

# STADT ILSENBURG

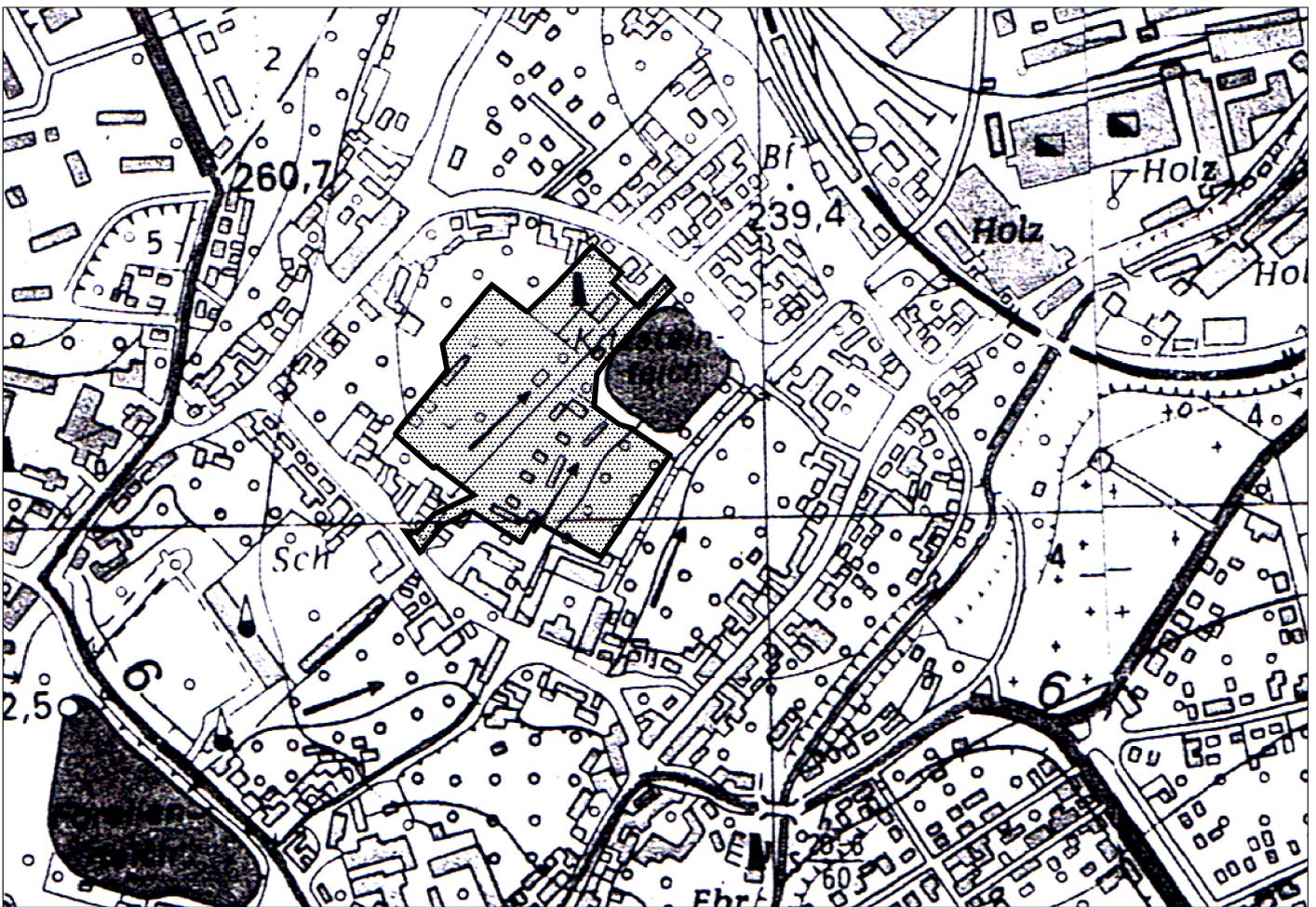
## BEBAUUNGSPLAN NR. 27

### "KITZSTEINTEICH"

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen und den örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilseburg

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

## BEGRÜNDUNG



1:5000

Kartengrundlage:  
TK 7/2010 © LvermGEO LSA

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10 000, vergrößert 1:5000, Blatt Nr. M-32-10-A-d-3, Ausgabejahr 1997  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verarbeitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt am: , Aktenzeichen: A18/1-13889/2010

FASSUNG: **Entwurf III**

BEARBEITET: 14.05.2018

ARC-PLAN MÜLLER  
Städtebau -und Hochbauplanung  
Horstfeldstraße 9  
31162 Bad Salzdetfurth  
Tel. 05063-270888 Fax 05063-270889

# BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem städtebaulichen Konflikt, den die brachliegenden Flächen in zentraler Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt darstellen und dem sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Bedarf an zentral gelegenen Wohnungen in kleineren attraktiven Mehrfamilienhäusern einschließlich altengerechter Wohnungen mit angegliederten Dienstleistungen (betreutes Wohnen).

Der städtebauliche Planungsbedarf ergibt sich auch aus der Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Kernstadt.

### 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung und Nachverdichtung von seit mehreren Jahren brachgefallenen und überwiegend ungenutzten Flächen in zentraler Ortslage. Der im westlichen Teilbereich des Plangebiets auf städtischem Grund befindliche Gärtnereibetrieb wird ebenfalls mittelfristig aufgegeben.

Das zur Ableitung von Sturzfluten geplante Umgehungsgerinne des Suenbachs führt durch das Plangebiet und wird in den Bebauungsplan integriert. Für den geplanten Entlastungsgraben wird zurzeit ein wasserrechtliches Verfahren nach WHG durchgeführt. Das Ergebnis der Planfeststellung soll als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit der geplanten Revitalisierung und Nachverdichtung soll die bereits bestehende Infrastruktur effektiver genutzt werden und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch Bauvorhaben gemindert werden. Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB werden erfüllt, weil

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen  
es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes)
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 Quadratmeter beträgt

### 1.3 Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des gewachsenen zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Ilsenburg zwischen dem Bahnhof im Nordosten und der Innenstadt im Süden. Der Planbereich grenzt im Südwesten an die wohnlich und gewerblich genutzten Grundstücke der Faktoreistraße (L 85 OD Ilsenburg), im Nordwesten und Norden an wohnlich genutzte Grundstücke der Friedens- und der Teichstraße, im Nordosten/Osten an den Kitzsteinteich und im Südosten an den Fußweg Tan-nengang.

Das Plangebiet liegt im Höhenbereich von ca. 241 üNN im Norden bis ca. 245 üNN im Süden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im städtischen Eigentum (Flurstücke 189/1, 190/1, 191/3, 197/2, 3011/191, 3077/193, 3079/227, 3080/227, 3217, 3485, 3498).

Der südöstliche Teilbereich befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks 3011/191 im Privateigentum (Flurstücke 191/5, 191/8, 191/9, 3007/193, 3009/193 und 3010/193). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs liegt seit mehreren Jahren brach. Das ehemalige Heizwerk im nördlichen Teilbereich wurde schon vor mehreren Jahren zurückgebaut. Die ehemalige FDGB-Ferienhaussiedlung ist seit vielen Jahren ungenutzt und in einen abgängigen Zustand verfallen.

Der südwestliche Teilbereich der städtischen Fläche ist zeitlich befristet an einen Gärtnereibetrieb verpachtet, der hier Gewächshäuser, Freilandanbau und ein Verkaufsgebäude unterhält. Im südlichen Bereich des Flurstücks 3010/193 wurde 2012 eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus

gestellt. Der nördliche Bereich des Flurstücks ist Hausgarten mit Obstbaumbestand und angelegtem Teich.

Im südlichen Teilbereich wird der Westrand des Hotelgrundstücks „Alt Ilsenburger Hof“ von der geplanten Erschließungsstraße betroffen. Das Gelände der Freizeitgärten am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs ist im Eigentum der Ilsenburger Wohnungsgesellschaft mbH. Die Gärten sind an die Mieter der Faktoreistraße 4d und 4e verpachtet.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

#### Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) gesetzlich geregelt. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gilt seit dem 16.02.2011, in Kraft getreten am 11.03.2011.

Aus dem LEP-LSA ergibt sich die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen, innerhalb ländlicher Räume mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und mit relativ günstigen Potentialen im Tourismus.

Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen, muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen.

Zielsetzung für die ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität beider Nutzungsformen nicht zu negativen Folgen führt.

Das Plangebiet liegt gem. LEP-LSA im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, in dem den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“, in dem den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

#### Hinweise aus dem Raumordnungskataster:

Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPlG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Aus dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf das Plangebiet, folgende Hinweise:

- Naturpark Harz
- Erteilung einer Erlaubnis von bergfreien Bodenschätzen im Feld „Ostharz“ Rohstoff: Spat, Kupfer, Blei, Zink
- Angrenzend: Umverlegung des Europa-Radweges R 1
- Bauleitplanung der Gemeinde

#### Regionalplanung (REP Harz)

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft getreten. Die danach erfolgte 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch Genehmigung vom 08.04.10 und öffentlicher Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10, betreffen ebenfalls den Vorhabensbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von folgenden Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung berührt:

#### Zentralörtliche Gliederung:

Ilsenburg ist als Grundzentrum zu entwickeln. In den zentralen Orten soll u.a. die Entwicklung des Wohnungsbaus schwerpunktmäßig im Sinne eines Versorgungskernes erfolgen. Die Nachverdich-

tung im Innenstadtbereich wird aus Sicht der Raumordnung begrüßt. Somit können Freiflächen, insbesondere auch im Außenbereich von Städten, belassen werden, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von folgenden Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung berührt:

- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung, Pkt. 3, G 2-1, G 5-1, G 10-1, G 10-2, G 15,
- Zentralörtliche Gliederung, Grundzentrum Ilsenburg, Pkt. 4.2., Z 1, Z 11 und Z 17,
- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Ilsenburg, Pkt. 4.4.1., Z 2,
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6., Z 1,
- Überregional bedeutsamer Rad- und Wanderweg R 1 und E 11, Pkt. 4.8.4., Z 5 und Z 6,
- Weitere einzelfachliche Grundsätze: Pkt. 5.1., 5.2. und 5.3.

#### Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

- G 2-1: ...Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.
- G 5-1: ... Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.
- G 10-1: Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen...
- G 10-2: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
- G 15: Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen.

#### Zeichnerische Zielerstellungen

- Aus dem REP Harz ergibt sich die **Lage des Plangebietes im ländlichen Raum** außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und mit relativ günstigen Potenzialen für den Tourismus.  
Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Zielstellung für die ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus ist, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität beider Nutzungsformen nicht zu negativen Folgen führt.
- Gem. dem REP Harz ist die Stadt Ilsenburg **Grundzentrum**. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.
- **Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe**  
Ilsenburg wird im REPHarz als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe in zentralen Orten benannt. Aus Sicht der Stadt Ilsenburg ergibt sich die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohngrundstücken als Folge einer erfolgreichen Industrie- und Gewerbeansiedlung.
- **Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege** mit Schloss- und Klosterkomplexen und der Fürst-Stolberg-Hütte
- **Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“**.  
Das großflächig im Harz und Vorharzbereich ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung erstreckt sich auch über die vorliegende Planfläche. In dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

- **Überregional bedeutsamer Rad- und Wanderweg**

Unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes verlaufen der E 11 (Bad Harzburg)-Ilsenburg-Thale-Ballenstedt(-Wippra) und der R 1. Die vorliegende Bebauungsplanung hat hierauf keine Auswirkungen.

- **Kultur- und Denkmalpflege**

Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex und Fürst-Stolberg-Hütte ist als Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt.

- **Weitere einzelfachliche Grundsätze**

Hier sind insbesondere in der Bauphase die Punkte 5.1 (Natur- und Landschaftsschutz), 5.2 (Bodenschutz) und 5.3 (Gewässerschutz) zu berücksichtigen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der mit Bekanntmachung der Genehmigung ab 31.07.2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg enthält folgende das Plangebiet betreffende Darstellungen:

Der mittlere und nördliche Teilbereich des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Am Südrand ist ein ca. 60 – 70 m breiter Bereich an der Faktoreistraße als Mischgebiet (MI) gekennzeichnet. An diese Baugebiete angrenzend ist im nordöstlichen Teilgebiet eine größere Grünfläche/Parkanlage um den Kitzsteinteich ausgewiesen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans-neu für das Gebiet der Einheitsgemeinde befindet sich zurzeit im Verfahren. Nach dem aktuellen Planentwurf bleiben die Planungsziele hinsichtlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unverändert.

### Bedarfsbegründung für neue Wohnbauflächen

Nach der Bedarfsanalyse vom 30.01.2017 für Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans-neu sind in Ilsenburg keine nennenswerten Leerstände vorhanden und entsprechend den dem Flächennutzungsplan-neu zugrundeliegenden Entwicklungsfaktoren (u.a. Attraktivität als Wohnort, positive Entwicklung der Arbeitsmarktlage, positive Entwicklung des touristischen Sektors, hohe Beschäftigungsquote der Bevölkerung, Anstieg der Wohnfläche/Einwohner, nur vereinzelte Baulücken, positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren) und den Entwicklungszielen Ansiedlung der Einpendler und zukünftige Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Ilsenburg gemäß dem raumordnerischen Ziel wird bis 2031 ein Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha ermittelt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Teilbereiche des Bebauungsplangebiets entsprechen der potenziellen Wohnbaufläche Nr. IIs.8 zur Bedarfsdeckung des ermittelten Bruttobaulandbedarfs im OT Ilsenburg.

## 2.3 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, Sanierungsrahmenplan

Die Stadt Ilsenburg hat am 05.06.1996 gem. §142 (1) BauGB durch Beschluss das Sanierungsgebiet „Kernstadt“ festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde am 28.04.1997 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und ist am 03.07.1997 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche an der Teichstraße vollständig im nordwestlichen Teil des Sanierungsgebietes. Für die betroffenen Grundstücke gelten die Regelungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 – 146 b BauGB). Die Stadt Ilsenburg hat im Planbereich bereits Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere der Erwerb und die Freilegung von Grundstücken.

Als koordiniertes Konzept für die Durchführung der Sanierung hat die Stadt einen Sanierungsrahmenplan (städtebaulicher Rahmenplan) aufgestellt. Darin wird für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes die Entwicklung eines Wohngebiets (Handwerk und Dienstleistungen in Ausnahmefällen) vorgesehen. Der gesamte mittlere Teilbereich und ein Bereich südlich des Kitzsteinteiches sind als Grünfläche für Biotopentwicklung und Freiflächennutzung mit Grünordnungsmaßnahmen ausgewiesen.

## 2.4 Vorhandene Bebauung an der Faktoreistraße

Die baulich genutzten Bereiche der Grundstücke Faktoreistraße Nr. 5, 7, 8 und 9 liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben rich-

tet sich hier nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Da deren Erschließung gesichert und hier mit Ausnahme der geplanten Erschließungsstraße einschl. Entlastungsgraben (s. Ziff. 3.1-Hochwasserschutzplanungen) keine städtebauliche Änderung erforderlich ist, werden diese Grundstücke mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs des Grundstücks Faktoreistraße 5 (Hotel „Alt Ilsenburger Hof“) nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen.

## 2.5 Örtliche Bauvorschriften, Baumschutzsatzung

Für große Teile der bebauten Ortslage hat die Stadt Ilsenburg die „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ erlassen. Diese gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und ist zusätzlich zu seinen Festsetzungen zu beachten.

Ebenfalls gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze“ vom 14.06.2006 und die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007).

## 3 Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben

### 3.1 Wasserrecht, Geländebeziehungen, Hochwasserproblematik

#### Gewässer

Das Plangebiet liegt innerhalb der sich von SW nach NO erstreckenden Isetalniederung, eine ehemals offensichtlich stark versumpfte Niederung, die von einem kleinen Bach durchflossen wurde. An das Plangebiet grenzen der zum Gewässernetz der Stadt Ilsenburg gehörende Kunstteich „Kitzsteinteich“ und der diesen über ein Abschlagbauwerk speisende Suenbach. Letzterer, Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungslast des Unterhaltungsverbandes „Ilse/Holtemme“, führt großenteils Abschlagwasser vom Gebietshauptfluter Ilse. Der Teichdamm liegt im Höhengniveau 242,8 – 243,2 m üNN. Die Durchlässigkeit des Dammes wird im geotechnischen Gutachten zur Sanierung des Kitzsteinteiches aus dem Jahr 2000 als gering/sehr gering eingeschätzt, so dass der Wasserdurchsatz den Charakter eines hydraulisch stark gebremsten diffusen Feuchtettransportes hat. Der Wasserstand des Teiches wird etwa zwischen dem Niveau 242-242,5 m üNN reguliert. Die feuchten/wechselfeuchten Bereiche im nördlichen Teil des Plangebiets mit teilweise noch vorhandenem Graben sind vermutlich Rudimente der ehemals versumpften Niederung einschl. des früheren Verlaufs des Ellerbachs vor seiner Verlegung ins jetzige Bett.

#### Hochwasserschutzplanungen

In der innerörtlichen Lage von Ilsenburg kommt es u. a. im Bereich zwischen dem Forellenteich und dem Kitzsteinteich bei extremen Starkregenereignissen zu urbanen Sturzfluten, die zu Schäden an der Bebauung und der Infrastruktur führen. Besonders betroffen sind dabei einerseits der Bereich der Prinzess-Ilse-Schule, die Faktoreistraße nördlich der evangelischen Grundschule und das geplante Baugebiet am Westrand des Kitzsteinteiches.

Diese Situation ist im Wesentlichen in dem Überlaufen des Forellenteiches begründet. Das unterwasserliegende Grabensystem ist mit dem Suenbach hydraulisch nicht ausreichend leistungsfähig, die auftretenden Wassermassen bei Starkregenereignissen abzuleiten. Im Zuge der Hochwasserschutzplanungen für die Stadt Ilsenburg (Suenbachstudie) ist daher geplant, die Leistungsfähigkeit der Ableitmöglichkeiten hier deutlich zu erhöhen. Dazu gehören einerseits ein Hochwasserabschlag aus dem Forellenteich und andererseits ein zusätzlicher neuer Gewässerlauf für den Suenbach, der als Vorfluter für den Bereich Prinzess-Ilse-Schule, Faktoreistraße und teilweise des geplanten Baugebiets dient.

Dieser Gewässerlauf wird westlich der Prinzess-Ilse-Schule vom bestehenden Suenbach abzweigen, über den Schulhof in Richtung Faktoreistraße verlaufen und diese mit einem Durchlass queren. Nördlich der Faktoreistraße wird der Graben dann in Richtung Kitzsteinteich weitergeführt und bindet dort wieder in den Suenbach ein. Das neue Gewässer ist für einen Abfluss von ca. 1,55 m<sup>3</sup>/s ausgelegt und führt damit zu einer erheblichen Entlastung des Ilsenburger Grabensystems. Nach Durchführung der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen kann die innerörtliche Lage

von Ilsenburg weitestgehend hochwasserfrei gestellt werden, einschl. der feuchten/wechselfeuchten Bereiche im nördlichen Teil des Plangebiets.

#### Gewässerökologie

Darüber hinaus bietet der neue Grabenverlauf die Möglichkeit, die bisher durch verschiedene Durchlässe und Abstürze beschränkte ökologische Durchlässigkeit für Fische und Kleinstlebewesen signifikant zu verbessern. Ziel ist es dabei die ökologische Durchlässigkeit des Suenbach insgesamt herzustellen.

#### Überschwemmungsgebiet der Ilse

Die Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Ilse wurde am 17.07.2012 rechtskräftig. Das mit der 1. Änderung der Verordnung vom 17.12.2013 geltende Überschwemmungsgebiet der Ilse, ist den Bebauungsplanbereich betreffend, in der Anlage 2 dargestellt.

#### Grundwasser, Oberflächenwassers

Im Rahmen des 2011 erstellten orientierenden Altlasten- und Versickerungsgutachtens (Nordharz Geo-Consult 101361) wurde nur im Aufschlusspunkt nahe des Anglerheims (SCH6) ein oberflächennaher Grundwasserstand (Ruhewasserstand) angetroffen (-1,45 m). In allen übrigen Aufschlusspunkten des nördlichen und mittleren Teilbereichs wurden Grundwasserstände zwischen 2,1 – 2,5 m gemessen.

Im Rahmen des 27.05.2016 erstellten Geotechnischen Berichts wurden im südlichen und mittleren Planbereich dagegen Grundwassertiefen zwischen 1,35 – 1,60 m angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass eine hydraulische Verbindung zum Hauptfluter Ilse sowie den Nebengerinnen (Suenbach, Ellerbach) besteht und es jahreszeitlich bedingt zu Schwankungen im Wasserspiegelstand kommen kann.

Die Durchlässigkeitsbereiche der anstehenden Böden nach den Gutachten nach DIN 18130 als „schwach durchlässig“ bis „sehr schwach durchlässig“ bewertet. Deshalb sind vorrangig Lösungen zur Ableitung der im Rahmen der Bebauung/Versiegelung anfallenden Oberflächenwässer erforderlich.

### 3.2 Bodenrecht, Baugrund

#### Schutzgut Boden

##### a) Sparsamer Umgang mit den Schutzgut Boden

§ 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) i. d. derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung ab. Es werden schon versiegelte Flächen der im Plangebiet befindlichen Gärtnerei und der ehemaligen FDGB-Ferriesiedlung überplant und angrenzende zentrumsnahe Freiflächen einer Bebauung zugeführt. Dadurch werden Neuversiegelungen an anderer Stelle vermieden.

##### b) Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen

Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden.

Bodengutachten wurden am 04.05.2011 von der Nordharz Geo-Consult und am 27.05.2016 von der Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH erstellt. Altstandorte bzw. Ablagerungen sind das ehemalige Heizwerk im nördlichen Teilbereich, die im mittleren Teilbereich des Plangebiets teilweise noch vorhandene Fernwärmeleitung und im südöstlichen Teilbereich die ehemalige FDGB-Ferienhaussiedlung mit ca. 1,1 m hoher Formsandaufschüttung in Tiefen von 0,6 – 1,8 m.

In der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) sind keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Nach den erstellten Bodengutachten ergibt sich im gesamten Plangebiet kein Konflikt mit den Prüfwerten gem. BBodSchV. D.h. eine Nutzung des Areals als Wohngebiet ist generell möglich. Die durchgeführten Untersuchungen des Bodens auf abfall- bzw. verwertungsrelevante Kriterien

im Sinne der LAGA TR Boden lassen erkennen, dass nur im Bereich von Auffüllungen (Standorte des ehemaligen Heizwerkes und der ehemaligen FDGB-Ferienhäuser) anfallendes Aushubmaterial nicht für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet ist und einer entsprechenden Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen ist. Das untersuchte Material der betreffenden Mischproben MP3 und MP4 wird der Einstufung Z 1.1-Z2 gemäß LAGA zugeordnet, die die Obergrenze für den Einbau von Bodenmaterial in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen darstellt. Die Formsandauffüllungen im Gebiet der ehemaligen FDGB-Ferienhäuser weisen leicht erhöhte Metall-Feststoffkonzentrationen auf, vor allem an Kupfer, und erfüllen die Grenzwerte der Zuordnungsklasse Z 1.1 gemäß LAGA.

#### Baugrund

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht bekannt.

Für eine Bebauung ist die hydrologische Situation nach dem erstellten Gutachten gesondert zu berücksichtigen (Anhebung der Gründungssohlen z.B. durch Aufschüttungen, Abdichtung der Gebäude / „weiße Wanne“, Einhaltung von Fußbodenmindesthöhen).

In den Bereichen der Auffüllungen (ehemalige Ferienhäuser und ehemaliges Heizwerk) und in den organisch durchsetzten und/oder feinkörnigen Bildungen mit weicher Konsistenz ist außerdem von erhöhten Aufwendungen bei der Ausbildung der Gründung zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit auszugehen.

#### Kampfmittel

Kampfmittel sind nach den jetzigen Kenntnissen nicht bekannt. Vom Ordnungsamt des Landkreises Harz wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann und dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

### 3.3 Bergbau

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen für den Standort nicht vor.

### 3.4 Denkmalschutz, Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Der nordöstlich angrenzende Kitzsteinteich und der östlich angrenzende Suenbach gehören zum als Kulturdenkmal geschützten Teich- und Grabensystem der historischen Mühlen- und Hüttenwasserversorgung Ilsenburgs. Vor diesem Hintergrund ist bei der anstehenden Planung auf wesentliche Veränderungen der überkommenen Teichgestaltung sowie der Grabenführung und Ausbauart (Sohl- und Böschungsbefestigung) zu verzichten.

Die ebenfalls im Denkmalverzeichnis des Landkreises Harz erfasste Gebäudegruppe Faktoreistraße 4a – 4g wird von der Planung nur nördlich tangiert. Die Denkmalgesamtheit der ehem. Papiermühle „Kitzstein“ (Hochofenstraße 31 a/b) wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### 3.5 Hauptver- und Entsorgungsleitungen

Hauptver- und -entsorgungsleitungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Das Plangebiet liegt zwischen der L 85 OD Ilsenburg (Faktoreistraße) im Süden und der städtischen Teichstraße im Norden. Die von der Faktoreistraße zur Gärtnerei führende schmale Gasse, über die auch die Grundstücke Faktoreistraße 7 und 8 erschlossen werden, grenzt südlich an den Plangeltungsbereich.

Im nördlichen Randbereich befindet sich ein schmaler Privatweg zur rückwärtigen Erschließung der Häuser Teichstraße 12a und 13. Am Südufer des Kitzsteinteiches verläuft ein der Naherholung

dienender Fußweg. Der Weg am Westufer des Teiches dient als privater Zugang zum Vereinsheim des Anglervereins.

Der Bebauungsplanbereich wird durch die ÖPNV-Haltestellen Faktoreistraße, Bahnhof-Ilsenburg und Hochofenstraße an das regionale Busnetz und durch den Bahnhof Ilsenburg an den Schienenpersonennahverkehr angebunden. Sowohl der Bahnhof als auch die Haltestelle Faktoreistraße liegen weniger als 400 m Luftlinie entfernt. Das Plangebiet zählt somit zum zentralen Bereich des Grundzentrums Ilsenburg.

### 3.7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich der Planung und in der näheren Umgebung befinden sich keine Nutzungen, die zu Einschränkungen von Wohnnutzungen bzw. von Einrichtungen der Betreuungs- und Pflegedienstleistungen führen können.

Der räumliche Geltungsbereich liegt ca. 25 – 55 m nordöstlich der Landesstraße 85, mit einer für 2005 ermittelten täglichen Verkehrsbelastung von ca. 3.800 Fahrzeugen. Nach überschläglicher Berechnung (freie Schallausbreitung) wird der Nachtorientierungswert nach DIN 18005 von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ab einer Entfernung von ca. 35 m von der Straßenmitte und der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) ab einer Entfernung von ca. 27 m eingehalten. Somit liegen die direkt an die Straße angrenzenden Grundstücke, die sich außerhalb des Plangelungsbereichs befinden, im vorbelasteten Bereich, das rückwärtige Plangebiet dagegen ist nur in einem sehr kleinen Bereich des südwestlichen Rands hinsichtlich des Nachtorientierungswerts der DIN 18005 geringfügig vorbelastet.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandenen Gebäude an der Faktoreistraße kann größtenteils von geringeren Schallpegeln ausgegangen werden. Das Plangebiet kann somit als nicht vorbelastet angenommen werden.

### 3.8 Naturschutz

Siehe Ziff. 5 (Belange des Naturschutzes).

## 4 Planungsinhalt und Abwägung

### 4.1 Abstimmung mit der Raumordnung und Landesentwicklung (LEP-LSA) und der Regionalplanung (REP Harz)

Die Bebauungsplanung, insbesondere die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenstadtbereich, entspricht den unter Ziff. 3.1 dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung und der Regionalplanung.

Mit der Kennzeichnung der Stadt Ilsenburg als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe und als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ist kein raumordnerischer Konflikt verbunden: Aufgrund der zentralen Lage mit angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen sowie städtebaulich, ökologisch und denkmalrechtlich wertvollen Gewässern ist das Plangebiet nicht für Industrie und Gewerbe geeignet. Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung ist, mit einer sensiblen, an den natürlichen und städtebaulichen Vorgaben ausgerichteten Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von zentral gelegenen Brachflächen Wohnraum in zentraler, attraktiver Lage zu schaffen und entsprechend dem demographischen Wandel altengerechte und betreute Wohnungen auch in zentraler attraktiver Lage anzubieten zu können. Dies soll primär im nördlichen Baugebiet umgesetzt werden. Da eine verbindliche Investorentscheidung aber noch nicht vorliegt, werden hier wie in den anderen allgemeinen Wohngebieten auch die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und eine beschränkte Anzahl Ferienwohnungen zugelassen.

Diese Zielplanung bewegt sich im Rahmen der zentralörtlichen Funktion der Stadt Ilsenburg als Grundzentrum. Alten-Dienstleistungen von übergeordneter Bedeutung gehören nicht zum Planungsziel des Bebauungsplans.

Die touristische Attraktivität der Kernstadt wird durch geplante Grünzüge und Fußwege sowie ergänzende örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

Die Landesplanungsbehörde hat gemäß § 16 (2) LPG im Rahmen der Stellungnahme des Landesverwaltungsamts vom 07.06.2011 festgestellt, dass der damalige Bebauungsplanentwurf nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

## 4.2 Planungsgrundsätze gemäß dem Baugesetzbuch

Die geplante Nutzungsintensivierung der kernstadtnahen Frei- und Brachflächen geht mit dem Grundsatz der Bauleitplanung konform, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden weitgehend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der im Verfahren befindlichen Aufstellung des Flächennutzungsplans-neu für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt, die hier Allgemeine Wohngebiete (WA) und gemischte Bauflächen (M) darstellen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen am West- und Südrand des Kitzsteinteichs entsprechen im Rahmen der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Grünfläche/Parkanlage). Der unbebaute nördliche Teilbereich des im Flächennutzungsplan nördlich der Faktoreistraße dargestellten Mischgebiets (MI) wird in einer Tiefe von ca. 10 – 30 m abweichend vom Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Der bebaute Bereich des im F-Plan dargestellten Mischgebiets (MI) wird nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Sinne der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans als verträglich angesehen. Aufgrund der Situation als zentral gelegene „Baulücke“ besteht kein Konflikt mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt.

## 4.4 Entwicklung aus dem Sanierungsrahmenplan

Der Bebauungsplan orientiert sich am Nutzungs- und Maßnahmenkonzept des Sanierungsrahmenplans, verwirklicht aber eine effektivere bauliche Nutzung des zentral gelegenen Planungsgebiets und reduziert die Grünflächen auf Ziele des Stadtbildes, der innerstädtischen Freizeit- und Erholungsansprüche und der Touristik.

## 4.5 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der anspruchsvollen hydrologischen und Baugrundverhältnisse kann das Plangebiet nur mit effektiver Bebauung wirtschaftlich erschlossen werden. Das Ziel einer effektiven baulichen Nutzung ergibt sich auch aus der zentralen attraktiven Lage zwischen historischer Altstadt, Bahnhof, Kitzsteinteich und Suenbach.

Ziel der Planung ist im Rahmen dieser Vorgaben, am Südufer des Kitzsteinteichs eine zusammenhängende Grünfläche für die innerstädtische Naherholung zu schaffen und dieser Grünfläche attraktive Bau- und Wohngebiete mit relativ hoher baulicher Nutzung zuzuordnen. Um die Attraktivität des Gebietes und der Grünfläche nicht zu gefährden, soll unerwünschter Durchgangsverkehr von der Faktoreistraße zur Teichstraße/Bahnhof vermieden werden.

## 4.6 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Um späteren Trägern und Investoren ausreichende Flexibilität zu lassen, werden die Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in dem alle nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden. Außerdem werden *gemäß der am 3.11.2017 in Kraft getretenen Änderung des § 22 BauGB und der am 21.11.2017 in Kraft getretenen Änderung der BauNVO* Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen.

### Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Allgemeine Wohngebiete (WA1) (§ 4 BauNVO, § 13a BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, baulich untergeordnete Neben- bzw. Zweitwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, baulich untergeordnete Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

Die Einschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, damit die geplante Hauptnutzung Wohnen und die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen von Störungen und Beeinträchtigungen wie Lärm und hohem Verkehrsaufkommen freigehalten werden können. Neben- und Zweitwohnungen sollen aufgrund der Attraktivität Ilsenburgs als Kurstadt auf ein baulich untergeordnetes Maß begrenzt werden, um dem Entstehen einer sog. „Rollädensiedlung“ vorzubeugen. Andererseits soll in der Kurstadt innerhalb des Wohngebiets das Angebot von Gebäuden mit baulich untergeordneten Ferienwohnungen und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden, um die Stadt wirtschaftlich zu stärken. Entsprechend der zentralen Lage soll ebenfalls die Möglichkeit von Gebäuden für Verwaltungen nicht ausgeschlossen werden. Außerdem wird damit Vorsorge getroffen, dass die an den Plangeltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen nach dem Grundsatz der Rücksichtnahme von der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Stadt geht davon aus, dass mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein städtebaulicher Konflikt vorbereitet wird, weil sich die zukünftigen Nutzer aufgrund der Bebauungsplanfestsetzung auf diese Nutzungen einstellen können.

#### 4.7 Maße der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Der zentralen Lage entsprechend werden die Grundflächenzahlen mit dem Höchstmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (0,4). Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden, damit eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden erreicht werden kann.

Die Baugebiete sollen entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Eigenart Ilsenburgs entwickelt werden. Hierzu gehört, dass sich die Baugebiete auch hinsichtlich der übrigen Maße der baulichen Nutzung in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Die Nutzungsmaße orientieren sich an der baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Teichstraße und der südlich anschließenden Faktoreistraße mit teilweise annähernd gleicher Bauhöhe (13 m).

Die im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet geplanten Betreuungs- und Pflegedienstleistungen für ältere Bewohner erfordern aufgrund der kostenintensiven Ausstattung, wie z.B. Fahrstühle und Therapieeinrichtungen, wirtschaftliche bauliche Lösungen. Dem wird im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet (Baugebiet 1) mit der Zulässigkeit von dreigeschossigen Gebäuden und einer Geschossflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß entsprochen.

Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich des Hotels (Baugebiet 2) werden ebenfalls dreigeschossige Gebäude und eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, damit wie im Baugebiet 1 die städtebauliche Bedeutung der Grünflächen und der Aussicht auf den Teich durch eine effektive begrenzende Bebauung hervorgehoben wird und möglichst viele Bewohner diese Vorteile nutzen können

In den südlich und westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten, werden entsprechend den angrenzenden baulichen Nutzungen zweigeschossige Gebäude und eine Geschossflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, z.B. in den Dachgeschossen, sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mit einzurechnen.

##### Gebäudehöhen

Die Anpassung der Gebäudehöhen und -formen an die vorhandenen umgebenden Gebäude wird mit ergänzenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Dachformen und -neigungen geregelt (s. Ziff. 6.1). Um die Höhenwirkung dreigeschossiger Gebäude in den Baugebieten 1 und 2 zu begrenzen, wird festgelegt, dass die Hauptaußenwandfläche des dritten Geschosses hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurücktritt (Näheres siehe Ziff. 6.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen).

Werden die Gebäude hier ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, darf im Baugebiet 1 die Traufhöhe von 8,0 m und im Baugebiet 2 von 7,5 m nicht überschritten werden. Im Baugebiet 1 ist eine höhere Traufhöhe zulässig, weil hier aus Gründen zeitweiser Vernässung und Stauwassers empfohlen wird, die Erdgeschosshöhen mindestens 0,5 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn zu errichten.

Die Firsthöhe aller Gebäude darf unabhängig von der Dachform 13 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn nicht überschreiten.

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen die gemäß den hydrologischen Verhältnissen in den Teilgebieten empfohlenen Fußboden- und Geländeerhöhungen.

#### 4.7.1 Bauliche Anlagen in Grünflächen

##### Private Grünfläche, Freizeitgärten

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten sind je Gartengrundstück nur eingeschossige einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachtem Freisitz zulässig. Die Gebäude sind ohne massives Fundament zu errichten und dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein und dürfen weder Toiletten noch Feuerstätten enthalten.

Mit der Einschränkung der Größe und Ausstattung der Lauben wird das Ziel verfolgt, der Entstehung einer ungeplanten Splittersiedlung entgegen zu wirken und den Charakter einer innerstädtischen Grünfläche zu erhalten.

Sockelmauern für Einfriedungen sind unzulässig.

##### Private Grünfläche, Hausgärten

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten sind je Gartengrundstück nur eingeschossige einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachtem Freisitz zulässig. Die Gebäude sind ohne massives Fundament zu errichten und dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein und weder Toiletten noch Feuerstätten enthalten.

Sockelmauern für Einfriedungen sind unzulässig.

Mit der Einschränkung der Größe, Bauweise und Ausstattung der Lauben und der Art der Einfriedung soll der Charakter einer Grünfläche gewahrt und der Beeinträchtigung des Retentionsraums des betroffenen Überschwemmungsgebiets entgegengewirkt werden.

##### Private Grünfläche, Park- und Gartenanlage

Die Grünfläche ist als Park- und Gartenanlage der südlich angrenzend geplanten Altenwohnanlage vorgesehen. Zum Erhalt des Freiraumcharakters sind allseits baulich umschlossene Anlagen über 10 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht zugelassen. Zum Erhalt des Retentionsraums des Überschwemmungsgebiets sind bauliche Anlagen mit massiven Fundamenten, Erdanfüllungen und Einfriedungen mit Sockelmauern nicht zulässig.

##### Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind öffentliche Fußwege bis zu 2 m Breite sowie unterirdische Leitungen und Anlagen und untergeordnete Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung zulässig.

#### 4.8 Bauweise, Baugrenzen

##### Allgemeine Wohngebiete

Im Baugebiet 1, das vorrangig für eine altengerechte Wohnanlage vorgesehen ist, wird keine Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf eine flexible Bebauungsmöglichkeit wird davon ausgegangen, dass die Regelungen des Bauordnungsrechts einen ausreichenden Rahmen für die Zuordnung der Gebäude zueinander darstellen.

In den übrigen Baugebieten wird offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden als sog. Flächenplan festgesetzt, damit die noch nicht bekannten konkreten baulichen Nutzungen möglichst wenig eingeschränkt werden und eine bedarfsorientierte flexible Stellung der Baukörper z.B. entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ermöglicht wird. Die Gebäudeausrichtung wird ebenfalls nicht vorgegeben, um ausreichende Freiheiten für die bauliche Gestaltung zu erhalten und um den Bau von energieoptimierten Häusern mit Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen nicht unnötig zu erschweren.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass baulich umschlossene Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen, Carports und Garagen einen Mindestabstand von 1,5 m von den

festgesetzten Verkehrsflächen, einschließlich der Verkehrsfläche „Fußweg“ und von öffentlichen Grünflächen einhalten müssen.

Ebenfalls aus Ortsbildgründen der Kurstadt wird festgesetzt, dass Gartenhäuser, Geräteschuppen und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche „Freizeitgärten“ vom Suenbach, der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und dem Weg Tannengang einen Abstand von 1,5 m einzuhalten haben. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### 4.9 Verkehrsflächen

##### 4.9.1 Straßenverkehrsfläche, Fußwege, Fahrrechte

Der gesamte Plangeltungsbereich wird durch eine von der Faktoreistraße abgehende Stichstraße (Planstraße) erschlossen. Damit wird unerwünschter Durchgangsverkehr von der Faktoreistraße zum Bahnhof vermieden:

- die Straßenverkehrsfläche ist für den Bau einer Fahrbahn von 5,5 m Breite ausgelegt (Fahrbahn incl. Randstreifen für den Begegnungsverkehr Lkw bzw. Reisebus / Pkw). An der Einmündung auf die Faktoreistraße und an den Querungen des Entlastungsgrabens beinhaltet die Straßenverkehrsfläche zusätzlich das Bankett zwischen Fahrbahn und Entlastungsgraben. Die geplanten Zufahrten über den Entlastungsgraben zum Hotel und zum südöstlichen Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- für die Einmündung der Planstraße/Faktoreistraße wurde vom Ing.-Büro EVPLAN GmbH eine mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmte fachtechnische Planung mit Schleppkurvennachweis für 3-achsige Müllfahrzeuge erstellt und seitens der Stadt mit den von der Straßenplanung betroffenen Privateigentümern abgestimmt
- für das außerhalb des Plangeltungsbereichs befindliche Hotel wird am Südrand des südöstlichen Allgemeinen Wohngebiets eine Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen etc. einschl. einer 9 m breiten Zufahrt und Ausfahrt für Lieferfahrzeuge und LKW. Reisebusse können aus bzw. in Richtung der nördlichen Planstraße zurücksetzen bzw. ausfahren (siehe Anlage 4 - Städtebaulicher Entwurf).

Damit das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Hinterlieger-Flurstück 3476 (Friedenstraße 9) gemäß Eigentümerwunsch über das Plangebiet verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen werden kann, wird die Planstraße (Stichstraße) an ihrem nördlichen Ende 6 m in westlicher Richtung verlängert.

Zur rückseitigen verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung der ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Grundstücke Teichstraße 12 und 12a wird am Nordrand der privaten Grünfläche/Park- und Gartenanlage eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zwischen der schmalen Gasse nördlich der Faktoreistraße und der Planstraße wird ein ca. 3 m breiter Fußweg festgesetzt. Damit wird ein Ersatz dafür geschaffen, dass im Straßenraum der Planstraße aufgrund des parallel verlaufenden Entlastungsgrabens aus Platzgründen kein Fußweg vorgesehen werden kann. Der Fußweg kann durch die festgesetzte öffentliche Grünanlage bis zur Teichstraße fortgesetzt werden. Hierfür wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche öffentliche Fußwege bis zu 2 m Breite zulässig sind.

##### 4.9.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Straßenbreite sind alle erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken sicherzustellen. Hierzu wird im Bebauungsplan auf die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 hingewiesen (siehe Ziff. 7.1). Auf die Festsetzung von Sammelstellflächen für Stellplätze und Garagen wird aufgrund der kleinstädtischen Struktur Ilsenburgs und der damit verbundenen geringen Akzeptanz entfernter liegender Stellplätze verzichtet.

#### 4.10 Hauptver- und -entsorgungsleitungen

Im Plangeltungsbereich liegen nur Hausanschlussleitungen, die keiner planungsrechtlichen Schutzfestsetzungen bedürfen. Öffentliche Leitungen und Kanäle zum Anschluss an das Ortsnetz

können innerhalb der Planstraße, der festgesetzten Fußwege und in den öffentlichen Grünflächen verlegt werden.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll über die festgesetzte öffentliche Grünfläche/Parkanlage am Westrand des Kitzsteinteichs in Richtung Teichstraße entwässert werden. Dafür wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche unterirdische Leitungen und Anlagen sowie untergeordnete Anlagen der Ver- und Entsorgung zulässig sind.

Die öffentliche Ver- und Entsorgung der geplanten Baugebiete ist somit grundsätzlich gesichert.

#### 4.11 Gewässer, Hochwasserschutz, Oberflächenwasserbewirtschaftung

##### Gewässer

Der Suenbach, Gewässer 2. Ordnung, wird als Wasserfläche/Graben ausgewiesen.

Am Ostrand des Suenbachs befindet sich bei Normalwasserständen ein ca. 1,5 – 2 m breiter Uferstreifen mit geringer Böschungsneigung. Das Westufer ist eine steile ca. 1,5 m hohe Böschung, die für einen Unterhaltungstreifen nicht geeignet ist. Ein Rückbau dieser Böschung wird als unverhältnismäßig angesehen, da außer den damit verbundenen Kosten auch die bauliche Nutzung des westlich angrenzenden Baugebiets erheblich verringert würde. Da das hier befindliche Hecken- und Feldgehölz außerdem ein gesetzlich geschützter Biotop ist, soll die verbuschte Böschung erhalten bleiben.

Zur Unterhaltung des Suenbachs wird deshalb an der östlichen Grabenseite ein durchgängiger 3 m breiter Unterhaltungstreifen für die Zugänglichkeit mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik festgesetzt. .

##### Entlastungsgraben des Suenbachs (Umgehungsgerinne)

Der zur Verringerung des Eigenhochwassers des Suenbachs geplante Entlastungsgraben wird im Plangeltungsbereich gemäß der wasserrechtlichen Fachplanung und dem zurzeit laufenden wasserrechtlichen Verfahren nach WHG nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Ziffer 7.1).

##### Überschwemmungsgebiet der Ilse

a) Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Ilse, Stand 1. Änderung (2013), wird mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten geringfügigen Abweichungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Ziff. 7.1).

b) Folgende Festsetzungen weichen geringfügig vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet ab:

Der Nordrand des Baugebiets für Altenwohnungen muss aufgrund der Gebäudekubatur und der erforderlichen Feuerwehrumfahrt begradigt werden. Dabei wird eine ca. ca. 60 qm große Zunge des festgesetzten kleinteiligen Überschwemmungsgebiets überplant (siehe c) Ergänzendes Gutachten).

Infolge der Begradigung wird das Ü-Gebiet andererseits in der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche/Zweckbestimmung Park (siehe Ziff. 4.12) um Flächen von insgesamt ca. 260 qm (brutto) vergrößert. Nach erforderlicher Geländemodellierung auf das Niveau der überplanten Überschwemmungsgebietsfläche stehen überschläglich mehr als 100 qm (netto) für einen möglichen Retentionsausgleich zur Verfügung.

Als zusätzlicher Retentionsausgleich soll der am nördlichen Plangebietsrand verrohrte Graben auf ca. 30 m Länge freigelegt und zu renaturiert werden. Im Bereich der Biotopfläche zwischen dem nördlichen Baugebiet und der Planstraße soll der Graben außerdem von Bauschutt geräumt und teilweise freigelegt werden und kann so auch in seiner Gewässerfunktion gestärkt werden.

Somit kann die v.g. geringfügige Überplanung des ÜSG mehr als erforderlich kompensiert werden.

## c) Ergänzendes Gutachten vom 29.11.2017 zur Überprüfung des Überschwemmungsgebiets

Bewertung der Überplanung kleiner Teilflächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (s. Anlage 2)Teilfläche 1

Es besteht nur in einem kleinen Teil von Fläche 1 eine Überschneidung des ÜSG mit der geplanten Bebauung, was einen Retentionsraumverlust von ca. 0,4 m<sup>3</sup> entspricht. Diese Größe liegt nach dem ergänzenden Gutachten im Bereich der Modellgenauigkeit zur Berechnung der Wasserspiegellagen. Eine Überplanung führt im Hochwasserfall nicht zu einem messbaren Wasserspiegelanstieg an Suenbach oder Ilse, da die Fläche nicht unmittelbar durchflossenen Abstrombereich liegt und damit nicht dem Hochwasserabflussbereich zuzuordnen ist (vgl. § 78 Abs. 2 WHG Nr. 4). Unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit bei der Festlegung der Überschwemmungsgrenze (Übermaßverbot) wird deshalb die Überplanung dieser Teilfläche als verträglich angesehen. Außerdem sind nach b) mehrere Maßnahmen vorgesehen, mit denen der plangemäße Retentionsverlust mehr als ausgeglichen werden kann.

Teilflächen 3 und 4

Die Überplanung der kleinen Teilflächen 3 und 4 (Exklaven) ist in ihrer Wirkung im Hochwasserfall ähnlich bedeutungslos wie die o.g. Teilfläche 1. Die Teilfläche 3 ist im Bestand bereits versiegelt und da auch im Planungszustand keine Anhebung der Planstraßen-Einmündung erforderlich ist, bewirkt die Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung des ÜSG-Teilgebiets. Hinsichtlich des Teilgebiets 4 wird der plangemäße Konflikt durch den Bebauungsplan dadurch gemindert, dass die überbaubare Fläche des betreffenden Baugebiets aus dem ÜSG-Teilgebiet herausgenommen wird.

Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 3 WHG:

Für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse sind die Fließverhältnisse im Planungsgebiet durch den geringeren Abfluss im Suenbach als unkritisch zu bewerten. Aufgrund der geringen Wassertiefe auf den überfluteten Flächen und den niedrigen Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,1 und 0,5 m/s ist auch beim Bemessungsabfluss HQ(100) im Suenbach nicht mit einer Gefährdung von Leben oder mit erheblichen Gesundheitsschäden zu rechnen.

Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans geht in Bezug auf das festgesetzte ÜSG der Ilse kein Retentionsraum verloren, da die ÜSG-Teilflächen/Exklaven nicht überplant werden bzw. die Höhenlage in diesen Bereichen nicht verändert wird. Die ÜSG-Teilflächen resultieren dabei aus einem Abfluss ~ HQ(5) im Suenbach. Werden die ÜSG-Teilflächen aus der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilse herausgenommen, kann das entsprechende Retentionsvolumen nach Umsetzung der geplanten HWS-Maßnahme „Umgehungsgerinne Schulhof“ vollständig kompensiert werden.

Überprüfung der Hochwassersituation am Suenbach (Suenbachstudie) gem. ergänzendem Gutachten vom 29.11.2017Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG

Das Eigenhochwasser (HQ100) des Suenbachs wurde für das Überschwemmungsgebiet der Ilse nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieses Eigenhochwassers steigt der Wasserspiegel im Planungsgebiet im Vergleich zum festgesetzten ÜSG der Ilse um etwa 40 cm an. Diese Überflutungsfläche hat jedoch nicht den Status eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Da diese Abflusssituation dessen ungeachtet bei zukünftigen Planungen beachtet werden muss, werden die durch die hydraulische Simulation ermittelten Überflutungsflächen informativ in der Anlage 2 der Planbegründung dargestellt. Das Ziel ist nach dem ergänzenden Gutachten ein vorsorgender Hochwasserschutz unter Berücksichtigung der Abflüsse sowohl des Suenbachs als auch der Ilse.

Durch die Umsetzung des B-Plans, welcher bereits die geplante HWS-Maßnahme „Umgehungsgerinne Schulhof“ mit einschließt, kann der beanspruchte Retentionsraum auf der Planungsfläche jedoch insgesamt um etwa 400 m<sup>3</sup> reduziert werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tab.: Retentionsraumbilanz des ÜSG Suenbach innerhalb des Planungsgebietes

Planzustand (stationär)	Retentionsraum Planungsgebiet
Bestand (PZ 1)	2.404 m <sup>3</sup>
Planung (PZ 3)	2.010 m <sup>3</sup>

Bei Umsetzung der HWS-Maßnahmen „Umgehungsgerinne Schulhof“, „Verteilerbauwerk Suenbach-Entlaster oberhalb Ziegelhüttenteich“ und „Entlastung Forellenteich zur Ilse“ aus der Suenbachstudie fällt das Planungsgebiet zukünftig vollständig aus dem Überschwemmungsgebiet heraus.

Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 WHG:

Durch die instationäre Berechnung eines 100-jährigen Abflusses im Suenbach konnte gezeigt werden, dass die Wasserspiegellagen im Planungsgebiet durch die geplante Bebauung nicht nachteilig verändert werden. Auch im Ober- und Unterwasserbereich am Suenbach wird der Hochwasserabfluss nicht negativ beeinflusst. Auswirkungen auf den bestehenden Hochwasserschutz ergeben sich hieraus nicht.

Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 8 und 9 WHG:

Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen am Suenbach wird das Planungsgebiet bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis des Suenbachs überströmt. Die Lage der Plangebäude sowie die Überflutungsfläche des Suenbachs sind in Anlage 2 dargestellt. Dies ist bei der Planung von Kellereingängen, Lichtschächten oder tiefer liegenden Einfahrten zu berücksichtigen. So wird empfohlen, die Oberkante sämtlicher Kellereingänge und Lichtschächte mindestens +0,20 m oberhalb des stationär berechneten HQ(100)-Wasserspiegels im Planungsgebiet zu legen (empfohlener Mindestfreibord für HWS-Wände nach DIN 19712). Siehe nachfolgende Tabelle. Die Bemessungswasserspiegel wurden aus der Berechnung PZ3/stationär abgeleitet, da diese den Plan-Zustand mit der entsprechenden Modellgeometrie abbildet. Die stationären Bemessungsabflüsse wurden im Rahmen der Suenbachstudie bereits durch den LHW bestätigt.

Tab. Empfohlene Geschosshöhen für ein HQ(100) im Suenbach (PZ3/stationär).

Plan-Gebäude	Geländehöhe (Modell) [mNHN]	WSPL HQ(100) [mNHN]	Freibord [m]	mind. Geschosshöhe [mNHN]
a.1	242,28	242,61	0,20	242,81
a.2	243,04	243,23	0,20	243,43
b	242,80	242,83	0,20	243,03
c	242,72	242,88	0,20	243,08
d	244,31	244,32	0,20	244,52
e	245,01	245,03	0,20	245,23

Die Stadt Ilsenburg hat beim LK Harz als untere Wasserbehörde gem. § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Ausnahmeantrag für die v.g. Abweichungen vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet gestellt, der am 09.05.2014 abgelehnt wurde. Auf der Grundlage des ergänzenden Gutachtens vom 29.11.2017 zum Überschwemmungsgebiet der Ilse und des Suenbachs stellt die Stadt einen neuen Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG.

Festsetzungen und Hinweise zum Hochwasserschutz

Die in der obigen Tabelle genannten Mindesthöhen werden einschl. eines Sicherheitszuschlages im Bebauungsplan festgesetzt.

Alternativ können Kellereingänge auch mit Dammbalkensystemen verschlossen werden. Grundsätzlich lässt sich ein möglicher Hochwasserschaden auch durch den gänzlichen Verzicht auf Kellerräume abwenden.

Weiterhin ist die Auftriebssicherheit der Gebäude im Bau- und Endzustand durch die eigene Gebäudelast, durch zusätzliche Gründung oder andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Fundamente sind außerdem gegen Unterspülung zu schützen. Elektro- und Heizungsanlagen soll-

ten oberhalb des HQ(100)-Wasserspiegels installiert oder entsprechend gesichert sein. Im Rahmen der allgemeinen Hochwasservorsorge bei Bauvorhaben sei hierbei auf die Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen des Landkreises Harz hingewiesen.

Zusätzlich sind die Vorgaben der DIN 19712 „Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern“ zu beachten.

Eine Renaturierung des Suenbachs zur Minderung von Hochwasserschäden ist nicht möglich, weil der Suenbach zum denkmalgeschützten Teich- und Grabensystem der historischen Mühlen- und Hüttenwasserversorgung Ilsenburgs gehört.

#### Oberflächenwasser

Die für den Plangeltungsbereich erstellten ingenieurtechnischen Vorplanungen kommen aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse zu dem Ergebnis, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über neu zu bauende Kanäle mit Anbindung an das vorhandene Kanalnetz erforderlich ist. Ausnahmen sind lediglich für versiegelte Flächen < 20 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für Dachflächen von Garagen und Carports wird keine Versickerung empfohlen, sondern vorzugsweise Zwischenspeicherung zur Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) und einer flächenhaften Versickerung des Überschusswassers.

Zur Minderung des abzuleitenden Oberflächenwassers wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

#### 4.12 Natur und Grün (s. auch Ziff. 5)

##### Private Grünflächen

Für den nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bebauungszusammenhang an der Teichstraße wird eine kleine private Grünfläche der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt, damit für die dicht bebauten Grundstücke Teichstraße 13, 14 und 15 die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer privaten Freiflächen besteht.

Der nördliche als extensiver Garten genutzte Teilbereich des Flurstücks 3010/193 mit altem Obstbaumbestand und kleinem Teich wird zur Ergänzung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche und deren Bedeutung als Lebensraum geschützter Arten ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Nördlich der geplanten Altenwohnanlage ist eine Grünfläche/Park- und Gartenanlage als privater Freiraum- und Außenaufenthaltsbereich der Wohnanlage vorgesehen.

Südlich des Kitzsteinteiches liegt eine Fläche mit privaten Gärten (Eigentümer Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH). Die Gärten sind an die Mieter der Faktoreistraße 4d und 4e (Faktorei) verpachtet. Um den Wohnwert der innenstadtnahen Wohnungen zu erhalten, wird der Bereich der Gärten mit Ausnahme eines ca. 13 - 14 m breiten Streifens am Nordrand als private Grünfläche der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt.

##### Öffentliche Grünflächen

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplans wird den geplanten Baugebieten eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche am SW- und S-Rand des Kitzsteinteichs zugeordnet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der geplante Entlastungsgraben ist innerhalb dieser Fläche möglichst naturnah auszubauen. Der geschützte Gehölzbiotop wird zum Teil in diese öffentliche Grünfläche einbezogen (s. Ziff. 5).

Die Grünflächen haben Bedeutung sowohl für die geplante Altenwohnungen als naturnaher Bewegungs- und Freizeitraum als auch für die Attraktivität der Kurstadt Ilsenburg (Stadtbild, innerstädtisches Fuß- und Wanderwegenetz, Außenaufenthaltsbereiche) sowie als Habitat der in der naturschutzrechtlichen Untersuchung kartierten geschützten Fauna. Die Grünflächen verbinden mit dem Fußwegenetz „Tannengang“-„Pinneckenpuckergasse“ östlich und nördlich des Teiches.

Der 13 - 14 m tiefe Streifen am Südufer des Kitzsteinteiches wird als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, damit die Voraussetzung zur Vergrößerung der bisher schmalen öffentlichen Grünfläche als Teil eines Stadtparks mit Naherholungsfunktion geschaffen werden kann.

Zum Zwecke der vernetzenden Durchgrünung des gesamten Plangebiets werden für die Baugebiete außerdem randliche und flächenbezogene Pflanzungen festgesetzt.

#### 4.13 Stadtbild

Am SW- und S-Rand des Kitzsteinteichs wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche für die innerstädtische Erholung geschaffen. Dieser Grünfläche werden attraktive Bau- und Wohngebiete mit relativ hoher baulicher Nutzung zugeordnet.

Aus ortsgestalterischen Gründen haben baulich umschlossene Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen, Carports und Garagen mindestens 1,5 m Abstand von der Planstraße, vom festgesetzten Fußweg und von öffentlichen Grünflächen einzuhalten.

Ebenfalls aus Ortsbildgründen der Kurstadt wird festgesetzt, dass Gartenhäuser, Geräteschuppen und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche Freizeitgärten vom Suenbach, der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und dem Weg Tannengang einen Abstand von 1,5 m einzuhalten haben. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### 4.14 Kinderspielplätze, Kindergärten

##### Spielplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind private Kleinkinderspielplätze zu errichten. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, z.B. südlich des Anglerheims kann bei Bedarf ein kleiner öffentlicher Kinderspielplatz realisiert werden.

##### Kindergärten

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets steht die Kindereinrichtung „Kinderland am Eichholz“ mit Kinderkrippen- und Kindergartenbereich mit Halb- und Ganztagesplätzen zur Verfügung.

#### 4.15 Immissionsschutz

Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird Vorsorge dafür getroffen, dass die westlich, nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen von möglichen Emissionen der neuen Baugebiete nicht untypisch beeinträchtigt werden.

Die unter Ziff. 3.6 festgestellte geringe randliche Überschreitung des Nachtorientierungswertes nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (45 dB (A)) betrifft nicht die von der Straße entfernter liegende überbaubare Grundstücksfläche. Da in der vorgelagerten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche als potentielltem Außenaufenthaltsbereich der Tagesorientierungswert von 55 dB (A) ebenfalls nicht überschritten wird, kann für das betreffende Baugebiet davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Die in diesem Bereich fast lückenlos vorgelagerten Gebäude der Grundstücke Faktoreistraße 7 - 10 und das vorgelagerte Hotel bewirken außerdem eine wirksame Abschirmung, die bei den überschläglich als freie Schallausbreitung ermittelten Lärmpegeln nicht berücksichtigt wurden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein immissionsrechtlicher Konflikt der Planung nicht gegeben ist.

#### 4.16 Denkmalschutz

Der Kitzsteinteich und der Suenbach, die zum als Kulturdenkmal geschützten Teich- und Grabensystem Ilsenburgs gehören, werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung einer uferbegleitenden öffentlichen Grünfläche am Kitzsteinteich schafft Voraussetzungen zu denkmal-konformen Entwicklungsmaßnahmen.

#### 4.17 Bodenschutz

Nach den erstellten Bodengutachten ergibt sich im gesamten Plangebiet kein Konflikt mit den Prüfwerten gem. BBodSchV. D.h. eine Nutzung des Areals als Wohngebiet ist grundsätzlich möglich (sh. Ziff. 3.2).

#### 4.18 Eigentums- und Rechtsverhältnisse (Anlage 6)

Der Bebauungsplan berücksichtigt privates Grundeigentum soweit es im Rahmen eines zweckmäßigen Erschließungs- und Nutzungskonzepts möglich ist:

Die Planung der Planstraßeneinmündung auf die Faktoreistraße wurde mit dem Straßenverkehrsamt und den betroffenen Privateigentümern abgestimmt.

Das Grundstück der ehemaligen FDGB-Ferienhaussiedlung wird überwiegend als Baugebiet ausgewiesen. Mit dem Eigentümer hat die Stadt einen Flächentausch vereinbart, mit dem der Landverlust infolge der Planstraße, des Entlastungsgrabens und der öffentlichen Grünfläche am Südufer des Teiches ausgeglichen wird.

Der unbebaute nördliche Teilbereich des privaten Flurstücks 3010/193 wird am Südrand als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im restlichen nördlichen Teilbereich entsprechend seiner ökologischen Wertigkeit als private Grünfläche. Von der Planstraße und dem geplanten Entlastungsgraben wird das Flurstück nicht belastet.

Für das Anglerheim besteht ein langjähriges Nießbrauchrecht auf städtischem Gebiet, für den Zugang von der Teichstraße auf dem Teichdamm besteht ein Pachtvertrag. Vorrangiges Ziel der Stadt Ilseburg ist die biotopkonforme Entwicklung des westlichen Teichufers. Eine planungsrechtliche Verfestigung der Gebäude des Anglerheimes würde diesem Ziel entgegenstehen. Deshalb wird für diese Gebäude kein Baurecht festgesetzt. Der Bestandsschutz des Anglerheims und ggf. erforderliche Umbauten und Instandsetzungen sind mit privatrechtlichen Verträgen zu regeln.

Die vorhandenen Freizeitgärten werden mit Ausnahme eines ca. 12 m Streifens am Nordrand erhalten. Dieser Streifen wird als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen, damit am Südufer des Kitzsteinteiches die Voraussetzungen zur Vergrößerung der bisherigen schmalen öffentlichen Grünfläche als Stadtpark mit Erholungsfunktion und Möglichkeiten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (randliches Vogelgehölz) geschaffen werden können. Im Bereich des damit geschaffenen Parkstreifens befindet sich am Ostrand ein brach gefallener Garten und der daran westlich anschließende Bereich ist z.Z. ein naturnaher extensiver Gartenbereich, so dass der Bebauungsplan zum Vorteil der Allgemeinheit nur relativ geringfügig in bestehende private Nutzungen eingreift.

Der festgesetzte Unterhaltungstreifen des Suenbachs kann im Rahmen von Pachtwechseln der betroffenen Gärten sukzessive erfolgen, da die Stadt Eigentümer der betreffenden Freizeitgärten ist.

Am Nordrand des Plangebietes wird den außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Grundstücken Teichstraße 13, 14 und 15 eine private Grünfläche/Zweckbestimmung Hausgärten als Erweiterungsfläche des Außenaufenthaltsbereichs der dicht bebauten Grundstücke zugeordnet.

Als rückwärtiger Erschließungsweg der Häuser Teichstraße 12 und 12a wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die private Grünfläche/Park- und Gartenanlage festgesetzt.

Damit das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Hinterlieger-Flurstück 3476 (Friedenstraße 9) gemäß Eigentümerwunsch über das Plangebiet verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen werden kann, wird die Planstraße (Stichstraße) an ihrem nördlichen Ende 6 m in westlicher Richtung verlängert.

Nach Einschätzung der Stadt Ilseburg wird auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB mit der vorliegenden Planung und Planbegründung ein gerechter Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen herbeigeführt.

#### 4.19 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist ein unverbindlicher Vorschlag für die bauliche Nutzung i. R. der Bebauungsplanfestsetzungen.

Für das nördliche Baugebiet ist die Nutzung mit kleinen Mehrfamilienhäusern dargestellt. Die alternative Nutzung als betreute Wohnanlage ist abhängig vom individuellen Konzept in Frage kommender zukünftiger Betreiber und kann hier deshalb nicht präsentiert werden. Für die übrigen Baugebiete werden mehrheitlich kleine Mehrfamilienhäuser mit 5 – 6 Wohnungen dargestellt, mit denen kleinere, attraktivere Stadtwohnungen bereitgestellt werden.

Die Baugebiete können alternativ mit Reihenhäusern mit kleinen Hausgärten, Kettenhäusern und Einfamilienhäusern mit privaten Zuwegungen bebaut werden.

## 5 Belange des Naturschutzes

### 5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind dessen ungeachtet in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für („normale“) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Berücksichtigung waldrechtlicher Anforderungen. Es ist ebenfalls zu beachten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

### 5.2 Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant keine Belange von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie 92/43/EWG) und der europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG). Das Plangebiet befindet sich nach dem LEP-LSA im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“, in dem den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Nach dem Biotopkataster des Landkreises Harz befindet sich in der Mitte des Plangebiets ein vom Kitzsteinteich bis zu den bebauten Grundstücken an der Faktoreistraße überschlägig abgegrenzter gesetzlich geschützter Biotop nach § 37 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA (Hecken- und Feldgehölz).

#### 5.2.1 Biotopkartierung 2010

Aufgrund dieser Situation wurde von der FLU-Planungsgemeinschaft GbR im Oktober 2010 und im April/Mai 2011 eine genauere Biotopkartierung und faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt. Danach erfüllen folgende Bereiche die Kriterien des § 30 BNatSchG bzw. des § 22 NatSchG LSA und sind damit gesetzlich geschützte Biotope“ (s. Anlage 7 - Biotopkartierung).

Der größte zusammenhängend abgegrenzte Bereich, der die Kriterien der Schutzwürdigkeit erfüllt (Teilfläche I), umfasst im Wesentlichen den gesamten Gehölzbereich D inklusive des hierin befindlichen Grabens. Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um einen Baumbestand aus überwiegend heimischen Gehölzen (HEC), der die Kriterien eines naturnahen Feldgehölzes erfüllt.

Des Weiteren wurden Randbereiche der Fläche A insoweit als geschützte Biotope abgegrenzt, wie sie die in der „Handlungsanweisung zur Kartierung geschützter Biotope nach § 37 (neu: § 22) NatSchG LSA“ genannten Kriterien erfüllen:

- Der somit einbezogene nördliche Teilbereich II des Gebietsteiles A umfasst die Baum-/Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB), die den Übergang der ehemaligen Bungalowfläche zum Kitzsteinteich bildet.
- Der östliche Teilbereich III der Fläche A beinhaltet einen naturnah ausgebildeten Heckenstreifen (HHB) aus überwiegend heimischen Gehölzen, die hier den linken Uferstreifen des Suenbaches bilden.
- Ein ebenfalls naturnaher Heckenbereich (Teilfläche IV) findet sich an der Westseite des Gebietsteiles A, im Übergang zum Gartengrundstück C. Auch hier handelt es sich um eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HBB).
- Die beiden nördlich des Gärtnergeländes befindlichen Gehölzgruppen erfüllen ebenfalls die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops. Es handelt sich um eine Baumgruppe HEC (Teilfläche V) und eine Strauch-Baumhecke HBB (Teilfläche VI), jeweils überwiegend bestehend aus heimischen Arten.

Nr.	Einstufung §22 (NatSchG LSA)	Betroffene Bereiche (Gebietsteile lt. Abb. 2)	Biotoptyp	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Punktwert	Biotoptypwert Gesamtwert (Punktwert x m <sup>2</sup> )
I	Hecken und Feldgehölze	D (gesamter Bereich)	HEC	2.150	20	43.000
II	Hecken und Feldgehölze	A (nördl. Randbereich)	HHB	200	20	4.000
III	Hecken und Feldgehölze	A (östl. Randbereich)	HHB	650	18	11.700
IV	Hecken und Feldgehölze	A (westl. Randbereich)	HHB	306	18	5.508
V	Hecken und Feldgehölze	E3 (Gehölzinsel)	HEC	380	20	7.600
VI	Hecken und Feldgehölze	E (Hecke, räumlicher Zusammenhang zu E3)	HBB	160	18	2.880
<b>Gesamt</b>				<b>3.846</b>		<b>74.688</b>

### 5.2.2 Artenschutzkartierung 2010

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 2010 19 Vogelarten innerhalb des Plangebietes und weitere sieben im direkten räumlich-funktionalen Bezug zu diesem beobachtet. Die im Gebiet festgestellten Vogelarten entsprechen dem standortgemäß zu erwartenden Artenspektrum. Alle europäischen Vogelarten zählen zu den besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG.

Die Anzahl an gefundenen Individuen bzw. potentiellen Brutpaaren ist, bezogen auf die Gebietsgröße und die innerstädtische Lage berücksichtigend, insbesondere bei typischen Heckenbrütern wie der Mönchsgrasmücke durchaus als verhältnismäßig hoch zu bewerten. Dies lässt sich erklären mit den im Gebiet vorhandenen, als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum geeigneten dichten Gebüschbereichen, mit der zumindest teilweise erschwerten Zugänglichkeit und dem insgesamt im Plangebiet vorliegenden Spektrum unterschiedlich strukturierter Bereiche, die nicht zuletzt auch durch das jahrelange „Brachliegen“ bestimmter Gebietsteile mit weitgehend ungestörter Sukzession entstehen konnten.

In weiten Teilen ist aber auch festzustellen, dass die Flächen im Plangebiet, die der Sukzession und Verbuschung unterliegen (v.a. Fläche A) stark beeinträchtigt und gestört sind, z. B. durch Gebäuderuinen und deren Reste, belastete Böden und Materialien sowie Bauschutt, Müll und Unrat.

Alle gefundenen Amphibienarten sind aufgrund ihrer Einstufung in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt gemäß § 44 BNatSchG. Von den gefundenen Arten ist nach den Grundsätzen derselben Paragrafen keine Art streng geschützt. Es wurden keine Amphibien-Arten des Anhangs II oder IV der Natura2000-(FFH)-Richtlinie gefunden.

Der offene Grabenabschnitt innerhalb des Gehölzgürtels D erfüllt erwiesenermaßen die Funktion eines Fortpflanzungshabitates für den Bergmolch sowie eventuell auch für den Feuersalamander, von dem ein adultes Exemplar gefunden wurde. Von Erdkröte und Teichfrosch wurden nur Einzel-exemplare gefunden, sodass nicht davon auszugehen ist, dass von diesen Arten größere Populationen das Plangebiet als Landhabitat nutzen bzw. die zur Verfügung stehenden Gewässer aktuell als Laichhabitat dienen. Vor allem der ehemals kleine Tümpel auf dem Gartengrundstück (C) hat durch Ausbaggerung im Frühjahr 2011 seine möglicherweise vormals vorhandene Funktion als Amphibienlaichgewässer verloren.

### 5.2.3 Naturschutzrechtliche Bewertung nach der Kartierung 2010

#### Biotope

Das Zerstörungsverbot für geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, ergänzt um die laut § 22 NatSchG LSA in Sachsen-Anhalt zusätzlich geschützten Biotope, bleibt auch im sog. Beschleunigten Verfahren nach § 13a BBauG bestehen. Auf Antrag der Gemeinde kann von der Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (vgl. § 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG).

Wird eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt, bedarf es für die Durchführung ansonsten zulässiger Vorhaben dann keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn innerhalb

von sieben Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes mit dem Vorhaben begonnen wird (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

#### Artenschutz

Bei einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten sowie von europäischen Amphibienarten liegt ein Eingriff nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 vor. Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 ist mit diesem Eingriff kein Verbotstatbestand erfüllt, sofern die ökologische Funktion der betroffenen Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Um dieses zu gewährleisten sind unter Umständen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 notwendig.

#### 5.2.4 Minimierung der Eingriffe

Der Eingriff in den zentralen Gehölzbiotop HEC mit wasserführendem Graben (Bereich I in Anlage 2 der Biotopkartierung) wird im Planentwurf mit einer Zurücknahme der baulichen Nutzung und einer Verschiebung der Planstraße an den Südrand des Biotops verringert. Dadurch kann der Biotop etwa zur Hälfte erhalten bleiben und als öffentliche Grünfläche mit dem Uferpark des Kitzsteinteichs verbunden werden.

Das geplante Wohngebiet für altengerechte und betreute Wohnungen erfordert aus wirtschaftlicher Sicht eine Grundstücksgröße von 3.000 -3.500 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt, dass aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der nördliche Teilbereich nicht wie im Entwurf 11/2011 für die verkehrliche Anbindung an die Teichstraße entwickelt werden kann. Dadurch verlagert sich das nördlich Baugebiet in südliche Richtung und beansprucht den Gehölzbiotop nunmehr mehr als im früheren Planentwurf.

Aus diesen Gründen können Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope nicht vermieden werden. Nach dem Bebauungsplanentwurf verbleibt ein unvermeidbarer Eingriff in die nachfolgend aufgeführten Biotope nach der naturschutzfachlichen Untersuchung (Nummerierung der gelben Teilflächen gem. Anlage 2 der Biotopkartierung):

I	Teilflächen des Biotops	HEC	ca. 680 m <sup>2</sup>
III	Uferbereich des Suenbachs	HHB	ca. 290 m <sup>2</sup>
IV	westlicher Randbereich des ehem. Feriendorf	HHB	ca. 190 m <sup>2</sup>
V	Gehölzinsel im Teilgebiet E1	HEC	ca. 160 m <sup>2</sup>
VI	Gehölzinsel im Teilgebiet E3	HBB	ca. 400 m <sup>2</sup>
			<u>ca. 1.720 m<sup>2</sup></u>

#### 5.2.5 Abwägung der Überplanung von Biotopen

Die mit der Überplanung als Baugebiete und Verkehrsflächen einhergehende Beeinträchtigung der v.g. Biotope ist nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg unter Beachtung folgender Ziele und Grundsätze als unvermeidbar hinzunehmen:

- raumordnerischer Grundsatz G 10-2 des REP Harz:  
Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich
- raumordnerischer Grundsatz G 15 des REP Harz:  
Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion (z.B. demographische Entwicklung) zu berücksichtigen
- Ziel einer angemessenen Verdichtung und sparsamen Verwendung von Grund und Boden in zentrumsnaher Lage und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernstadt“
- Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit:  
Nach der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Ilse können der nördliche Teilbereich westlich des Kitzsteinteichs und ein kleinerer Bereich zwischen der Stadtgärtnerei und dem ehemaligen Feriendorf nicht wie im Entwurf 11/2011 geplant baulich genutzt werden. Da damit wesentliche zentrale Bereiche von der städtebaulich angestrebten baulichen Verdichtung ausgenommen sind, ist gemäß der Ziel einer wirtschaftlichen Erschließung eine teilweise Überplanung der Biotope unvermeidlich

Es wird als vorrangig angesehen, das außerhalb des Überschwemmungsgebiets verbleibende unbebaute zentrale Gebiet nachzuverdichten und wieder nutzbar zu machen, das hydrologisch anspruchsvolle Gebiet mit der Schaffung attraktiver Bau- und Wohngebiete relativ hoher baulicher Dichte wirtschaftlich zu erschließen, einer zentral gelegenen Grünfläche am Kitzsteinteich als innerstädtische Erholungsfläche zuzuordnen und Ausgleichsmaßnahmen so weit als möglich innerhalb des Plangeltungsbereichs durchzuführen.

Mit der Nutzbarmachung des Plangeltungsbereichs kann der Inanspruchnahme außerörtlicher Flächen und somit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

#### 5.2.6 Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Antrag auf Befreiung

Als Ausgleich für diese Eingriffe sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (Nummerierung der Teilgebiete gem. Anlage 8):

##### Im Plangeltungsbereich

1. Biotop: Freilegung, Renaturierung und Vernässung des teilweise verrohrten Grabens, Entfernung von Bauschutt im Gehölzbiotop, Rückbau des ehemaligen Pumpenhauses und der ehemaligen Fernheizleitungen einschl. Renaturierung, Verbindung des Biotops mit dem erweiterten Uferpark zu einer zusammenhängenden öffentliche Grünfläche
2. Entfernung von standortfremden Neophyten (Japanischer Staudenknöterich „Fallopia japonica“) auf einer Fläche von insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup>
3. Rückbau ehemaliger Ferienhäuser innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage in einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche, teilweiser Rückbau der ca. 1,5 m hohen Formsandauffüllung auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> und Entwicklung zu einer naturnahen Parkanlage
4. Schaffung eines dichten Vogelgehölzes am Südrand des erweiterten Uferparks auf ca. 200 m<sup>2</sup>
5. Renaturierung/Vernässung des nördlichen Grabenteilstücks innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ca. 100 m<sup>2</sup>)
6. Entfernung von standortfremden alten Hybridpappeln zwischen Planstraße A und westlichem Uferweg und Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern auf ca. 150 m<sup>2</sup> (teilweise außerhalb des Plangeltungsbereichs)
7. Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit des Suenbachs durch den geplanten Entlastungsgraben. Mit dem Bau des Grabens Schaffung von Lebensraum für Amphibien und Uferstauden, insbesondere im naturnah auszubauenden nördlichen Teilstück

##### Außerhalb des Plangeltungsbereichs:

8. Erweiterung und Entwicklung des Strauchbereichs am nördlichen Damm des Kitzsteinteichs auf einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> der städtischen Flurstücke 820/208 und 3577 zu einem dichten Vogelgehölz.

##### Flächenbilanz

1.	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
2.	ca. 50 m <sup>2</sup>
3.	ca. 600 m <sup>2</sup>
4.	ca. 200 m <sup>2</sup>
5.	ca. 100 m <sup>2</sup>
6.	ca. 150 m <sup>2</sup>
7.	ca. 700 m <sup>2</sup>
8.	ca. 150 m <sup>2</sup>
	<u>ca. 3.350 m<sup>2</sup></u>

Demnach können für plangemäße Eingriffe in Flächen von 1.720 m<sup>2</sup> Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen von ca. 3.350 m<sup>2</sup> vorgenommen werden.

Zusätzlich wird mit dem Bau des Entlastungsgrabens im Gebiet zwischen Faktoreistraße und Prinzess-Ilse-Schule die ökologische Durchlässigkeit des Suenbachs verbessert.

Auf der Grundlage der mit dem Planentwurf vom 12.12.2011 vorgesehenen Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung von den

Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt und die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung am 21.12.2011 erteilt.

Aufgrund des nun entwickelten neuen Planentwurfs wird ein aktualisierter Antrag auf eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gestellt. Die Art und die Durchführung der geplanten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis Harz als untere Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Detail geregelt.

#### Städtebauliche Pflanz- und Grünflächenfestsetzungen

Die übrigen städtebaulichen Pflanz- und Grünflächenfestsetzungen (u.a. Erweiterung und Entwicklung des südlichen Uferparks) führen ebenfalls zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung und einem Teilausgleich für die plangemäßen Eingriffe.

#### 5.2.7 Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung 2017

Da aus der Bevölkerung Hinweise gegeben wurden, dass im Gebiet Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) vorkommen, wurde im Plangeltungsbereich 2017 gemäß den Festlegungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz vom Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael / Wernigerode eine ergänzende Untersuchung auf ein Vorkommen geschützter Tierarten (v. a. Vögel, Amphibien) durchgeführt,

Als Ergebnis wurde hinsichtlich Vögel festgestellt, dass lediglich weitverbreitete, kaum gefährdete Vogelarten angetroffen wurden, für die keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die aus der Bevölkerung stammenden Hinweise auf Feuersalamander-Vorkommen wurden nicht bestätigt. Aufgrund der Habitatausstattung des Suenbach-Einzugsgebietes ist es jedoch sehr wahrscheinlich, dass regelmäßig Tiere mit dem Suenbach ins Plangebiet verdriftet werden und dann dort gesichtet werden. Das Plangebiet selbst stellt jedoch keinen optimalen Lebensraum für die Art dar, so dass dauerhafte Vorkommen sehr unwahrscheinlich sind.

An Amphibien wurden Erdkröte und Teichfrosch nachgewiesen. Der an das Plangebiet angrenzende Kitzsteinteich stellt mit großer Sicherheit ein traditionelles Laichgewässer für diese Arten dar, so dass mit größeren Individuenzahlen, welche das Plangebiet zur Laichzeit im März tangieren können, zu rechnen ist.

#### 5.2.8 Hinweise zum Artenschutz

In der ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zur Verhinderung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG folgende Hinweise zum Artenschutz gegeben, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden:

##### Artenschutz Vögel

- Eingriffsbedingte Beräumung der Gehölzbestände nicht in der Zeit 01. März – 31. Oktober.
- Gehölzbestände außerhalb der festgesetzten Baugebiete sollen im Wesentlichen in ihrer Struktur bestehen bleiben, Kraut- und Strauchschicht sind zu schonen, eine umsichtige Entmüllung der Flächen ist vorzunehmen.

##### Artenschutz Amphibien

- Verhinderung von ökologischen Fallen während der Bauphase und im späteren Bestand:
  - Abdeckungen der Regenentwässerungseinlässe (Gullyroste, Drainrinnen) mit engeren Abständen versehen (Strebenabstand ca. 1,6 cm)
  - offene Baugruben vermeiden und evtl. gefangene Tiere freisetzen
- Entschärfung der Artenschutzrisiken durch Straßenentwässerungen:
  - die Bordsteinhöhe sollte so weit wie möglich abgesenkt werden
  - alternativ entlang des Bordsteins flache Rampen/Schrägsteine in einem mindestens 3-5 m langen Abschnitt beidseitig der Gullys
  - Lochung der Schlammeimerböden unter den Gullyrosten

## **6 Begründung der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 90 Abs. 5 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)**

Die für große Teile der bebauten Ortslage der Stadt Ilsenburg erlassene „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ gilt auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Damit sich die Gebäude im Plangebiet, das sich am Nordrand des Sanierungsgebiets der Kernstadt befindet, in das gewachsene bauliche Umfeld, insbesondere unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden denkmalrechtlich geschützten Gebäude, einfügen, andererseits aber auch moderne Bauformen ermöglicht werden, wird die v.g. örtliche Bauvorschrift um folgende Vorschriften ergänzt:

#### Dachformen, Dachneigung

Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.

Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen beträgt die Mindestdachneigung 25°.

#### Gebäudeform

Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen können die obersten Geschosse auch als sog. Staffelgeschoss errichtet werden. Bei Staffelgeschossen ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

In den allgemeinen Wohngebieten mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist die Hauptaußenwand des dritten Geschosses mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen (sog. Staffelgeschoss) und mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

Da ein Staffelgeschoss in der Landesbauordnung nicht definiert ist, wird zusätzlich festgesetzt, dass die Grundfläche des dritten Geschosses mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen muss.

Werden die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, darf im nördlichen Baugebiet **1** die Traufhöhe von 8,0 m und im östlichen Baugebiet **2** von 7,5 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 zu bestimmen.

#### Einfriedungen

Innerhalb und am Rande der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Sockelmauern für Einfriedungen und blickdichte Einfriedungen nicht zulässig, damit die ökologische Durchlässigkeit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Sockelmauern würden außerdem den Retentionsraum des hochwassergefährdeten Gebiets beeinträchtigen.

## **7 Nachrichtlichen Übernahmen**

### **7.1 Überschwemmungsgebiet der Ilse (ÜSG)**

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse wird mit Ausnahme unter Ziff. 4.11 erläuterten geringfügigen Abweichungen gemäß der 1. Änderung der Verordnung vom 17.2.2013 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **7.2 Entlastungsgraben des Suenbachs**

Der zur Verringerung des Eigenhochwassers des Suenbachs geplante Entlastungsgraben wird im Plangeltungsbereich gemäß der wasserrechtlichen Fachplanung und dem zurzeit laufenden wasserrechtlichen Verfahren nach WHG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **7.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 und die örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Wer-

beanlagen und Warenautomaten gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

#### 7.4 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004-Amtsblatt LK WR vom 29.10.2004, S.526-, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007- Amtsblatt LK WR vom 30.04.2007, S. 129) gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und ist zusätzlich zu seinen Festsetzungen zu beachten.

#### 7.5 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Kernstadt“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme des zeichnerisch abgegrenzten Teilbereichs im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

## 8 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 2,3 ha. Davon sind:

• Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,16 ha	
• Verkehrsflächen	0,17 ha	
- Planstraße		0,15 ha
- Fußweg		0,02 ha
• Grünflächen	0,89 ha	
- öffentliche Parkanlage und Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft		0,49 ha
- private Grünflächen		0,40 ha
• Wasserflächen	0,11 ha	
- Suenbach		0,04
- Entlastungsgraben		0,07

## 9 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 9.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 9.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Wohngebäude bzw. –grundstücke in den relativ tiefen Baugebieten erfordert abhängig von der Art der Bebauung ggf. interne Wohn- bzw. Privatwege, die zur Sicherung der Erschließung mit Grunddienstbarkeiten zu sichern wären (s. Anlage 4 - städtebaulicher Entwurf).

Privater Durchgangsverkehr von der schmalen Gasse zur Planstraße ist mit baulichen Maßnahmen (z.B. mit abschließbaren Pollern am Nordrand des Grundstücks Faktoreistraße 8) zu verhindern.

Gem. der RAST-2006, Abs. 6.3.9.3 ist an der Straßeneinmündung auf die Faktoreistraße (Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h) ein Anfahrtsichtfeld mit Schenkellängen von 3 m / 30 m erforderlich, das im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, weil die angrenzenden betreffenden Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen.

Im Zuge des Knotenpunktausbaus Planstraße/Faktoreistraße wird der Fußgängerüberweg zur Evangelischen Grundschule gemäß der Knotenpunktplanung um ca. 8 m in nordwestliche Richtung versetzt (Anlage 3).

Das zugunsten der Häuser Teichstraße 12 und 12a festgesetzte Wegerecht ist ergänzend mit privatrechtlichem Vertrag (z.B. Grunddienstbarkeiten) zu regeln.

Damit von der am Nordende verlängerten Planstraße/Stichstraße eine Zufahrt zum Flurstück 3476 gebaut werden kann, hat der Eigentümer des Nachbar-Flurstücks 3076/196 den auf der Grenze der Flurstücke 3476 und 3076/196 stehenden Schuppen auf eigene Kosten abzureißen.

### 9.3 Flächen für die Feuerwehr, Abfallentsorgung

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub> ist bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche § 5 BauO LSA i.V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ besonders zu beachten.

Die Müllsammelbehälter sind am Tag der Entleerung an der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen. Hinsichtlich des nördlichen WA-Gebietes wird davon ausgegangen, dass die Müllsammelfahrzeuge auf der ca. 40 m langen Stichstraße zurücksetzen, damit die Sammelbehälter auch am Nordrand der Stichstraße aufgestellt und entleert werden können.

### 9.4 Öffentliche Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser:

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebiets sind grundsätzlich ausreichende Kapazitäten im bestehenden Netz vorhanden.

#### Löschwasser:

Für den Brandgrundschutz ist gem. den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ entsprechend den geplanten Nutzungen folgender Löschwasserbedarf für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen:

WA, II-III Vollgeschosse, GFZ 0,7-1,0      mind. 96 m<sup>3</sup>/h (1600l/min)

Der für Löschwasserzwecke zu nutzende Hydrant Nr. 27 in der Hochofenstraße vor dem Haus Nr. 16 stellt gemäß Mitbenutzungsvereinbarung vom 18.05.1999 mit den Stadtwerken Wernigerode hiervon 50 % zur Verfügung (800 l/min). Die Mitbenutzung des Hydranten ist durch Vereinbarung vom 18.05.1999 mit den Stadtwerken Wernigerode geregelt. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Teilbereichs westlich des Flurstücks 3010/193 innerhalb des zulässigen Umkreises von 300 m. Für den nicht abgedeckten Bereich und zur Erfüllung des restlichen Löschwasserbedarfs (800 l/min) wird der vorhandene Hydrant an der Einmündung der Planstraße in die Faktoreistraße in den Mitbenutzervertrag mit den Stadtwerken Wernigerode einbezogen.

Zusätzlich steht der angrenzende Kitzsteinteich als unabhängige Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 150 m zur Verfügung. Hier ist zu beachten, dass die Vorschriften der DIN 14 210 umzusetzen sind. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

#### Schmutzwasser:

Für den Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Abwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes „Holtemme-Bode“ stehen im Netz und im Klärwerk ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

#### Regenwasser:

Nach dem erstellten Bodengutachten der Nordharz Geo-Consult ist der nördliche Teilbereich infolge Vernässung und Stauwasser bei Hochwasser für eine Versickerung ungeeignet und die Wasserdurchlässigkeit der übrigen Böden ist ebenfalls grenzwertig. Dachflächenwässer sollten deshalb über das RW-Netz abgeleitet werden.

Das Ingenieurbüro EVPLAN, Derenburg, hat im Jahr 2012 im Auftrag der Stadt Ilsenburg eine Variantenuntersuchung zum Regenwasserkonzept durchgeführt. Darin wird die Realisierung der Variante 5 empfohlen, welche eine direkte Ableitung des aus dem B-Plan-Gebiet anfallenden Regenwassers über einen neuen Kanal im freien Gefälle Richtung Hochofenstraße vorschlägt. Die direkte Vorflut Richtung Ilse trägt zu einer Entspannung am Kitzsteinteich in Hochwassersituationen bei. Ausgehend von der genehmigten Einleitmenge und der teilweise schon berücksichtigten RW-Ableitung des Bahnhofsviertels ist der vorhandene DN 500 RW-Kanal nicht überlastet und hat Reserven. Die Einleitstelle in die Ilse ist vorhanden und durch die Wasserbehörde genehmigt. Die erforderliche Rückhaltung des plangemäß anfallenden zusätzlichen Oberflächenwassers kann dabei in Stauraumkanälen erfolgen.

### Öffentliche Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung wird von der „enwi“ (Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR) durchgeführt.

Mit Beschilderung (Parkverbot) ist Vorsorge dafür zu treffen, dass Müllsammelfahrzeuge und andere Lastfahrzeuge auf den schmalen Planstraßen (Breiten 5 bzw. 6 m) durch parkende Fahrzeuge nicht behindert werden.

Das für Abfallsammelfahrzeuge notwendige Lichtraumprofil von 4,00 x 3,55 m darf durch das Aufstellen von Straßenbeleuchtungsanlagen oder durch Anpflanzungen nicht eingeschränkt werden.

#### 9.5 Private Versorgungsträger

Die Elektrizitätsversorgung des Gebiets wird von der Avacon AG durchgeführt. Die Erschließung mit Einrichtungen der Telekommunikation obliegt der Deutschen Telekom AG. Das Plangebiet kann von der Harz Energie GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden.

#### 9.6 Baugrund, Bodenschutz

Nach dem Bodengutachten ist in den Bereichen der Auffüllungen (ehemalige Ferienhäuser und ehemaliges Heizwerk) und in den organisch durchsetzten und/oder feinkörnigen Bildungen mit weicher Konsistenz von erhöhten Aufwendungen bei der Ausbildung der Gründung zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit auszugehen. Zur Klärung der detaillierten Baugrundverhältnisse empfiehlt sich deshalb im Einzelfall die Beauftragung einer bauwerkspezifischen Baugrunduntersuchung. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Gemäß § 3 Abs. 6 KrW-/AbfG ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur vollständigen Entsorgung anfallender Abfälle dem Bauherrn.

Bei der Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind die Bestimmungen der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i. d. g. F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

#### 9.7 Kampfmittel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 24) zu informieren, damit die Einsatzleitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

#### 9.8 Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser

Aufgrund des möglichen Hochwassers des Suenbachs und der sporadisch auftretenden Vernässung des südlichen und nördlichen Teilgebietes werden im Bebauungsplan zusätzlich zu festgesetzten Mindesthöhen der Fußböden, Kellerschächte etc. unter Punkt E Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen gegeben.

Für die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Bauflächen wird auf der Grundlage des ergänzenden Gutachtens vom 29.11.2017 zur Überprüfung des Überschwemmungsgebietes ein Genehmigungsantrag nach § 78 Abs. 2 WHG gestellt.

#### 9.9 Unterhaltungstreifen des Suenbachs

Die Verwirklichung des ostseitigen Unterhaltungstreifens kann im Rahmen von Pachtwechselln der betroffenen Gärten sukzessive erfolgen, da die Stadt Eigentümer der betreffenden Freizeitgärten ist.

### 9.10 Anpflanzungen

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) vom jeweiligen Grundstückseigentümer bauabschnittsweise durchzuführen. Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Hinsichtlich von Anpflanzungen in Grenznähe, u.a. zur Unterhaltungssicherung des Suenbachs, wird außerdem auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsgesetz LSA (§ 34 NbG) verwiesen.

### 9.11 Naturschutz, Baumschutz

#### Naturschutz

Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten oder der nachfolgenden Bebauung Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten gem. § 42 und 43 BNatSchG betroffen sein, ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

#### Baumschutz

Hinsichtlich der gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg zu schützenden Bäume ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Geschützte Gehölze, die nicht erhalten werden können, sind durch gleichwertige zu ersetzen.

### 9.12 Denkmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. 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.

### 9.13 Der Stadt Ilsenburg voraussichtlich entstehende Kosten

Die Erschließungskosten werden mit Ausnahme des Entlastungsgrabens gem. BauGB von der Stadt getragen und nach der Erschließungskostenbeitragssatzung auf die jeweiligen Grundeigentümer umgelegt.

Für die Erschließung entstehen der Stadt Ilsenburg im Endausbau voraussichtlich folgende überschlägliche Kosten (netto):

Erschließungsmaßnahme	überschläglich geschätzte Kosten
Planstraße, Grundstückszufahrten, Beleuchtung und Begleitgrün, Fußweg (neuer Abschnitt)	ca. 200.000 €
Gestaltung und biotopgerechte Herrichtung der öffentlichen Grünflächen einschl. Graben	ca. 40.000 €
geschätzte Gesamtkosten	ca. 240.000 €

Die Kosten der Regenwasserkanalisation werden von der Stadt und dem Abwasserverband je zur Hälfte getragen:

Regenwasserkanal, Regenrückhalteeinrichtungen	ca. 50.000 €
---	--------------

Der Bau der Wasserversorgung obliegt den Stadtwerken und der Bau des Schmutzwasserkanals dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode:

Wasserversorgung	ca. 30.000 €
Schmutzwasserkanal	ca. 50.000 €

Der Entlastungsgraben wird mit Landesmitteln gefördert. Der Eigenanteil der Stadt für den Teilbereich im Plangeltungsbereich beträgt ca.

Entlastungsgraben	ca. 100.000 €
-------------------	---------------

Zusätzlich entstehen für die Erschließung der Wohngebiete private Erschließungskosten (Privatwege, private Wasser- und Abwasserleitungen, etc.).

Die Kosten für die Strom- und Gasversorgung und für das Fernmeldenetz etc. werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Nutzer umgelegt.

## 10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

#### Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2011 bis einschl.17.06.2011 auf der Grundlage eines Planvorentwurfs frühzeitig von der Planung unterrichtet. Dabei wurde eine Sammelstellungnahme von Mietern des Gebäudes Faktoreistraße 4d und 4e abgegeben. Die Stellungnahme wurde für den darauf entwickelten Planentwurf teilweise berücksichtigt und teilweise abgewogen.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung im Stadtanzeiger vom 09.12.2011 und durch Auslegung im Bauamt der Stadt Ilsenburg in der Zeit vom 19.12.2011 bis 27.01.2012 zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden von privater Seite von den Bewohnern der Teichstraße 12 und 14 Anregungen vorgebracht.

Aufgrund des zwischenzeitlich am 17.07.2012 in Kraft getretenen Überschwemmungsgebiets der Ilse wurde die Weiterführung des Planverfahrens ausgesetzt und zu den abgegebenen Stellungnahmen kein Beschluss gefasst.

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der geänderte Planentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2017 bis 08.05.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und deren Abwägung werden in der Anlage 9 dargelegt.

### 10.3 Behördenbeteiligung

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage eines Planvorentwurfs gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2011 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme bis einschl. 17.06.2011 gegeben. Dabei abgegebene Stellungnahmen wurden mehrheitlich im darauf entwickelten Planentwurf berücksichtigt.

#### Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom 27.12.2011 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war 27.01.2012. Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Anregungen vorgebracht:

- Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Landkreis: Untere Wasserbehörde, Planungsrecht
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme
- Stadtwerke Wernigerode
- Deutsche Telekom
- E.ON
- Avacon AG
- Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR
- Industrie- und Handelskammer Magdeburg

Aufgrund des zwischenzeitlich am 17.07.2012 in Kraft getretenen Überschwemmungsgebiets der Ilse wurde die Weiterführung des Planverfahrens ausgesetzt und zu den abgegebenen Stellungnahmen kein Beschluss gefasst.

Erneute Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum geänderten Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Rundschreiben vom 17.03.2017 erneut beteiligt worden.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und deren Abwägung werden in der Anlage 9 dargelegt.

**11 Präambel und Ausfertigung**

Der Stadtrat Ilsenburg hat den Bebauungsplan Nr. 26 „Kitzsteinteich“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 3 und 4 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Ilsenburg,

.....  
Bürgermeister

**12 Planverfasser**

Die Begründung wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Raumplanung B. Müller  
ARC-PLAN MÜLLER  
Städtebau- und Hochbauplanung

.....  
Planverfasser

**13 Anlagen**

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Überschwemmungsgebiet der Ilse und HQ(100)-Überflutungsflächen des Suenbachs
- 3 Auszug aus der Knotenpunktplanung Planstraße/Faktoreistraße
- 4 Städtebaulicher Entwurf
- 5 Regelprofil des geplanten Entlastungsgrabens
- 6 Eigentumsverhältnisse
- 7 Biotopkartierung
- 8 Eingriffs- und Ausgleichsflächen
- 9 Abwägung der vorgebrachten Anregungen i.R. der erneuten öffentlichen Auslegung

## Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich“ mit integrierten örtlichen Bauvorschriften

### Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a Abs. 3 BauGB

I. Die **erneute öffentliche Auslegung** fand in der Zeit vom 03.04.2017 – 08.05.2017 einschließlich statt. Von privater Seite wurden dabei folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### 1. Anliegende Familie Friedenstraße 9, 08.05.2017

Als an den o.g. Bebauungsplan wie folgt angrenzende Nachbarschaftseigentümer, möchten wir zu folgenden Faktoren hiermit schriftliches Bedenken anmelden, im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kitzsteinteich“) der Stadt Ilsenburg, habe ich am 18.04.2017 vor Ort entsprechende Einsicht genommen.

Als Eigentümer der angrenzenden Nachbargrundstücke 3470 und 3476, bitte ich darum, bei Ihrer Vorplanung bzw. Planung und bei späterer Erschließung folgendes zu berücksichtigen:

Wir bitten Sie, wenn Ihrerseits konkretere Vorstellungen bzw. Vorplanungen existieren, bzw. sich anbahnen, bezüglich der Vorplanung angrenzender Bebauung an unsere Nachbargrundstücke Flur 3470 und 3476, uns rechtzeitig zu konsultieren, bzw. bitten wir Sie, sich mit uns rechtzeitig in Verbindung zu setzen, so dass noch eine entsprechende Möglichkeit besteht, gemeinsam im Interesse beider Beteiligten, über die Positionierung sowie Abstandsmaße zu Grenzverläufen sowie Größe der zu planenden Gebäude, zu beratschlagen.

- 1) Unseren Vorstellungen würde es entsprechen, wenn z. B. angrenzende Flächen unserer Flurstücke 3470 und 3476 Ihrerseits in Form eines „grünen Gürtels“<sup>1</sup> vergleichbar parkartig, z. B. zu Erholungszwecken bzw. gestalterische Auflockerungen, für die dann dahinter eventuell zu planenden bzw. befindlichen Wohngebäude zu nutzen wäre.
- 2) Unseren Vorstellungen bzw. Wünschen würde es entsprechen, wenn angrenzende Gebäudebebauung mit möglichst weiten Abständen zum Grenzverlauf geplant werden würde, sowie dass es sich um eingeschossige Gebäudebebauung handeln würde, d.h. Firsthöhe ähnlich dem von unsererseits angrenzend sich im Garten befindlichen eingeschossigen Gebäudes.
- 3) Des Weiteren möchten wir um die Möglichkeit bitten, bezüglich unseres angrenzenden Grundstückes Flur 3476, dass dieses entsprechend im Zusammenhang Ihrer „Sowieso-Zufahrtsstraßenplanungen“ mit einer entsprechenden Zufahrt und entsprechenden Versorgungsanschlüssen ausgestattet werden könnte, was für eine eventuelle spätere Bebauung von Nutzen wäre.

Dies bitten wir Sie mit in Ihren Bebauungsplan aufzunehmen, bzw. einzuplanen und zu berücksichtigen.

Dazu bitten wir Sie rechtherzlich um entsprechende, zeitgemäße Rückmeldung Ihrerseits.

#### Abwägung

Zu 1) *Ziel des Bebauungsplans ist die bauliche Verdichtung des zum Sanierungsgebiet der Innenstadt gehörenden Gebiets, soweit es nach den übergeordneten Planungsvorgaben (Überschwemmungsgebiet, geschützte Biotope) möglich ist. Deshalb kann dem Wunsch, die Flächen, die an die Flurstücke 3470 und 3476 angrenzen, als Grünflächen zu entwickeln, nicht nachgekommen werden.*

Zu 2) *Gemäß dem Ziel der städtebaulichen Verdichtung wird der Baugrenzabstand im Plangebiet mit 3 m festgelegt. Zweigeschossige Gebäude müssen entsprechend der Dachneigung nach der Landesbauordnung größere Abstände einhalten. Damit entsprechen die einzuhaltenden Mindestgebäudeabstände der Situa-*

*tion des unbeplanten Innenbereichs an der Friedenstraße und an der Teichstraße.*

Zu 3) *Damit das Hinterlieger-Flurstück 3476 über das Plangebiet erschlossen werden kann, wird die Planstraße (Stichstraße) 6 m in westlicher Richtung verlängert. Mit dem Eigentümer des Nachbar-Flurstücks 3076/196 wurde außerdem vereinbart, dass dieser den auf der Grenze der Flurstücke 3476 und 3076/196 stehenden Schuppen auf eigene Kosten abreißt, damit von der verlängerten Planstraße eine Zufahrt zum Flurstück 3476 gebaut werden kann.*

#### 2. Hinweis auf Feuersalamander-Vorkommen aus der Bevölkerung, 27.03.2017

Auf dem Gelände (Überflutungsgebiet) zwischen der Gärtnerei und Teichstraße leben viele unter Naturschutz stehende Feuersalamander.

#### Abwägung:

*Aufgrund des geg. Hinweises wurde das Büro für Umweltplanung Dr. Fr. Michael mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:*

*Das Plangebiet stellt keinen optimalen Lebensraum für Feuersalamander dar, so dass dauerhafte Vorkommen sehr unwahrscheinlich sind. Aufgrund der Habitatausstattung des Suenbach-Einzugsgebiets wird jedoch vermutet, dass regelmäßig Tiere mit dem Suenbach ins Plangebiet verdriftet werden und dann dort gesichtet werden.*

*An Amphibien wurden Erdkröte und Teichfrosch nachgewiesen. Hinsichtlich Vögeln wurden lediglich weitverbreitete, kaum gefährdete Vogelarten angetroffen, für die keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erwartet werden.*

*Zur Verhinderung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden gemäß der ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:*

- *Die eingriffsbedingte Beräumung der Gehölzbestände darf nicht in der Zeit 1. März bis 31. Oktober erfolgen (Artenschutz Vögel)*
- *Gehölzbestände außerhalb der festgesetzten Baugebiete sind im Wesentlichen in ihrer Struktur zu erhalten. Die Kraut- und Strauchschicht ist zu schonen und die Flächen sind umsichtig zu entmüllen (Artenschutz Vögel)*
- *Während der Bauphase und im späteren Bestand sind zum Artenschutz von Amphibien folgende Maßnahmen zu beachten: Abdeckungen der Regenwassereinlässe (Gullyroste, Drainrinnen) sind mit engeren Abständen (Strebenabstand ca. 1,6 cm) zu versehen, offene Baugruben sind zu vermeiden und evtl. gefangene Tiere sind freizusetzen, Hochbordsteine sind in einem mindestens 3-5 m langen Abschnitt beidseitig der Gullys nach Möglichkeit durch Flachbordsteine und Rampen/Schrägsteine zu ersetzen und die Böden der Schlammmeimerböden von Gullys sind zu lochen*

*Auf dieser Grundlage geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass der Bebauungsplan keine bedeutenden Konflikte mit § 44 BNatSchG vorbereitet.*

II. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind mit Rundschreiben vom 17.03.2017 erneut beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 28.04.2017.

II. A Seitens der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

1. **Landesverwaltungsamt, Ref. Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung, 27.01.2017**

Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate

- 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.

Abwägung

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung:

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Abwägung

*Hinsichtlich des plangemäßen teilweisen Eingriffs in den zentral gelegenen gesetzlich geschützten Biotop nach § 37 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA (Hecken- und Feldgehölz - als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG) von der die Untere Naturschutzbehörde am 16.12.2011 eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat, liegt im Sinne des § 19 Abs. 1 BNatSchG kein Schaden vor.*

*Anlässlich von Hinweisen aus der Bevölkerung auf Feuersalamander-Vorkommen wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese stellt fest, dass das Plangebiet keinen optimalen Lebensraum für die Art darstellt, so dass dauerhafte Vorkommen sehr unwahrscheinlich sind, welche von der Planung betroffen werden könnten.*

*Zum Schutz anderer Amphibien (Erdkröte, Teichfrosch) werden gemäß dem Gutachten in den Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, um auch für diese Arten Schäden im Sinne des § 19 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.*

2. **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 25.04.2017**

Als oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) stelle ich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kitzsteinreich“ der Stadt Ilsenburg nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Diese Feststellung erfolgte bereits mit Schreiben vom 19.01.2012 zum Entwurf vom Dezember 2011.

Abwägung

*Kenntnisnahme.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brachgefallene Flächen in zentraler Ortslage von Ilsenburg revitalisiert und nachverdichtet werden. Damit soll u. a. der Bedarf an zentral gelegene altengerechten Wohnungen/Seniorenwohnanlage mit angegliederten Dienstleistungen (betreutes Wohnen) sowie weiterer Wohnraum in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Der Geltungsbereich beträgt ca. 2,3 ha. Sowohl im rechtskräftigen FNP der Stadt Ilsenburg als auch im Vorentwurf des 2016 erarbeiteten

FNP wurden für die Flächen des Bebauungsplanes Wohn- und Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG obliegt der oberen Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Abwägung

*Kenntnisnahme.*

Hinweis zur Datensicherung

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 o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

Abwägung

*Der Hinweis wird beachtet.*

3. **Landkreis Harz, 04.05.2017**

(A) **Als Träger öffentlicher Belange**

3.1 **Umweltamt / untere Naturschutzbehörde**

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Im Zuge der Erschließung muss ein Teil des Gehölzbestandes entfernt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Gehölzbestand über viele Jahre für Vögel, Fledermäuse und Insekten als Fortpflanzungs- und Lebensraumhabitat gedient hat.

Der Naturschutzbehörde ist angezeigt worden, dass sich im Planbereich Salamander aufhalten. Der Salamander gehört zu den Verantwortungsarten in Deutschland. Das sind Arten für die Deutschland international eine besondere Verantwortlichkeit hat, weil sie nur in Deutschland Vorkommen oder ein hoher Anteil der Weltpopulation hier vorkommt. Der Salamander ist in die artenschutzrechtliche Überprüfung mit einzubeziehen.

In der Bauleitplanung wird von den europarechtlichen artenschutzrechtlichen Vorschriften, die über § 44 Abs. 1 BNatSchG umgesetzt werden, in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant.

Soweit Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ist nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dann nicht verwirklicht, wenn sichergestellt ist, dass trotz Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einzelner Nester, Bruthöhlen, Laichplätze etc. die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Dazu kann es erforderlich sein, funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen zu treffen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, sollen neben Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 Abs. 2 bzw. nach § 1a BauGB angeordnet werden können.

Sind andere besonders geschützte Arten als Anhang IV-Arten oder europäischer Vogelarten betroffen, greift für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Vorhaben in Gebieten während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) die Freistellung des § 44 Abs. 5 BNatSchG unmittelbar. Danach ist nur in den Fällen, in denen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht erfüllt werden können, neben der Baugenehmigung eine Ausnahme oder Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich. Dies gilt auch, wenn bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Be-

bauungsplans im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung artenschutzrechtliche Belange Berücksichtigung fanden.

Bereits auf der Planungsebene sollte daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden, da davon auszugehen ist, dass das Gebiet durch einen Erschließungsträger vorbereitet wird. Auch der Abriss von Gebäuden ist in die artenschutzrechtliche Überprüfung mit einzubeziehen.

Die artenschutzrechtlichen Sperrfristen bei der Erschließung der Fläche und der damit verbundenen Gehölzentnahme sind gemäß § 39 BNatSchG (01.03.-30.09) zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht durch die untere Naturschutzbehörde.

#### Abwägung:

*Die 2017 durchgeführte ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung stellt fest, dass das Plangebiet keinen optimalen Lebensraum für Feuersalamander darstellt, so dass dauerhafte Vorkommen sehr unwahrscheinlich sind. Aufgrund der Habitatausstattung des Suenbach-Einzugsgebiets wird jedoch vermutet, dass regelmäßig Tiere mit dem Suenbach ins Plangebiet verdriftet werden und dann dort gesichtet werden.*

*An Amphibien wurden Erdkröte und Teichfrosch nachgewiesen. Hinsichtlich Vögeln wurden lediglich weitverbreitete, kaum gefährdete Vogelarten angetroffen, für die keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erwartet werden.*

*Zur Verhinderung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden gemäß der ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:*

- *Die eingriffsbedingte Beräumung der Gehölzbestände darf nicht in der Zeit 1. März bis 31. Oktober erfolgen (Artenschutz Vögel)*
- *Gehölzbestände außerhalb der festgesetzten Baugebiete sind im Wesentlichen in ihrer Struktur zu erhalten. Die Kraut- und Strauchschicht ist zu schonen und die Flächen sind umsichtig zu entmüllen (Artenschutz Vögel)*
- *Während der Bauphase und im späteren Bestand sind zum Artenschutz von Amphibien folgende Maßnahmen zu beachten:  
Abdeckungen der Regenwassereinlässe (Gullyroste, Drainrinnen) sind mit engeren Abständen (Strebenabstand ca. 1,6 cm) zu versehen, offene Baugruben sind zu vermeiden und evtl. gefangene Tiere sind freizusetzen, Hochbordsteine sind in einem mindestens 3-5 m langen Abschnitt beidseitig der Gullys nach Möglichkeit durch Flachbordsteine und Rampen/Schrägsteine zu ersetzen und die Böden der Schlammmeierböden von Gullys sind zu lochen*

*Auf dieser Grundlage geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass der Bebauungsplan keine bedeutenden Konflikte mit § 44 BNatSchG vorbereitet.*

### 3.2 Umweltamt / untere Wasserbehörde

#### Sachgebiet Wasser

Das geplante Bebauungsgebiet grenzt an den „Suenbach“, ein Gewässer 2. Ordnung, und Teilbereiche sind Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ilse. Das Überschwemmungsgebiet und das Gewässer „Suenbach“ sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und in den Anlagen 2 und 3a zeichnerisch dargestellt. Hier ist nur zu erwähnen, dass der Suenbach ein eigenes Einzugsgebiet hat. Südlich des geplanten Bebauungsplangebietes fließt der Suenbach mit dem Ablauf des Forellenteiches (Gewässer 2. Ordnung) zusammen. Die Gewässer, die den Forellenteich bespannen, haben z. T. auch eigene Einzugsgebiete, lediglich der Mühlengraben wird aus der Ilse abgeschlagen.

Aus den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan ist ersichtlich, dass in der vorliegenden Bauleitplanung Bauflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilse ausgewiesen wurden. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG wurde der Stadt Ilsenburg für das Bebauungsplangebiet „Kitzsteinteich“ nicht erteilt und wird derzeit auch nicht Aussicht gestellt.

#### Begründung:

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Beim vorliegenden Bebauungsplan gibt es insbesondere Probleme mit der Prüfung der alternativlosen Siedlungsentwicklung (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG). Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Planungsrecht des Landkreises Harz gibt es andere Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ilse. Ergänzend ist festzustellen, dass eine fachliche Bewertung der Nr. 3 - 9 (§ 78 Abs. 2 WHG) auf der Grundlage der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausreichend vorgenommen wurde.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die von der Stadt Ilsenburg am 12.03.2014 beantragte Ausnahmegenehmigung auf der Grundlage des § 101 Abs. 2 WG LSA zurückgewiesen wurde. Nach damaliger Gesetzeslage konnten die wasserrechtlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft werden. Dies wurde der Stadt Ilsenburg mit Schreiben vom 09.05.2014 mitgeteilt und empfohlen, für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplangebietes weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Mittlerweile bedarf die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen wieder einer separaten Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG.

#### Abwägung:

*Anlässlich der vor Ablauf der Beteiligungsfrist abgegebenen Stellungnahme der unteren Wasserbehörde fand am 05.05.2017 in der Stadtverwaltung eine Besprechung mit Vertretern des Umweltamtes und des Fachbüros Hartung + Partner statt. Aufgrund der Besprechung wurde das Fachbüro beauftragt, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan zum Thema Überschwemmungsgebiet der Ilse und des Suenbachs zu erarbeiten. Auf der Grundlage des Gutachtenentwurfs wurde am 05.09.2017 im Umweltamt des Landkreises eine weitere Besprechung abgehalten, in der die weitere Vorgehensweise zur Klärung der Hochwasserproblematik einschließlich der Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmeregelung nach § 78 Abs. 2 WHG abgestimmt wurden. Auf dieser Grundlage hat das Büro Hartung + Partner am 29.11.2017 das abschließende Gutachten fertiggestellt. Die nachfolgende Bewertung unter den Ziff. 3 – 8 (Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 3 – 8 WHG) ist diesem Gutachten entnommen.*

#### 1. Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG:

*Das Plangebiet gehört zum festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebiet „Kernstadt“. Es fügt sich aufgrund der zentralen Lage verkehrsmäßig und infrastrukturell günstig in das Siedlungsgefüge ein.*

*Nach der Bedarfsanalyse für Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans-neu vom 30.01.2017 sind in Ilsenburg keine nennenswerten Leerstände vorhanden und entsprechend den dem Flächennutzungsplan-neu zugrundeliegenden Entwicklungsfak-*

toren (u.a. Attraktivität als Wohnort, positive Entwicklung der Arbeitsmarktlage, positive Entwicklung des touristischen Sektors, hohe Beschäftigungsquote der Bevölkerung, Anstieg der Wohnfläche / Einwohner, nur vereinzelte Baulücken), sehr geringe Leerstände, positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren) und den Entwicklungszielen gemäß dem raumordnerischen Ziel wie Ansiedlung der Einpendler und zukünftige Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Ilsenburg wird bis 2031 ein Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha ermittelt. Das Plangebiet gehört nach dem Flächennutzungsplan-neu zu den potenziellen Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung des ermittelten Bruttobaulandbedarfs im OT Ilsenburg (Gebiet Ils.7).

2. Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG:

Alle Baugebiete des Bebauungsplanentwurfs grenzen an die zentral gelegenen, historisch gewachsenen Baugebiete an der Faktoreistraße, der Friedenstraße und der Teichstraße an.

3. Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 3 WHG:

Für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse sind die Fließverhältnisse im Planungsgebiet durch den geringeren Abfluss im Suenbach als unkritisch zu bewerten. Aufgrund der geringen Wassertiefe auf den überfluteten Flächen und den niedrigen Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,1 und 0,5 m/s ist auch beim Bemessungsabfluss HQ(100) im Suenbach nicht mit einer Gefährdung von Leben oder mit erheblichen Gesundheitsschäden zu rechnen.

4. Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans geht in Bezug auf das festgesetzte ÜSG der Ilse kein Retentionsraum verloren, da die ÜSG-Teilflächen/Exklaven nicht überplant werden bzw. die Höhenlage in diesen Bereichen nicht verändert wird. Die ÜSG-Teilflächen resultieren dabei aus einem Abfluss ~ HQ(5) im Suenbach. Werden die ÜSG-Teilflächen aus der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilse herausgenommen, kann das entsprechende Retentionsvolumen nach Umsetzung der geplanten HWS-Maßnahme „Umgehungsgerinne Schulhof“ vollständig kompensiert werden.

Bei einer Bemessung mit dem Lastfall eines 100-jährigen Eigenhochwassers im Suenbach wird der Planungsbereich im Ist-Zustand großflächig überströmt. Durch die Umsetzung des B-Plans, welcher bereits die geplante HWS-Maßnahme „Umgehungsgerinne Schulhof“ mit einschließt, kann der beanspruchte Retentionsraum auf der Planungsfläche jedoch insgesamt um etwa 400 m³ reduziert werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tab.: Retentionsraumbilanz des ÜSG Suenbach innerhalb des Planungsgebietes

Planzustand (stationär)	Retentionsraum Planungsgebiet
Bestand (PZ 1)	2.404 m³
Planung (PZ 3)	2.010 m³

Bei Umsetzung der HWS-Maßnahmen „Umgehungsgerinne Schulhof“, „Verteilerbauwerk Suenbach-Entlaster oberhalb Ziegelhüttenteich“ und „Entlastung Forellenteich zur Ilse“ aus der Suenbachstudie fällt das Planungsgebiet zukünftig vollständig aus dem Überschwemmungsgebiet heraus.

5. Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 WHG:

Durch die instationäre Berechnung eines 100-jährigen Abflusses im Suenbach konnte gezeigt werden, dass die Wasserspiegellagen im Planungsgebiet durch die geplante Bebauung nicht nachteilig verändert werden. Auch im Ober- und Unterwasserbereich am Suenbach wird der Hochwasserabfluss nicht negativ beeinflusst. Auswirkungen auf den bestehenden Hochwasserschutz ergeben sich hieraus nicht.

6. Bewertung nach § 78 Abs. 2 Nr. 8 und 9 WHG:

Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen am Suenbach wird das Planungsgebiet bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis des Suenbachs überströmt. Dies ist bei der Planung von Kellereingängen, Lichtschächten oder tiefer liegenden Einfahrten zu berücksichtigen. So wird empfohlen, die Oberkante sämtlicher Kellereingänge und Lichtschächte mindestens +0,20 m oberhalb des stationär berechneten HQ(100)-Wasserspiegels im Planungsgebiet zu legen (empfohlener Mindestfreibord für HWS-Wände nach DIN 19712). Die Bemessungswasserspiegel wurden aus der Berechnung PZ3/stationär abgeleitet, da diese den Plan-Zustand mit der entsprechenden Modellgeometrie abbildet. Die stationären Bemessungsabflüsse wurden im Rahmen der Suenbachstudie bereits durch den LHW bestätigt. Die Lage der Plangebäude sowie die Überflutungsfläche sind im Gutachten in der Anlage A dargestellt.

Tab. Empfohlene Geschosshöhen für ein HQ(100) im Suenbach (PZ3/stationär).

Plan-Gebäude	Geländehöhe (Modell) [mNHN]	WSPL HQ(100) [mNHN]	Freibord [m]	mind. Geschosshöhe [mNHN]
a.1	242,28	242,61	0,20	242,81
a.2	243,04	243,23	0,20	243,43
b	242,80	242,83	0,20	243,03
c	242,72	242,88	0,20	243,08
d	244,31	244,32	0,20	244,52
e	245,01	245,03	0,20	245,23

Die vorgenannten Mindesthöhen werden einschl. eines Sicherheitszuschlages im Bebauungsplan festgesetzt.

Alternativ können Kellereingänge auch mit Dammbalkensystemen verschlossen werden. Grundsätzlich lässt sich ein möglicher Hochwasserschaden auch durch den gänzlichen Verzicht auf Kellerräume abwenden.

Weiterhin ist die Auftriebssicherheit der Gebäude im Bau- und Endzustand durch die eigene Gebäudelast, durch zusätzliche Gründung oder andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Fundamente sind außerdem gegen Unterspülung zu schützen. Elektro- und Heizungsanlagen sollten oberhalb des HQ(100)-Wasserspiegels installiert oder entsprechend gesichert sein. Im Rahmen der allgemeinen Hochwasservorsorge bei Bauvorhaben sei hierbei auf die Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen des Landkreises Harz hingewiesen.

Zusätzlich sind die Vorgaben der DIN 19712 „Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern“ zu beachten.

Fortsetzung der Stellungnahme - Weitere Hinweise zum Bebauungsplan:

Gewässer/Entlastungsgräben

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden aus der Studie des Suenbachs die für dieses Stadtgebiet geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen aufgeführt und in der Anlage 4 als Wasserflächen dargestellt. Die Hochwasserschutzmaßnahmen sollen zu einer erheblichen Entlastung des Grabensystems in der Ortslage Ilsenburg führen. Danach soll nach Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen die innerörtliche Lage der Stadt Ilsenburg weitestgehend hochwasserfrei gestellt sein.

Bei einem Vergleich der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans mit der Anlage 3a ist festzustellen, dass der Hochwasserentlastungsgraben westlich des Gehweges, zwischen Faktoreistraße und Teichstraße nicht als Wasserfläche dargestellt ist. Es wird daher empfohlen, die für die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen im Bebauungsplangebiet auszuweisen. Bei der Ausweisung dieser Flächen sind die für die Unterhaltung der Hochwasserschutzanlagen erforderlichen Flächen mit zu berücksichtigen.

Der Verzicht auf die Ausweisung eines Unterhaltungstreifens entlang des Suenbachs wird kritisch gesehen. Unter Berücksichtigung der Bedeutung des Suenbachs für die

schadlose Ableitung des Oberflächenwassers (insbesondere bei Hochwasserereignissen) ist die ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers zu gewährleisten. Das bedeutet, die Zugänglichkeit zum Gewässer mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik ist zu gewährleisten.

Abwägung:

Die Stellungnahme zur zeichnerischen Festsetzung des Hochwasserentlastungsgrabens ist unzutreffend. Der Graben wird im Plangeltungsbereich auf seiner vollen Länge als Wasserfläche der Zweckbestimmung Bach bzw. Graben festgesetzt.

Hinsichtlich des Unterhaltungstreifens des Suenbachs wird der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Gemäß der Abwägung zur Stellungnahme Nr. 15 des Unterhaltungsverbandes Ilse/Holtemme wird im Bebauungsplan an der östlichen Grabenseite ein durchgängiger 3 m breiter Unterhaltungstreifen festgesetzt. Da die Stadt Eigentümer der betreffenden Freizeitgärten ist, kann die Verwirklichung im Rahmen von Pachtwechseln der betroffenen Gärten sukzessive erfolgen.

Auf der westlichen Grabenseite soll kein Unterhaltungstreifen errichtet werden, weil die westseitige Grabenböschung nach der 2011 erstellten Biotopkartierung zum gesetzlich geschützten Biotop Nr. III (Hecken und Feldgehölz) gehört, und die Verbuschung der Böschung naturschutzrechtlich erhalten bleiben soll.

Fortsetzung der Stellungnahme – Überschwemmungsgebiet:

Die in der Begründung unter 4.11 Überschwemmungsgebiet, Punkt b, aufgeführte Hochwasserschutzmaßnahme für die Ausweisung von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet ist fachlich nicht prüfbar. Die Ausweisung von Bauflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet kann nur über die Durchführung eines separaten Genehmigungsverfahrens nach § 78 Abs. 2 WHG geklärt werden.

Abwägung:

Es wird auf das ergänzende Gutachten vom 29.11.2017 zur Überprüfung des Überschwemmungsgebietes verwiesen. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wird ein gesonderter Genehmigungsantrag nach § 78 Abs. 2 WHG gestellt.

Fortsetzung der Stellungnahme – Abwasser:

Seitens des Sachgebiets Abwasser bestehen keine Bedenken zur Planung.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

### 3.3 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 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/Baugrund wurde vom Planungsträger entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung untersucht, das Bebauungsplangebiet ist für die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet geeignet.

Hinweise zu Bereichen mit entsorgungsrelevanten Belastungen im Boden werden in der Begründung dargestellt, sollten aber auch im Punkt E. Hinweise der Planzeichnung mit aufgenommen werden.

Abwägung:

Gemäß der Empfehlung werden in den Bebauungsplan unter Punkt E. Hinweise zur Bodenabfallentsorgung gegeben.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Unter Pkt. 4.14 der Begründung wird die Möglichkeit der Errichtung von Kinderspielflächen dargestellt. Hier ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz vor Errichtung der Nachweis zu erbringen, dass die strengeren Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr. 1.4) für Kinderspielflächen gegenüber Wohngebieten nachweislich für diese Flächen eingehalten werden.

Abwägung:

Der Punkt E. Hinweise des Bebauungsplans wird gemäß der Stellungnahme ergänzt.

Fortsetzung der Stellungnahme:

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt- BodSchAGLSA) 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. Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung ab, wobei grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle vermieden werden, was aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde positiv bewertet wird.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

### 3.4 Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

- 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.
- 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.  
Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.  
Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
- Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts 405 von der Stadt zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittlerer Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m/h (entspricht 1 600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.  
Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.  
Zur Sicherstellung des Löschwassers wurden zwei Hydranten benannt, welche aber nicht ausreichend sind für das gesamte Bebauungsplangebiet. Weiterhin ist der Kitzsteinteich als Löschwasserentnahmestelle geplant. Hier ist zu beachten, dass die Vorschriften der DIN 14 210 umzusetzen sind. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Prüfung zum baulichen Brandschutz der späteren einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Abwägung:

Die Hinweise Nr. 1-3 sind für den Bebauungsplan unbeachtlich und werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. erschließungstechnischen Fachplanungen beachtet.

Der Hinweis Nr. 4 zur Sicherung der Löschwasserversorgung durch eine Löschwasserentnahmestelle im Kitzsteinteich wird im Zuge der versorgungstechnischen

*Fachplanung beachtet.*

### 3.5 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.

Sonstige Hinweise:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.*

### 3.6 Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz

#### 1. Trinkwasserversorgung

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser im Planungsgebiet den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 4 Absatz 21 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, zu entsprechen.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs.1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung, eingehalten werden.

Abwägung:

*Der Hinweis ist für den Bebauungsplan unbeachtlich und wird im Rahmen der versorgungstechnischen Fachplanung beachtet.*

#### 1. Abwasserentsorgung

Bei einer Verlegung von Abwasserleitungen sind das DVGW-Arbeitsblatt W-345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie die DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und - Leitungen“ zu beachten.

Abwägung:

*Der Hinweis ist für den Bebauungsplan unbeachtlich und wird im Rahmen der versorgungstechnischen Fachplanung beachtet.*

#### 2. Belange des Immissionsschutzes

Die Vorhaben sind derart zu realisieren, dass dem § 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen wird, wonach der Mensch vor Gefahren, er-

heblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen ist.

Abwägung:

*Der Bebauungsplan wird u.a. unter Beachtung der Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB entwickelt. Die Beachtung der v.g. Grundsätze nach § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bei der Realisation obliegt den nachfolgenden Fachplanungen und –arbeiten.*

Sonstiger Hinweis zu 4.14 der Begründung:

Mit der geplanten Nachverdichtung des Innenbereichs soll die bereits bestehende Infrastruktur effektiver genutzt werden. Es wird ein allgemeines Wohngebiet entstehen. In der Begründung vom 15.03.2017 wird auf die Kindertagesstätte „Kinderland am Eichholz“ verwiesen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Kindertagesstätten der Stadt Ilseburg zum jetzigen Zeitpunkt ihre Kapazität erreicht haben. Da eine Ausnahmegenehmigung oder ein Anbau für weitere Kinder nicht möglich ist, muss eventuell der Bau einer neuen Kindertagesstätte eingeplant werden.

Abwägung:

*Dem Hinweis wird bei entsprechendem Bedarf zu gegebener Zeit entsprochen.*

### 3.7 Fachdienst Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise

Abwägung:

*Kenntnisnahme*

### 3.8 Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise

Abwägung:

*Kenntnisnahme*

### 3.9 Umweltamt / untere Abfallbehörde

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise

Abwägung:

*Kenntnisnahme*

### 3.10 Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise

Abwägung:

*Kenntnisnahme*

### 3.11 Städtebau, Baurecht

Bisher gegebene Hinweise werden wie folgt ergänzt: Die Darlegungen zum Bedarf an Wohnbauland (Planungsgrund) können nachvollzogen werden.

Abwägung:

*Kenntnisnahme*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Gem. der Begründung wird für einen Entlastungsgraben für den Suenbach ein wasserrechtliches Verfahren nach WHG durchgeführt. Das Ergebnis der Planfeststellung soll als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung:

*Der Hinweis wird beachtet.*

Zur Art der Nutzung:

Ob die Festsetzung zu den Ferienhäusern so zulässig wird, kann erst nach Bekanntwerden des Wortlauts der Änderung des BauGB bzw. der BauNVO (soll in Kürze in Kraft treten) beurteilt werden. Bisher war die Festsetzung nicht möglich, insbesondere ging man davon aus, dass Gebäude mit nur Ferienwohnungen dem Gebietserhaltungsanspruch entgegen stehen (Kippen von WA in SO-Ferienhaus). Dies könnte im

vorliegenden Fall auch befürchtet werden. Ferienwohnungen versprechen eine höhere Rendite als Wohnungen und Ilsenburg besitzt ein hohes Erholungspotential. Um ein Unterordnen und die Einhaltung der Wohnruhe zu gewährleisten (Begründung zur Art der Nutzung), wäre es aber auf jeden Fall geboten, neben der Anzahl der Betten auch die untergeordnete Nutzung von Ferienwohnen gegenüber Wohnen im Gebäude festzusetzen. Dann hat der Eigentümer, egal ob er das Hausrecht selbst ausübt oder vermietet, auf jeden Fall ein Interesse an einer Ruheregulierung und die Stadt als Ordnungsbehörde weniger Aufwand.

Abwägung:

Gemäß der am 3.11.2017 in Kraft getretenen Änderung des § 22 BauGB und der am 21.11.2017 in Kraft getretenen Änderung der BauNVO wird die textliche Festsetzung Nr. 1 folgendermaßen geändert:

Allgemeine Wohngebiete (WA1) (§ 4 BauNVO, § 13a BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, baulich untergeordnete Neben- bzw. Zweitwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, baulich untergeordnete Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Zur Anbindung an die Landesstraße ist die Landesstraßenbaubehörde zu beteiligen.

Abwägung:

Die Landesstraßenbaubehörde wurde beteiligt (siehe Ziffer 6).

Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Örtliche Gestaltungsvorschrift C, Pkt. 3: nicht mehr GO LSA, sondern Kommunalverfassung
- in Begründung unterschiedliche Aussagen zu öffentlichem (Pkt. 4.11, Überschwemmungsgebiet) bzw. privatem (Pkt 4.12, Private Grünflächen) Park nördlich der Fläche, die die Stadt als Eigentümer für Altenwohnungen angedacht hat.

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.

Abwägung:

Die Hinweise werden beachtet.

**4. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 10.04.2017**

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 beach-

ten 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. Derzeit wird die diesbezügliche Abwägung vorbereitet. 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 (LEP2010 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 des 2. Entwurfes der Teilfortschreibung „Zentralörtliche Gliederung“ des REP Harz nicht entgegensteht.

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)

Abwägung:

Kenntnisnahme.

**5. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, 17.03.2017**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

Abwägung

Kenntnisnahme.

**6. Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, 17.03.2017**

Zu den im Internet unter [www.stadt-ilsenburg.de](http://www.stadt-ilsenburg.de) zum Download zur Verfügung gestellten Unterlagen ... erhalten Sie von Seiten der LSBB folgende fachtechnische 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 Landesstraßenbaubehörde.
2. Belange des RB West werden durch die o. g. Bauleitplanung innerhalb der Erschließungsbereiches der L 85 OD Ilsenburg berührt.
3. Bei der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 533) zu beachten.
4. Der o. g. Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung und Nachverdichtung der brachliegenden Flächen zwischen Bahnhof und Innenstadt zu schaffen. Gegen dieses Vorhaben bestehen vom Grunde keine Bedenken.

5. Der gesamte Plangeltungsbereich sollte, wie im Entwurf vom 12.12.2011 (gemäß Punkt 4.8.1 der Begründung - Straßenverkehrsfläche, Fußwege, Fahrrechte) vorgeschlagen, durch eine von der Teichstraße abgehende Planstraße erschlossen werden.

6. Die nunmehr vorgesehenen südlichen Anbindungen des Plangebietes an die L 85 OD Ilseburg „Faktoreistraße“ gehen auf die Vorschläge des Vorentwurfes (Stand: 04.04.2011) zurück.

Die Anbindung der Planstraße an die L 85 „Faktoreistraße“ ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht unproblematisch. Deshalb empfehle ich der Stadt Ilseburg, der Bauleitplanung eine zwischen dem Straßenverkehrsamt und der Kommune abgestimmte Fachunterlage beizulegen, die alle Randbedingungen (Fußgängerüberweg zur Schule, Sichtverhältnisse aufgrund der „straßennahen Bebauung“ des Hotels „Ilseburger Hof“, Zufahrt zum Hotelparkplatz, etc.) betrachtet.

Für das Bemessungsfahrzeug des Plangebietes sollte der Schleppkurvennachweis erbracht werden.

Zu 1-4: Kenntnisnahme

Zu 5: *Aufgrund des am 17.07.2012 in Kraft getretenen Überschwemmungsgebiets der Ilse ist die im Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2011 geplante Erschließung von der Teichstraße wasserrechtlich nicht mehr zulässig.*

*Die OD ist nach Straßenrecht für die Erschließung angrenzender Grundstücke bestimmt. Analog gilt das auch für neue Planstraßen im festgesetzten Sanierungsgebiet für die Innenstadt (siehe EAE-95 Kap. 2.3 Stadtkernnahe Altbaugebiete und RAS-K-1 Kap. 0.1). Nach RAS-K-1 Kap. 0.1 Geltungsbereich gehört die Faktoreistraße zur Kategoriegruppe C (angebauter und anbaufähiger Hauptverkehrsstraße innerhalb bebauter Gebiete).*

Zu 6: *Für die Einmündung der Planstraße/Faktoreistraße wurde vom Ing.-Büro EVPLAN GmbH eine mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmte fachtechnische Planung mit Schleppkurvennachweis erstellt und seitens der Stadt mit den von der Straßenplanung betroffenen Privateigentümern abgestimmt. Der Bebauungsplan nebst Begründung wurde auf dieser Grundlage überarbeitet. Ein verkleinerter Auszug dieser Planung wird in Anlage 3 der Begründung dargestellt.*

## 7. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Archäologische Denkmalpflege, 24.04.2017

Das LDA hat bereits mit Schreiben vom 26.05.2011 und 19.01.2012 Stellungnahmen ... abgegeben. Diese Stellungnahmen bleiben weiterhin gültig.

Stellungnahme vom 26.05.2011:

Archäologische Belange:

Im Bereich des o.g. Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.

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. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Bearbeiter, Herrn Olaf Kürbis (Tel. 03476/398846 oder 0172/3914599).

Abwägung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen nachfolgender Ausführungsplanungen beachtet.*

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Nach Durchsicht und Prüfung der in o.g. Zusammenhang vorgelegten Planungsunterlagen sind keine baulichen Maßnahmen bzw. Veränderungen erkennbar, die Ausbau/Substanz, Funktion bzw. Steuerung sowie das Erscheinungsbild der unmittelbar berührten Denkmalsamtheiten der ehem. Papiermühle „Kitzstein“ (Hochofenstraße 31 a/b) und des „Teich- und Grabensystems der hist. Mühlen- und Hüttenwasserversorgung“ nachteilig verändern.

Vor o.g. Hintergrund bestehen aus Sicht der Baudenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände. Als Ansprechpartner für Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege steht Ihnen Herr Philipp (0345-2939768) zur Verfügung.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme vom 19.01.2012

Archäologische Belange:

Das LDA hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.05.2011 eine Stellungnahme ... abgegeben. Diese Stellungnahme bleibt weiterhin gültig. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden im vorliegenden Entwurf zum ... Bebauungsplan (Stand: 12.12.2011) berücksichtigt.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die ... Maßnahme.

Fortsetzung der (aktuellen) Stellungnahme:

In den vorliegenden Planungsunterlagen (Stand: 15.03.2017) wurden die Belange der archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt (Planunterlage E. Hinweise 3, Begründung, S. 24).

Abwägung:

Kenntnisnahme

## 8. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 20.04.2017

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Standort nicht vor.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Geologie

D23 - Ingenieurgeologie und Geotechnik

Zum Bebauungsplan Nr. 27 "Kitzsteinteich" gibt es aus ingenieurgeologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen vom 04.05.2011 stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung zu stellen.

Abwägung:

*Dem Hinweis wird gefolgt.*

D23 - Hydro- und Umweltgeologie

Zum Planvorhaben liegen Ihnen bereits mehrere Stellungnahmen des LAGB vor, die auch ausführliche Hinweise zu den hydrogeologischen Verhältnissen und der Entsor-

gung des Niederschlagswassers enthalten. Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen lagen dem LAGB bisher nicht vor.  
Im nun eingereichten Entwurf II werden unter Punkt 3.1 der Begründung Ergebnisse der 2011 und 2016 durchgeführten Untersuchungen zusammengestellt, die unsere Erkenntnisse auf der Basis von Archivdaten bestätigen. Daher wird hier letztlich postuliert, dass „vorrangig Lösungen zur Ableitung der im Rahmen der Bebauung/Versiegelung anfallenden Oberflächenwässer erforderlich“ sind.  
Trotzdem steht unter Punkt 4.11: „...wird deshalb in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde präventiv festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser soweit nach den Bodenverhältnissen möglich zu versickern ist...“.

Die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist für uns nicht nachvollziehbar, da uns die Abwägung nur teilweise mit Punkt 7. LAGB übergeben wurde - die verwiesene Abwägung zur Stellungnahme 2.5 fehlt ganz. Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird dringend eine Überprüfung und Präzisierung der Entsorgungsplanungen empfohlen.

Aufgrund der nunmehr offensichtlich nachgewiesenen ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen wird auch die Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten empfohlen, jedoch unbedingt mit einem Überlaufanschluss an einen Vorfluter bzw. die öffentliche Niederschlagsentwässerung.

Abwägung:

*Die Planbegründung wird überarbeitet. Die Stellungnahme und die Ergebnisse der Untersuchungen von 2011 und 2016 werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und entwässerungstechnischen Fachplanung beachtet.*

Stellungnahme zu den nachgereichten Unterlagen mit E-Mail vom 19.04.2017:

Es wurden der nachgeforderte Teil der Abwägung 2.5 sowie das bisher unbekanntes Entwässerungsgutachten vorgelegt.

Daraus ist eindeutig erkennbar, dass sowohl LAGB als auch UWB und Gutachten zu den gleichen Erkenntnissen kommen. Letztendlich ist die Ableitung des Niederschlagswassers über neu zu bauende Kanäle mit Anbindung an das vorhandene Kanalnetz WAHB erforderlich.

Ausnahmen sind lediglich für versiegelte Flächen < 20 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für Dachflächen von Garagen und Carports wird jedoch nicht die Festsetzung einer Versickerung empfohlen, sondern vorzugsweise Zwischenspeicherung zur Nutzung (z. B. Gartenbewässerung) und einer flächenhaften Versickerung des Überschuswassers.

Aus dem Punkt 4.11 der Begründung der hierzu bewertenden Unterlagen ist die schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers nicht ersichtlich. Der Text entspricht nicht dem Abwägungsergebnis und bedarf deshalb einer Überarbeitung.

Abwägung:

*Die Begründung wird gem. der geg. Hinweises überarbeitet.*

**9. Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 29.03.2017**

Keine Bedenken oder Anregungen.

Abwägung:

*Kenntnisnahme.*

**10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 29.03.2017**

Als Träger öffentlicher Belange ist der Bund, soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig ist, durch das ... Vorhaben nicht berührt. Als Eigentümerin ergeht ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

Abwägung:

*Kenntnisnahme.*

**11. Stadt Wernigerode, 25.04.2017**

Keine Einwände oder Hinweise.

Abwägung:

*Kenntnisnahme.*

**12. Stadt Bad Harzburg, 21.03.2017**

Die von Ihnen vorgelegte Planung berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Stadt Bad Harzburg. Unsererseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Vorhaben beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen nicht vor.

Abwägung:

*Kenntnisnahme.*

**13. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 28.03.2017**

Durch ... die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt und nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen daher zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung:

*Kenntnisnahme.*

**14. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, 20.04.2017**

Das ... Bebauungsplangebiet kann an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend Punkt 9.5 in Richtung Ilse abgeführt werden. Dies muss wasserrechtlich noch geprüft und genehmigt werden. Entscheidend hierbei sind die tatsächlich anfallenden Niederschlagswässer aus dem Bebauungsplangebiet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dazu noch keine abschließende Aussage möglich.

Das anfallende Schmutzwasser ist in Richtung Teichstraße abzuleiten und nicht in Richtung Faktoreistraße, da hier schon ein hydraulischer Engpass vorhanden ist.

Abwägung:

*Die nachfolgende abwassertechnische Fachplanung wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Abwasserverband erstellt.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Der Verband benötigt für die Leitungsverlegung von Schmutz- und Niederschlagswasser eine grundbuchliche Sicherung in Richtung Teichstraße sofern dorthin kein öffentlicher Weg bzw. Straße vorgesehen wird.

Abwägung:

*Kenntnisnahme. Hinweis: Die v.g. Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen sollen über eine festgesetzte öffentliche Grünfläche/Parkanlage verlegt werden.*

**15. Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“, 26.04.2017**

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass der Suenbach Gewässer-Nr. 058-00-00, Gewässer zweiter Ordnung, durch das östliche Plangebiet verläuft. Bei den anderen dargestellten Gräben handelt es sich nicht um Gewässer zweiter Ordnung und somit nicht in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes.

An der westlichen Böschungseite des Suenbaches sollte ein 3 m bzw. 5 m breiter Streifen für die Unterhaltung von Bebauung und Bäumen frei gehalten werden.

An der östlichen Grabenseite/Böschungseite sollte sukzessive ein 2 m breiter durchgängiger Unterhaltungsstreifen für Kleintechnik geschaffen werden (z.B. bei Pacht-

wechsel der Gärten).

Abwägung:

*Da nach der 2011 erstellten Biotopkartierung die westseitige Grabenböschung zum gesetzlich geschützten Biotop Nr. III (Hecken und Feldgehölz) gehört, soll die Verbuschung der Böschung erhalten bleiben.*

*Zur Unterhaltung des Suenbachs wird deshalb an der östlichen Grabenseite ein durchgängiger 3 m breiter Unterhaltungsstreifen festgesetzt. Da die Stadt Eigentümer der betreffenden Freizeitgärten ist, kann die Verwirklichung im Rahmen von Pachtwechseln der betroffenen Gärten sukzessive erfolgen.*

**16. Harzer Verkehrsbetriebe GmbH, 11.04.2017**

Die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan ... nicht berührt. Planungen diesbezüglich wurden von uns bisher weder beabsichtigt noch eingeleitet.

Mit Dienstleistungen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird das Gebiet bereits jetzt ausreichend versorgt. In der Nähe befinden sich die Bushaltestellen „Ilsenburg Bahnhof“, „Ilsenburg Hochofenstraße“ und „Ilsenburg Faktoreistraße“ des Regionalverkehrs.

Abwägung:

*Kenntnisnahme*

**17. Stadtwerke Wernigerode, 03.04.2017**

Keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren.

Abwägung:

*Kenntnisnahme*

Die mit Schreiben vom 12.05.2011 gemachten Hinweise / Anregungen haben weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 12.05.2011.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch nach Kenntnis der zu erwartenden Verbrauchszahlen weiterer Planungen. Für eine mögliche zukünftige Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist zu beachten, dass der erforderliche unterirdische Bauraum in den öffentlichen Verkehrswegen zur Verfügung steht.

Abwägung:

*Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der nachfolgenden versorgungstechnischen Fachplanungen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Errichtung von Löschwasserhydranten i.R. des vorbeugenden Brandschutzes sowie die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Eine Mitbenutzung unserer technischen Hydranten ist nur i.R. der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ möglich.

Beschlussempfehlung:

*I.R. des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde abgewogen, dass der Brandgrundschutz nach den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ (mind. 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden) gemäß Vereinbarung über den Hydranten Nr. 27 (Hochofenstraße) bereitgestellt werden kann. Außerdem steht der angrenzende Kitzsteinteich zur Verfügung. Dies wird i.R. der späteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung genauer untersucht und fachtechnisch geplant.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Geplante Baumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes sind mit größter Sorgfalt auf Grundlage des DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zu Schutzmaßnahmen bei erdverlegten Versorgungsleitungen durchzuführen.

Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumpflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 vom März 1989 entsprechen.

Sollten Umverlegungen unserer Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers.

Absperrschieber; Hydranten oder andere Armaturen sind dem neuen Straßenniveau, auf Kosten des Auftraggebers, wieder anzugleichen. Bei der Ausführung von 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 etwaige Probleme rechtzeitig klären zu können.

Abwägung:

*Die Hinweise werden i.R. späterer Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 03.04.2017:

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 sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom März 1989 entsprechen.

Sollten Umverlegungen unserer Versorgungsleitungen notwendig werden, 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.

Abwägung:

*Die Hinweise werden i.R. späterer Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen beachtet.*

**18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 27.04.2017**

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.

Abwägung:

*Kenntnisnahme.*

**19. Deutsche Telekom, 21.04.2017**

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Übersichtsplan liegt dem Schreiben als Anlage bei. .... Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Abwägung:

Die Hinweise werden i.R. späterer Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:

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.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.

Abwägung:

Die Hinweise werden i.R. späterer Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen beachtet.

**20. Avacon AG, 29.03.2017**

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die im Plangebiet befindlichen 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.

Im Zuge der Erschließung bieten wir Ihnen gleichzeitig eine kostengünstige Planung und Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen an. Durch eine gemeinsame Verlegung der Energieversorgungsanlagen und der Straßenbeleuchtungsanlagen entstehen Synergieeffekte, die wir an unseren Auftraggeber weiterreichen können.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Abwägung:

Die Hinweise werden i.R. späterer Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen beachtet.

**21. Harz Energie Netz GmbH, 23.03.2017**

Im Planungsbereich betreiben wir eine Vielzahl von Gasversorgungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Objekte. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Der Bestand der Anlagen muss weiterhin gesichert bleiben.

Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen, sofern sie aus versorgungstechnischer Sicht von Belang sind.

Abwägung:

Die Hinweise werden i.R. späterer Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen beachtet.

**22. Enwi AöR, 22.03.2017**

Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

**23. Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 24.04.2017**

Im Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 wird darauf verwiesen, dass die Entwicklung des Plangebietes nicht ohne Einschränkungen der in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches ansässigen Gärtnerei (Margarete Rohde und Ulrich Zens GbR) erschlossen werden kann.

Aus Sicht der IHK Magdeburg ist es nach wie vor notwendig, die Standortsicherung und -entwicklung der Gärtnerei zu gewährleisten. Die gewerbliche Tätigkeit darf durch die heranrückende Wohnbebauung und die Planstraße nicht beeinträchtigt werden.

Kleine und mittlere Unternehmen bilden das Fundament der Wirtschaft Sachsen-Anhalts. Die Attraktivität einer Kommune definiert sich über eine wirtschaftliche Vielfalt, in der neben großen Unternehmen insbesondere kleine zur Wertschöpfung beitragen. Ein Miteinander von Arbeiten und Leben kann daher für die Stadt Ilsenburg nur förderlich sein.

Abwägung:

Der Betreiber der Gärtnerei beabsichtigt, die Gärtnereifläche aus Altersgründen zu verkleinern und mittelfristig ganz aufzugeben. Deshalb hat die Stadt mit ihm vereinbart, den Ausbau der Planstraße abgestimmt auf diese betriebliche Entwicklung sukzessive vorzunehmen.

**24. Handwerkskammer Magdeburg, 27.04.2017**

Es bestehen keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt

Abwägung:

Kenntnisnahme. Es wird auf die obige Abwägung der Stellungnahme der IHK Magdeburg verwiesen.

**II. B Keine Stellungnahmen**

Seitens der übrigen angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass sie zurzeit keine Anregungen vorzubringen haben:

- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
- Gemeinde Nordharz
- Avacon AG, Steuerung Netzdienste
- Polizeirevier Harz