

# STADT ILSENBURG

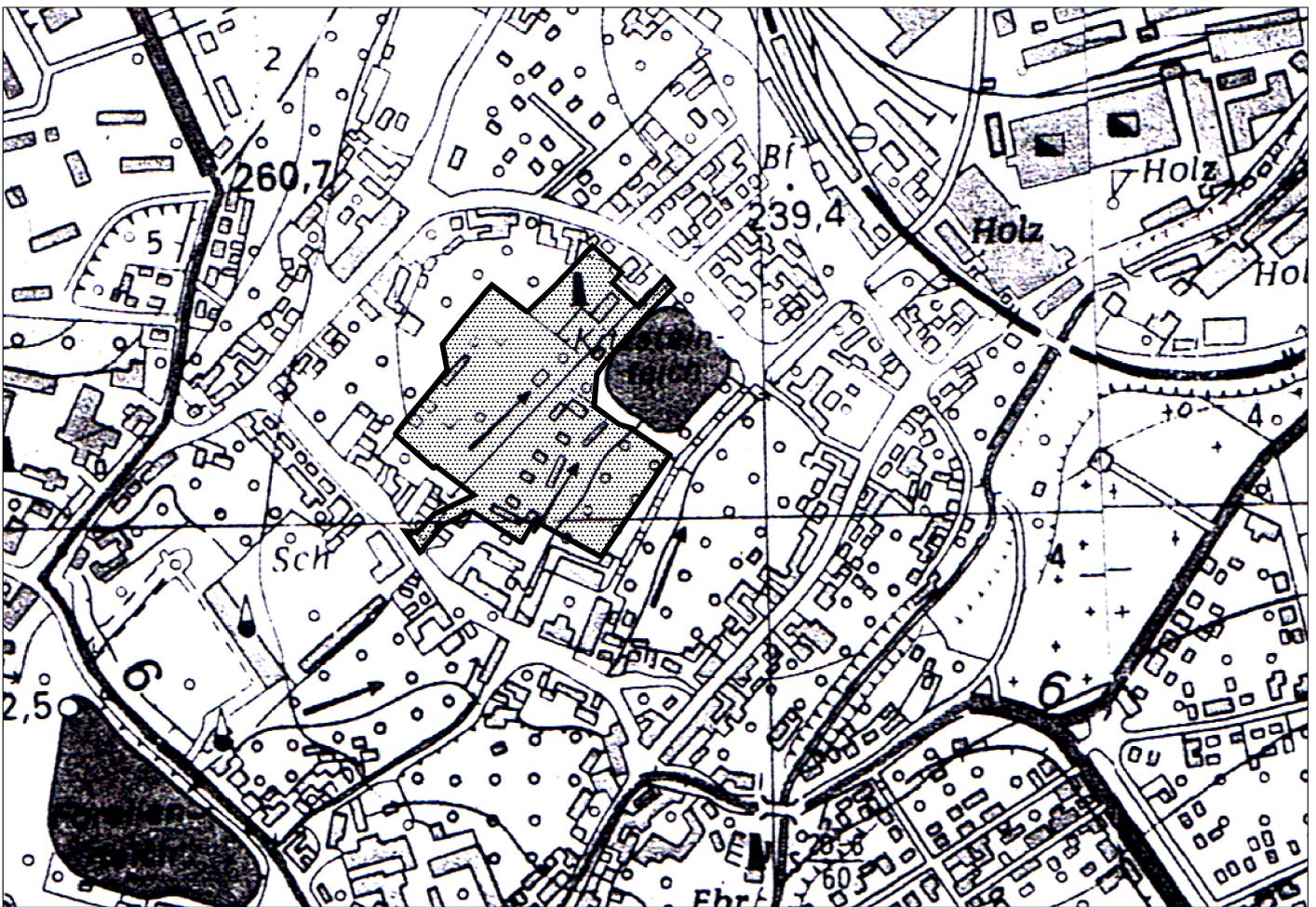
## BEBAUUNGSPLAN NR. 27

### "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: **Beschluss**

BEARBEITET: 19.10.2018

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 Ilseburg 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 Ilseburg), 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 Freizeigtärten 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-

zung 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 Zieldarstellungen

- 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, Geländeverhältnisse, Hochwasserproblematik

#### Gewässer

Das Plangebiet liegt innerhalb der sich von SW nach NO erstreckenden Ilsetalniederung, 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 Höhenniveau 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 Feuchtetransportes 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 geltende Überschwemmungsgebiet der Ilse gemäß der 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilse bis zur Landesgrenze Niedersachsen, 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-Feriensiedlung 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. Altablagerungen 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 Plangelungsbereich.

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 Parzellenungenaugigkeit 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 Parzellenungenaugigkeit 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 Ilseburgs 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 Ilseburgs 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 Teilbereichen empfohlenen Fußboden- und Geländeerhöhungen.

#### 4.7.1 Bauliche Anlagen in Grünflächen

##### Private Grünflächen

In den Teilbereichen der privaten Grünflächen, die sich im Überschwemmungsgebiet der Ilse befinden, werden keine Gebäude und baulichen Anlagen zugelassen. Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Freizeitgärten sind je Gartengrundstück nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachtem Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 5 m Abstand von der Böschungsoberkante des Suenbachs sowie wenigstens 2 m Abstand von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und vom Weg Tannengang halten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Hausgarten sind nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachtem Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 1,5 m Abstand von den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. mindestens 2 m von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage einhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Park- und Gartenanlage sind allseits baulich umschlossene Anlagen über 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, bauliche Anlagen mit massivem Fundament und Erdanfüllungen nicht zugelassen.

##### Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage sind öffentliche Fußwege bis 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 4 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 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Ilse, 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. 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 im 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 Überschwemmungsgebietsgrenze (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“ miteinschließt, 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 Mindestfußbodenhöhen für ein HQ (100) im Suenbach (PZ3/stationär).

Plan-Gebäude	Geländehöhe (Modell) [mNHN]	WSPL HQ(100) [mNHN]	Freibord [m]	mind. Fußboden- höhe [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 Ilseburg 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 geplanten 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 Pachtwechslern 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 Plangebietes 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 Gärtneigelandes 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	Biotoptwert 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	<u>ca. 400 m<sup>2</sup></u>
			ca. 1.720 m <sup>2</sup>

#### 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 Ferienlager 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 dem 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 öffentlichen 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>
	ca. 3.350 m <sup>2</sup>

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffende festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse wird mit Ausnahme der unter Ziff. 4.11 erläuterten geringfügigen Abweichungen gemäß der 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilse 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 Werbeanlagen 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 geplanten Knotenpunktausbaus Planstraße/Faktoreistraße gemäß der straßentechnischen Vorplanung vom 04.05.2018 (siehe (Anlage 3) wird der Fußgängerüberweg zur Evangelischen Grundschule gemäß der Knotenpunktplanung um ca. 8 m in nordwestliche Richtung versetzt.

Hinsichtlich der v.g. Sichtfelder und der Zufahrt zum Hotel wird auf die spätere Straßenausführungsplanung verwiesen.

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 darauf hingewiesen, dass die Abfallsammelbehälter am Straßenrand der Wendeanlage, im Bereich der Zufahrt zur Stichstraße aufzustellen sind.

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

#### 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.

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

#### 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

#### Elt, Telekommunikation

Die Elektrizitätsversorgung des Gebiets wird von der Avacon AG durchgeführt. Die Erschließung mit Einrichtungen der Telekommunikation obliegt der Deutschen Telekom AG.

#### Gas

Das Plangebiet kann von der Harz Energie GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden.

Eine voraussichtlich notwendige Gasregelanlage kann nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.6 als untergeordnete Anlage der öffentlichen Ver- und Entsorgung innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche/Parkanlage errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Planung und Bau der Planstraßeneinmündung auf die Faktoreistraße auf vorhandene Leitungen wie die Gashochdruckleitung Rücksicht zu nehmen ist und dass die einzuhaltenen Schutzabstände im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten sind.

### 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 Rettungs-

dienst 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 Vernäsung 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 Randstreifen und Unterhaltungstreifen der Fließgewässer

##### Gewässerrandstreifen des Umflutgrabens:

Im Bebauungsplangebiet verläuft der geplante Umflutgraben auf ganzer Länge neben der geplanten Erschließungsstraße bzw. innerhalb oder neben einer geplanten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage, so dass hier der gem. Wasserrecht ggf. vorzusehende Gewässerrandstreifen von 5 m einseitig problemlos festgelegt werden kann.

##### Unterhaltungstreifen des Suenbachs und des Umflutgrabens

Die Verwirklichung des festgesetzten ostseitigen Unterhaltungstreifens des Suenbachs ist im Rahmen von Pachtwechselln der betroffenen Gärten sukzessive umzusetzen.

Für den Verlauf des Umflutgrabens in bzw. am Rand der festgesetzten öffentlichen Grünfläche /Parkanlage wird im Bebauungsplan eine 4 m breiter Unterhaltungstreifen festgelegt.

#### 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 Wo-

che 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 16.07.2018 bis 17.08.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

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

#### Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der erneut 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.

#### Zweite erneute Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Rundschreiben vom 02.07.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal 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

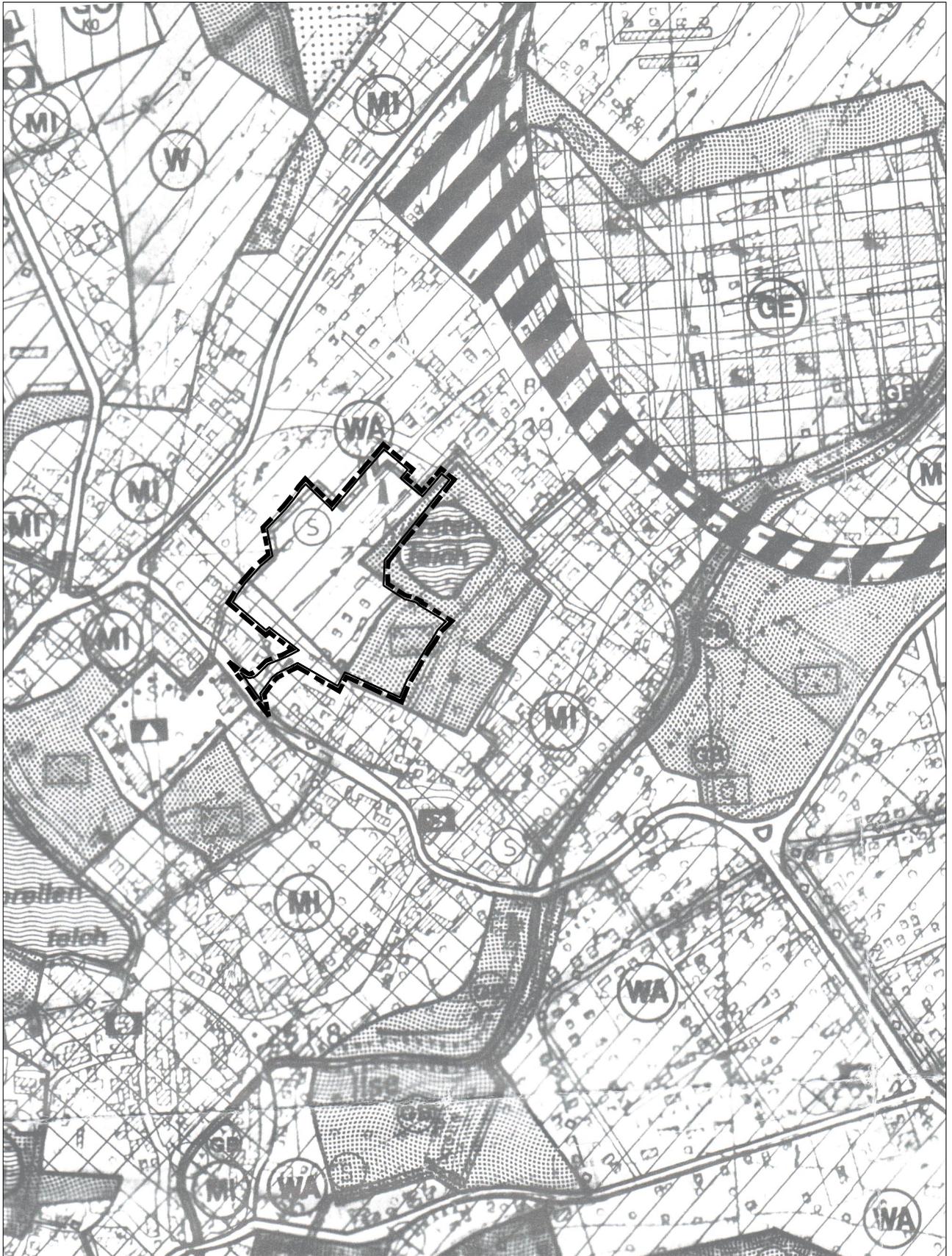
## 12 Planverfasser

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

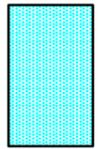
.....  
Planverfasser

## 13 Anlagen

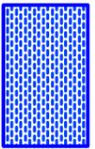
- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Überschwemmungsgebiet der Ilse und HQ (100) -Überflutungsflächen des Suenbachs
- 3 Auszug aus der Knotenpunktplanung Planstraße/Faktoreistraße vom 04.05.2018
- 4 Städtebaulicher Entwurf
- 5 Regelprofil des geplanten Entlastungsgrabens
- 6 Eigentumsverhältnisse
- 7 Biotopkartierung
- 8 Eingriffs- und Ausgleichsflächen
- 9 Abwägung der vorgebrachten Anregungen i.R. der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung/erneuten Beteiligung



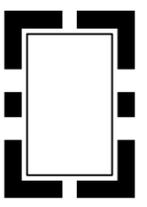
Geltungsbereich des Bebauungsplans



Überflutungsfläche des Suenbachs  
(HQ<sub>1,000</sub> gem. der Suenbachstudie)



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ilse



Abgrenzung des Bebauungsplanes

# STADT ILSENBURG

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteich"

### ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER ILSE UND ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE DES SUENBACHS

Anlage 2  
Bearbeitet 14.05.2018

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



**Legende:**

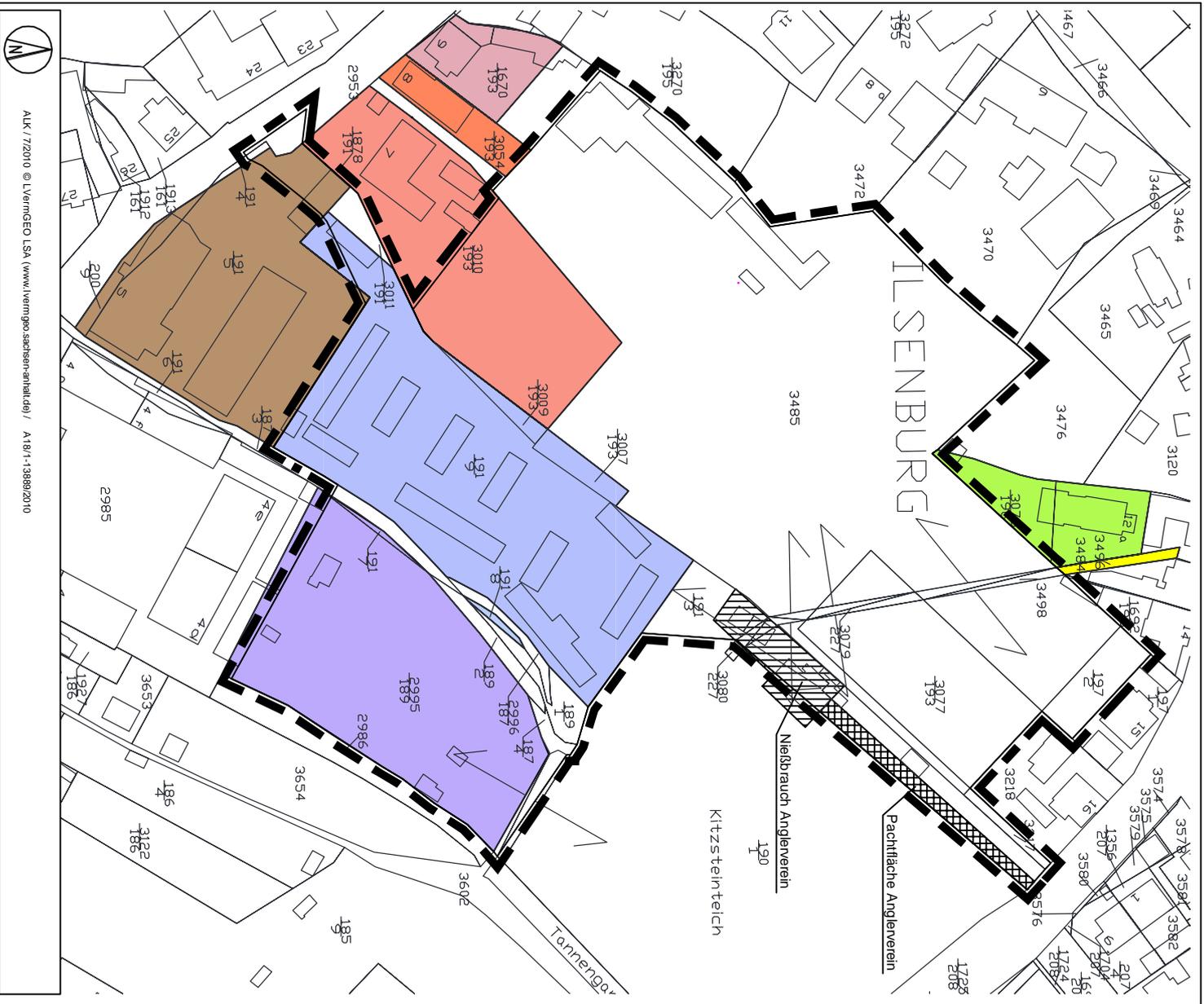
Bestand		Planung	
Grundstücksgrenze		Fahrbahnrand mit Bordanlage	
Gebäude		Fahrbahnachse	
Böschung		Sichtfeldbereich	
Mauer / Stützmauer		Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsig	
Zaunanlage		Gewässer	
Hecke			
Baum mit Angabe Stammumfang			
Schacht / Straßeneinlauf			
Geländehöhen			

 Ing. Büro <b>EVPLAN GmbH</b> Halberstädter Straße 16 38895 Blankenburg (Harz) OT Derenburg Tel. 039453 / 673-0	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	14.02.18	Ko
	gezeichnet	14.02.18	Ko
geprüft			

Stadt Ilsenburg Harzburger Straße 24 38871 Ilsenburg		Anlage Blatt Nr.: VE-01 Reg.Nr.: 171027	
		Datum	Zeichen
B-Plangebiet Kitzsteinteich Knoten Faktoreistraße Lageplan Straßenanbindung		bearbeitet	
		gezeichnet	
		geprüft	
		VORENTWURF Maßstab 1:250	
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.			
Aufgestellt :  Derenburg, den 04.05.18			







- Scholz, Dietmar
- Platkowski, Gerhard und Christel
- Brandt, Hermann
- Ilsenburger Wohnungsgesellschaft mbH
- Bürger, Renate
- Jungemann, Markus und Anja
- Drosie, Armin
- Eggert, Simone und Thomas
- Stadt Ilsenburg
- Abgrenzung des Bebauungsplanes

**STADT ILSENBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteich"**  
**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

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

**Anlage 6**



**LEGENDE**

- Geschützte Biotopie gemäß § 22 NatSchG LSA
- V Nr. Biotopbereich
- A Gebietsstelle
- Suenbach
- Graben - offen, wasserführend
- Graben - offen, wenig wasserführend
- Graben - verrohrt, wasserführend
- Plangebietsgrenze

<b>STADT ILSENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "KITZSTEINTEICH"</b>	
Biotopkartierung Geschützte Biotopie gemäß § 22 NatSchG LSA	
Auftraggeber: <b>ARC-PLAN MÜLLER</b> Städtebau- u. Hochbauplanung	
Auftragnehmer: <b>FLU</b> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border-radius: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border-radius: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border-radius: 5px;"></span> PLANUNGSGEMEINSCHAFT verkleinert	
Friedrich-Landschaft-Umwelt Rönnestraße 15 D-31073 Dötlingen Tel.: 05181 / 75 99 - 25 Fax: 05181 / 75 99 - 24 info@flu-planung.de www.flu-planung.de	Berarbeiter: BF, KS Maßstab 1: 1,000
Stand: 10.06.2011	

Kartengrundlage / Luftbild:  
Lageplan für Vermessung  
und Geoinformation Sachsen-Anhalt (WormGeo)



**EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN**

- Biotope im Plangeltungsbereich
- plangemäße Eingriffsflächen
- Aufwertungs- / Ausgleichsflächen
- 1 Nummerierung gemäß Begründung Ziff. 5.2.6
- Abgrenzung des Bebauungsplanes

**STADT ILSENBURG**  
 BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteich"  
 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN  
 13.02.2017

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

Anlage 8

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

### **Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB**

- I. Die **erneute öffentliche Auslegung** fand in der Zeit vom 16.07.2018 – 17.08.2018 einschließlich statt. Von privater Seite wurden dabei keine Stellungnahmen abgegeben.
- II. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind mit Rundschreiben vom 02.07.2018 zum zweiten Mal erneut beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 17.08.2018.  
Seitens der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

#### **1. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 13.08.2018**

Mit Schreiben vom 25.04.2017 stellte ich zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kitzsteinteich“ der Stadt Ilseburg (Februar 2017) fest, dass gemäß § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Für den nunmehr überarbeiteten Entwurf vom Mai 2018 bleibt diese Feststellung bestehen und die Stellungnahme behält somit ihre Gültigkeit.

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.

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.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme und Beachtung.*

#### **2. Landkreis Harz, 31.08.2018**

Nachfolgend nehme ich als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange **(A)** sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht **(B)** Stellung.

#### **(A) Als Träger öffentlicher Belange**

##### **2.1 Umweltamt / untere Naturschutzbehörde**

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Arten- und biotopschutzrechtliche Belange sind abschließend abgehandelt worden.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Festsetzung 4.3 Gewässerunterhaltung:

„Vorhandene Bäume sind zu entfernen.“ – Diese Festsetzung ist zu pauschal formuliert und zu überarbeiten.

Da es sich hier um den Suenbach handelt und dieser zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehört, sind Entnahmen, die im Rahmen der Gewässerunterhaltung erforderlich sein könnten, vorab mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägungsbeschluss

*Da am ostseitigen Ufer des Suenbachs ein Unterhaltungstreifen festgesetzt ist, ist die Entfernung der Bäume am Westufer aus Gründen der Gewässerunterhaltung nicht notwendig und kann gemäß der Anregung aus der textlichen Festsetzung herausgenommen werden.*

Hinweis:

Textliche Festsetzung 4.9 c – Richtig muss es heißen: Forstvermehrungsgutgesetz.

Abwägungsbeschluss

*Der Hinweis wird beachtet.*

## 2.2 Umweltamt / untere Wasserbehörde

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich“ der Stadt Ilsenburg wurde wasserrechtlich geprüft.

Teilbereiche des B-Plangebiets sind Bestandteil, der mit der zweiten Verordnung zur Änderung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Ilse vom Pegel Ilsenburg (km 37+414) bis zur Landesgrenze Niedersachsen (km 8+639), festgesetzten Überschwemmungsgebietes Ilse.

Vor Erarbeitung der wasserrechtlichen Stellungnahme, war es erforderlich, dass durch das Bauordnungsamt festgelegt wird, in welche Gebietscharakteristik das B-Plangebiet Nr. 27 „Kitzsteinteich“ einzustufen ist. Mit Schreiben vom 04.09.2018 wurde der unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass das B-Plangebiet dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet wird. Die auf der Grundlage des Hochwasserschutzgesetz II vorgenommenen Änderungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz lassen u. a. die Aufstellungen von B-Plangebiet für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, zu, wenn durch den Vorhabenträger in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum B-Plan insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme lagen der unteren Wasserbehörde die Unterlagen zum B-Plangebiet Nr. 27 „Kitzsteinteich“ mit Begründung und der Antrag der Stadt Ilsenburg auf Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG vor. Mit der Änderung des § 78 WHG werden die Belange der innerstädtischen Entwicklung im Abs. 3 berücksichtigt.

Der Gesetzgeber wollte hiermit die Überplanung bebauter Innenbereichslagen, für die es keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt, nicht vom Planungsverbot erfassen. Da bauliche Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet auch in der Ortslage zu einer Erhöhung des Hochwasserrisikos führen können, sind insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben sowie die Nummern 3-9 des Absatzes 2 im § 78 WHG in der Abwägung des B-Plans zu berücksichtigen und ausreichend zu würdigen.

Gemäß § 78 Abs. 3 Satz 3 WHG hat die untere Wasserbehörde der Kommune die erforderlichen Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB), zur Verfügung zu stellen.

Der unteren Wasserbehörde liegen nur die 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Ilse vom Pegel Ilsenburg (km 37+414) bis zur Landesgrenze Niedersachsen (km 8+639) und die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten die Ortslage Ilsenburg vor.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse wurde im B-Plangebiet nachrichtlich übernommen. Es ist nur darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um die 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Ilse vom Pegel Ilsenburg (km 37+414) bis zur Landesgrenze Niedersachsen (km 8+639) handelt.

Abwägungsbeschluss

*Der Hinweis wird beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Seitens der unteren Wasserbehörde wird empfohlen, nachfolgende Punkte bei der Abwägung zum B-Plangebiet Nr. 27 „Kitzsteinteich“ zu berücksichtigen:

Die Berücksichtigung des in der Suenbachstudie ermittelten Überschwemmungsgebiets des Suenbach wird seitens der unteren Wasserbehörde begrüßt. Auf der Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros Hartung und Partner sollten zur Minimierung von Hochwasserschäden zusätzlich für die geplanten Bebauungen die Oberkante Fertigfußboden (in der Tabelle

Punkt 4.11 bezeichnet als mind. Geschosshöhe, erscheint keine exakte Angabe) der Gebäude im Verfahren mit festgesetzt und in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen angegeben/dargestellt werden.

Abwägungsbeschluss

*Die Bezeichnung Mindestgeschosshöhe wird in der v.g. Tabelle durch Mindestfußbodenhöhe ersetzt. Außerdem sind die Mindestfußbodenhöhen mittels Planzeichen und ergänzender textlicher Festsetzung Nr. 2.3 festgesetzt worden.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Weiterhin sollte die hochwasserangepasste Errichtung der Gebäude mit im B-Plan festgesetzt werden. Hier ist aber darauf zu verweisen, dass die Hinweise zum Objektschutz der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu entnehmen sind.

Abwägungsbeschluss

*Der Anregung wird gefolgt. Die Baugebiete mit festgesetzten Mindestfußbodenhöhen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.*

*Ergänzend wird in einer textlichen Festsetzung darauf verwiesen, dass die Hinweise zum Objektschutz der o.g. Hochwasserschutzfibel zu entnehmen sind.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Im B-Plangebiet sind entlang der Gewässer „Suenbach“ und des „Abschlag vom Suenbach“ (Umgehungsgerinne über Schulgelände) ein mindestens 4 m breiter Geländestreifen für die Zugänglichkeit zu Unterhaltungsmaßnahmen freizuhalten. Der Suenbach ist ein hochwasserabführendes Gewässer. Zum Schutz der geplanten Bebauung ist eine regelmäßige Unterhaltung der Gewässer zu gewährleisten.

Abwägungsbeschluss

*Der Anregung wird gefolgt.*

*Der Unterhaltungsstreifen rechtsseitig des Suenbachs wird von 3 m auf 4 m erweitert und für den Teilbereich des Entlastungsgrabens, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ verläuft, wird ebenfalls ein 4 m breiter Unterhaltungsstreifen festgesetzt. Für den Teilbereich des Entlastungsgrabens, der neben der Planstraße verläuft, können Unterhaltungsmaßnahmen von der Planstraße durchgeführt werden.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Festlegungen im B-Plan zu den privaten Grünflächen (Planzeichenerklärung 4.6) bedürfen seitens der unteren Wasserbehörde einer Änderung in den textlichen Festsetzungen. Teilbereiche der privaten Grünflächen und Freizeitgärten befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilse, so dass eine pauschale Zulässigkeit der Errichtung von Lauben, Geräteschuppen und überdachten Sitzflächen kritisch gesehen wird. Die Lauben wurden im Gutachten des Ingenieurbüros Hartung und Partner nicht berücksichtigt. Der Wasserbehörde liegen auch keine Unterlagen vor, aus der ersichtlich ist mit welcher Anzahl von Nebengebäuden zu rechnen ist. Eine weitere Versiegelung von Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilse sollte auch unter Berücksichtigung der Nähe zum Suenbach nicht allgemein zugelassen werden.

Abwägungsbeschluss

*Der Anregung wird gefolgt. In den Teilbereichen der privaten Grünflächen, die sich im Überschwemmungsgebiet der Ilse befinden, werden keine Gebäude und baulichen Anlagen zugelassen. Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die sukzessive Ausweisung eines Unterhaltungsstreifens (Punkt 4.18) entlang der Gewässer im Bereich der derzeit genutzten Kleingärten, im Rahmen von Pächterwechsel sollte in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen angegeben/dargestellt werden.

Abwägungsbeschluss

*Der Unterhaltungsstreifen des Suenbachs ist entlang des gesamten Uferbereichs der privaten Grünfläche „Freizeitgärten“ dargestellt. Mittels textlicher Festsetzung wird ergänzend*

*festgesetzt, dass der Unterhaltungstreifen sukzessive im Rahmen von Pächterwechseln umzusetzen ist.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde liegen die Detailkarte der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte bei.

In den textlichen Festsetzungen sind die Hinweise zur Problematik des anstehenden Grundwassers im Bereich des vorgesehenen Wohngebietes korrekt dargestellt.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

### **2.3 Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde**

Kein Bedenken, bisherige Hinweise sind weiterhin gültig.

Stellungnahme vom 04.05.2017:

*Die Empfehlungen und Hinweise der Stellungnahme vom 04.05.2017 sind schon in den aktuellen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.*

### **2.4 Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz**

Für die oben angeführte Planung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die einzige Zufahrt für das Bebauungsplangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Ilse. Hier sehe ich ein Problem für die uneingeschränkte Erreichbarkeit des Plangebiets.
3. 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.
- 4 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 verschiedene Löschwasserentnahmestellen benannt, diese sind den Richtlinien entsprechend auszuführen.
4. Die Prüfung zum Brandschutz der späteren einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Abwägungsbeschluss

*Die zitierten Vorgaben nach der BauO LSA entziehen sich nach § 9 BauGB den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans und werden im Zuge der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen und fachrechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet.*

*Hinsichtlich der Lage der Zufahrt des Plangebiets von der Faktoreistraße über das Teilgebiet 3 des ÜSG der Ilse wird im „ergänzenden Gutachten vom 29.11.2017 zur Überprüfung des Überschwemmungsgebiets“ folgendes festgestellt:*

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

*Auf dieser Grundlage stellt die Stadt für die Überplanung von Teilbereichen des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets einen Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG.*

*Die Stadt Ilsenburg geht davon aus, dass nach erfolgter Umsetzung der v.g. Hochwasserschutzmaßnahmen die Erreichbarkeit des Plangebiets gesichert ist. Den obigen Bedenken wird deshalb nicht gefolgt.*

## **2.5 Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde**

Kein Bedenken (keine neuen Erkenntnisse), bisherige Hinweise sind weiterhin gültig.

### Abwägungsbeschluss

*Zum gegebenen Hinweis der Stellungnahme vom 04.05.2017 wurde abgewogen, dass dieser zur Kenntnis genommen und beachtet wird. Diese Abwägung hat weiterhin Bestand.*

## **2.6 Ordnungsamt /Straßenverkehrsbehörde**

Zum Thema der Straßenanbindung gab es am 22.02.2018 einen Ortstermin mit der Stadt Ilsenburg und dem Straßenplanungsbüro EV-Plan. Es wurden folgende Feststellungen gemacht:

1. Bei 30 km/h passen die Sichtachsen aus der Ausfahrt auf die Faktoreistraße
2. Grunderwerb vom Eigentümer Faktoreistraße 7 erforderlich
3. Der vorhandene Fußgängerüberweg müsste verschoben werden

Ein gemeinsamer Ortstermin mit Polizei und LSBB wurde für erforderlich gehalten, hat aber bisher nicht stattgefunden.

Aus heutiger Sicht wäre ein Anschluss der Zufahrt unter den o. g. Prämissen möglich.

### Abwägungsbeschluss

*Die angeführten Prämissen wurden vom Planungsbüro EV-Plan bei der Knotenpunktplanung berücksichtigt. Die Knotenpunktplanung wurde in den Bebauungsplan i. R. der Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB eingearbeitet. Somit wurden mit dem Bebauungsplan alle straßentechnischen Forderungen beachtet. Der Hinweis zum gemeinsamen Ortstermin mit der Polizei und der LSBB wird zu Beginn der späteren Ausführungsplanung beachtet.*

## **2.7 Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

### Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

Hinweise:

- Sicherung der Grundstücke (Zufahrten / Erschließung) durch Baulast oder Grundbucheintragungen
- Die Abstandflächen gem. § 6 BauO LSA sind einzuhalten.

### Abwägungsbeschluss

*Die Hinweise werden im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet.*

## **2.8 Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz**

Bisherige Hinweise sind weiterhin gültig.

### Abwägungsbeschluss

*Zu den gegebenen Hinweisen der Stellungnahme vom 04.05.2017 wurde abgewogen, dass diese im Rahmen der nachfolgenden Fachplanungen beachtet werden. Diese Abwägung hat weiterhin Bestand.*

## **2.9 Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:**

- Fachdienst Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung
- Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde
- Umweltamt / untere Abfallbehörde

### Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

**B. Städtebau und Baurecht**

Bisher gegebene Hinweise bleiben grundsätzlich bestehen. Es gibt keine Ergänzungen. Ich bitte Sie, die geg. Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Abwägungsbeschluss

*Die gegebenen Hinweise der Stellungnahme vom 04.05.2017 wurden bei der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans berücksichtigt*

**3. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 16.07.2018**

Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.

Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 27.04.18 die Abwägung des 3. Entwurfes und die Endfassung dieses Sachlichen Teilplanes beschlossen. Im Mai 2018 wurde dieser Teilplan zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde eingereicht. 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.

Die erneute Beteiligung im Zuge des o.g. B-Planes erzeugt zu unserer Teilfortschreibung „Zentralörtliche Gliederung“ keine raumordnerischen Konflikte. Die innerörtliche Verdichtung wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt.

Die Planung steht zu unserer Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REP Harz in keinem funktionalen Zusammenhang.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

**4. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, 20.07.2018**

Dem Vorhaben wird zugestimmt, sofern die unter 5.2.6 festgesetzten Maßnahmen in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kitzsteinteich“ vorgenommen werden.

Abwägungsbeschluss

*Die unter Ziff. 5.2.6 aufgeführten Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des zu aktualisierenden Antrags auf Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG und sind somit verbindlich für die Umsetzung des Bebauungsplans.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Sollten zukünftig, entgegen der bisherigen Planung, weitere externe Kompensationsmaßnahmen geplant werden, so sind diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen zu realisieren, um einen weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. In diesem Fall müssten Alternativmaßnahmen geprüft werden (z.B. Entsiegelungsflächen, ökologische Aufwertung von Brachflächen, Waldumbau zu Mischwäldern, Maßnahmen über Ökopoolprojekte der Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt).

Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

## **5. Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West, 30.07.2018**

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.
2. Belange des RB West 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.

Die Anbindung der Planstraße an die L 85 „Faktoreistraße“ ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht unproblematisch. Mit der zwischen dem Straßenverkehrsamt und der Kommune abgestimmten Fachunterlage (Anlage 3 - Lageplan Straßenanbindung, Vorentwurf, Stand: 04.05.2018) ist das Benehmen mit der LSBB hergestellt. Die Randbedingungen (der verlegte Fußgängerüberweg zur Schule, Sichtverhältnisse aufgrund der „straßennahen Bebauung“ des Hotels „Ilsener Hof“, Zufahrt zum Hotelparkplatz, etc.) sollten im Lageplan Straßenanbindung exakt dargestellt werden.

Die erforderlichen Sichtfelder auf die bevorrechtigten Fahrzeuge der L 85 sind nachzuweisen (RASt 06).

Für das Bemessungsfahrzeug des Plangebietes sollte der Schleppkurvennachweis für alle Fahrbeziehungen von und zur L 85 erbracht werden.

Abwägungsbeschluss

*Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Planstraßeneinmündung auf die Faktoreistraße basiert auf der v.g. straßentechnischen Vorplanung vom 04.05.2018, die in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt erstellt wurde. Da die Übernahme aller straßentechnischen Details in den Bebauungsplan sich nach § 9 BauGB den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans entzieht, liegt der Lageplan der Knotenpunktplanung der Begründung als Anlage 3 bei. Außerdem wird die Planbegründung unter Ziff. 9 „Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes“ um den Hinweis auf die straßentechnische Planung vom 04.05.2018 ergänzt.*

*Hinsichtlich der in der Stellungnahme empfohlenen Ergänzung der Knotenpunktplanung (Sichtfelder, Zufahrt zum Hotelparkplatz etc.) wird auf die abschließende Straßenausführungsplanung verwiesen.*

## **6. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, 01.08.2018**

Archäologie

Das LDA hat zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege bereits mit Schreiben

vom 26.05.2011, 19.01.2012 und 24.04.2017 Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan abgegeben. Diese Stellungnahmen bleiben weiterhin gültig.

In den vorliegenden Unterlagen (Stand: 14.05.2018) wurden die Belange der archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt (Planunterlage, E Hinweise 3.; Begründung, S. 7, 28).

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Aus denkmalfachlicher Sicht stimmen wir den unter Punkt 4.16 (Denkmalschutz) getroffenen Aussagen zu.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

## **7. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 08.08.2018**

Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 20.04.2017, Az.: 32.22-34290- 695/2017-8095/2017 eine Stellungnahme zum 2. Entwurf abgegeben.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten erneute Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

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

Bergbau

Für den 3. Entwurf gilt weiterhin: 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 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Standort nicht vor.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

Geologie

Die in der o.g. Stellungnahme vom 20.04.2017 aus geologischer Sicht gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Ergebnisse des Bodengutachtens (2011) und des Geotechnischen Berichtes (2016) 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.

Abwägungsbeschluss

*Das Bodengutachten von 2011 wurde am 15.08.18 und der Geotechnische Bericht von 2016 wurde am 16.08.2018 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen / Frau Hähnel zugesandt.*

## **8. Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 22.08.2018**

Keine Bedenken oder Anregungen.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

## **9. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 20.07.2018**

Belange der Gewässerunterhaltung im Zuständigkeitsbereich des Flussbereiches Halberstadt werden mit dem B-Plan nicht berührt. Die dargestellten Maßnahmen des kommunalen Hochwasserschutzes gehen auf die Suenbachstudie zurück, die in Zusammenarbeit mit dem LHW entstand.

Abwägungsbeschluss  
*Kenntnisnahme.*

**10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 13.08.2018**

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

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme. Eine gesonderte Stellungnahme als Eigentümerin ist nicht eingegangen.*

**11. Landesanstalt für Altlastenfreistellung, 13.07.2018**

Durch das Vorhaben sind weder mittelbar noch unmittelbar Flächen betroffen, welche sich in einem ökologischen Großprojekt befinden. Darüber hinaus konnte keine Altlastenfreistellung für die Liegenschaften ermittelt werden.

Somit ist die Zuständigkeit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung als Boden- und Freistellungsbehörde nicht gegeben und eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

**12. Stadt Wernigerode, 15.08.2018**

Seitens der Stadt Wernigerode bestehen keine Einwände oder Hinweise zum oben benannten Bebauungsplan.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

**13. Abwasserverband Holtemme-Bode, 09.08.2018**

Das o. g. Bebauungsplangebiet kann an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Unsere Stellungnahme vom 20.04.2017 bleibt vollumfänglich bestehen.

Zur Stellungnahme vom 20.04.2017

*Die Stellungnahme hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation wurde dahingehend abgewogen, dass die abwassertechnische Fachplanung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Abwasserverband erstellt wird.*

Abwägungsbeschluss

*Die Begründung wird unter Ziff. 9 „Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes“ um diesen Hinweis ergänzt.*

**14. Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme, 23.08.2018**

Der UHV Ilse Holtemme nimmt zu einzelnen Punkten des B-Plan Nr. 27 wie folgt Stellung.

1. Umflutgraben Suenbach

Der UHV Ilse Holtemme ist nach § 52 und § 54 verpflichtet den ordnungsgemäßen Abfluss Gewässer 2. Ordnung zu gewährleisten. Daher ist im Zuge der Gestaltung des Umflutgrabens, sofern dieser den Status eines Gewässers 2. Ordnung erhält, nach § 50 WG LSA mindestens einseitig ein Gewässerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 5,0 m vorzusehen, um eine Gewässerunterhaltung mit Technik zu ermöglichen. Vor allem im Fall von Starkregenereignissen ist eine Beräumung (Totholz, Kies/Geröll) mit Technik un-  
gemein wichtig.

Erhält der Umflutgraben nicht den Status eines Gewässers 2. Ordnung, so ist der UHV Ilse Holtemme nicht für die Unterhaltung des Grabens zuständig. Sollte der „alte“ Verlauf (ab Prinzess-Ilse-Schule bis Kitzsteinteich) des Suenbachs den Status eines Gewässers 2. Ordnung verlieren, wäre in diesem Fall der UHV Ilse Holtemme nicht mehr für die Gewässerunterhaltung zuständig.

Im Rahmen der Umsetzung der EU WRRL ist die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Suenbachs vorgesehen. Der UHV Ilse Holtemme sieht derzeit 2 Maßnahmen („Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Suenbachs, Absturz Kitzsteinteich“, „Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Suenbachs, Absturz Ilse“) im Suenbach zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit vor. Um den Förderzweck dieser Maßnahme nicht zu gefährden, ist die Ausbildung des neuen Umflutgrabens mit dem Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD) abzustimmen, um die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit zu gewährleisten.

Abwägungsbeschluss

Zum Gewässerrandstreifen des Umflutgrabens:

*Im Bebauungsplangebiet verläuft der geplante Umflutgraben auf ganzer Länge neben der geplanten Erschließungsstraße bzw. innerhalb oder neben einer geplanten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage, so dass hier der gem. Wasserrecht ggf. vorzusehende Gewässerrandstreifen problemlos festgelegt werden kann. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt. Für den Verlauf in bzw. am Rand der festgesetzten öffentlichen Grünfläche/Parkanlage wird im Bebauungsplan eine 4 m breiter Unterhaltungstreifen festgelegt.*

Zur Abstimmung mit dem GLD:

*Die Maßnahme zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des geplanten Umflutgrabens ist im Rahmen der Projektarbeitsgruppensitzungen des UHV, an denen auch der GLD teilnimmt, vorgestellt und besprochen worden. In alle Planunterlagen ist die ökologische Durchgängigkeit einbezogen worden, so dass die Planinhalte den ökologischen Zielen entsprechen. Die Planunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde eingereicht worden. Zurzeit wird auf die wasserrechtliche Genehmigung gewartet.*

2. Suenbach Wasserführung/Wasserstand

Der UHV Ilse Holtemme hat im Rahmen der EU WRRL am Kitzsteinteich folgende Maßnahmen geplant „Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Suenbachs, Absturz Kitzsteinteich“. Diese sieht den Bau einer Sohlgleite im Bereich des Absturzes Suenbach/Kitzsteinteichs vor, um eine Durchwanderbarkeit des Suenbachs für benthische Arten sowie Makrozoobenthos zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Einhaltung der Mindestwassermenge und Mindestwasserhöhe im Suenbach im Bereich des Kitzsteinteiches zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit ist seitens des GLD die Stellungnahme vom 15.11.2017 (siehe Anlage) zu berücksichtigen. Grundsätzlich darf die Gestaltung des Umflutgrabens nicht zu einer Unterschreitung der Mindestwassermenge und Mindestwasserhöhe führen, da dies der Funktionsfähigkeit der geplanten Sohlgleite und dem Förderzweck im Rahmen der EU WRRL widersprechen würde.

Abwägungsbeschluss

*Durch die Maßnahme Umgehungsgerinne Schulhof wird die Niedrigwassermenge nicht negativ beeinflusst. Dem Bereich Kitzsteinteich fließen nach Umsetzung der Maßnahme die gleichen Wassermengen zu wie im Bestand.*

3. Unterhaltungstreifen östliche Grabenseite Suenbach

Der UHV Ilse Holtemme stimmt dem mindestens 3,0 m breiten Unterhaltungstreifen an der östlichen Grabenseite des Suenbachs zu.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

**15. Stadtwerke Wernigerode, 13.07.2018**

Seitens der Stadtwerke Wernigerode GmbH bestehen keine Einwände gegen die zweite erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kitzsteinteich“ der Stadt Ilsenburg. Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 erfolgen. Ein Antrag zur Aufnahme weiterer Hydranten in die genannte Vereinbarung ist bisher nicht bei der Stadtwerke Wernigerode GmbH eingegangen.

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. Weiterhin ist für die weitergehende Erschließung ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind unsere Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz 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 Februar 2013 entsprechen.

Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an unseren Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch möglichst zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandsplänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens.

Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

#### Abwägungsbeschluss

*Die technischen Hinweise sind für den Bebauungsplan unbeachtlich und werden im Rahmen der späteren technischen Fachplanungen beachtet.*

#### **16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 16.08.2016**

Eine Ausbauentcheidung 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....

#### Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

Ergänzende Stellungnahme vom 23.08.2018

Gerne bestätige ich ihnen unser Interesse an der Erschließung des ... Baugebietes...

Da wir einen Vorlauf von ca. 2-3 Monaten benötigen, bin ich Ihnen dankbar, wenn sie mir frühzeitig Informationen zu wichtigen Entscheidungen weiterleiten können....

#### Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

#### **17. Deutsche Telekom Technik GmbH, 13.08.2018**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Übersichtsplan liegt dem Schreiben als Anlage bei. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

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.

Abwägungsbeschluss

*Nach dem zugesandten Übersichtsplan befindet sich im Plangebiet lediglich eine Hausanschlussleitung, die aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung voraussichtlich nicht erhalten werden kann.*

**18. Avacon Netz GmbH, 19.07.2018**

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Abwägungsbeschluss

*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.

Abwägungsbeschluss

*Im beigelegten Lageplan sind innerhalb des Plangebiets die zur „Stadtgärtnerei“ führende Hausanschlussleitung und die über den nördlichen Teilbereich führende rückwärtige Hausanschlussleitung zum Grundstück Teichstraße 12a dargestellt.*

*Da die Hausanschlussleitung der „Stadtgärtnerei“ aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung als Wohngebiet voraussichtlich nicht erhalten werden kann, ist die Trasse dieses Leitungsstücks im Bebauungsplan nicht als Fläche für ein Leitungsrecht berücksichtigt.*

*Hinsichtlich der rückwärtigen Zufahrt zum Grundstück Teichstraße 12a sieht der Bebauungsplan eine Verlegung an den Nordrand der betroffenen privaten Grünfläche/Park- und Gartenanlage vor. Somit ist voraussichtlich auch das im vorhandenen Weg liegende NS-Kabel zu verlegen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

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

Abwägungsbeschluss

*Die weiteren Hinweise sind für den Bebauungsplan unbeachtlich und werden im Rahmen der späteren technischen Fachplanungen beachtet.*

**19. Harz Energie Netz GmbH, 16.07.2018**

Mit der vorliegenden Planung muss unsere bisherige Erschließungsplanung überarbeitet werden, es stellt sich für uns eine neue Versorgungssituation dar. Wir sehen nunmehr vor, die Gasversorgung aus der Faktoreistraße aufzubauen, um die Planfläche zu erschließen. Da uns bisher nicht bekannt ist, welche Gebäude einen Gas-Netzanschluss wünschen und welche Leistungsdaten vorliegen werden, können wir zu diesem Zeitpunkt keine genaue Aussage treffen. Wir bitten darum, uns frühzeitig bei der Erschließungsplanung in die Koordinationsgespräche einzubinden. Weiterhin bitten wir darum, in einer zentralen Grünfläche oder einem Seitenraum einen Stationsplatz für eine Gas-Regelanlage vorzusehen.

Abwägungsbeschluss

*Der Stationsplatz für eine Gasregelanlage kann nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.6 als untergeordnete Anlage der öffentlichen Ver- und Entsorgung innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche/Parkanlage errichtet werden.*

*Der übrige Hinweis wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Der Bestand der Anlagen muss weiterhin gesichert bleiben.

Der Planbereich wird von der Faktoreistraße aus erschlossen. Die neue Straßenführung führt sehr dicht an dem Gebäude Haus-Nr. 7 vorbei. Wir bitten bautechnisch den vorhandenen Gas-Netzanschluss besonders zu beachten. Im Straßenbereich der Faktoreistraße verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Vor Beginn der Bauausführung halten wir eine Einweisung für zwingend erforderlich.

Abwägungsbeschluss

*Die Begründung wird unter Ziff. 9 „Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplans“ um den Hinweis ergänzt, dass bei Planung und Bau der Planstraßeneinmündung auf die Faktoreistraße vorhandene Leitungen wie die Gashochdruckleitung Rücksicht zu nehmen ist. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die einzuhaltenden Schutzabstände im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten sind.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Das direkt am Kitzsteinteich gelegene Anglerheim verfügt ebenfalls bereits über einen Gas-Netzanschluss, welcher von der Teichstraße aus herangeführt wird. Im städtebaulichen Entwurf wird hier die Anpflanzung von Bäumen dargestellt. Wir bitten auf den Leitungsverlauf Rücksicht zu nehmen. Im Schutzbereich der Leitung, beiderseits 1 m der Trasse, dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden.

Abwägungsbeschluss

*Der Standort der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Bäume ist nicht verbindlich. Die Begründung weist außerdem unter Ziff. 9.10 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplans / Anpflanzungen darauf hin, dass die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten sind.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Sollten Änderungen an vorhandenen Netzanschlüssen erforderlich werden, sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen. Bei einer Demontage von Anschlüssen müssen im Vorfeld die vorhandenen Netzanschlüsse außer Betrieb genommen und die Zähl- und Messeinrichtungen demontiert werden.

Als Anlage dieses Schreibens senden wir Ihnen die Bestandspläne für Planungszwecke. Tätige Firmen oder Grundstückseigentümer erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Einweisung....

Abwägungsbeschluss

*Die Hinweise sind für den Bebauungsplan unbeachtlich und werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung beachtet.*

**20. Entsorgungswirtschaft des Landkreise Harz AöR (enwi), 05.07.2018**

In der Begründung zum Entwurf III bitte ich nachfolgende Textänderung auf der Grundlage der Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrweg für die Sammlung von Abfällen einzufügen:

„Hinsichtlich des nördlichen WA-Gebietes, sind Abfallsammelbehälter am Straßenrand der Wendeanlage, im Bereich des Anfangs bzw. der Zufahrt zur Stichstraße, aufzustellen“.

Abwägungsbeschluss

*Die Begründung wird unter Ziff. 9 „Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplans“ um den geg. Hinweis ergänzt.*

**21. Industrie- und Handelskammer, 09.08.2018**

Im Abwägungsprotokoll aus dem Jahr 2017 wird darauf verwiesen, dass der Betreiber der Gärtnerei (Margarete Rohde und Ulrich Zens GbR) beabsichtigt, diese mittelfristig aufzugeben. Bis zur Aufgabe der Gärtnerei ist es aus Sicht der IHK Magdeburg dennoch 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.

Abwägungsbeschluss

*Die Stellungnahme wird im Rahmen der Umsetzung der Planung beachtet.*

**22. Handwerkskammer Magdeburg, 02.08.2018**

Seitens der Handwerkskammer Magdeburg bestehen keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken, sofern die Belange und der Bestandsschutz evtl, ansässiger Handwerksbetriebe im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Sie dürfen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden und es darf keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgen.

Abwägungsbeschluss

*Es wird auf die obige Abwägung zur Stellungnahme der IHK verwiesen.*

**23. Polizeirevier Harz, 03.08.2018**

Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.

Abwägungsbeschluss

*Kenntnisnahme.*

**24. Übrige angeschriebene Träger öffentlicher Belange**

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

- Landesverwaltungsamt
- Gemeinde Nordharz
- Stadt Bad Harzburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
- Avacon AG, Steuerung Netzdienste
- Kreishandwerkerschaft Wernigerode