmutzwasseranschluss an das Schmutzwassernetz des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode" (WAHB) sichergestellt ist.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 31.03.2011 weiterhin zu beachten. Diese werden dahingehend korrigiert, dass nicht nur die Erhöhung direkter Abflüsse, sondern aller Abflüsse in den Suenbach ausgeschlossen werden muss (siehe Stellungnahme Sachgebiet Wasser).

Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o. g. Plan keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Für das weitere Planverfahren werden die nachfolgenden Anmerkungen gegeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine erhebliche Erweiterung des Hotel- und Gaststättenkomplexes ermöglicht. Damit verbunden wird eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens sein. Dieses neu zu erwartende Verkehrsaufkommen ist grundsätzlich darzustellen und zu bewerten.

Im Punkt 2.8 der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Punkt 4.1 des Umweltberichtes wird zwar auf ein zusätzliches Verkehrsaufkommen hingewiesen. Es werden jedoch weder der Umfang des zusätzlichen Verkehrs, noch zu erwartende Verkehrslärmimmissionen näher erläutert. Durch die geplanten Erweiterungen des Berghotels wird sich der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nahezu verdreifachen. Dies führt zu einer wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung im Bereich Suental 6- 8.

Da die Straße Suental neben der Erschließung der 7 Einfamilienhäuser ausschließlich als Zufahrt zum Berghotel dient, ist eine Vermi-

Der geplante Waldsaum „A“ entfällt für die Umsetzung des Amphibienschutzes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Erfordernis der entsprechenden Ausnahmegenehmigung nach § 39 WHG i. V. m. § 50 WG LSA für den Ausbau aufgrund der teilweisen Nutzung des Gewässerrandstreifens wird in die Begründung unter Punkt 2.3.1 und als Hinweis in der Planunterlage zusätzlich aufgenommen.

Der Hinweis zur Unterhaltung der Gräben und des Regenwasserrückhaltebeckens wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird die Unterhaltung so durchführen, dass nachhaltige Beeinträchtigungen für den "Suenbach" ausgeschlossen werden.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung im Punkt 2.7.1 redaktionell überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung im Punkt 2.7.1 redaktionell überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens wird in der Begründung unter dem Punkt 2.3.1 ergänzt und über eine gutachterliche Stellungnahme dargestellt und bewertet (Punkt 2.8 der Begründung).

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass sich das Verkehrsaufkommen im PLAN-Zustand gegenüber dem IST-Zustand nahezu verdoppeln wird. Es ist mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels von maximal 2 dB zu rechnen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV ist sowohl im IST- als auch im PLAN-Zustand nicht zu erwarten, wonach das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch bewertet wird.

schung des Verkehrs, insbesondere im Bereich Suental 6- 8, nicht zu erwarten. Auch wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV sicher keinesfalls erreicht werden, ist allein aufgrund der deutlichen Erhöhung der künftigen Verkehrslärmimmissionen in diesem Bereich eine Abwägung hierzu geboten. Um eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen, sind Aussagen zu Umfang und zu der zu erwartenden Steigerung des Verkehrslärms im Bereich Suental 6-8 erforderlich.

Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass eine wesentliche Änderung von Lärmimmissionen nicht zu erwarten ist, ohne zuvor zu erwartende Verkehrslärmbelastungen ermittelt zu haben, ist für eine sachgerechte Abwägung nicht ausreichend. Auch die Feststellung, dass durch den Wegfall des Abenteuerspielplatzes gleichzeitig eine Verbesserung der Immissionssituation eintritt, ist nicht als Abwägung ausreichend. Die Immissionsverbesserung wirkt vorwiegend auf die Immissionsorte in der Kastanienallee 22 und 22a, während der zusätzliche Verkehr die Immissionsorte Suental 6 - 8 betrifft. Das vorliegende schalltechnische Gutachten beinhaltet ausschließlich die Immissionen der Sport und Freizeitaktivität. Der Verkehrslärm ist hier nicht thematisiert.

Hinweis:

Als Standort des ehemaligen Schießstandes werden im Punkt 2.9 der Begründung zum Bebauungsplan Koordinaten angegeben. Zur zweifelsfreien Bestimmung des Standortes ist neben den Koordinatenwerten auch das Bezugssystem (Koordinatensystem) anzugeben.

Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 0 39 41 /59 70-57 65 oder- 57 60) unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Boden ist ein Schutzgut Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt- BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im Umweltbericht (Vorentwurf Mai 2017) wird dargestellt, dass die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch Flächenversiegelung zu einem weiteren Bodenverbrauch führen wird. Damit einhergehend kommt es auch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Boden.

Durch die untere Bodenschutzbehörde wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, durchgeführt. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotential sowie der Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann.

Im Ergebnis dieser Bewertung erhielt der Boden eine geringe Gesamtbewertung, beruhend auf einer überwiegend geringen Ertragsfähigkeit, das Wasserhaushaltspotential wurde als gering, die Naturnähe ebenfalls als gering bis stellenweise mittel bewertet. Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind im Plangebiet möglicherweise vorhanden, hier sollte im nordwestlichen Bereich auf seltene, einzelne Bodenformationen geachtet werden. Bei einem Antreffen derartiger Böden ist die untere Bodenschutzbehörde des LK Harz zu informieren. Nur anthropogene Einflüsse durch die bisherige Nutzung auf die natürlichen Bodenfunktionen sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz bekannt. Dahingehend ist der Standort aus bodenschutzrechtlicher Betrachtung gut geeignet. Als Ergebnis der Eingriffs - Ausgleichsbilanz (Pkt. 4.1 0) wird festgestellt, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Erweiterung des bereits vorhandenen Hotelbetriebes ab, um grundsätzliche Neuversiegelun-

Dem Hinweis wird gefolgt und das Bezugssystem (Koordinatensystem) in der Begründung unter dem Punkt 2.9 ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet und bei Antreffen derartiger Böden die untere Bodenschutzbehörde des LK Harz informiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

gen an anderer Stelle zu vermeiden, was aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde positiv bewertet wird. Ebenso wirkt sich die vorhandene Infrastruktur vorteilhaft gegenüber anderen, noch nicht erschlossenen, Planflächen aus.
Der Schutz des Mutterbodens ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

Zur vorgelegten Planung wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066- D 1 mit der Aufschrift "Fläche(n) für die Feuerwehr", Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066- D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt" in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehruzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Mit der Erweiterung der bebaubaren Fläche sind auch die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzupassen.
3. Für die Löschwasserversorgung sind zwei Zisternen mit Nutzinhalt 100 und 200 m³ Wasser angegeben. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 192 m³/h (entspricht 3.200 l/min) über 2 Stunden erforderlich. (wäre nicht ausreichend) Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Zur vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde weiterhin keine Bedenken. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Die bisher gegebenen allgemeinen Hinweise gelten grundsätzlich weiter.

Aktualisierungen hierzu:

- KampfM-GAVO vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167)
- Fax Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz: 03941/69 99 240

Ordnungsamt / Straßenverkehrsrecht

Belange der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sind nicht betroffen, zuständige örtliche Verkehrsbehörde ist die Stadt Ilsenburg.

Amt für Kreisstraßen / Straßenaufsichtsbehörde

1. Kreisstraßenbelange werden nicht berührt. Der Standort befindet sich nicht an einer Kreisstraße.

2. Straßenaufsicht

Gem. Pkt. 2.3.1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "An der Amtswiese" wird die verkehrliche Erschließung nicht verändert. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über eine Privatstraße und einen "erfassten Straßenabschnitt des Suentals mit ca. 240 m Länge" (Teil A Pkt. 1.1 der Begründung).

Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen, einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen, erlaubt. Weiterhin muss die Straße in der Lage sein, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen. Bei der Straße muss es sich um eine öffentliche, dem Fahrzeugverkehr gewidmete Straße im Sinne des

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung beachtet.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und der entsprechende Fehlbedarf durch eine zusätzliche Zisterne bereitgestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Über einen Hinweis auf der Planunterlage wurde bereits auf die notwendigen Maßnahmen aufmerksam gemacht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine öffentlich-rechtliche Widmung ist seitens der Stadt Ilsenburg nicht vorgesehen, da die Verkehrsfläche entsprechend der Planunterlage als private Zufahrt festgesetzt wurde. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die notwendigen öffentlichen Nutzungen abgesichert.

Straßenrechts handeln. Zwischen der Gemeindestraße "Suental" und der Privatstraße zum Plangebiet befindet sich die Straße in Eigentümerschaft des Landes Sachsen-Anhalt, Zufahrtsbaulasten sind eingetragen. Deshalb wird empfohlen, den Eigentümer, das Land Sachsen-Anhalt, Lennestr. 6, 39112 Magdeburg, am Verfahren zu beteiligen. Durch die Stadt Ilsenburg ist nachzuweisen, ob die Privatstraße des Plangebietes an die öffentliche Straße "Suental" angebunden und dies entsprechend im Bestandsverzeichnis dokumentiert ist. Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten: • Umweltamt, untere Forstbehörde (außerhalb Nationalpark) • Umweltamt, untere Abfallbehörde • Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht • Gesundheitsamt, vorbeugender Gesundheitsschutz • Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung. (B) Dem gewählten Planverfahren wird zugestimmt, ebenso der Planart, wobei auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan möglich wäre, da es sich um die Erweiterung eines Vorhabens und damit nur um einen Vorhabenträger handelt. Die Begründung zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan kann nachvollzogen werden. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht genehmigungspflichtig. Im Umweltbericht wurde eingeschätzt, dass Belange des Nationalparks nicht betroffen sind. Da mit der neuen überbaubaren Fläche nunmehr der Mindestabstand nach Nachbarrecht von 8 m zwischen Wald und Bauflächen nicht mehr vorhanden ist, gehe ich davon aus, dass hierzu die Nationalparkverwaltung als zuständige Naturschutzbehörde beteiligt wurde. Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen müssten entsprechend der Begründung über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): -Ski- und Rodelhang kann sich mit Pflanzfläche B (dicht zu bepflanzender Waldmantel) nicht überschneiden. - Ist Dauereinstau mit naturnaher Flachwasserzone neben dem freizuhaltenden Stauraum für Starkregenereignisse in einem Regenrückhaltebecken im Hangbereich möglich? -textliche Festsetzung Nr. 2.2: teilversiegelte Bauweise ist nicht immer versickerungsfähig - fehlende Planzeichen der Planunterlage in der Planzeichenerklärung (Planzeichen ohne Normcharakter): vorhandenes Fließgewässer, Böschungen, vorhandene Gebäude, Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Flurgrenzen - aktuelle Fassung des BauGB: nach der Änderung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) gab es dieses Jahr zwei weitere Änderungen: - Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und - Artikel 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) - BauO ist nicht aktuell - Begründung Pkt. 2.2: bei Darstellung der Veränderungen von GRZ und GFZ wurden diese einmal vertauscht (S. 7 oben) - Verfahrensvermerk Nr. 7: müsste den aktuellen Regelungen angepasst werden Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts Anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden. Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bauleitplan auch X-Planungskonform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht, oder nach wie vor um 2 Ausfertigungsexemplare	Der Eigentümer, das Land Sachsen-Anhalt, wird durch die Stadt Ilsenburg bei der Weiterführung des Verfahrens beteiligt. Die öffentliche Widmung der Straße „Suental“ führt bis zur festgesetzten privaten Erschießungsstraße. Dieser Sachverhalt ist im Bestandsverzeichnis dargestellt und kann bei der Stadt Ilsenburg eingesehen werden. Eine Abwägung entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nationalparkverwaltung wurde am Verfahren beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein städtebaulicher Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dem Hinweis wird gefolgt und die Fläche für Sport- und Freizeit in der Planunterlage nur bis zur Pflanzfläche herangeführt. Ein Dauereinstau ist möglich, wird aber nur in begrenzter Höhe ausführbar sein. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird hinsichtlich der Rechtsgrundlage (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ergänzt, so dass die Anforderungen an die wasserdurchlässige Bauweise eindeutiger bestimmt ist. In der Planzeichnung werden redaktionell die verwendeten Planzeichen erläutert. In der Präambel wird hinsichtlich der Rechtskraft des BauGB aktualisiert. In der Präambel wird hinsichtlich der Rechtskraft der BauO aktualisiert. Redaktionell wird die Begründung im Punkt 2.2 überarbeitet. Der Verfahrensvermerk Nr. 7 wird den aktuellen Regelungen angepasst. Der Landkreis wird weiterhin über den Verlauf der Planung informiert. Ausfertigungsexemplare werden zur Verfügung gestellt.
--	---

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
- Landesplanerische Feststellung Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. - Begründung der Raumbedeutsamkeit Gemäß § 3 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "An der Amtswiese" in der Stadt Ilsenburg ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Lage (Außenbereich) und der Größe des Plangebietes (8,065 ha) sowie aus den städtebaulichen Zielstellungen der Planung, welche ausweislich der vorgelegten Planbegründung darin bestehen neben dem Sondergebiet "Hotel, Fremdenverkehr" ein weiteres Sondergebiet "Ferienhäuser" festzusetzen und mithin die Stadt Ilsenburg touristisch weiter zu entwickeln sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung. - Begründung der landesplanerischen Feststellung Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt, den seit 13.12.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" zu ändern, um den Hotelbetrieb des vorhandenen Berghotels zu erweitern. Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung über den Landesentwicklungsplan festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "An der Amtswiese" der Stadt Ilsenburg zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung, sich ergebend aus dem LEP 2010 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz), wurden in der Planbegründung des Bebauungsplanes analysiert. Der seitens der Stadt Ilsenburg vorgenommenen Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht, wird gefolgt. Durch die Untere Naturschutzbehörde ist zu prüfen, ob durch die geplante Hotelweiterung Beeinträchtigungen des Vorranggebietes für Natur und Landschaft "Hochharz" (LEP 2010, Z 119, Nr. XXIV) sowie "Nationalpark Harz und Eckertal" (REPHarz) entstehen. Die Stadt Ilsenburg hat im Ergebnis ihrer Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung dargelegt, dass mit der vorgesehenen Erweiterung des Hotelbetriebes mit einer baulichen Verdichtung im Kernbereich des Hotels des Plangebietes (SO "Hotel, Fremdenverkehr") sowie der Schaffung von Baurecht für den Bau von Ferienhäusern (SO "Ferienhäuser") die Umsetzung der Nutzungskonzepte des Betreibers der Tourismus in der Stadt Ilsenburg weiter gestärkt wird, was unmittelbar dem Grundsatz G 134 des LEP 2010 entspricht, wonach der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden soll. Die 1. Änderung beinhaltet eine Änderung von Flächennutzungen sowie eine bauliche Verdichtung. So soll im Bereich der vorhandenen Hotelgebäude durch bauliche Verdichtung die Bettenzahl von 70 auf 180 Betten erhöht werden. Weiterhin sollen im Norden des Plangebietes 11 Ferienhäuser entstehen (gesamt 44 Betten). Die Nutzungskonzepte sehen folgende weitere bauliche Änderungen vor: - Wellness von 345 m² auf 1.500 m² - Restaurant/Longe von 182 m² auf 500 m² - Bar von 250 m² auf 325 m² - Tagung von 380m² auf 750m². Weitere Änderungen, die sich alle innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden, sind u. a. Aufhebung privater Verkehrsflächen, Verschiebung der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, Verschiebung der Baugrenzen, Erweiterung der Sondergebietsfläche im nordwestlichen Bereich. Sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ilsenburg als auch in dem in Aufstellung befindliche FNP ist für den Bereich des Bebauungsplanes eine Sonderbaufäche ausgewiesen so dass der Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" aus dem FNP	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Raumordnungskataster enthaltenen Flächen werden überprüfen und in der Begründung (Umweltbericht Punkt 1) korrigiert.

entwickelt wird. Die in unserem Raumordnungskataster enthaltenen Flächen entsprechen jedoch nicht den Aussagen auf Seite 14 der Begründung (sind teilweise kleiner, bzw. andere Lage - ist zu überprüfen und zu korrigieren). Damit erfolgt eine bauliche Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden, die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vereinbar. - Rechtswirkung Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. - Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "An der Amtswiese" durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Die Stadt Ilseburg stellt die erforderlichen Unterlagen für das Amtliche Raumordnungs-Informationssystem einschließlich des Raumordnungskatasters (ROK) zur Verfügung und informiert über den Abschluss des Verfahrens.
--	--

15. Avacon Netz GmbH

Schreiben vom 07.08.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Grundsätzlich stimmen wir Bebauungsplan zu. Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel unseres Verantwortungsbereiches, dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen. Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin. Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis zur bestehenden MS/NS-Kabel wird zur Kenntnis genommen und die bestehenden Leitungstrasse beachtet. Baumpflanzungen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke durchgeführt. Bei Veräußerung öffentlicher Grundstücke wird der Konzessionsvertrag beachtet.

16. Landeszentrum Wald

Schreiben vom 08.08.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
herzlichen Dank für die Erinnerung, der LZW war von der 1. Änderung nicht betroffen, alle Festlegungen zum Walderhalt und der Verbesserung seines Zustandes (Waldrandgestaltung und Verbesserung des Waldzustandes durch Unterpflanzung) waren in der ursprünglichen Planung bereits enthalten und für die forstrechtliche Sicht des LZW ergeben sich keine Einwendungen. Hinweis: Bei allen Baumaßnahmen entlang von Waldflächen gehen wir davon aus, dass der Investor die Verkehrssicherungspflicht am Waldrand übernimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Dem Bauherren ist klar, dass er bei Baumaßnahmen entlang von Waldflächen die Verkehrssicherungspflicht übernimmt.

17. Nationalpark Harz

E-Mail vom 09.08.2017

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<u>Zu Punkt 4: Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u> Grundsätzlich sind auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans die Belange des angrenzenden Nationalparks Harz zu prüfen (gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB). <u>Zu Punkt 2.7.: Ver- und Entsorgungsanlagen</u> Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden bzw. einem Versickerungsbecken zugeführt werden. Zusätzlich besteht ein Regenwasserkanal DN 200 zum Suenbach. Da der Suenbach Bestandteil des Nationalpark Harz ist muss gewährleistet werden, dass durch die zusätzliche Zuführung von Oberflächenwasser aus dem Bebauungsgebiet sich die Wasserqualität des Suenbachs nicht wesentlich verändert. Außerdem	Dem Hinweis wurde gefolgt und die Belange des Nationalparks Harz im Umweltbericht geprüft und bewertet (Umweltbericht Punkt 4). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine zusätzliche Zuführung von Oberflächenwasser aus dem Bebauungsgebiet in den Suenbach ist nicht geplant, so dass Auswirkungen auf die unterhalb liegende Ortslage sowie auf das Gewässerbett und den angrenzenden Naturraum nicht zu verzeichnen sein werden. Im Zuge der Beantragung der Wasserrechtlichen Genehmi-

weisen wir daraufhin, dass es bei Starkniederschlägen zu Überschwemmungen im Bereich des Suenbachs kommen kann, die sich nicht nur negativ auf die unterhalb liegende Ortslage auswirken können, sondern auch das Gewässerbett und den angrenzenden Naturraum schädigen können. Über ein Hydrologisches Gutachten sollte dieser Sachverhalt geprüft werden. <u>Zu Punkt 3.2.: Ordnung der Bebauung</u> Soweit aus den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen, sind zusätzlich großflächige Glasfassaden für die Hotelerweiterung und die Ferienhäuser geplant. Da die zur Bebauung vorgesehenen Flächen räumlich an den Wald angrenzen, ist die Gefahr des Vogelschlages durch den Einbau von Glasfassaden stark erhöht. Sofern keine deutliche Reduzierung der Glasfassadenfläche möglich ist, müssen zumindest Vorkehrungen getroffen werden, um den Anflug von Vögeln zu verhindern. Da sich das übliche Anbringen von Greifvogel-Silhouetten als relativ wirkungslos erwiesen hat, müssen die Fensterflächen mit möglichst flächigen Mustern markiert werden, die folgendermaßen aussehen sollten: -punktartige Markierungen mit 25% Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder 15% Bedeckung bei mind. 30 mm Ø -oder horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mit mind. 5mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand -oder vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand Weitere Alternativen sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu entnehmen, die unter http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf kostenlos bezogen werden kann.	gung erfolgt ein entsprechender Nachweis. Die Erarbeitung eines zusätzlichen Hydrologischen Gutachtes wird deshalb nicht gesehen. Aufgrund der geplanten Größe sind die Glasfassaden mit Vogel- und Sonnenschutzanlagen in Form von festen außenliegende Lamellen (Schiebe- bzw. Klappelemente) auszugestalten. Je nach Lage der Lamellen werden zusätzlich in der Fensterfläche flächige Muster notwendig. Die Flächenmuster auf der Glasfassade muss folgende Anforderungen erfüllen: - punktartige Markierungen mit 25% Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder 15% Bedeckung bei mind. 30 mm Ø - oder horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mit mind. 5mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand - oder vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand Die Absicherung der Notwendigkeit erfolgt über eine textliche Festsetzung 4.1.
--	--