

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
<p>9 Bevollmächtigter Anwalt</p> <p>Schreiben vom 29.06.2018</p>	<p>9.1 In der Angelegenheit „Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg (Harz) Bauleitplanung im Bereich der Gemarkung Ilsenburg, Flur 16, Flurstück 60“ wird die anwaltliche Vertretung des Herrn [REDACTED] angezeigt. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und nachgereicht.</p>	<p>A 9.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>B 9.1 ---</p>
	<p>9.2 Gegenstand des Mandats ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz). Der Mandant hatte bereits im Rahmen einer vorausgegangenen Auslegung der Planunterlagen Einwendungen erhoben. Er begehrt die Überplanung seines oben genannten Grundstücks im Gemeindegebiet der Stadt Ilsenburg durch Festsetzung eines Mischgebiets bzw. eines Baugebiets im Sinne der BauNVO. Der Flächennutzungsplan sieht in seiner geänderten Fassung jedoch eine Festsetzung im Bereich des bezeichneten Grundstücks als Grünfläche vor. Eine nähere Zweckbestimmung ist dem Plan für das Grundstück des Mandanten nicht zu entnehmen. Gegen die geschilderte Festsetzung werden nachfolgende Einwendungen erhoben:</p>	<p>A 9.2 Zur Kenntnis genommen (s. weitere Pkte.).</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>B 9.2 ---</p>
	<p>9.3 Dem Abwägungsmaterial ist zu entnehmen, dass die Festsetzung als Grünfläche in Abstimmung mit der Forstbehörde vorgenommen wurde. Welcher Zusammenhang mit dem sachlichen Zuständigkeitsbereich der Forstbehörde besteht, erschließt sich jedoch nicht. Es ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass sich auf dem fraglichen Grundstück kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes</p>	<p>A 9.3 <i>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wald dargestellt.</i> Nach Beurteilung der Forstbehörde handelt es sich bei dem Baumbestand zzt. jedoch nicht um Wald nach LWaldG. Obwohl der Flächennutzungsplan nicht den Bestand, sondern das Entwicklungsziel darstellt, wird die Fläche nicht mehr als Wald ausgewiesen. Ein Wald würde die angrenzende Bebauung am Ackerhof</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
--------------	--------------------	--

befindet. **Vielmehr** befindet sich derzeit auf dem Grundstück eine **Streuobstwiese**, deren Baumbestand jedoch **abgängig** ist. Ggf. erfolgte die geänderte Festsetzung also gerade vor dem Hintergrund, dass örtlich **kein Wald vorhanden** ist. Dies allein kann die **Festsetzung als Grünfläche** jedoch **nicht rechtfertigen**.

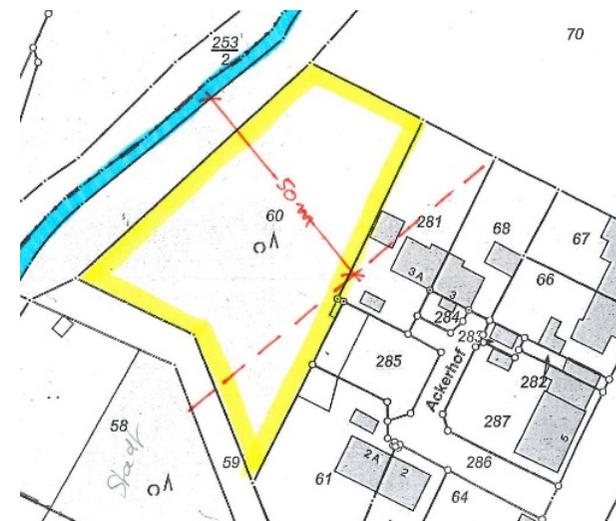
einschränken, da entsprechende Vorgaben des baulichen Abstandes einzuhalten wären (Nachbarschaftsgesetz, Gefahrenabwehr).

Die Fläche liegt im Außenbereich zwischen dem Flusslauf der Ilse mit angrenzendem Auwald und der Bebauung der Straße „Ackerhof“.

Die Fläche befindet sich nur ca. 10 m vom Flusslauf der Ilse entfernt. Im weitesten Punkt ist das Flurstück etwa 65 m von der Ilse entfernt.

§ 61 BNatSchG verbietet im Außenbereich an Gewässern 1. Ordnung, wozu die Ilse gehört, die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie.

Damit ist eine Bebauung im Bereich des Flurstücks nahezu vollständig unmöglich (bei dem Bereich mit einem Abstand von 50 – 65 m handelt es sich um eine kleine, dreieckige Restfläche).



Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
		<p>Die Ilse mit dem angrenzenden Auwald gehört zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (der Auwald ist zudem FFH-Lebensraumtyp). Durch eine direkt an den Auwald heranrückende Bebauung könnte dieser gestört werden. Zumindest aber würde eine Übergangszone entfallen.</p> <p>Von der unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass es für den betreffenden Ilseabschnitt ein Projekt zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit gibt, wobei insgesamt vier Querbauwerke einschließlich des Ilsetunnels umgangen bzw. durchgängig gestaltet werden. Dies führt zu einer erheblichen ökologischen Aufwertung des Ilselaufes und ist zur Herstellung eines guten Gewässerzustandes im Rahmend der EU-Wasserrahmenrichtlinie erforderlich. Hierfür werden nicht unerhebliche öffentliche Mittel aufgewendet. Die Versiegelung von Aue- und Uferbereichen im Zuge eines privaten Bauvorhabens am Ackerhof würde den Projektzielen entgegenstehen.</p> <p>Davon unabhängig verfolgt die Stadt (auch entsprechend der Raumordnung) das Ziel, Wohngebiete möglichst im Innenbereich oder direkt angrenzend an den zentralen Siedlungsbereich zu entwickeln. Die Ausdehnung von Splittersiedlungen soll dagegen vermieden werden. Wesentlicher Grund für das Ziel einer Entwicklung im bzw. am zentralen Siedlungsbereich ist die Nähe zu Infrastrukturangeboten. Zentrale Lagen bieten einerseits eine höhere Wohnqualität, andererseits werden die Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet.</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
--------------	--------------------	--

		<p>Ein weiterer Aspekt zur Versagung eine Baugebietsentwicklung ist die Lage der Fläche in direkter Nähe eines großen Gewerbe- und Industriegebietes.</p> <p>Entsprechend dem Ziel der Raumordnung (Ilsenburg ist im Regionalen Entwicklungsplan als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen), soll das Gewerbe- und Industriegebiet möglichst uneingeschränkt weiterentwickelt werden. Konflikte, die sich aus den Nutzungen ergeben können, sollen durch weitere Wohnnutzungen nicht verfestigt und ausgeweitet werden.</p> <p>Im vorliegenden Falls handelt es sich zudem um <i>eine baumbestandene Fläche an der Ilseae</i>. Dieser Bereich soll <i>in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19</i>, der direkt an das relevante Grundstück angrenzt, <i>als Grünfläche dargestellt</i> werden. Die im Bebauungsplan Nr. 19 entlang der Ilse dargestellte Grünfläche wird damit fortgesetzt.</p> <p>Zukünftig sollen Grünflächen entlang der Ilse in einem Abstand von mind. 50 m als solche erhalten bleiben. Diese können z. B. als Retentionsflächen genutzt werden. Zudem unterstützen sie als zusammenhängender Grünzug u.a. durch den Luftaustausch das Kleinklima.</p> <p>Bereits dichter an der Ilse befindliche Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz. Damit die Entwicklung der bestehenden Bebauung nicht unnötig eingeschränkt wird, sind diese Bereiche im Flächennutzungsplan weiterhin als Baugebiete dargestellt. Neue Gebiete sind jedoch auch an anderer Stelle nicht an die Ilse heranrückend aufgenommen worden.</p>
--	--	--

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		<p>Zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen wurde 2016/17 eine Analyse erstellt, deren Ergebnis vom Stadtrat als auch von den relevanten Behörden anerkannt wurde. Hierin wurden potenzielle Wohnbaugebiete in ihrer Größe und Lage definiert. Die ausgewählten Gebiete entsprechen umfassenden Kriterien. Die Ergebnisse sind in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingeflossen. Die Potenzialflächen wurden in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen, naturräumlichen und raumordnerischen Ziele ist das hier angesprochene Gebiet am Ackerhof nicht enthalten.</p> <p>Aufgrund der dargelegten Gründe wird an der Darstellung als Grünfläche festgehalten.</p> <p>Die Planungshoheit zur Entwicklung von Wohnbauland liegt bei der Gemeinde/Stadt. Ein Anspruch auf Entwicklung von Bauland im Außenbereich ist nicht gegeben (s. § 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>B 9.3 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.4 Des Weiteren wird die Festsetzung als Grünfläche mit Blick auf das nahegelegene Biotop entlang der Ilse begründet. Insoweit ist jedoch festzustellen, dass durch die Überplanung des Grundstücks als Baugebiet keine Gefährdung der Schutzziele des Biotops zu erwarten ist. Der Bestand an Waldbäumen entlang der Uferböschung beschränkt sich hier auf lediglich vier bis fünf Bäume. Ein besonders schutzwürdiger oder schutzbedürftiger Naturraum ist örtlich nicht festzustellen. Es wird im gleichen Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass entlang des Flusslaufes der Ilse durchaus über mehrere hundert Meter Mischgebiete</p>	<p>A 9.4 Der Flächennutzungsplan stellt die Entwicklungsziele dar, nicht den Bestand. Auch wenn heute an der Ilse im genannten Bereich nur wenige Bäume stehen, sollen der Erhalt und die Entwicklung eines hochwertigen Naturraumes nicht durch direkt heranrückende Bebauung eingeschränkt werden.</p> <p>Bei der Darstellung von Mischgebieten an der Ilse handelt es sich um bereits bebaute Bereiche, die sich zudem in zentralerer Lage befinden. Neue, noch nicht bebaute Bereiche werden im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt.</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>unmittelbar bis an die Grenze des Biotops geplant wurden. Eine Abstandsfläche ist demnach nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist weder nachvollziehbar noch begründbar, dass ein Mischgebiet auf dem Grundstück des Mandanten nicht bis an das Biotop herangeführt werden dürfte.</p>	<p>Die „Abstandsflächen“ zur Ilseaeue werden als sinnvoll erachtet. Die untere Naturschutzbehörde hat die Schutzbedürftigkeit dieser Bereiche auf Nachfrage bestätigt.</p> <p>Im Übrigen s. Pkt. A 9.3.</p> <hr/> <p>B 9.4 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.5 Letztlich ist auch die Überlegung, der zufolge eine Ausweitung des Mischgebietes die bauliche Nutzbarkeit des süd-östlich gelegenen Gewerbegebietes einschränken könnte, unzutreffend und irreführend. Tatsächlich wird durch die Ausweitung des Mischgebietes in nord-westlicher Richtung keinerlei zusätzlicher Immissionskonflikt begründet. Jedwede schädliche Umwelteinwirkung die von dem Gewerbegebiet aktuell oder zukünftig ausgehen könnte und auf das Grundstück des Mandanten einwirkte, beträfe gleichermaßen das bereits vorhandene Mischgebiet, das in geringerer Entfernung zu dem Gewerbegebiet gelegen ist. Demnach ist kein hypothetischer Fall konstruierbar, in dem ein Betrieb im Gewerbegebiet mit Blick auf die Schutzbedürftigkeit einer Mischgebietenutzung auf dem Grundstück des Mandanten beschränkt oder untersagt werden müsste, während die gleiche Nutzung im Gewerbegebiet mit dem bereits vorhandenen Mischgebiet vereinbar und verträglich wäre. Vielmehr werden die erforderlichen Einschränkungen durch die nächstgelegenen Immissionspunkte im Bereich des bereits vorhandenen Mischgebieten bestimmt.</p>	<p>A 9.5 Entsprechend dem Ziel der Raumordnung (Ilsenburg ist im Regionalen Entwicklungsplan als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen), soll das Gewerbe- und Industriegebiet möglichst uneingeschränkt weiterentwickelt werden. Konflikte, die sich aus den Nutzungen ergeben können, sollen durch weitere Wohnnutzungen nicht verfestigt und ausgeweitet werden.</p> <hr/> <p>B 9.5 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.6 Letztendlich ist also festzustellen, dass keinerlei sachliche Gründe für die örtliche Festsetzung der</p>	<p>A 9.6 Die Planungshoheit zur Entwicklung von Wohnbauland liegt bei der Gemeinde/Stadt.</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Grünfläche sprechen. Stattdessen wird durch die Festsetzung eine zukünftige Bebaubarkeit des Grundstücks bis auf weiteres ausgeschlossen, ohne dass hierfür eine planerische Rechtfertigung vorliegt. Dementsprechend findet ein beträchtlicher Eingriff in das Eigentumsrecht des Mandanten statt.</p>	<p>Ein Anspruch auf Entwicklung von Bauland im Außenbereich ist nicht gegeben (s. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Begründung zur „Nichtentwicklung“ von Bauland ist nicht erforderlich.</p> <p>Gründe gegen eine Entwicklung von (Wohn-)Bauland liegen allerdings vielfältig vor (s. dazu Pkt. A 9.3).</p> <hr/> <p>B 9.6 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.7 Die vorliegende Festsetzung widerspricht auch dem Grundsatz der Planbestimmtheit, da es an einer Zweckbestimmung in dem betroffenen Bereich fehlt. Der Zweck einer Grünfläche soll jedoch so weit wie möglich konkretisiert werden (vgl. Schrödter, BauGB, § 5 Rdnr. 50).</p>	<p>A 9.7 Die Darstellung als Grünfläche ist ausreichend bestimmt. Gemäß dem Kommentar zum Baugesetzbuch von Battis/Krautzberger/Löhr muss „die Gemeinde im Flächennutzungsplan Raum für eine weitere inhaltliche Konkretisierung der Darstellungen lassen“. Die Darstellung einer Zweckbestimmung der Grünfläche kann zwar bei Vorliegen einer konkreten Planung zweckmäßig sein. Eine Verpflichtung besteht jedoch nicht. Für die Fläche besteht keine konkrete Planung außer dem Erhalt einer lediglich begrünten Fläche. Somit ist gemäß dem Kommentar zum Bundeskleingartengesetz von Mainczek/Nessler die Darstellung einer reinen Grünfläche ohne Zweckbestimmung gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung (sogar für einen Bebauungsplan) zulässig.</p> <hr/> <p>B 9.7 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.8 Insbesondere muss erkennbar sein, ob es sich zukünftig um eine öffentliche oder private Grünfläche handeln soll. Schon jetzt ist absehbar, dass die zukünftige Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht durchführbar ist. Hierfür müsste die Grünfläche als solche eine "beachtliche städtebauliche Qualität" besitzen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 24.11.2010 - 1 KN</p>	<p>A 9.8 Eine Unterscheidung in private oder öffentliche Grünfläche ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zwingend erforderlich. In § 5 Nr. 5 BauGB wird nicht zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden, wie dies in § 9, Abs. 1, Nr. 15 für den Bebauungsplan erfolgt. Gemäß dem Kommentar zum Baugesetzbuch von Battis/Krautzberger/Löhr ist eine Unterscheidung</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>266/07 = BauR 2011, 634). Das Grundstück des Mandanten besitzt die erforderliche Qualität jedenfalls nicht, da örtlich lediglich eine abgängige Streuobstwiese vorhanden ist. Definitiv ausschließen lässt sich eine ortsbildprägende Bedeutung des Grundstücks als Grünfläche. Darüber hinaus ist aber auch die Erforderlichkeit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich nicht nachvollziehbar zu begründen (s.o.).</p>	<p>auf Ebene des Flächennutzungsplanes „möglich“ (aber nicht zwingend erforderlich).</p> <p>Zzt. handelt es sich bei der relevanten Fläche um eine private Grünfläche. Diese Nutzung kann mit der neuen Darstellung des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden. Es wäre grundsätzlich aber auch die Nutzung einer öffentlichen Grünfläche denkbar (z. B. in Form eines ökologischen Ausgleichspools).</p> <p>s. im Übrigen Pkt. A 9.3</p> <hr/> <p>B 9.8 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.9 Tatsächlich ist das Planungsbegehren des Mandanten, nämlich die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das Grundstück letztlich mit mischgebietstypischen Nutzungen bebauen zu können, planerisch gerechtfertigt und vorzugswürdig. Es ist den weiteren Planungsunterlagen zu entnehmen, dass aktuell im Gebiet der Stadt Ilsenburg ein Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht. Ein Mischgebiet auf dem Grundstück des Mandanten könnte jedenfalls teilweise mit Wohnnutzungen bebaut werden.</p>	<p>A 9.9 s. vorige Pkte.</p> <p>Der Bedarf an Wohnbauflächen kann durch die bereits dargestellten Flächen gedeckt werden.</p> <hr/> <p>B 9.9 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.10 Da die Abwägung der örtlichen Grünflächenfestsetzung fehlerhaft ist, ist die Planung insoweit zu überarbeiten und zu korrigieren. Es sprechen sachliche Gründe dafür, dass derzeit bereits vorhandene Mischgebiet Richtung Nord-Westen auszuweiten und auch das Grundstück des Mandanten entsprechend zu überplanen.</p>	<p>A 9.10 Der Vorwurf, dass die Abwägung fehlerhaft sei, wird nicht geteilt/ zurückgewiesen.</p> <hr/> <p>B 9.10 Keine Änderung der Planung.</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
Schreiben vom 27.07.2018	<p>9.11 Soweit es in den Abwägungsmaterialien heißt, dass die örtliche Grünflächenfestsetzung auch mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Ilsenburg erfolgen soll, werden die vorausgegangenen Einwendungen vorsorglich auch gegen diesen Bebauungsplan erhoben. Zugleich wird die Einsichtnahme ist die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 19 beantragt. Es wird um die Überlassung der Planunterlagen in elektronischer Form per E-Mail gebeten.</p>	<p>A 9.11 Im Bebauungsplan Nr. 19 sind Flächen entlang der Ilseaeue als private und öffentliche Grünflächen mit entsprechender Begründung ausgewiesen. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum diese in ihrer Rechtswirksamkeit angezweifelt werden.</p> <p>Der BP Nr. 19 wurde übermittelt (inkl. Änderungen).</p> <hr/> <p>B 9.11 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.12 Die oben dargestellten Einwendungen sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Der rechtliche Vertreter des Einwenders ist bereits beauftragt, das Ergebnis der Planungen einer kritischen rechtlichen Überprüfung zu unterziehen und gegebenenfalls die erforderlichen Schritte zur gerichtlichen Kontrolle der Plansatzungen einzuleiten.</p>	<p>A 9.12 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 9.12 ---</p>
	<p>9.13 [Der Stellungnahme ist eine Vollmacht für die Vertretung im verwaltungsrechtlichen Verfahren beigelegt.]</p>	<p>A 9.13 ---</p> <hr/> <p>B 9.13 ---</p>
	<p>9.14 In dem Entwurf für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die derzeitige Bebauung an der Straße „Ackerhof“ als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Diese Festsetzung ist offenbar mit Blick auf das östlich anschließende Gewerbegebiet vorgesehen, da dessen bauliche Nutzbarkeit durch die Schutzwürdigkeit angrenzender Baugebiete eingeschränkt werden könnte. Die Festsetzung eines Wohngebietes am „Ackerhof“ hätte zur Folge, dass die dort</p>	<p>A 9.14 Der Flächennutzungsplan dient der Darstellung eines Zieles der Flächennutzung. Der Bereich des sog. „Ackerhofes“ ist zzt. durch Wohnnutzung geprägt. Da er aber direkt an GE/GI angrenzt ist es Ziel, die Nutzung langfristig als Mischgebiet zu entwickeln.</p> <p>Bei der Bebauung handelt es sich um einen ehemaligen Wirtschaftshof tlw. mit Werkwohnungen der damaligen Kupferwerk Ilsenburg AG, der ab</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>ansässigen Wohnanlieger einen wesentlich besseren Schutz gegenüber Immissionen, die von dem Gewerbegebiet ausgehen könnten, geltend machen dürften. Dementsprechend könnten sich die Wohnanlieger auf wirksame Abwehransprüche gegen nachbarunverträgliche gewerbliche Nutzungen berufen. Der Schutzanspruch eines Mischgebiets ist im Vergleich hierzu deutlich geringer zu bewerten.</p>	<p>1920 entstanden ist. Konkret sind dies Doppel- und Einfamilienhäuser mit Nebengelassen. Im Wesentlichen handelt es sich demnach um Gebäude, die fast 100 Jahre alt sind. Aufgrund der Lage in direktem Anschluss an die Gewerbe- und Industriegebiete scheint es nicht unrealistisch, dass sich in diesem Bereich z.B. angelagerte Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe ansiedeln. Dies könnte durchaus auch durch Um- bzw. Neubau innerhalb des bestehenden Bereiches erfolgen.</p> <p>Die bestehenden Wohnnutzungen haben Bestandsschutz. Es ist aber nicht Ziel der Stadt, diese zu verfestigen und weiter zu entwickeln, da sich Nutzungskonflikte und Schutzansprüche ergeben, die einer gewerblich-industriellen Entwicklung der angrenzenden Gewerbe-/Industriegebiete entgegenwirken. Zudem solle keine Wohnentwicklung in vom Zentrum weit entfernt und nicht entsprechend angebotenen Bereichen erfolgen.</p> <p>s. auch Pkt. A 9.3.</p> <hr/> <p>B 9.14 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.15 Der Mandant teilte jedoch mit, dass die Bebauung an der Straße „Ackerhof“ keineswegs den typischen Nutzungen eines Mischgebiets entspricht. Tatsächlich herrscht örtlich die Wohnnutzung auf sämtlichen bebauten Grundstücken vor. Soweit überhaupt gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ordnen sich diese der Wohnnutzung vollständig unter. Faktisch entspricht die Bebauung daher einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige, ggf. auch störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten</p>	<p>A 9.15 s. Pkt. A 9.14</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wie sie laut § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Mischgebiet zu erwarten bzw. zulässig sind, findet man vor Ort nicht.</p>	<p>B 9.15 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.16 Es bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die örtliche Festsetzung eines Mischgebiets im Rahmen der Neuerstellung des Flächennutzungsplans. Da die Bebauung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet gleicht, besteht die Gefahr eines sogenannten Etikettenschwindels. Die Mischgebietsfestsetzung könnte mithin von Anfang an funktionslos sein. Die Wohnanlieger könnten also auf die faktische Charakteristik der Bebauung verweisen und - der anderslautenden Festsetzung zum Trotz - den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets geltend machen.</p>	<p>A 9.16 s. Pkt. A 9.14</p> <p>B 9.16 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.17 Um einen Etikettenschwindel bzw. die anfängliche Funktionslosigkeit der planerischen Festsetzung auszuschließen, müsste eine durchmischte Bebauung im Sinne des § 6 BauNVO erzielt werden. Da eine wesentliche Veränderung der derzeitigen Nutzung der bebauten Grundstücke am „Ackerhof“ nicht zu erwarten ist, könnte eine Durchmischung erreicht werden, indem das beplante Gebiet erweitert wird, um bebaubare Grundstücke für die Ansiedlung mischgebietstypischer Nutzungen zu schaffen. Zu diesem Zweck bietet sich das Grundstück des Mandanten an.</p>	<p>A 9.17 Durch die vorgeschlagene Lösung würde die Wohnbebauung in Richtung der Gewerbe-/Industriegebiete verfestigt werden. Dies ist aus den o. g. Gründen nicht gewünscht (s. hierzu insbesondere Pkt. A 9.3 und A 9.14). Es wird daher an dem Ziel eines Mischgebietes festgehalten. Solange der Bereich als Wohngebiet genutzt wird, sind entsprechende Schutzansprüche vorhanden. Der Vorwurf eines „Etikettenschwindels“ wird daher zurückgewiesen.</p> <p>B 9.17 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.18 Im Anschreiben vom 29.06.2018 wurde bereits dargelegt, dass keine positive planerische Rechtfertigung für die örtliche Festsetzung einer</p>	<p>A 9.18 Zur Grünfläche: s. Pkt. A 9.3</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Grünfläche auf dem Grundstück des Mandanten angeführt werden kann. Die Erweiterung des geplanten Mischgebiets zur Sicherstellung einer gebietstypischen Vielfalt der baulichen Nutzungen stellt hingegen eine planerisch zweckmäßige und im Ergebnis vorzugswürdige Begründung dar. Durch die Erweiterung des Mischgebiets in westlicher Richtung wird die bauliche Nutzbarkeit des östlich gelegenen Gewerbegebiets sodann keineswegs eingeschränkt oder gefährdet. Vielmehr dient die Sicherstellung einer durchmischten Bebauung im Sinne des § 6 BauNVO zugleich der Sicherung einer weitestgehend uneingeschränkten Bebauung und Nutzung des Gewerbegebiets durch die dort typischerweise zu erwartenden, zum Teil störenden Vorhaben.</p>	<p>Zum Mischgebiet: s. Pkt. A 9.17.</p> <hr/> <p>B 9.18 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>9.19 Es wird darum gebeten, diese städtebaulichen Überlegungen bei der Fortsetzung des Planungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und in die gebotene Abwägung einzustellen.</p>	<p>A 9.19 Zur Kenntnis genommen. Die gebotene Abwägung aller Belange ist erfolgt.</p> <hr/> <p>B 9.19 ---</p>
<p>10 Bürger Schreiben vom 28.06.2018</p>	<p>10.1 Hiermit legen die Einwender gegen den überarbeiteten und wieder neu ausgelegten Flächennutzungsplan Einspruch ein. In der Abwägung wurden die Flurstücke 63/2, 63/4 u. 63/12 in der Flur 5, in 38871 Drübeck, Gartenstraße wieder als Streuobstwiese eingestuft, der Einwender fordert eine Gleichbehandlung seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz, wie bei dem Investor des Baugebietes Sennhütte in Wernigerode (B-Plan 52).</p>	<p>A 10.1 Bei den gesetzlich geschützten Biotopen und Landschaftsschutzgebieten handelt es sich um Darstellungen, die lediglich nachrichtlich übernommen wurden. Durch die Stadt können keine Änderungen der Gebietsabgrenzung bzw. des Schutzstatus vorgenommen werden. Für eine Herauslösung von Teilen des Landschaftsschutzgebietes bzw. eine Befreiung des Biotops ist der Landkreis nach Antrag/ Betrachtung des Einzelfalls zuständig.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
		<p><i>Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde der nördliche Teil der vom Einwender genannten Fläche sowohl als Biotop und Landschaftsschutzgebiet als auch als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit sollte im Falle einer Herauslösung aus dem LSG und einer Befreiung bzgl. des Biotops eine Wohnbebauung grundsätzlich ermöglicht werden. Es handelt sich hierbei um ein einzelnes, dreieckig zugeschnittenes Wohngrundstück zwischen Wohnbebauung und Kleingartenanlage. Eine Wohnbebauung ist hier als Siedlungsabrundung zu sehen, die das Landschaftsschutzgebiet nicht (erheblich) beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Die überlagernde Darstellung wurde jedoch vom Landkreis Harz bemängelt. Eine Darstellung als Wohngebietsfläche sei nicht möglich, so lange Schutzgebiete bestünden.</i></p> <p><i>Nach Prüfung der Rechtslage wurde der Forderung des Landkreises nachgekommen und die Fläche gem. § 5 (1) BauGB als „Weißflächen“ dargestellt.</i></p> <p>Die südliche vom Einwender genannte Fläche wird dagegen weiterhin als Grünfläche und nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet und geschütztes Biotop dargestellt. Die Fläche ist Teil eines großflächigen Landschaftsschutzgebietes, welches grundsätzlich erhalten werden soll.</p> <p>Ein Vergleich mit dem angeführten Baugebiet in Wernigerode ist nicht zielführend. Bei dem genannten Gebiet in Wernigerode handelt es sich um eine innerstädtische Fläche ohne Landschaftsschutzgebiets-Status. Es ist daher jeweils eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.</p> <p>B 10.1 Keine Änderung der Planung.</p>

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Auswertung der Stellungnahmen zu den ern. Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i. V. m § 3 (2) BauGB vom 29.05. bis 02.07.2018

Planstand: 28.03.2018

Stand: 19.10.2018 | ST

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>10.2 Die <i>Streuobstwiese</i> ist zum größten Teil <i>tot und abgängig</i>, das sagt jeder Fachmann, der sich damit auskennt.</p>	<p>A 10.2 Die Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop erfolgte vom Landkreis Harz (untere Naturschutzbehörde) nach Prüfung vor Ort. Von der Stadt wird der vom Landkreis festgelegte Status als gesetzlich geschütztes Biotop lediglich nachrichtlich übernommen. Ob eine Streuobstwiese abgängig ist, hat nach den aktuellen Beurteilungskriterien keinen Einfluss auf den Biotopstatus.</p> <p>B 10.2 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>10.3 Die Einwender verweisen nochmals auf das Fallbeispiel, auf den <i>B-Plan Nr. 52 "Sennhütte" in Wernigerode</i>. Dort wurde eine abgängige, tote <i>Streuobstwiese verschoben</i> und wird <i>neu ersetzt</i>. Der Einwender fordert, dieses Beispiel in die Überlegungen mit aufzunehmen und umzusetzen.</p>	<p>A 10.3 Für eine Befreiung ist der Landkreis nach Betrachtung des Einzelfalls zuständig.</p> <p>B 10.3 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>10.4 Die Einwender bitten um schriftliche Bestätigung seines Einspruches zu dem neu ausgelegten Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg.</p>	<p>A 10.4 Der Einwender erhält eine Auszug des Abwägungsergebnisses nach Beschlussfassung durch den Stadtrat.</p> <p>B 10.4 ---</p>
	<p>10.5 In Deutschland gilt das <i>Gleichbehandlungsprinzip</i>. Der Einwender behält sich vor, ein <i>Normenkontrollverfahren</i> einzuleiten, um eine Gleichbehandlung seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu erreichen.</p>	<p>A 10.5 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 10.5 ---</p>