

# Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ Stadt Ilsenburg

## A. Die frühzeitige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 im Gebäude der Stadt Ilsenburg, Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg, 1. OG, Fachbereich Ordnung und Bauen

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. Bürger, An der Vitikapelle, Ilsenburg | Schreiben vom 15.11.2018 |
| 2. Bürger, Wienbreite, Ilsenburg         | E-Mail vom 21.11.2018    |
| 3. Kleingartenverein Mahrholzberg        | Schreiben vom 28.11.2018 |
| 4. Bürger, Versteckter Winkel, Ilsenburg | E-Mail vom 29.11.2018    |

## B. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit Anschreiben nebst Anlagen am 22.10.2018 mit Stellungnahme-Frist bis zum 30.11.2018.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten                               | Schreiben vom 05.11.2018              |
| 2. Deutsche Telekom Technik GmbH  | Schreiben vom 07.11.2018              |
| 3. Stadtwerke Wernigerode GmbH  | Schreiben vom 12.11.2018              |
| 4. Avacon Netz GmbH   | Schreiben vom 14.11.2018              |
| 5. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Abt. Bodendenkmalpflege           | Schreiben vom 15.11.2018              |
| 6. Harz Energie Netz GmbH   | Schreiben vom 21.11.2018              |
| 7. Landesamt für Geologie und Bergwesen   | Schreiben vom 22.11.2018              |
| 8. Landeszentrum Wald   | E-Mail vom 27.11.2018                 |
| 9. Handwerkskammer Magdeburg  | Schreiben vom 27.11.2018              |
| 10. Vodafone Kabel Deutschland  | Schreiben vom 28.11.2018              |
| 11. WA Holtemme-Bode  | Schreiben vom 29.11.2018              |
| 12. Freiwillige Feuerwehr Ilsenburg   | Schreiben vom 29.11.2018              |
| 13. Regionale Planungsgemeinschaft  | Schreiben vom 30.11.2018              |
| 14. Landesstraßenbaubehörde   | Schreiben vom 30.11.2018              |
| 15. Landkreis Harz  | Schreiben vom 03.11.2018 (03.12.2018) |
| 16. Ministerium für Landesentwicklung u. Verkehr<br>Landesplanerische Stellungnahme | Schreiben vom 06.12.2018              |
| 17. Landkreis Harz  | Schreiben vom 14.12.2018              |

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

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| ➤ Landesbetrieb für Hochwasserschutz   | Schreiben vom 29.11.2018 |
| ➤ Enwi Harz  | E-Mail vom 01.11.2018    |
| ➤ Landesanstalt für Altlastenfreistellung                                      | Schreiben vom 01.11.2018 |
| ➤ Polizeirevier Harz   | Schreiben vom 05.11.2018 |
| ➤ Landesamt für Vermessung Geoinformation                                      | Schreiben vom 06.11.2018 |
| ➤ Bundesamt für Infrastruktur  | Schreiben vom 07.11.2018 |
| ➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Abt. Bau – und Kunstdenkmäler | Schreiben vom 07.11.2018 |
| ➤ Bundesamt für Immobilienaufgaben   | Schreiben vom 15.11.2018 |
| ➤ Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde                          | E-Mail vom 21.11.2018    |
| ➤ Stadt Bad Harzburg   | E-Mail vom 27.11.2018    |
| ➤ Industrie- und Handelskammer Magdeburg                                       | Schreiben vom 28.11.2018 |

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

- Stadt Wernigerode
- Gemeinde Nordharz
- Kreishandwerkerschaft Wernigerode
- Nationalpark Harz

### **C. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

erfolgte vom 21.10.2019 bis 25.11.2019 durch öffentlichen Aushang im Gebäude der Stadt Ilsenburg

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

1. **Bürger, Ilsenburg** **Schreiben vom 22.11.2019**

### **D. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

erfolgte mit Schreiben vom 11.10.2019 mit Stellungnahme-Frist bis zum 25.11.2019

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

1. **Handwerkskammer Magdeburg** **Schreiben vom 16.10.2019**
2. **Landeszentrum Wald** **E-Mail vom 17.10.2019**
3. **Landesamt für Altlastenbefreiung** **Schreiben vom 18.10.2019**
4. **Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung, Forsten Mitte** **Schreiben vom 24.10.2019**
5. **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie** **Schreiben vom 28.10.2019**
6. **Deutsche Telekom Technik GmbH** **Schreiben vom 04.11.2019**
7. **Landesverwaltungsamt Ref. Naturschutz** **Schreiben vom 06.11.2019**
8. **Regionale Planungsgemeinschaft** **Schreiben vom 15.11.2019**
9. **Polizeirevier Harz** **Schreiben vom 12.11.2019**
10. **Landesstraßenbaubehörde** **Schreiben vom 21.11.2019**
11. **Landesamt für Geologie und Bergwesen** **Schreiben vom 19.11.2019**
12. **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr** **Schreiben vom 25.11.2019**
13. **Landesverwaltungsamt Ref. Immissionsschutz** **E-Mail vom 27.11.2019**
14. **Landkreis Harz** **Schreiben vom 28.11.2019**

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

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, Dienstl.** **Schreiben vom 15.10.2019**
- **Landesamt für Vermessung und Geoinformation** **Schreiben vom 23.10.2019**
- **Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserw.** **Schreiben vom 24.10.2019**
- **Industrie- und Handelskammer Magdeburg** **Schreiben vom 25.11.2019**

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

- **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie** Abt. Bau – und Kunstdenkmäler
- **Bundesamt für Infrastruktur**
- **Stadt Wernigerode**
- **Gemeinde Nordharz**
- **WA Holtemme-Bode**
- **Harzer Verkehrsbetriebe GmbH**
- **Stadtwerke Wernigerode GmbH**
- **Avacon Netz GmbH**
- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**
- **Harz Energie Netz GmbH**
- **Enwi Harz**
- **Kreishandwerkerschaft Wernigerode**
- **Nationalpark Harz**

## A. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben:

### 1. Bürger, An der Vitikapelle, Ilsenburg

Schreiben 15.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Es sollte eine Verlängerung des fußläufigen Verbindungsweges "A" mindestens zwischen der Straße "An der Vitikapelle" und der Straße "Wienbreite" erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstand von 6 m zwischen den Bebauungen ist viel zu gering</li> <li>- Wohngebiet würde durch den Weg aufgelockert werden, so wie es sich bisher im vorhandenen Wohngebiet zeigt</li> <li>- Kompakte Bebauung zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und der geplanten Erweiterung würde aufgelockert werden / allgemeines Wohlbefinden des Wohnens</li> <li>- Pflege der vorhandenen Hecken (vorwiegend Schnitthecken) wäre weiterhin möglich</li> <li>- Auch sind Bäume in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenzen zum neuen Wohngebiet und andere gewachsene Gehölze in entsprechender Nähe vorhanden, da bisher hier der Abschluss des Wohngebietes war</li> <li>- Es sind Ausgänge/Gartenporten der anliegenden Grundstücke zu dem jetzigen Weg vorhanden</li> <li>- Im Notfall könnte der Weg auch als Rettungsgasse genutzt werden</li> <li>- Anwohner und sonstige Bürger nutzen den vorhandenen Weg zwischen Wald/Kleingartenanlage und dem direkten Weg zur L85, um Grünschnitt zum Wertstoffhof zu bringen und zu entsorgen; möglicherweise könnten Kleingärtner auch in Versuchung kommen, den Grünschnitt auf dem dann kürzeren Weg zum Wald zu entsorgen</li> <li>- Auch Nutzung als Wanderweg, da direkte Anbindung zum Wald</li> </ul>	<p><b>Die südliche Baugrenze zum bestehenden Wohngebiet wird um 2 m nach Norden verschoben.</b></p> <p>Mit der Verschiebung der Baugrenze um 2 m ergibt sich ein ausreichender Freiraum mit 5 m Mindestabstand. Künftige Gebäude werden sich zur Nordseite orientieren, damit die Terrassen nach Süden und Westen ausgerichtet werden können, so dass sich ein Abstand &gt; 8 bis 10 m ergeben wird. Eine zusätzliche Wegverbindung ist nicht geplant, da mit dem Anschluss an den Fußweg entlang der Kleingärten, dem Anschluss an die Straße „An der Vitikapelle“ und der „Wienbreite“ ausreichende Anbindungen zur Verfügung stehen. Eine kompakte Bebauung ist nicht geplant, sondern Einfamilienhäuser, wie im bisherigen Gebiet.</p> <p>Die Pflege ist weiterhin möglich. Das Nachbarschaftsgesetz sieht eine gegenseitige Rücksichtnahme vor. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern wird durch den Grünstreifen des Plangebietes in einer Breite von 3 m ergänzt. Es kann sich eine durchgängiger Grünstreifen entwickeln.</p> <p>Ausgänge / Gartenporten zum anliegenden nördlichen Grundstück sind nachbarrechtlich auch heute nicht gestattet, da sich die Ackerfläche in Privatbesitz befindet. Nein. Der mögliche Weg müsste den Anforderungen für Rettungsfahrzeuge entsprechen, die nicht gegeben sind. Eine offizielle Wegeparzelle ist derzeit nicht vorhanden und durch die Stadt Ilsenburg nicht geplant, da ausreichende Wegebeziehungen vorhanden sind. Zur Entsorgung von Grünschnitt in Richtung Wertstoffhof wird kein Kleingärtner den Weg zur L 85 über den Straßenseitengraben nutzen, sondern die vorhandenen Wege des Baugebietes „Wienbreite“ bzw. „Mahrholzberg“ zur neu errichteten Fußgängerampel. Es ist kein Wanderweg vorgesehen, da ausreichende fußläufige Verbindungen zwischen dem künftigen und vorhandenen Baugebiet durch den Weg „A“, die Straße „An der Vitikapelle“ und der „Wienbreite“ zur Verfügung stehen.</p>

### 2. Bürger, Wienbreite, Ilsenburg

E-Mail vom 21.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Ich bin direkter Anwohner/ Anlieger der Straße "Wienbreite", welche laut Bebauungsentwurf als Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet „Wienbreite 2“ vorgesehen wird.</p> <p>Ich habe erhebliche Bedenken betreffs des zu erwartenden hohen Schwerlastverkehrs mit erhöhtem Verschmutzungsgrad auf unserer Straße. Dieser erheblichen zusätzlichen Belastung dürfte die mittlerweile bereits in teilweise Mitleidenschaft gezogenen Straße nicht gewachsen sein. Es ist bereits heute, vor Baubeginn eindeutig festzustellen, dass die verwendeten Straßenpflastersteine Ausbrüche und Abplatzungen in nicht unerheblichem Maß aufweisen. Eine weitere nicht unerhebliche Schädigung und Verschleiß der Straße ist zu erwarten und ich erachte es für geboten, eine bereits heute zur alten B6 Straße Richtung Stapelburg existierende Zufahrt der Landwirtschaftsfahrzeuge dafür zu benutzen und ggf. auszubauen. Somit hat der in erheblichem Maße zu erwartende Schwerlastverkehr eine wesentlich einfachere Zuwegung und deutlich leichtere Erreichbarkeit der anzufahrenden Baustelle und weitestgehendem Ausschluss von Gefährdung von Personen in der Ortslage Ilsenburg.</p> <p>Weiterhin ist die Straße um den NETTO-Einkaufsmarkt bis zur Wienbreite bereits heute teilweise in einem äußerst desolaten Zustand. Das jahrelange verkehrswidrige Parken einiger Anwohner auf dieser Straße steht des Weiteren einer freien Zu- und Abfahrt im Wege, ebenso der kleine „Kreisel“ am NETTO- Einkaufsmarkt. Es werden schließlich viele Transporte mit längeren Aufliegern und LKW mit Anhänger, sowie mit hohem Verschmutzungsgrad erwartet.</p> <p>Weiterhin ist mir der Punkt 2.2 in der "Begründung zum Bebauungs-</p>	<p><b>Bezogen auf die mehrfachen Hinweise im Rahmen des 1. Verfahrensschrittes ist eine Zufahrt direkt zur L 85 geplant.</b></p> <p>Durch die Änderung der Zufahrt zum geplanten Baugebiet über die L 85 sind keine zusätzlichen Belastungen auf die bestehende Gemeindestraße zu erwarten, da auch der Baustellenverkehr zur L 85 erfolgen wird.</p> <p>Durch die Änderung der Zufahrt zum geplanten Baugebiet werden keine zusätzlichen Transporte im Bereich den „Netto-Einkaufsmarktes“ entstehen. Die Erschließung wird auch in der Bauphase von der L 85 vorgenommen.</p> <p><b>Die textliche Festsetzung, dass auch Betriebe des Beherr-</b></p>

plan Nr.34" durch Fa. Conterra (auf Seite 6/7) folgendes aufgefallen: bei Art der baulichen Nutzung werden 1) Wohngebäude; 2) Läden, Gaststätten, Handwerksbetrieben; 3) sportlichen, kirchlichen ... etc. Anlagen, sowie Beherbergungsbetrieben gestatten, oder liegt hier ein Scheib- bzw. Formulierungsfehler vor? Das neue Wohngebiet "Wienbreite 2" soll meines Erachtens ausschließlich für die Errichtung von Eigenheimen dienen, so wie es im Wohngebiet "Wienbreite 1" geplant und ausgeführt worden ist. Eine Gestattung der Errichtung von Hotel, Läden, Sportplätzen etc. in dem vorgesehenen Wohngebiet lehne ich ab.  
Ich ersuche sie höflichst, mir eine schriftliche Mitteilung zu meinen Einwendungen zukommen zu lassen.

**bergungswesens (Hotels, Pensionen, Gasthöfe oder Jugendherbergen) ausnahmsweise zulässig sein sollen sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und politische Zwecke werden hinsichtlich des notwendigen Bedarfes an Wohnraum herausgenommen.**  
Die Nutzung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bleiben im allgemeinen Wohngebiet bestehen.  
Nach entsprechender Abwägung und Beratung im Stadtrat werden die Beteiligten über die gegebenen Hinweise informiert.

### 3. Kleingartenverein Mahrholzberg

Niederschrift vom 28.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Einwendungen / Anregungen zum Planentwurf B-Plan Nr. 34 „Wienbreite II“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Leitungssystem in der Städt. Wegeparzelle soll aufrecht erhalten werden zur Wasserversorgung des Kleingartenvereins /-anlagen</li> <li>- 500-er AZ-Leitung ab Höhe städt. Grundstück, hier 7 Erfassungsrohre als Drainage</li> <li>- auf Ackerfläche gibt es ein Drainagesystem, ca. 80 cm Tiefe, ein neu angelegter offener Graben könnte Wasser aus der Ackerdrainage ziehen, was so nicht gewollt ist</li> <li>- reicht der Straßenseitengraben zum Auffang des Regenwassers aus?</li> </ul> <p>- begrüßt die Anpflanzung von Stechapfel und Winterapfel zum Auffangen von Oberflächenwasser</p>	<p>Das Leitungssystem bleibt bestehen.</p> <p>Über eine Fachplanung wird sichergestellt, dass die bestehenden Systeme in Funktion bleiben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in der aufzustellenden Fachplanung beachtet.</p> <p>Der vorhandene Straßenseitengraben, der zu einem Gewässer umgewidmet wird, reicht zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers zum Vorfluter aus. Über ein geplantes Regenrückhaltebecken wird sichergestellt, dass nur so viel Oberflächenwasser abgeführt wird, wie bisher. Die zusätzliche Menge wird über das RRB zwischengespeichert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 4. Bürger, Versteckter Winkel, Ilsenburg

E-Mail vom 29.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>aufgrund der im Internet zur Verfügung stehenden Informationen ist nicht eindeutig ersichtlich, an welche Mailadresse die Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ der Stadt Ilsenburg (Harz) mit integrierten örtlichen Bauvorschriften - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - zu richten sind. Daher tue ich dies an die für mich naheliegenden Adressen.</p> <p>Im Plan ist mir aufgefallen, dass keine zusätzliche Einfahrt für das Gebiet vorgesehen ist.</p> <p>Bei bis zu 35 Grundstücken (laut Begründung) muss ich als Anwohner und auch als Vater von 2 Kindern darauf dringen, diese Entscheidung zu überdenken. 35 neue Häuser führen zu (voraussichtlich) 70 neuen Fahrzeugen, welche 2-mal täglich den Zubringer „Wienbreite“ nutzen werden.</p> <p>Dies bedeutet also bis 140 Durchfahrten pro Tag zusätzlich. Subjektiv wahrgenommen stellt dies eine Verdoppelung des Verkehrs auf der Straße „Wienbreite“ dar.</p> <p>Sie können sich sicher vorstellen, dass die Anwohner dies nur bedingt befürworten; geschweige denn „gut“ finden werden.</p> <p>Weiterhin gebe ich zu Bedenken, dass es sich um eine „Spielstraße“ handelt, welche bei einer Verdoppelung des Verkehrs als solche für Kinder praktisch nicht mehr nutzbar sein wird. Die Installation der Berliner Kissen führt zwar zu einer deutlichen Verringerung der Einfahrtgeschwindigkeit ins Wohngebiet, aber leider beschleunigen viele spätestens nach der Kreuzung „Wienbreite/Versteckter Winkel“ wieder. Ich habe die Befürchtung, dass gerade im „hinteren“ Bereich der Wienbreite die Geschwindigkeit deutlich zu hoch sein wird. Die Straße „Wienbreite“ wird im Ergebnis eine Art Hauptstraße.</p> <p>Desweiteren möchte einen weiteren Hinweis geben: Im Falle der Notwendigkeit des Einsatzes von Rettungsdiensten (z.B. Feuerwehr) halte ich eine zweite Zufahrt zum Wohngebiet für vorteilhaft. Die Einsatzwagen müssen dann nicht zwingend den "Umweg" über den Mahrholzberg nehmen bzw. gelangen einfacher und schneller zu Einsatzorten.</p> <p>In weiterer Folge würde eine weitere Zufahrt/Ausfahrt zur L85 auch den Verkehr auf dem Mahrholzberg entlasten, da Auspendler tendenziell über diese zur L85 Richtung Stapelburg/B6n (A36) fahren würden. Auch der zwangsläufig entstehende Schwerlastverkehr während der</p>	<p><b>Bezogen auf die mehrfachen Hinweise im Rahmen des 1. Verfahrensschrittes ist eine Zufahrt direkt zur L 85 geplant.</b> Durch die Änderung der Zufahrt zum geplanten Baugebiet über die L 85 sind keine zusätzlichen Belastungen auf die bestehende Gemeindestraße zu erwarten. Eine Verbindung zwischen den Baugebieten wird es nur für Rettungsfahrzeuge bzw. für Fußgänger geben.</p> <p><b>Durch die Änderung der Zufahrt zum geplanten Baugebiet über die L 85 sind keine zusätzlichen Belastungen auf die bestehende Gemeindestraße zu erwarten, sodass keine weiteren baulichen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich werden.</b></p> <p>Rettungsdienste werden künftig über den direkten Anschluss an die L 85 ihren Einsatz abwickeln. Zusätzlich steht als 2. Verbindung die Straße „B“ zur Verfügung, die aber nur für die Rettungsdienste nutzbar sein wird.</p>

Bebauungsphase führt sicher zu einer deutlichen Belastung der Straße "Wienbreite" und somit zu einer erhöhten Abnutzung sowie entsprechender Lärmbelästigung der direkten Anwohner.

Folglich wird also unter Umständen diese Straße vorzeitig „saniert“ werden müssen. Dies wiederum führt zu einer Belastung der Grundstückseigner, welche an der Straße anliegen. (Oder?)

In der Gesamtbetrachtung stellt sich für mich also die Frage ob die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt zum Wohngebiet Wienbreite bzw. Wienbreite II nicht doch erwägenswert und letztlich sinnvoll ist. Ich bitte um Mitteilung in welchen Sitzungen die Hinweise aus der Bevölkerung in den entsprechenden Gremien diskutiert werden.

Unabhängig von obigen Hinweisen war der Presse zu entnehmen, dass das Wohngebiet durch die Stadtwerke Wernigerode erschlossen werden soll. Die Gründe sind für mich nicht ersichtlich? Warum kann dies (wie beim Wohngebiet "Wienbreite II") nicht die stadt eigene Wohnungsbaugesellschaft übernehmen? Warum müssen zu erwartenden Gewinnen aus der Stadt abgezogen und letztlich damit auch dem-Stadtsäckel vorenthalten werden? Warum muss den Stadtwerken hier mehrfache Einnahmen (Erschließungsgewinne und Gebühreneinnahmen durch die neuen Hausanschlüsse) zugesprochen werden?

Durch die Änderung der Zufahrt zum geplanten Bau-gebiet über die L 85 sind keine zusätzlichen Belastungen auf die bestehende Gemeindestraße zu erwarten.

Die Stadt Ilsenburg hat hier dem Bürger den möglichen Termin für die Behandlung des Themas im Bauausschuss sowie der öffentliche Sitzung des Stadtrates mitgeteilt.

Die Stadtwerke Wernigerode treten als „Privatinvestor“ auf und sind an die Stadt Ilsenburg herangetreten, um das Erschließungsgebiet eigenverantwortlich umzusetzen. Dazu hat der Rat der Stadt Ilsenburg am 20.06.2018 entschieden und einen entsprechenden Beschluss gefasst.

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

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

### 1. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten

Schreiben vom 05.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände. Das Plangebiet „Wienbreite II“ grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzfläche. Es ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Der Hinweis wird in der Begründung unter Punkt 2.8 aufgenommen.</b>                      Mit der Eingrünung auf der nördlichen und westlichen Seite wird hinsichtlich der möglichen Staubeentwicklung Rechnung getragen.                      Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      Die geplante Strauch-Baumhecke führt zu keiner nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Ackerflächen.</p>

### 2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 07.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben. Im Planungsbereich 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.</p> <p>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.</p> <p>Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.</p> <p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen                      In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Für nichtöffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden; bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903.</p> <p>Wir danken für Ihr Entgegenkommen, für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Telekom wird rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn informiert.</p> <p>Eine koordinierte Erschließung ist auch der Wunsch der Stadt Ilsenburg.</p> <p>Im öffentlichen Verkehrsraum werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien zur Verfügung stehen.                      Das Merkblatt der Forschungsgesellschaft wird berücksichtigt.</p> <p>Es sind nur öffentlich gewidmete Verkehrsfläche vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

### 3. Stadtwerke Wernigerode GmbH

Schreiben vom 12.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>in Beantwortung Ihres Schreibens vom 22.10.2018 teilen wir ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Wernigerode GmbH keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Wienbreite“ der Stadt Ilsenburg bestehen.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seitens der Stadt Ilsenburg wird eine Löschwasserversorgung auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg (Mitbe-</p>

unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der aktuell gültigen "Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten" erfolgen.

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung unserer Versorgungsleitung notwendig, so ist diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern. Für die weitergehende Erschließung ist 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. Die jeweilige technische Lösung ist im Voraus mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen.

Anfallende Kosten der Änderung gehen zu Lasten des Verursachers. 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 Erkundungsmaßnahmen (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.

Wir bitten um Beteiligung bei der weiteren Planung, damit aufkommende Fragen rechtzeitig geklärt werden können.

nutzung der technischen Hydranten) mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen.

Ein zusätzlicher Hydrant wird in die Vereinbarung im Zuge der Erschließung aufgenommen, um die Löschwasserversorgung in diesem Bereich ergänzend abzusichern.

Regelung hierzu im städtebaulichen Vertrag.

**Zwischen den Stadtwerken Wernigerode (Investor) und der Stadt Ilsenburg wird ein städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Regelung zur Erschließung trifft.**

Zukünftige Baumaßnahmen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode durchgeführt

Baumpflanzungen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke durchgeführt.

Werden Umverlegungen der Versorgungsleitungen notwendig, erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH. In dem Zuge ist ggf. eine Regelung zur Kostenübernahme zu treffen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und von den jeweiligen Unternehmen beachtet.

Die Hinweise für die Tiefbauarbeiten werden zur Kenntnis genommen und von den jeweiligen Unternehmen beachtet.

Die Stadtwerke Wernigerode GmbH wird weiterhin als TÖB rechtzeitig in Planungsmaßnahmen eingebunden.

#### 4. Avacon Netz GmbH

Schreiben vom 14.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Wir sind interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen. Die im Plangebiet befindlichen NS-Kabel unseres Verantwortungsreiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.</p> <p>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.</p> <p>Im Zuge der Erschließung bieten wir Ihnen gleichzeitig eine kostengünstige Planung und Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen an. Durch eine gemeinsame Verlegung der Energieversorgungsanlagen und der Straßenbeleuchtungsanlagen entstehen Synergieeffekte, die wir an unseren Auftraggeber weiterreichen können.</p> <p>Um mit der Planung beginnen zu können, bitten wir darum, uns folgende Unterlagen zu übergeben:            ein bestätigter und parzellierter Bebauungsplan im Maßstab 1:500 den terminlichen Ablauf (Bau beginn, Bauabschnitte) den Leistungsbedarf.</p> <p>Zur Stromversorgung muss eine Transformatorenstation errichtet werden. Es wird eine Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.</p> <p>Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Aus den übergebenen Bestandspläne sind keine NS-Kabel im Plangebiet erkennbar. Mögliche Berührungspunkte werden im Vorfeld abgestimmt. Das Merkblatt der Forschungsgesellschaft wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Straßenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planung und Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen ist durch den Investor durchzuführen.</p> <p><b>Nach Satzungsbeschluss werden der Avacon die angeforderten Unterlagen für die Netzplanung der Energieversorgung durch den Investor zur Verfügung gestellt, damit mit der Planung begonnen werden kann. Hierzu erfolgt zusätzlich eine Abstimmung zwischen der Avacon und dem Investor, den Stadtwerken Wernigerode. Die benötigte Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort für eine Transformatorenstation wird bereitgestellt.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wenn erforderlich bei Veräußerung öffentlicher Flächen beachtet.</p>

**5. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege Schreiben vom 15.11.2018**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben.                      Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.                      Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.                      Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über einen bestehenden Hinweis auf der Planunterlage und in der Begründung werden die ausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**6. Harz Energie Netz GmbH**

**Schreiben vom 21.11.2018**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><u>Gasversorgung</u>                      Angrenzend an den Planungsbereich befinden sich verschiedene Gasversorgungsanlagen in den südlich gelegenen öffentlichen Straßenbereichen, die der Versorgung des Ortsbereiches dienen. Der Bestand der Leitungen muss weiterhin gesichert bleiben. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.                      Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen.</p> <p>Die Bestandspläne legen wir Ihnen für Planungszwecke bei. Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft.                      Gern ist auch Herr Leßmann (Tel. 05321/7897305) bei Fragen für Sie da.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Der Investor stimmt mit der Harz Energie die Versorgung des Baugebietes ab.</b>                      Die entsprechenden Grundstückseigentümer werden frühzeitig bei Bedarf ankündigen und entsprechende Angebote abfordern.                      Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**7. Landesamt für Geologie und Bergwesen**

**Schreiben vom 22.11.2018**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten 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:</p> <p><u>Bergbau</u>                      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 ebenfalls nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u>                      Aus geologischer Sicht gibt es zum Bebauungsplan nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.  <i>Hinweise / Empfehlungen:</i>                      Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB vom Plangebiet nicht bekannt.                      Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserentsorgung ist die Errichtung eines trockenfallenden Regenrückhaltebeckens in naturnaher Ausbildung vorgesehen. Der Standort für das Becken befindet sich lt. Planzeichnung im Bereich einer Fläche am Ostrand des Plangebietes. Um mögliche spätere Vernässungserscheinungen auszuschließen, ist durch eine entsprechende Untersuchung zu prüfen, ob die für eine Versickerung notwendigen Voraussetzungen (geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Standortbereich gegeben sind. Auf der Grundlage der ermittelten Ergebnisse ist die Dimensionierung des Beckens vorzunehmen.                      Nach der Topographie (Ausgabe 1907 mit Nachträgen von 1919) des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Vernässungsgefahr besteht nicht, da das trockenfallende Regenrückhaltebecken abgedichtet werden soll.                      Über einen gedrosselten Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt die Zuführung des Oberflächenwassers in den Straßenseitengraben, der in ein Gewässer umgewidmet werden soll.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Geologischen Messtischblattes 4130 ist etwa im unteren Drittel der Zufahrtsstraße (etwa 180m von der Westgrenze des Plangebietes entfernt) ein Quellaustritt dargestellt. Ob die Quelle noch existiert, entzieht sich unserer Kenntnis.	Zurzeit ist kein Quellaustritt augenscheinlich sichtbar.
---	--

## 8. Landeszentrum Wald

E-Mail vom 27.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>das Landeszentrum Wald (LZW) hat die Unterlagen zur Anhörung zum obigen Verfahren erhalten. Nach den §§ 6 und 34 Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016, S. 77ff) wurde ihr Anliegen für den Zuständigkeitsbereich des LZW geprüft.</p> <p>Da offensichtlich Wald nicht betroffen ist, ergeben sich keine forstrechtlichen Bedenken. Das Vorhaben ist sinnvoll.</p> <p>Hinweis: Entlang der Waldränder ergibt sich aus unserer Sicht, dass der Investor/Eigentümer die Verkehrssicherungspflichten übernimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund eines Abstandes der künftigen Wohnbebauung von über 140 m sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich.</p>

## 9. Handwerkskammer Magdeburg

Schreiben vom 27.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>nach eingehender Prüfung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken bestehen, 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nächsten Handwerksbetriebe befindet sich über 300 m vom Plangebiet entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen ansässiger Handwerksbetriebe bestehen.</p>

## 10. Vodafone Kabel Deutschland

E-Mail vom 28.11.2018

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

## 11. WA Holtemme-Bode

Schreiben vom 29.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><u>Allgemeines</u> Der WAHB ist für die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigung verantwortlich. Eine Errichtung von Abwasseranlagen für die zentrale Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund des Abwasserbeseitigungskonzeptes vom WAHB nicht geplant. Gemäß vorliegender Begründung erfolgt die Planung und Errichtung durch und auf Kosten eines Investors (Vorhabenträger).</p> <p>Eine Übernahme der Abwasseranlagen durch den WAHB wäre auf der Grundlage einer hydraulischen Vorbetrachtung gemeinsam zwischen Vorhabenträger und WAHB abzustimmen und in einem Durchführungs- und Kostenregelungsvertrag zu vereinbaren. Sämtliche Kosten (Untersuchungs-, Planungs-, Genehmigungs- und Herstellungskosten usw.) hat der Vorhabenträger vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan geht von der Erschließung eines Flurstückes aus. Künftig sollen hier ca. 35 Baugrundstücke gebildet werden. Bei einer Übernahme der Abwasseranlagen durch den WAHB muss jedes ei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung (Punkt 5.1) wurden nur Aussagen über die verkehrliche Erschließung (Stadt Ilsenburg) behandelt. Zwischen Investor und WAHB ist die Kostenübernahme zu klären und zu vereinbaren. <b>Zwischen der Stadt Ilsenburg, dem WAHB und dem Investor, den Stadtwerken Wernigerode, erfolgte die Abstimmung, dass der WAHB die Erschließung des Baugebietes für die Entsorgungsleitungen vornimmt. Die entsprechende vertragliche Vereinbarung ist durch den Investor noch abzuschließen.</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

genständige bürgerlich-rechtliche Grundstück über separate Anschlussmöglichkeiten verfügen.

Schmutzwasserbeseitigung  
Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes sind sämtliche notwendige Anlagen zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung durch den und auf Kosten des Vorhabenträgers bis zu technisch und rechtlich möglichen Anschlusspunkten der zentralen öffentlichen Schmutzwasserkanalisation des WAHB zu führen, wobei für jedes zukünftige Grundstück im Geltungsbereich ein eigener, unmittelbarer Anschluss zu berücksichtigen ist. Die Details wären frühzeitig im Rahmen eines hierfür erforderlichen Durchführungs- und Kostenregelungsvertrages mit dem WAHB zu vereinbaren. Grundsätzlich wäre ein Anschluss an die in der vorliegenden Begründung unter Pkt. 2. 7.1 aufgeführten Anschlusspunkte der vorhandenen zentralen Schmutzwasserkanalisation des WAHB technisch denkbar. Über diese grundsätzliche Anschlussmöglichkeit hinaus kann aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen jedoch keine Aussage getroffen werden. Eine Beurteilung konkreter technischer Anschlusslösungen setzt die Vorlage von Anschlusszahlen sowie Höhenverhältnissen und sich hieraus ergebender hydraulischer Notwendigkeiten voraus.

Niederschlagswasserbeseitigung  
Auch hier gilt analog das zur schmutzwasserseitigen Erschließung des Bebauungsplangebietes gesagte, wobei als Anschlussmöglichkeit in der vorliegenden Begründung der Straßenseitengraben aufgeführt wird. Bei Abschluss eines Durchführungs- und Kostenregelungsvertrages wäre durch den Vorhabenträger hierfür eine entsprechende Einleiterlaubnis nachzuweisen.

**Zwischen der Stadt Ilsenburg, dem WAHB und dem Investor, den Stadtwerken Wernigerode, erfolgte die Abstimmung, dass der WAHB die Erschließung des Baugebietes für die Entsorgungsleitungen vornimmt. Die entsprechende vertragliche Vereinbarung ist durch den Investor noch abzuschließen.**

**Der Investor hat ein Entwässerungskonzept erarbeitet und dem WAHB und dem Landkreis Harz übergeben, damit die konkreter technischer Anschlusslösungen beurteilen werden können.**

**Der Investor hat ein Entwässerungskonzept erarbeitet und dem WAHB und dem Landkreis Harz übergeben, damit die konkreter technischer Anschlusslösungen beurteilen werden können.**

## 12. Freiwillige Feuerwehr Ilsenburg

E-Mail vom 29.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit der Erweiterung des Wohngebietes „Wienbreite“ entstehen ca. 34 neue Gebäude, dies beinhaltet ebenfalls eine erhöhte Anzahl von PKWs. Die zurzeit einzige Zufahrt über den „Mahrholzberg“ sehen wir als nicht ausreichend an.</p> <p>Kommt es im neuen Wohngebiet zu einer größeren Havarie oder Schadenslage, kann es durch abfahrende Bewohner und anrückende Einsatzfahrzeuge zu gegenseitigen Behinderungen kommen. Durch einen Feuerwehreinsatz im Zufahrtsbereich, welcher eine Sperrung der Straße notwendig macht, ist der dahinterliegende Bereich für parallele Einsätze z.B. des Rettungsdienstes nicht erreichbar. Des Weiteren wäre bei Straßenbaumaßnahmen oder Reparaturmaßnahmen im Straßenbereich der Zufahrt ins Wohngebiet keine weitere Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzkräfte vorhanden. Die provisorische Zufahrt am Garagenkomplex Mahrholzberg und der Straße „Unter dem Regenbogen“ sehen wir als nicht geeignet an. Abgesehen vom Einsatztaktischen Gesichtspunkte der Feuerwehr, ist es auch sicherlich im Sinne aller Anwohner das Wohngebiet über eine weitere Zufahrt erreichen zu können. Nach unserer Ansicht ist hier eine Ausfahrt auf die L 85 erforderlich, um die Sicherheit der Anwohner gewährleisten zu können.</p>	<p><b>Bezogen auf die mehrfachen Hinweise im Rahmen des 1. Verfahrensschrittes ist eine Zufahrt direkt zur L 85 geplant.</b> Durch die Änderung der Zufahrt zum geplanten Baugebiet über die L 85 sind keine zusätzlichen Belastungen über die Zufahrt „Mahrholzberg“ zu erwarten. Rettungsfahrzeuge haben künftig 2 Möglichkeiten die neue Baugebiet zu erreichen: - über die neue Zufahrt von der L 85 - und das bestehende Baugebiet („Wienbreite“) Die Anbindung an das bestehende Baugebiet wird so baulich ausgeführt, dass es nur für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist (Poller mit Feuerwehrschlüssel).</p> <p>Die Zufahrt am Garagenkomplex wird aufgrund der Anbindung an die L 85 nicht mehr benötigt. <b>Bezogen auf die mehrfachen Hinweise im Rahmen des 1. Verfahrensschrittes ist eine Zufahrt direkt zur L 85 geplant.</b> Rettungsfahrzeuge haben künftig 2 Möglichkeiten die neue Baugebiet zu erreichen: - über die neue Zufahrt von der L 85 - und das bestehende Baugebiet („Wienbreite“) Die Anbindung an das bestehende Baugebiet wird so baulich ausgeführt, dass es nur für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist (Poller mit Feuerwehrschlüssel).</p>

## 13. Regionale Planungsgemeinschaft

Schreiben vom 30.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>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.</p> <p>Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP201 0) 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.2018 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. 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.

Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wird Ilsenburg gemäß Z 13 als Grundzentrum ausgewiesen. Mit dem o.g. B-Plan soll Baurecht für ca. 35 Einzel- oder Doppelhäuser in der Ortslage Ilsenburg geschaffen werden. Der B-Plan befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Ilsenburg.

Gemäß Z 2 des Sachlichen Teilplanes sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Gemäß Z 3 sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe auch als Wohnstandorte zu entwickeln. Im Z 17 wird ein Bedarfsnachweis für entwicklungsfähige Flächen, also auch für Wohnbauflächen als Ziel der Raumordnung gefordert. Dieser Bedarfsnachweis konnte aus der Begründung zum B-Plan nicht entnommen werden. Allein die Feststellung, dass der B-Plan aus dem rechtskräftigen F-Plan entwickelt wurde, stellt keine Begründung für die Größenordnung des B-Planes dar. Es ist konkret darzulegen, dass der Bedarf für ca. 35 Baugrundstücke besteht. Nur dann wäre eine Vereinbarkeit des B-Planes mit dem Ziel 17 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz zum jetzigen Zeitpunkt gegeben.

Gemäß den textlichen Festsetzungen im B-Plan sollen auch Betriebe des Seherbergungswesens (Hotels, Pensionen, Gasthöfe oder Jugendherbergen) ausnahmsweise zulässig sein. Bis zu welcher Größenordnung wurde jedoch nicht festgelegt. Ein WA-Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, d.h. die vorherrschende Nutzungsart im WA muss zwar das Wohnen sein, theoretisch könnten jedoch 49% der Flächen anders genutzt werden. Hier sollte die Stadt überlegen, ob mit dieser Festlegung das allgemeine Planungsziel des B-Planes (Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig in der Kernstadt Ilsenburg, Einwohnerzahl von ca. 10.000 soll möglichst gehalten werden, Reduzierung der Einpendlerzahlen) erreicht werden kann. Vielleicht sollte aus diesem Grund die Ausnahmeregelung auf einen Teil des B-Planes beschränkt werden.

Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des§ 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP201 0 und REPHarz). Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.

Die Planung steht dem Arbeitsstand unserer derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Der Bedarfsnachweis für die geplanten 35 Baugrundstücke wird in der Begründung unter Punkt 1.4 ergänzt.**

**Die textliche Festsetzung, dass auch Betriebe des Beherbergungswesens (Hotels, Pensionen, Gasthöfe oder Jugendherbergen) ausnahmsweise zulässig sein soll sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und politische Zwecke werden hinsichtlich des notwendigen Bedarfes an Wohnraum herausgenommen.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 14. Landesstraßenbaubehörde

Schreiben vom 30.11.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu diesen unter <a href="http://www.stadt-hsenburg.de">www.stadt-hsenburg.de</a> eingesehenen Unterlagen erhalten Sie von Seiten der LSBB folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde.</li> <li>2. Der o. g. Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Siedlungstätigkeit der Einheitsgemeinde Ilsenburg wieder auf das Grundzentrum (OT Ilsenburg) zu konzentrieren. Gegen dieses Vorhaben bestehen vom Grunde keine Bedenken.</li> <li>3. Der durch den Plangeltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes betroffene Abschnitt der L 85 befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke be-</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

stimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Der Erschließungsbereich der L 85 OD Ilsenburg endet von Netzknoten 4130 078 bei Station 1.345.

4. 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 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 GVBl. LSA S. 187, 188) zu beachten.

Die baulichen Anlagen des geplanten Vorhabens (z. B. Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwall) sind vom Bauverbot nach § 24 Abs. 1 StrG LSA betroffen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt mittelbar über die vorhandene Gemeindestraße „Wienbreite“.

In Verbindung mit § 24 Abs. 9 StrG LSA können im Einzelfall Ausnahmen, mit Bedingungen und Auflagen versehen, zugelassen werden. Hierzu ist die Übergabe der entsprechenden Fachplanung notwendig. Ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist zu vermeiden.

Gemäß § 24 Abs. 2 StrG LSA wird eine Zustimmung für die baulichen Anlagen im Abstand von 20-40 m vom äußeren Fahrbahnrand der L 85 erteilt.

5. Die Straßenverkehrszählung 2015, repräsentative Zählstelle Nr. 4130 4205, weist für die L 85 einen DTV<sub>KFz</sub> von 3841 KFZ/24/h und einen DTV<sub>SV</sub> von 116 SV /24/h aus.

Der Schutzanspruch der Wohnbebauung entsprechend dem allgemeinen Wohngebiet ist der im BP-Verfahren zuständigen Immissions-schutzbehörde nachzuweisen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zusammen mit dem Straßenbaulastträger wurde aufgrund der vorgesehenen Bebauung, die geplanten neuen OD-Grenzen festgelegt und einvernehmlich abgestimmt. Ein entsprechender Antrag liegt dem Straßenbaulastträger vor und ist in Bearbeitung.

Aufgrund dieser Veränderung ist die Stadt Ilsenburg für die Regelungen baulicher Anlagen entlang der L 85 zuständig.

Ein Eingriff in den Baumbestand ist nicht geplant.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Der Schutzanspruch gegenüber der zuständigen Immissions-schutzbehörde wird über einen Schallgutachten geführt, siehe Punkt 2.8 der Begründung.**

## 15. Landkreis Harz

Schreiben vom 03.11.2018 (03.12.2018)

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss																																																																																																																																							
<p><b>(A)</b>  <b>Fachdienst Planung / ÖPNV</b>            Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Das Plangebiet wird von der L 85 erschlossen. Diese wird von Linienbussen des Regionalverkehrs befahren. Die nächstgelegene Haltestelle, Ilsenburg Mahrholzberg, liegt ca. 500 bis 550 m entfernt.</p> <p>Damit ist eine ÖPNV-Anbindung vorhanden. Aufgrund der bestehenden Linienführung des Regionalbusverkehrs wäre bei Bedarf auch die Einrichtung einer weiteren Haltestelle direkt an dem geplanten neuen Wohngebiet denkbar, um den Zugang zum ÖPNV komfortabler zu gestalten.</p> <p><b>Umweltamt / untere Naturschutzbehörde</b>            Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die Eingriffsregelung ist ausreichend berücksichtigt. Bitte um Korrektur der Eingriffsbilanzierung, da sich ein kleiner Berechnungsfehler eingeschlichen hat:</p> <table border="1" data-bbox="143 1305 834 1534"> <thead> <tr> <th>Ausgangsbiotop</th> <th>Fläche m²</th> <th>Biotopwert</th> <th>biotopwert</th> <th>Zielbiotop</th> <th>Fläche m²</th> <th>Planwert</th> <th>planwert</th> <th>Differenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AL Acker</td> <td>41334</td> <td>5</td> <td>206670</td> <td>BW</td> <td>10506</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-206670</td> </tr> <tr> <td>GSB Grassaum mit Trampelpfaden</td> <td>1586</td> <td>7</td> <td>11102</td> <td>VWC</td> <td>2401</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-11102</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>VSB</td> <td>4112</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>VWB</td> <td>183</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>GSB</td> <td>183</td> <td>7</td> <td>1281</td> <td>1281</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>SEY Regenrückhaltung</td> <td>946</td> <td>14</td> <td>13244</td> <td>13244</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>GMA</td> <td>476</td> <td>16</td> <td>7616</td> <td>7616</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>HNB privat</td> <td>3597</td> <td>14</td> <td>50358</td> <td>50358</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>AKC Gartenfläche</td> <td>17210</td> <td>6</td> <td>103260</td> <td>103260</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>HNB Baum-Strauchheck</td> <td>1297</td> <td>16</td> <td>20752</td> <td>20752</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>HNB Baum-Strauchheck</td> <td>602</td> <td>16</td> <td>9632</td> <td>9632</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>URA Staudensaum</td> <td>1404</td> <td>13</td> <td>18252</td> <td>18252</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>42920</td> <td></td> <td>217772</td> <td></td> <td>42917</td> <td></td> <td>224396</td> <td>6623</td> </tr> </tbody> </table>	Ausgangsbiotop	Fläche m²	Biotopwert	biotopwert	Zielbiotop	Fläche m²	Planwert	planwert	Differenz	AL Acker	41334	5	206670	BW	10506	0	0	-206670	GSB Grassaum mit Trampelpfaden	1586	7	11102	VWC	2401	0	0	-11102					VSB	4112	0	0	0					VWB	183	0	0	0					GSB	183	7	1281	1281					SEY Regenrückhaltung	946	14	13244	13244					GMA	476	16	7616	7616					HNB privat	3597	14	50358	50358					AKC Gartenfläche	17210	6	103260	103260					HNB Baum-Strauchheck	1297	16	20752	20752					HNB Baum-Strauchheck	602	16	9632	9632					URA Staudensaum	1404	13	18252	18252						0		0	0	Summe	42920		217772		42917		224396	6623	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Der kleine Berechnungsfehler wird in der Eingriffsregelung korrigiert.</b></p>
Ausgangsbiotop	Fläche m²	Biotopwert	biotopwert	Zielbiotop	Fläche m²	Planwert	planwert	Differenz																																																																																																																																
AL Acker	41334	5	206670	BW	10506	0	0	-206670																																																																																																																																
GSB Grassaum mit Trampelpfaden	1586	7	11102	VWC	2401	0	0	-11102																																																																																																																																
				VSB	4112	0	0	0																																																																																																																																
				VWB	183	0	0	0																																																																																																																																
				GSB	183	7	1281	1281																																																																																																																																
				SEY Regenrückhaltung	946	14	13244	13244																																																																																																																																
				GMA	476	16	7616	7616																																																																																																																																
				HNB privat	3597	14	50358	50358																																																																																																																																
				AKC Gartenfläche	17210	6	103260	103260																																																																																																																																
				HNB Baum-Strauchheck	1297	16	20752	20752																																																																																																																																
				HNB Baum-Strauchheck	602	16	9632	9632																																																																																																																																
				URA Staudensaum	1404	13	18252	18252																																																																																																																																
					0		0	0																																																																																																																																
Summe	42920		217772		42917		224396	6623																																																																																																																																
<p>Punkt 7-: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung ...            Die Auswertung einer Teilfläche einer Streuobstwiese im Norden der Gemeinde Darlingerode findet in der Eingriffsbilanzierung keine Erwähnung. Ist bestimmt nicht mehr Bestandteil der Planung.</p>	<p><b>Im Punkt 7 erfolgt die Berichtigung der Textpassage.</b></p>																																																																																																																																							
<p><b>Umweltamt / untere Wasserbehörde</b>            Sachgebiet Wasser            Seitens der unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Wasser, bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ in der Stadt Ilsenburg. Das Bebauungsplangebiet ist nicht Bestandteil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und wird nicht von Gewässern 1. oder 2. Ordnung tangiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>																																																																																																																																							
<p><b>Sachgebiet Abwasser</b>            Die im geplanten Bebauungsplangebiet anfallenden häuslichen Abwässer können über die zentralen Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme abgeleitet werden. Gemäß den Erläuterungen sind folgende Maßnahmen für die Niederschlagsentwässerung vorgesehen:            Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens (RRB), welches alle Niederschlagswassermengen über dem gebietsspezifischen Abfluss von 10 l/s*ha zurückhält. Das RRB soll in einen Straßenseitengraben entwässern. Ein Entwässerungskonzept fehlt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Der Investor hat ein Entwässerungskonzept erarbeiten lassen und hat dieses dem Landkreis sowie dem WAHB zur Abstimmung vorgelegt.</b></p>																																																																																																																																							

Ergebnis:

Die vorgelegten Unterlagen sind für eine abschließende Prüfung nicht ausreichend.

Begründung:

Ein Straßenseitengraben ist kein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das Bebauungsplangebiet ist unter Berücksichtigung der o. g. Anforderungen ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser zu erarbeiten und der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dieses ist unbedingt vor dem Erlass der Satzung (Bebauungsplan) zu erarbeiten, da sich hieraus Änderungen im Bebauungsplan ergeben könnten.

Hinweise:

1. Gemäß § 55 Abs. 1 WHG sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit und Dritter nicht beeinträchtigt wird. Das Bebauungsplangebiet kann schmutzwasserseitig an die öffentliche Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme - Bode (WAHB) angeschlossen werden, so dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgen kann. Für Planung, Bau und Betrieb sowie Wartung der Abwasseranlagen sind die Vorschriften des DWA-Regelwerkes sowie die DIN-Normen in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten (§§ 57 und 60 WHG).

2. Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung/Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt.

3. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert; verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§55 Abs. 2 WHG). Die Versickerung muss entsprechend des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, erfolgen.

4. Für die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.

#### **Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o. g. Plan Bedenken entgegen.

Begründung:

Östlich des Plangebietes befindet sich die L 85. Eine verkehrsreiche überörtliche Straße. Zum Schutz des Plangebietes vor erheblichen Belästigungen durch Verkehrslärm wird in der Planzeichnung sowie im Punkt 2.8 der Begründung zum Bebauungsplan ein Lärmschutzwall an der Ostseite des Plangebietes erwähnt. Dieser Wall wird im Ergebnis möglicherweise ausreichenden Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen bieten. Aus der vorliegenden Planung ist dies jedoch nicht zweifelsfrei ableitbar.

Es fehlt im Bebauungsplanjegliche Bewertung der Verkehrslärmimmissionen von der L 85, die eine sachgerechte Abwägung ermöglichen. Weder wird dargestellt, welcher Umfang an Verkehrslärm zu erwarten ist, noch ist die Dämmwirkung des geplanten Walles thematisiert. Der Planung liegen keinerlei überschlägige Verkehrslärberechnungen zu Grunde. Damit wurde sich mit dem Thema Verkehrslärm von der L 85 im vorliegenden Plan nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Die Festsetzung des Lärmschutzwalles ist zudem zu unbestimmt und damit unwirksam. Textliche Festsetzungen, einschließlich der mit Planzeichnung vorgesehenen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG müssen aus sich heraus soweit verständlich sein, dass die konkrete Maßnahme ableitbar ist. In der vorliegenden Planung wird zwar eine Fläche für den Lärmschutzwall dargestellt, konkrete Angaben zur Dimension des Walles werden hingegen nicht gegeben. Weder Höhe, noch Breite des Fußpunktes oder der Dämmwert des Walles werden angegeben. Damit ist nicht erkennbar, wie der Wall beschaffen sein soll. Die Festsetzung ist daher zu unbestimmt.

Im Punkt 2.8 der Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Dimensionierung zumindest auf die Weiterführung des Bestandes verwiesen. Zunächst hat der Begründungstext nicht die Rechtswirkung einer textlichen Festsetzung, so dass Erläuterungen hier ebenfalls nicht bindend sind. Zudem wäre auch der ausschließliche Verweis auf den Bestand ohne weitere Angaben zu unbestimmt. Für eine ausreichende Bestimmtheit müssen konkrete Daten festgelegt werden, die den Lärmschutzwall zweifelsfrei kennzeichnen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Planung, den Bau und den Betrieb sowie die Wartung der Abwasseranlagen werden die Vorschriften des DWA-Regelwerkes sowie die DIN-Normen in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt und eingehalten.

Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses wird durch den geplanten Neubau eines RRB vermieden.

Eine Versickerung ist nicht geplant.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das künftige Gewässer wird ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

**Der Investor hat zur Konkretisierung der Festsetzungen des Lärmschutzwalles ein Schallgutachten aufgestellt, welche in die Planunterlagen und in der Begründung Punkt 2.8 eingearbeitet werden.**

### **Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde**

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

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Harz. (Adresse: Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 03941/5970, 5765 oder - 5760) unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung, oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Boden ist ein Schutzgut Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden, § 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt- BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) in der derzeit-geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Auf die spezialgesetzlichen Regelungen für die Erstellung von - Bauleitplänen entsprechend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB wird hingewiesen.

Im Rahmen der Pflichten des Planungsträgers, unter anderem die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und § 2a BauGB ist eine mögliche Gefährdung von Mensch, Naturhaushalt, des Wassers der Luft und des Bodens im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.

Vor einer Umnutzung des als Acker/landwirtschaftlicher Nutzfläche vorhandenen Standortes sollten entsprechende Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen entsprechend der geplanten Nutzung durch ein autorisiertes Unternehmen erfolgen. Hierzu sollte bei den anstehenden Baugrund-/ Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) nach Anhang 2 Nr. 1.4 für Wohngebiete eingehalten werden.

Da die Möglichkeit der Errichtung von Kinderspielflächen im allgemeinen Wohngebiet nicht auszuschließen ist, ist hier aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz vor Errichtung der Nachweis zu erbringen, dass die strengeren Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr.1.4) für Kinderspielflächen gegenüber Wohngebieten nachweislich für diese Flächen eingehalten werden.

Der Nachweis, dass die Maßnahmenwerte der BBodSchV nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 eingehalten werden, ist ebenfalls entsprechend zu erbringen.

Die Realisierung, des Bebauungsplanes wird zu einem nicht unerheblichen Bodenverbrauch führen. Damit einhergehend kommt es auch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Boden.

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

Im Ergebnis dieser Bewertung erhielt das Schutzgut Boden eine geringe Gesamtbewertung, beruhend auf einer überwiegend mittleren Ertragsfähigkeit, das Wasserhaushaltspotential wurde gering, die Naturnähe ebenfalls gering bewertet. Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Erhebliche anthropogene Einflüsse auf die natürlichen Bodenfunktionen sind der UBB des LK Harz nicht bekannt.

Durch die geplante Inanspruchnahme des überwiegend als Ackerfläche/Landwirtschaft genutzten Standortes, kommt es durch Versiegelung zu einem dauerhaften Entzug von unversiegelten Flächen mit in der Gesamtbewertung geringem Grad der (Boden-) Funktionserfüllung, welche durch uns zu bevorzugen sind. Dahingehend ist der Standort aus bodenschutzrechtlicher Betrachtung geeignet. Mit ent-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Der Hinweis zu möglichen Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens wird in die Begründung unter Punkt 2.9 aufgenommen.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Der Investor hat über eine Baugrund-/ Bodenuntersuchungen den Nachweis zur Einhaltung der Bundesbodenschutzverordnung geführt, siehe Ergänzungen im Punkt 2.9 der Begründung.**

Kinderspielflächen sind im künftigen Baugebiet nicht vorgesehen, da in der unmittelbaren Nähe (Spielplatz Mahrholzberg, Entfernung ca. 300m) fußläufig erreichbar ist.

**Der Investor hat über eine Baugrund-/ Bodenuntersuchungen den Nachweis zur Einhaltung der Bundesbodenschutzverordnung geführt, siehe Ergänzungen im Punkt 2.9 der Begründung.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

sprechenden-Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und bodenfunktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen in geringerem Umfang ist die Standortauswahl akzeptabel.

Durch das im Land Sachsen-Anhalt gültige Biotopwertverfahren wird das Schutzgut Boden in seiner Stellung im Naturhaushalt nicht angemessen berücksichtigt. Da jedoch der Boden das am stärksten von allen Schutzgütern in Anspruch genommene Umweltkompartiment ist, ist es aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich, dass der Verlust der Bodenfunktionen durch entsprechende bodenbezogene Maßnahmen ausgeglichen wird.

Eine Versiegelung des Bodens (lt. Planung ca. 17000 m<sup>2</sup>) kann aus Bodenschutzsicht nur durch Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden. Die wirksamste Möglichkeit bei der Wiederherstellung der Bodenfunktionen ist die Entsiegelung mit anschließender Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Forderungen bietet sich diese Form der Kompensation an, um multifunktionale Maßnahmen verwirklichen zu können und damit dem Boden- und Naturschutz gleichzeitig zu entsprechen.

Die Möglichkeiten für die Realisierung wirksamer Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden, vorzugsweise Entsiegelungs-, Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen, sollten dementsprechend geprüft werden, bei der Suche nach zu entsiegelnden Standorten sollten Gemarkungsgrenzen keine Rolle spielen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Teilversiegelung von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Wegen, bzw. deren wasserdurchlässige Ausführung hingewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Umnutzung überwiegend als Ackerfläche/landwirtschaftliche Nutzflächen ab, um grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle zu vermeiden (Innenraumverdichtung, bereits erschlossenes Wohngebiet angrenzend, Infrastruktur vorhanden), was aus Sicht der UBB positiv bewertet wird.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **Umweltamt / untere Abfallbehörde**

Zu den anfallenden Abfallarten wurden in den Planungsunterlagen keine Angaben gemacht. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen zum o. g. Vorhaben und unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.

Hinweise:

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i. d. g. F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z.B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Ein anfallendes Abfallgemisch ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. B. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerstgetrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend 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 Abfallzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung die enwi als TÖB in die Planung einzubeziehen.

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

Zur vorgelegten Planung wird folgende Stellungnahme abgegeben:  
1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Mit dem Nachweis (Eingriffs-Ausgleichsbilanz) über das gültige Biotopverfahren werden alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Nachweis (Eingriffs-Ausgleichsbilanz) über das gültige Biotopverfahren werden alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Die Möglichkeiten für die Realisierung wirksamer Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden, vorzugsweise Entsiegelungs-, Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen wurden für die Stadt Ilsenburg geprüft. Entsiegelungsflächen sind nicht vorhanden.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind hier Festsetzungen zu Stellplätze und Zufahrten bereits getroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Der Hinweis zum Schutz des Mutterbodens wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 2.4 zusätzlich ergänzt.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Investor beachtet.

**In die Begründung (Punkt 2.9) und als Hinweis werden aufgenommen, dass die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) vorrangig einer Verwertung zuzuführen sind.**

**Über ein durch den Investor beauftragtes Bodengutachten werden im Vorfeld der Erschließung mögliche Bodenbelastungen ermittelt, so dass hier eine Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde vorgenommen werden kann.**

Die enwi wurde am Verfahren beteiligt. Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

möglich sind.

2. Die Erschließungsstraße „A“ im Plangebiet ist mit einer Gesamtbreite von 6 m ausgewiesen. Alle Objekte liegen in irgendeiner Form an dieser Erschließungsstraße. Als Zufahrtsstraße für Fahrzeuge der Feuerwehr ist die Straßenbreite ausreichend aber nicht als Bewegungsfläche. Bewegungsflächen müssen lt. Richtlinie 7m x12m betragen und sich außerhalb der Zufahrten befinden. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperren und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst. des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständig Feuerwehr zu informieren.

4. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen / mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h / 96 m³/h (entspricht 800/1600 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

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

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

Sonstige Hinweise:

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

Sollten bei Erschließungsarbeiten dennoch Kampfmittelgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

- Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/6999240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

#### **Gesundheitsamt, vorbeugender Gesundheitsschutz**

Der o.g. Planung wird von Seiten des Gesundheitsamtes unter Beachtung folgender Hinweise zugestimmt:

##### Trinkwasserversorgung

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, zu entsprechen.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs. 1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem -Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung eingehalten werden.

##### Hinweis zu Nachfolgeeinrichtungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ werden seitens der Einheitsgemeinde Ilsenburg die städtebaulichen Ziele verfolgt, die Siedlungstätigkeit auf das Grundzentrum (OT Ilsenburg)

Entsprechend den Empfehlungen zur Ausführung der Flächen für die Feuerwehr (AGBF) sind zusätzliche Bewegungsflächen bei Fahrbahnbreiten ab 6 m nicht erforderlich. Durch die Erschließung als Ringsystem mit Anschluss an die L 85 und zusätzlichen Anschluss an die Straße „Wienbreite“ ist der 2. Rettungsweg gesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  
**Der notwendige Bedarf wird über den Investor, den Stadtwerken Wernigerode, über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom Versorger / Investor, den Stadtwerken Wernigerode sichergestellt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bedarf von Kindergartenplätzen von der Stadt Ilsenburg geprüft und in der Begründung (Punkt 1.4) ergänzt.**

wieder zu konzentrieren und auszurichten. Es wird ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Es ist davon auszugehen, dass junge Familien hier sesshaft werden, dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kindertagesstätten der Stadt Ilsenburg zum jetzigen Zeitpunkt ihre Kapazität erreicht haben. Aufgrund dessen ist eine Erweiterung der Kapazität in allen Kindertagesstätten nicht möglich. Da auch die Freiflächen, die vom Kindergarten genutzt werden ausgelastet sind, ist ein Anbau aus Sicht des Gesundheitsamtes nicht möglich. Bei Feststellung von zusätzlichem Bedarf an Plätzen sollte daher aus Sicht des Gesundheitsamtes der Bau einer neuen Kindertagesstätte langfristig eingeplant werden.

#### **Fachdienst Planung / Schul-, Jugendhilfe-, Sozialhilfe-, Sportstättenplanung**

Gem. §§ 69 ff. SGB VIII ist der Landkreis der Träger der öffentlichen Jugendhilfe und unter anderem für die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten zuständig.

Bezüglich neuer Baugebiete in Ilsenburg wird darauf hingewiesen, dass die Kapazitäten an Kinderbetreuungsplätzen in der Kindertageseinrichtung in Ilsenburg beschränkt sind und somit auch die Aufnahme neuer Kinder begrenzt ist. Die Betreuungsquote in den Höchstmonaten lag 2018 bei 97 %.

Bei hinzukommendem Bedarf ist mit dem Landkreis Harz abzustimmen, inwieweit eine Erweiterung oder ein Neubau einer Kindertagesstätte infrage kommt (Benehmensherstellung gem. § 10 Abs. 1 Kinderförderungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt).

Ansonsten gibt es seitens der Schul-, Jugendhilfe-, Sozialhilfe- und Sportstättenplanung keine weiteren Bedenken oder sonstigen Hinweise.

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:

- **Fachdienst Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung** (keine Stellungnahme)
- **Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht**
- **Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung.**

#### **(B)**

Dem gewählten Planverfahren wird zugestimmt, ebenso der Planart. Die Begründung zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan kann nachvollzogen werden. Sowohl im derzeit rechtsbeachtlichen Flächennutzungsplan als auch im derzeit sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde ist die Planfläche als WA dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

Der Bedarf (Planungsgrund) sollte möglichst konkreter und damit rechtssicherer dargelegt werden (z. B.: Wie viele aktuelle Nachfragen nach Bauland liegen vor? Wie ist der Trend der Nachfragen steigend, fallend oder gleichbleibend? Warum glaubt die Stadt, dass die Nachfrage nach Bauland bleiben wird?). Die Anzahl der Einpendler und die vergebenen Baulandflächen sind eigentlich nur ein starkes Indiz für den Bedarf.

Es ist auch zu beachten, dass ein Erschließungsträger kein Bauherr ist und damit kein Vorhabenträger.

Hinsichtlich der Lage des Bebauungsplans ist gem. § 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Begründung darauf einzugehen, warum eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich beansprucht wird und keine Nachverdichtung/Wiedernutzbarkeit im Innenbereich möglich ist (wäre ansonsten beachtlicher Abwägungsausfall). Dem Flächennutzungsplan (sowohl dem rechtsbeachtlichen des Ortsteils Ilsenburg als auch dem in Neuaufstellung befindlichen) lag noch kein Baulückenkataster zugrunde.

Art der Nutzung: Da Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig sein soll, wäre anhand von § 13a BauNVO zu entscheiden, ob eventuell auch untergeordnete Ferienwohnungen (Räume) als nicht störendes Gewerbe zulässig sein sollen.

Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen:

Bei den textlichen Festsetzungen unter 5.2 und 5.3 ist auf der Planzeichnung eindeutig anzugeben, ob die Pflanzungen unter 5.3 zusätzlich sein sollen oder ob die Pflanzungen unter 5.2 auf die Pflanzungen in den Pflanzflächen mit angerechnet werden. Hinsichtlich der Überschriften ist darauf zu achten, dass die Grünflächen nicht mit zum Baugrundstück dazugerechnet werden.

Zudem sollte angegeben werden, inwieweit die Satzung das Nachbarrecht (Pflanzenstände nach § 34 Abs. 1 und 3 Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NbG) vom 13.11; 1997 (GVBl. LSA S. 958) zul. geä. am 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341) gem. § 2 NbG außer Kraft setzen soll. Dies ist nicht eindeutig, da keine konkreten Pflanzstandorte angegeben sind.

Umweltbericht:

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bedarf von Kindergartenplätzen von der Stadt Ilsenburg geprüft und in der Begründung (Punkt 1.4) ergänzt.**

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**In der Begründung (Punkt 1.4) wird der Bedarfsnachweis an Bauland ergänzt.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Die Begründung (Punkt 1.4) wird hinsichtlich der Nutzung des Außenbereichs (landwirtschaftliche Fläche) und keiner Nachverdichtung/Wiedernutzbarkeit im Innenbereich ergänzt.**

Die Aufstellung eines Baulückenkatasters wird von Seiten der Stadt Ilsenburg nicht verfolgt, da es sich überwiegend um private Flächen (Baulücken) handelt.

**Die textliche Festsetzung, dass auch Betriebe des Beherbergungswesens (Hotels, Pensionen, Gasthöfe oder Jugendherbergen) ausnahmsweise zulässig sein soll sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und politische Zwecke werden hinsichtlich des notwendigen Bedarfes an Wohnraum herausgenommen.**

**Die Pflanzungen unter 5.3 sind nicht auf die Pflanzungen unter 5.2 anrechenbar.**

**Die textliche Festsetzung 5.3 wird daraufhin ergänzt.**

**Das Nachbarschaftsgesetz findet Anwendung und wird in der Begründung ergänzt.**

Es wird davon ausgegangen, dass der Umweltbericht entsprechend der Formvorschriften (§ 2a Nr. 2, § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB und Anlage 1 zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11. 2017) im Laufe des Verfahrens noch Vervollständigt wird. Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):  
 Mit Aufstellung einer Bebauungsplansatzung wird das Plangebiet nicht automatisch zum Innenbereich (zu Pkt. 1.1 der Begründung)  
 Zur Bauweise gibt es in der Begründung einen Widerspruch (Festsetzung von ED in offener Bauweise - keine Festlegung der Bauweise - ist eventuell Bauart gemeint?) ...  
 textliche Festsetzung Nr. 2: ist OK FFB OG und EG gemeint oder OK Rohfußboden?

Wie soll sichergestellt werden, dass im Zeitpunkt des Bauantrages die Höhe des natürlichen Geländes vor dem Baugrundstück festgestellt werden kann?  
 Da der Bauherr aus dem Bebauungsplan heraus erkennen muss, was er konkret machen muss, sollten für die textliche Festsetzung Nr. 4 Lösungsbeispiele in der Begründung enthalten sein. Die DIN ist zur Einsicht bereit zu halten.  
 Ich bitte Sie; die gegebenen Hinweise für die weitere-Planung zu berücksichtigen:  
 Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.  
 Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von **1** Ausfertigungsexemplar, wenn der Bauleitplan auch X-Planungskonform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht, **oder** nach wie vor um **2** Ausfertigungsexemplare.

**Der Umweltbericht wird hinsichtlich der genannten Formvorschriften Im Teil B Punkt 5 ergänzt.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Der Widerspruch zwischen Begründung und Planunterlage hinsichtlich wird in der Begründung (Punkt 2.2) aufgeklärt.**

**In der textlichen Festsetzung 2.1 wird der Begriff „Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß“ und der Begriff „Traufe“ zur besseren Verständlichkeit ergänzt. In der Planunterlage werden die Höhenlinien des natürlichen Geländes ergänzt.**

**In die Begründung (Punkt 2.3.2) werden Lösungsbeispiele ergänzt. Die DIN wird von Seiten der Stadt Ilsenburg bereitgehalten.**

**Der Landkreis wird weiterhin an der Planung beteiligt. Ausfertigungsexemplare werden zur Verfügung gestellt.**

**16. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr**  
 Landesplanerische Stellungnahme

**Schreiben vom 06.12.2018**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung im Grundzentrum Ilsenburg mit der Bereitstellung von Baugrundstücken für ca. 35 Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>Nach Prüfung der mir übergebenen Unterlagen stelle ich fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam ist. Die landesplanerische Abstimmung wird in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen.</p> <p>Da in den mir übergebenen Unterlagen keine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung enthalten ist, möchte ich Ihnen hiermit die Möglichkeit geben, die Unterlagen entsprechend der landesplanerischen Hinweise zu überarbeiten.</p> <p>Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Bekanntmachung vom 22.09.2018 für den Landkreis Harz bzw. vom 29.09.2018 für den Landkreis Mansfeld-Südharz).</p> <p>Es ist eine Auseinandersetzung mit den im LEP 2010 (Punkt 2.1. Zentrale Orte) genannten Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur zu führen. Die Festlegungen im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Teilfortschreibung des REPHarz (Kapitel 3 ersetzt Punkt 4.2. des REPHarz) sind auf die aktuelle Planung anzuwenden.</p> <p>In der vorliegenden Begründung zum BP Nr. 34 „Wienbreite II“ der Stadt Ilsenburg fehlt eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung für die Ausweisung von ca. 35 Einzel- und Doppelhäusern.</p> <p>Die Stadt Ilsenburg erstellte im Rahmen der Neuaufstellung des FNP eine Analyse des Wohnbauflächenbedarfs („Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen, in der Stadt Ilsenburg (Harz), 15-Jahreszeitraum 2017-2031“ (Stand Mai 2017)), die sie als Grundlage für die Neuausweisung von ca. 22,2 ha Wohnbauflächen heranzog.</p> <p>Dieser wurde auf die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Ilsenburg und auf den Eigenbedarf der Ortsteile Darlingerode und Drübeck unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt berechnet.</p> <p>Die geplanten neuen Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Begründung (Punkt 1.3) wird auf den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Teilfortschreibung des REPHarz aktualisiert.</b></p> <p><b>Der Bedarfsnachweis für die geplanten 35 Baugrundstücke wird in der Begründung (Punkt 1.4) ergänzt.</b></p>

19,5 ha im Grundzentrum Ilsenburg und von ca. 2,7 ha im OT Drübeck sind zwar sehr großzügig (Bevölkerungsrückgang von ca. 1.350 EW; aber positive Arbeitsplatzentwicklung; kaum Leerstände; durchschnittliche jährliche Bautätigkeit), konnten jedoch aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden.

In meiner landesplanerischen Stellungnahme zum FNP vom 30.11.2017 wurde dem Zentralen Ort Ilsenburg empfohlen, die ermittelten Bauland-Potentialflächen IIs. 1 und IIs. 2 mit 6,5 ha bzw. 6,0 ha nur bei entsprechendem Bedarf zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ mit seiner Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 4,292 ha überplant nunmehr die Bauland-Potentialfläche IIs. 1.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Diese waren nicht Bestandteil der o.g.

„Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg (Harz), 15-Jahreszeitraum 2017-2031“ (Stand Mai 2017). Hierzu sind konkretere Aussagen erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Hinweise habe ich eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz geführt. Nach Vorlage der überarbeiteten Planunterlagen wird über die Art der landesplanerischen Abstimmung entschieden.

Hinweis zur Datensicherung

Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) die Führung des Amtlichen Raumordnungs- Informationssystems einschließlich des Raumordnungskatasters (ROK). Das von der obersten Landesentwicklungsbehörde geführte ROK weist gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Die Planungen und Maßnahmen der in § 16 Abs. 2 Nr. 1-15 LEntwG genannten Bereiche sind somit zwingend im ROK zu führen.

Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel: 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Koordinatensystem UTM WGS84 Zone 32).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Die textliche Festsetzung, dass auch Betriebe des Beherbergungswesens (Hotels, Pensionen, Gasthöfe oder Jugendherbergen) ausnahmsweise zulässig sein soll sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und politische Zwecke werden hinsichtlich des notwendigen Bedarfes an Wohnraum herausgenommen.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 17. Landkreis Harz

Schreiben vom 14.12.2018

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>(A)</b>  <b>Fachdienst Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung</b>  Ziel des vorliegenden Planentwurfes ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Bereitstellung von Baugrundstücken für 35 Einzel- und Doppelhäuser in nördlicher Randlage der Stadt Ilsenburg. Gemäß Feststellung der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Plan als raumbedeutsam bewertet worden.  Auf der Ebene der Landesplanung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP 2010 LSA geregelt.  Auf der Ebene der Regionalplanung sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im REP Harz geregelt. Der Sachliche Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" als Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz ist seit dem 22.09.2018 rechtskräftig und regelt die Verteilung der grundzentralen Orte und den Verflechtungsbereich der zentralen Orte in der Planungsregion.  Ziele der Raumordnung sind entsprechend in der Abwägung zu beachten, Grundsätze sind zu berücksichtigen.  Die Stadt Ilsenburg ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft. D.h. die Entwicklung des Grundzentrums Ilsenburg soll so erfolgen, dass die überörtlichen Versorgungsaufgaben für den Verflechtungsbereich wahrgenommen werden können. Dies betrifft sowohl die Entwicklung von Gewerbe- als auch Wohnbau-landstandorten.  Dazu ist jedoch ein Bedarfsnachweis zu erbringen. In der Begründung zum Planentwurf ist dieser nicht enthalten. Der Verweis auf den rechtskräftigen F-Plan ist hier nicht ausreichend.  Hinweis:  Die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulassung von Beherbergungsbetrieben (hier wären theoretisch bis zu 49 % der Fläche möglich) sollte überdacht werden. Das beschriebene Ziel der Stadt Ilsenburg der schwerpunktmäßigen Siedlungsentwicklung in der Kernstadt; u.a. Halten der EW-Zahlen auf Stand 10.000) sollte sich auch in den Festsetzungen zum Plan wiederfinden. Ggf. sollte sich die ausnahmsweise zulässige Nutzung für Seherbergungsgewerbe auf einen deutlich untergeordneten Teilbereich der Planfläche beschränken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Der Bedarfsnachweis für die geplanten 35 Baugrundstücke wird in der Begründung ergänzt.</b>  aus Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen F-Plan</p> <p><b>Die textliche Festsetzung, dass auch Betriebe des Beherbergungswesens (Hotels, Pensionen, Gasthöfe oder Jugendherbergen) ausnahmsweise zulässig sein soll sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und politische Zwecke werden hinsichtlich des notwendigen Bedarfes an Wohnraum herausgenommen.</b></p>

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## C. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben:

### 1. Bürger, Ilsenburg

Schreiben 22.11.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung möchte ich zum B-Planentwurf Stellung nehmen.</p> <p>Der Stadtrat hatte auf seiner Sitzung im September 2019 den ursprünglichen ausgelegten Entwurf dahingehend verändert, dass nunmehr auch anthrazitfarbene bzw. „schwarze“ Dacheindeckungen Verwendung finden sollen.</p> <p>Dem möchte ich deutlich widersprechen!</p> <p>Die Stadt Ilsenburg mit ihren Ortsteilen Darlingerode und Drübeck liegt in landschaftlich äußerst reizvoller Lage am Nordrand des Harzes. Traditionell ist der Fachwerkstil und die rote Dacheindeckung hier typisch. Aufgrund des technischen Fortschritts, der allgemeinen zeitgemäßen Modernisierung und der Verfügbarkeit moderner Baumaterialien ist der Fachwerkbau in den Hintergrund getreten.</p> <p>Unabhängig davon ist die rote Dachlandschaft jedoch weitgehend erhalten geblieben. Sie bildet sozusagen das verbindende Element zwischen Tradition und Moderne.</p> <p>In einer Vielzahl von B-Plänen, Ortsgestaltungssatzungen (in Aufstellung), aber auch aus freien Stücken der Eigentümer wurden und werden Dacheindeckungen weiter traditionell in Rot- und Brauntönen vorgenommen. Das gefällige und weitgehend einheitliche Ortsbild wird somit in diesem Punkt erhalten, was einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die touristische Wertigkeit unserer Stadt hat.</p> <p>Nicht umsonst besuchen hunderttausende Gäste im Jahr, die neben der Natur auch das liebevolle Ortsbild schätzen.</p> <p>Es ist daher völlig unnötig, diesen Wert durch die Möglichkeit schwarzer Dächer zu gefährden. Diese Modewelle, die letztlich neben der Verwendung deutschlandweit gleichförmiger Bauteile und Fertighäuser zu Beliebigkeit führen kann, bringt keinen Mehrwert.</p> <p>Es ist aber das Wohl der Allgemeinheit gegen die Einzelinteressen des Bauherren abzuwägen. Hier muss das Interesse der Allgemeinheit am Erhalt des überlieferten Ortsbildes überwiegen.</p> <p>Bereits Heinrich Heine schrieb in seiner Harzreise von den lieblichen roten Dächern der Stadt, die er vom Ilsestein aussah. Eine bauliche Tradition, die hier noch stark erhalten ist, darf nicht für eine Modewelle aufgegeben werden. Dies, zumal schwarze Dächer keinerlei technischen Fortschritt beinhalten.</p> <p>Es wäre nachfolgenden Generationen auch nicht vermittelbar. Während anderenorts historische Bausubstanz nach Abriss von Bausünden der 60er Jahre wiederaufgebaut wird (Teile der Innenstadt in Frankfurt/M., Dresden usw.), dürfen wir unsere Historie nicht ohne Not aufgeben!</p> <p>Aufgrund der Attraktivität des Wohnstandortes Ilsenburg sind wir auch nicht auf jeden Bauwilligen angewiesen. Klasse statt Masse, so lautet das Motto über die letzten Jahrzehnte. Dabei muss es bleiben. Gerade bei der Einfahrt in die Stadt aus Richtung Westen muss das einheitliche Bild erhalten bleiben.</p> <p>Wer unbedingt schwarz eindecken will, kann auf Nachbargemeinden ausweichen.</p> <p>Auch muss bedacht werden, dass die heutigen Neubauten schon in einigen Jahrzehnten ganz selbstverständlich zum einheitlichen Ortsbild gehören werden. Ein weiteres Argument ist die Tatsache, dass die Ungleichbehandlung von Bauherren im gleichen Gebiet zu Unfrieden führen würde. In den ersten Bauabschnitten durfte ebenfalls nicht schwarz eingedeckt werden, obwohl dies seinerzeit auch von dem einen oder anderen Bauherren gewünscht worden war.</p> <p>Dass die Stadt mit dieser Maßgabe auch richtig liegt, zeigen aktuelle Urteile des Verwaltungsgerichtes Magdeburg.</p> <p>Dieses hat entschieden, dass die Verpflichtung zur roten Dacheindeckung im Neubaugebiet Drübeck rechtswirksam ist und kein Anspruch auf Abweichung besteht.</p> <p>Die Zulässigkeit von schwarzen Dächern ist im Ergebnis strikt abzulehnen.</p>	<p><b>Dem Einwand wird gefolgt und die festgesetzten schiefergrauen, anthrazitgrauen und graphitgrauen bzw. deren Mischöne der örtlichen Bauvorschrift werden nicht Gegenstand in den Satzungen.</b></p> <p>Im Sinne einer Gesamtentwicklung der Stadt Ilsenburg und ihrer Ortsteile soll weiterhin an der roten Dacheindeckung auch in diesem Baugebiet festgehalten werden. Sowohl das unmittelbar angrenzende Baugebiet „Wienbreite I“ als auch alle anderen durch Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaugebiete in Ilsenburg, Darlingerode und Drübeck verfügen über Festsetzungen zu einer roten Dacheindeckung. Darüber hinaus befinden sich Gestaltungssatzungen für die Ortsteile Darlingerode, Drübeck und für besondere Straßenzüge Ilsenburgs in Aufstellung. Die örtliche Bauvorschrift für die Kernstadt Ilsenburg besteht seit 1997. Die Festsetzungen sind ausreichend flexibel durch die Zulassung mehrerer Rottöne bis Brauntöne gestaltet.</p> <p>Ziel einer Gestaltungssatzung bzw. örtlichen Bauvorschrift kann sowohl die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten als auch der Schutz eines vorhandenen Bebauungsbestandes von städtebaulicher Bedeutung sein. Sowohl Ilsenburg, als auch Darlingerode und Drübeck haben eine vorhandene und besonders gestaltete Ortslage. Dies wurde bereits im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Ilsenburg 1993/1994 und in den Dorfentwicklungsplänen von Darlingerode 1998/1999 und Drübeck 2008 erkannt und umfassend beschrieben und bewertet. Alle drei Ortsteile sind von einer roten Dachlandschaft geprägt. Das malerische Bild der Dachlandschaft ist beeindruckend. Eine bauliche Weiterentwicklung ohne Berücksichtigung der ortsbildprägenden Gestaltungselemente könnten Ilsenburg, Darlingerode und Drübeck zu irgendwelchen Orten ohne individuellen Reiz und Charakter entstehen lassen.</p> <p>In dem jüngsten Urteil zur Festsetzung der roten Dacheindeckung in dem B-Plangebiet Am Kamp in Drübeck hat das Verwaltungsgericht u.a. festgestellt, dass diese Festsetzung der gesetzlichen Regelung des § 85 Abs. 1 Nr. 2 BauO LSA und dem Verfassungsrecht entspricht. Örtliche Vorschriften können dem Ziel dienen, die vorhandenen Strukturen eines einheitlichen Ortsbilds mit städtebaulichem Wert zu erhalten. Sie sollen auch eine positive Gestaltungspflege ermöglichen. Das Gericht hat keinen Zweifel, dass das legitime Ziel einer einheitlichen Dacheindeckung verfolgt wird. Es stimmt zu, dass „das malerische Bild der Dachlandschaft – besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen – beeindruckend sei und auch durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial bewirkt werde“. Weiterhin heißt es: „Der Umstand, dass sowohl im Geltungsbereich der örtlichen Gestaltungssatzung als auch außerhalb dieses Bereichs im Ortsteil Drübeck teilweise graue Dacheindeckungen vorhanden sind, führt nicht zu der Annahme, dass es an einem schützenswerten einheitlichen Ortsbild fehlt. Nach der durchgeführten Inaugenscheinnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Dachlandschaft in Drübeck, sowohl innerhalb des vom Bebauungsplan erfassten Gebiets als auch im gesamten Ortsteil, von rötlicher Dachgestaltung geprägt ist. ... Solche ‚Einbrüche‘ sind städtebaulich regelmäßig vorzufinden, hindern aber die Gemeinde nicht daran, (noch) Schützenswertes durch eine örtliche Bauvorschrift abzusichern oder langfristig durchzusetzen.“ <b>Schließlich stellt das Gericht fest, dass der Zweck legitim ist, das einheitliche Bild der von roten Dächern geprägten Dachlandschaft zu erhalten und hiervon abweichende Dachgestaltungen, die das einheitliche Bild stören könnten, zu verhindern. Der öffentliche Belang der Erhaltung einer historisch gewachsenen Dachlandschaft würde durch die Legalisierung einer anthrazitfarbenen Dacheindeckung erheblich beeinträchtigt werden. Dieser öffentliche Belang hat Vorrang gegenüber den Belangen einzelner.</b></p> <p>Das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt hat den Antrag auf Zulassung der Berufung durch Beschluss vom 09.12.2019 abgelehnt. Das Gericht folgt vollumfänglich den</p>

Ausführungen der Erstinstanz.

Beide Urteile sind geeignet, sich konkret über die Dachlandschaft unserer Orte nochmals bewusst zu werden und die Festsetzung ausschließlich einer roten Dacheindeckung in das Plangebiet „Wienbreite II“ zu treffen. Das Baugeschehen soll im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale des Ortes Ilsenburg im ländlichen Harzvorland positiv beeinflusst werden. Das Ortsbild soll erhalten und entwickelt werden. Die Gestaltung der Dächer wird als außerordentlich wichtig für den Ort Ilsenburg bewertet. Das bestehende Ortsbild ist gekennzeichnet durch ein malerisches Bild der Dachlandschaft, das besonders von den umliegenden Hängen aus als beeindruckend wahrgenommen wird. Charakteristisch ist das Spiel von Dachform und Dachneigung sowie das verwendete Dacheindeckungsmaterial.

## D. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

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

### 1. Handwerkskammer Magdeburg

Schreiben vom 16.10.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
seit dem 1. Oktober 2019 werden die Bebauungspläne und Flächennutzungspläne für den Bereich Harz von der Kreishandwerkerschaft Wernigerode Teichdamm 65 38855 Wernigerode bearbeitet. Bitte nehmen Sie unsere Adresse aus Ihrem Verteiler und ersetzen Sie diese durch die der Kreishandwerkerschaft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Verfahren beachtet.

### 2. Landeszentrum Wald

E-Mail vom 17.10.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
das Landeszentrum Wald (LZW) hat die Unterlagen zur Anhörung zum obigen Verfahren erhalten. Nach den §§ 6 und 34 Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016, S. 77ff) wurde ihr Anliegen für den Zuständigkeitsbereich des LZW geprüft. Da offensichtlich Wald nicht betroffen ist, ergeben sich keine forstrechtlichen Bedenken. Das Vorhaben ist sinnvoll. Hinweis: Entlang der Waldränder ergibt sich aus unserer Sicht, dass der Investor/Eigentümer die Verkehrssicherungspflichten übernimmt. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund eines Abstandes der künftigen Wohnbebauung von über 140 m sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich.

### 3. Landesamt für Altlastenfreistellung

Schreiben vom 18.10.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
unsere Prüfung hat ergeben, dass durch das o.g. Vorhaben keine Flächen betroffen sind, welche sich in einem Ökologischen Großprojekt befinden. Außerdem konnten wir für die Liegenschaften der o.g. Bauleitplanverfahren keinen fristgemäßen Freistellungsantrag bzw. wirksamen Freistellungsbescheid ermitteln. Somit ist die Zuständigkeit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung als Bodenschutz- bzw. Freistellungsbehörde nicht gegeben und eine weitere Beteiligung an den Verfahren nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 4. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung, Forsten Mitte

Schreiben vom 24.10.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände. Auf Grund der unmittelbaren Nähe der im Entwurf überplanten Gebiete zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) kommen kann.  Bei der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass diese auf den überplanten Fläche vorgenommen werden. Hierbei sollten keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden (z.B. Bepflanzung von Feldwegen), 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 oder den Abtransport landwirtschaftlicher Produkte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Der Hinweis wurde in der Begründung unter Punkt 2.8 und als Hinweis auf der Planunterlage aufgenommen.</b> Mit der Eingrünung auf der nördlichen und westlichen Seite wird hinsichtlich der möglichen Staubeentwicklung Rechnung getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den überplanten Fläche vorgenommen. Zusätzliche landwirtschaftlichen Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Strauch-Baumhecke führt zu keiner nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Ackerflächen.

**5. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege Schreiben vom 28.10.2019**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. gesondert zu.</p> <p>Das LDA hat zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege bereits mit Schreiben vom 15.11.2018 eine Stellungnahme zum o.g. Vorhaben abgegeben. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen (Planzeichnung, Hinweis; Begründung, S. 11 f.) berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 5 frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**6. Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.11.2019**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben. Zum Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ der Stadt Ilsenburg (Harz), haben wir mit Schreiben vom 07.11.2018, Al: PTI24, Fachref. PPB 2, Frank Weber, BLP81157388/18, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, eine Stellungnahme abgegeben, diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Unsere Belange sind im Punkt 2.7.5 der Begründung zum Bebauungsplan, berücksichtigt. Wir bitten hier aber um Ergänzung gemäß unserer Stellungnahme. Zur Versorgung des neuen Wohngebietes, ist es wahrscheinlich notwendig, entlang der Harzburger Straße, neue Telekommunikationslinien, zu verlegen.</p> <p>Wir danken für Ihr Entgegenkommen, bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 2 frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.</p> <p><b>In die Begründung wird im Punkt 2.7.5 aufgenommen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH prüft, ob in der Harzburger Straße eine neue Telekommunikationslinie verlegt werden muss.</b></p>

**7. Landesverwaltungsamt Ref. 407 Naturschutz E-Mail vom 06.11.2019**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.</p> <p>Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht beachtet.</p> <p>Der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 34 untersucht und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich fest.</p>

**8. Regionale Planungsgemeinschaft Schreiben vom 15.11.2019**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (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.</p> <p>Für unseren Zuständigkeitsbereich 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

sichtigen. 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 REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung am 26.06.19 die Fortschreibung eines neuen Kriterienkataloges-Wind beschlossen.

In unserer Stellungnahme vom 30.11.2018 zum Vorentwurf der o.g. Planung forderten wir einen Bedarfsnachweis für deren geplante Größenordnung von ca. 4 ha. Dieser Bedarfsnachweis wurde mit dem nun vorliegenden Entwurf nachvollziehbar erbracht. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit verschiedenen Nutzungsausschlüssen wird raumordnerisch begrüßt, um den Anteil an Wohnbauflächen im Grundzentrum Ilsenburg zu erhöhen.

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.). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 -4 CN14.01).

Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind. Die Planung steht dem Arbeitsstand unserer derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 9. Polizeirevier Harz

Schreiben vom 12.11.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>der Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ der Stadt Ilsenburg (Harz) mit integrierten ÖBV wurde von uns geprüft. Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Wünschenswert wäre, dass die Polizei bei der Planung der Anbindung an die L 85 rechtzeitig mit einbezogen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Das Polizeirevier Harz wird bei der Planung der Anbindung an die L 85 rechtzeitig einbezogen.</b></p>

## 10. Landesstraßenbaubehörde

Schreiben vom 21.11.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde.</p> <p>2. Zur o. g. Bauleitplanung liegt die Stellungnahme der LSBB mit Schreiben vom 30.11.2018 vor.</p> <p>3. Der durch den Plangeltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes betroffene Abschnitt der L 85 befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Die Erschließung des Plangebietes soll nunmehr direkt über die Planstraße „A“ mit Anschluss an die L 85 erfolgen.</p> <p>Auf Antrag der Stadt Ilsenburg wurden mit dem RB West der LSBB die geplanten GD Grenzen abgestimmt. Der Erschließungsbereich der L 85 OD Ilsenburg wird von Netzknoten 4130 078 bei Station 1.710 enden. Vorbehaltlich der straßenrechtlichen Entscheidung wird der durch die Planstraße „A“ betroffenen Abschnitt der L 85 als innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Ilsenburg betrachtet.</p> <p>4. Die Fachunterlagen zur geplanten Anbindung sind der LSBB vorzulegen. Das Baurecht ist über den Bebauungsplan zu schaffen.</p> <p>Dem überarbeiteten Entwurf sowie der Entwurfsbegründung wird bei Beachtung o. g. Ausführungen zugestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Fachunterlage zur Anbindung an die L 85 werden der LSBB vorgelegt.</b></p> <p>Das Baurecht für die Anbindung wird über den Bebauungsplan abgesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**11. Landesamt für Geologie und Bergwesen**

**Schreiben vom 19.11.2019**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 22.11.2018, Unser Zeichen: 32.22-34290-2794/2018-23598/2018 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben.</p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u> Für den 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 ebenfalls nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u> Aus geologischer Sicht gibt es zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Ergänzungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 7 frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 7 frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**12. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr**

**Schreiben vom 25.11.2019**

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Der Stadtrat Ilsenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Entwurfsbegründung zugestimmt und die Auslage sowie TÖB-Beteiligung beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes Wienbreite zu schaffen. Es ist beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 4 ha neue Baugrundstücke für die Errichtung von ca. 34 bis 35 Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise auszuweisen.</p> <p>Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan (FNP) der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Ilsenburg ist, ausweislich der vorliegenden Entwurfsbegründung zum o.g. Bebauungsplan, per 11.05.2019 rechtswirksam geworden.</p> <p>Die landesplanerische Abstimmung zur Neuaufstellung des FNP erfolgte Ende 2017. Mit Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme vom 30.11.2017 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde festgestellt, dass dieser raumbedeutsame Bauleitplan (Stand: 29.09.2017) mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Gleichzeitig wurde darauf verwiesen, dass die im Zentralen Ort Ilsenburg dargestellten Wohnbauland-Potentialflächen nur bei entsprechendem Bedarf zu entwickeln sind.</p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ wurde im FNP der EHG Stadt Ilsenburg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde kann ich daher auf die bereits im Rahmen der Neuaufstellung des FNP erfolgte landesplanerische Abstimmung verweisen. Eine erneute landesplanerische Abstimmung ist daher in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ nicht erforderlich. Im Hinblick auf den bestehenden Wohnbedarf hat sich die EHG Stadt Ilsenburg gemäß Punkt 1.4 „Bedarfsnachweis“ der Begründung zum Bebauungsplan nochmals umfassend mit dieser Sachlage auseinandergesetzt.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung / Bekanntmachung des o. g. Bauleitplans durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Satzung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p> <p>Mögliche Lärmauswirkungen auf das Plangebiet durch die benachbarte Landesstraße wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht und bewertet. Danach können bei Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) am östlichen Rand des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Blatt 1 eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>(A)</b> <b>Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde</b> Grundsätzlich bestehen zu o.g. Vorhaben keine Einwände. Bei Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Anbindung der Planstraße A an die L85) ist mindestens 14 Tage vor beabsichtigtem Baubeginn ein Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung gem. § 45 (6) StVO, unter Vorlage der Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers, beim Straßenverkehrsamt zu stellen. Die Absicherung der Baustellen hat nach den Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA 95) in der zuletzt gültigen Fassung zu erfolgen. Die eingesetzten Verkehrszeichen und Leiteinrichtungen haben den ZTV-SA 97 sowie den gültigen technischen Lieferbedingungen zu entsprechen. Für die Arbeiten sind die Technologien und Gerätschaften einzusetzen, die dem zurzeit gängigen Standard entsprechen. Die Bauzeiten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich hat die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs den Vorrang gegenüber dem bautechnischen Ablauf. Die eingesetzten Bauleiter müssen geeignet sein, die Baustelle ordnungsgemäß abzusichern. Bei beabsichtigten Vollsperrungen sind die Anträge mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn zu stellen. Dem Antrag sind Pläne für die Führung des Umleitungsverkehrs beizufügen. Mit den Arbeiten darf erst nach Vorliegen der verkehrsbehördlichen Anordnung begonnen werden. Die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers ersetzt noch keine verkehrsbehördliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde.</p> <p><b>Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz</b> Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. <u>Hinweis:</u> Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.</p> <p><b>Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung</b> Seitens des Amtes 39 kann zum Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ der Stadt Ilsenburg (Harz) mit integrierter ÖBV erst eine Stellungnahme abgegeben werden, wenn konkrete Planungen vorliegen, welche mit lebensmittelrechtlichen, tierseuchenrechtlichen und/oder tier-schutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang stehen.</p> <p><b>Gesundheitsamt</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Der Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung gem. § 45 (6) StVO wird rechtzeitig gestellt.</b> Dieser Antrag wird erforderlich, um eine geordnete Verkehrsabwicklung bzw. Verkehrsführung zu gewährleisten.</p> <p>Die Hinweise hinsichtlich der Absicherung der Baustellen und des einzusetzenden Personals sowie der Reduzierung der Bauzeit und der Bevorteilung des bestehenden Verkehrs der Landesstraße hinsichtlich Leichtigkeit und Sicherheit wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vollsperrungen sind nicht geplant.</p> <p>Die verkehrsbehördliche Anordnung wird rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde beantragt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über einen Hinweis auf der Planunterlage wurde bereits auf die notwendigen Maßnahmen aufmerksam gemacht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die Stellungnahme vom 09.11.2018 ist weiterhin gültig.  
(Diese ist in der gebündelten Stellungnahme des Landkreises vom 03.12.2018 enthalten.)

#### **Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz**

Die Stellungnahme vom 12.11.2018, AZ 10552-2018 behält ihre Gültigkeit.  
(Diese ist in der gebündelten Stellungnahme des Landkreises vom 03.12.2018 enthalten.)

#### **Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht**

Es ist keine Kreisstraße betroffen.

##### Untere Straßenaufsicht

Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt und die Straße in der Lage ist, den von dem Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstr. A mit Anschluss an die L 85. Mit dem LSBB als zuständiger Baulasträger ist dazu gem. Pkt. 2.3.1 bereits eine einvernehmliche Abstimmung erfolgt. Weiterhin werden die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets als öffentliche Verkehrsflächen geplant und sollen an die Stadt Ilsenburg nach der erforderlichen öffentlichen Widmung kostenfrei übergeben werden.

Insoweit ist eine straßenmäßige Erschließung der Baugrundstücke im vorliegenden o. g. Entwurf gewährleistet.

Hinweis:

Ob die Widmung nach § 6 Abs. 1 oder nach § 6 Abs. 4 StrGLSA erfolgt, ist im Planentwurf nicht näher beschrieben.

Sollte die Widmung im Rahmen des Bauleitverfahrens nach § 6 Abs. 4 StrGLSA erfolgen, ist nach Satz 1-3 zu beachten, dass:

1. der Träger der Straßenbaulast zu dem Zeitpunkt der Verkehrsübergabe das dingliche Recht hat, über das der Straße dienende Grundstück zu verfügen, oder der Eigentümer oder ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt hat oder der Träger der Straßenbaulast den Besitz durch Vertrag, durch vorzeitige Besitzeinweisung nach § 40 oder einem sonstigen gesetzlich geregelten Verfahren erlangt hat (§ 6 Abs. 4 S. 1 i.V.m. § 6 Abs. 3 StrGLSA).
2. Der Träger der Straßenbaulast den Zeitpunkt der Verkehrsübergabe, die Straßengruppe sowie Beschränkungen der Widmung der das Straßen- oder Bestandsverzeichnis führenden Behörde unverzüglich anzuzeigen hat (§ 6 Abs. 4 S. 2 StrGLSA) und
3. Der Träger der Straßenbaulast die öffentliche Bekanntmachung zu veranlassen hat (§ 6 Abs. 4 S. 3 StrGLSA).

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

Die geplanten und festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sollten vom Erschließungsträger vor Verkauf der Baugrundstücke umgesetzt und die weitere Pflege über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Ilsenburg und dem zukünftigen Bauherrn gesichert werden. Damit wird gewährleistet, dass die Bepflanzung auch nach den Vorgaben der Stadt Ilsenburg erfolgt und die damit beabsichtigte Artenvielfalt umgesetzt wird.

Im Norden der Fläche für „**Abwasserbeseitigung**“ ist ein kleiner privater Grünstreifen festgesetzt. Wem wird die Umsetzung zugeordnet.

Die Kennzeichnung der Fläche „C“ fehlt. Sie sollte mit der Zweckbestimmung (Hochwasserschutz), der Breite (8m) sowie „Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung“ gekennzeichnet werden.

Zur Eingriffsbilanzierung:

Gegenüber der 1. Beteiligung ist eine Korrektur in der Berechnung durchzuführen. Die Regenrückhaltung soll als trockenfallendes Becken in naturnaher Ausbildung angelegt werden, daher ist die Verwendung „SEY“ – sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer (14 Punkte) nicht in Anrechnung zu bringen. Ein Gewässer ist nicht geplant. Der Planwert für GMA- Mesophiles Grünland (16 Punkte) ist hier zu hoch angesetzt und ist mit GSB- Scherrasen (7 Punkte) zu berechnen. Die temporäre Unterhaltung führt immer wieder zu Eingriffen auf dieser Fläche, so dass sich mesophiles Grünland (landwirtschaftliche Fläche) nicht entwickeln kann. Es ist als eine Ver- und Entsorgungsanlage geplant und so kann sie auch nur bewertet werden.

In Abhängigkeit der Umsetzung des Bebauungsplanes verweise ich auf den § 40 (1) Nr.4 BNatSchG

**Nr. 4: das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete bis einschließlich 1. März 2020; bis zu diesem Zeitpunkt sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 7 frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung Punkt 7 frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Die Stadt Ilsenburg wird rechtzeitig die Widmung der öffentlichen Erschließungsstraße vornehmen.**

Die Widmung ist erforderlich, damit die öffentliche Erschließung gesichert ist. Diese wird außerhalb des B-Planverfahrens durchgeführt. Die gegebenen Hinweise werden dabei beachtet.

#### **Die Stadt Ilsenburg sichert über den städtebaulichen Vertrag die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die weitere Pflege durch den Vorhabenträger ab.**

Die private Fläche verbleibt im Besitz der Stadtwerke Wernigerode.

#### **Die Kennzeichnung der Fläche „C“ wird in der Planunterlage ergänzt.**

Die Ergänzung auf der Planunterlage wird erforderlich, damit die vorgesehen Ausgleichsflächen abgesichert werden können.

#### **In der Begründung wird unter Punkt 5.11 die Eingriffsregelung aktualisiert.**

Die aktualisierte Eingriffsbilanz wurde mit den UNB vorabgestimmt.

Die Aktualisierung wird erforderlich, um hier die geplante und zu entwickelnde Biotopstruktur richtig darzustellen.

Der § 40 (1) Nr.4 BNatSchG wird bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen beachtet.

**Als textliche Festsetzung (5.6) wird die Verwendung von einheimischen Saatgut (hier: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in die Planunterlage aufgenommen.**

**vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete (hier: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) ausgebracht werden. Artikel 22 der Richtlinie 92/43/EWG sowie die Vorschriften der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 sind zu beachten.**

Hinweis:

In der Planzeichenerklärung / Grünfläche (§ 9(1) Nr.15 BauNVO) soll es bestimmt § 9 (1) Nr. 15 BauGB heißen.

#### **Umweltamt / untere Wasserbehörde**

##### SG Wasser

Entgegen der ersten Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“ in Ilsenburg ist zu erwähnen, dass aufgrund der geplanten und z. T. bestehenden Niederschlagswasserentwässerung des Wohngebietes Wienbreite I eine Überprüfung der Wasserbehörde zum Status des straßenbegleitenden Grabens an der L 85 erfolgte.

Das Ergebnis der Prüfung ergab, dass der Graben als Gewässer 2. Ordnung einzustufen ist. Derzeit erfolgt das Umwidmungsverfahren. Die Übernahme des Grabens in das Kataster des Unterhaltungsverbandes wird aber noch eine Zeit in Anspruch nehmen, wird aber durch die UWB, SG Wasser in Aussicht gestellt.

Somit werden bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 34 „Wienbreite II“ wasserrechtliche Belange berührt. Nachfolgender Hinweis ist bei der Erschließung des Wohngebietes zu beachten.

Hinweis:

Die Errichtung einer Überfahrt über das zukünftige Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde in 3-facher Ausfertigung zu übergeben.

##### SG Abwasser

Vorbemerkung:

*Mit Schreiben vom 27.06.2019 (Eingang 01.07.2019) hat die Stadt Ilsenburg ein Entwässerungskonzept für das B-Plangebiet vorgelegt. Dieses sieht die Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels RRB und die Ableitung über den Straßenseitengraben an der L 85 vor. Die diesbezügliche Stellungnahme des LSBB liegt noch nicht vor.*

Ergebnis:

Gegen den B-Plan bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise in der Satzung beachtet und berücksichtigt werden.

Hinweise:

1.) Im B-Plan ist das vorliegende Entwässerungskonzept als textliche Festsetzung zu verankern z.B. „Die Entwässerung hat gemäß Entwässerungskonzept vom 27.06.2019 zu erfolgen. Die Grundstücke sind an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen“

2.) Grundvoraussetzung für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG ist die Einstufung des Straßenseitengrabens der L 85 als Gewässer.

3.) Für den Übergangszeitraum bis zur Umwidmung zum Gewässer ist eine Vereinbarung mit dem LSBB Sachsen-Anhalt zu schließen.

4.) Für das Baugebiet sind durch die Stadt Ilsenburg Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen und Feldfluten einzuplanen und durchzuführen.

5.) Für die Baugrundstücke im B-Plan Gebiet ist im Bauverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 100 zu führen.

6.) Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode ist nach § 79b WG LSA zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet da eine dezentrale Beseitigung nicht möglich ist. Die Abstimmung zur Übergabe / Übernahme der Abwasseranlagen hat durch die Stadt rechtzeitig zu erfolgen.

7.) Für die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in das zukünftige Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.

**In der Planunterlage wird der Schreibfehler korrigiert.**

Die Korrektur wird erforderlich, damit die richtige gesetzliche Grundlage aufgezeigt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Die erforderlichen Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung nach §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA zur Verrohrung des künftigen Gewässers werden erarbeitet und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.**

Die Erarbeitung der Antragsunterlagen wird notwendig, damit die geplante öffentliche Erschließungsstraße, die über das künftige Gewässer geführt wird, gebaut werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Dem Hinweis wird gefolgt und das Entwässerungskonzept vom 27.06.2019 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Punkt 7).**

Die Ergänzung wird erforderlich, damit abgesichert werden kann, dass das Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation und Regenrückhaltebecken geführt werden muss und somit weiterhin nur den maximalen natürlichen Abfluss von 10 l/s in das künftige Gewässer in den Vorfluter „Kienbach“ ableitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Falls die Umwidmung des Gewässers noch nicht vor einer möglichen notwendigen Einleitung abgeschlossen sein sollte, wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem LSBB abgeschlossen.**

Der Abschluss einer Vereinbarung kann erforderlich werden, um abzusichern dass anfallendes Oberflächenwasser schadlos dem Vorfluter „Kienbach“ zugeführt werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bereits in der Suenbachstudie beachtet.

Der Erschließungsträger Im Bauverfahren führt den Überflutungsnachweis nach DIN 1986 100 und lässt die Ergebnisse in die Planung einfließen.

**Die entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen den Vertragspartner ist noch abzuschließen.**

Mit der Unterzeichnung der Verwaltungsvereinbarung wird die Übergabe / Übernahme der Abwasseranlagen fixiert.

**Die erforderlichen Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Einleitung von Niederschlagswasser in das zukünftige Gewässer werden erarbeitet und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.**

Die Erarbeitung der Antragsunterlagen wird notwendig, damit

#### **Umweltamt / untere Abfallbehörde**

Das o. g. Vorhaben wurde entsprechend der Zuständigkeit im Abfallrecht bearbeitet. Zu den anfallenden Abfallarten, wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen zum o. g. Vorhaben und unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.

Hinweise:

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Ein anfallendes Abfallgemisch, ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend 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.

Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung die enwi als TÖB in die Planung einzubeziehen.

#### **Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde**

Vorbemerkungen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan Bedenken entgegen.

Begründung

In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan wird im Punkt 6.1 aktiver und im Punkt 6.2 passiver Schallschutz zum Schutz der geplanten Wohngebäude vor Straßenverkehrslärm von der L 85 festgelegt. Textliche Festsetzung 6.1

Die Festsetzung 6.1 legt die Errichtung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalles fest. Dieser ist erforderlich, um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet sicherzustellen. Die erforderliche Dimensionierung des Lärmschutzwalles beruht auf der Berechnung in der „Schalltechnischen Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes – Wienbreite II – in Ilsenburg“ des Ingenieurbüros öko-control GmbH Schönebeck vom 04.06.2019. Mit Errichtung des Lärmschutzwalles sind im geplanten Wohngebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen vom Straßenverkehr zu erwarten.

Da in der Begründung zum B-Plan ebenfalls ausgeführt wird, dass ein Wall gebaut werden soll, wird seitens der unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, in der Festsetzung auf die alternative einer Lärmschutzwand (ebenfalls 3,5 m hoch) zu verzichten, da für eine Lärmschutzwand neben der Höhe regelmäßig auch das Dämmmaß anzugeben ist, um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zu erreichen. Bei einem Wall genügt hingegen das Höhenmaß. Das Dämmmaß erübrigt sich, da sich dieses aus der Dichte des Erdmaterials ohnehin ergibt.

Textliche Festsetzung 6.2

Zusätzlich zu den gesetzlichen Mindestanforderungen zum Lärmschutz beabsichtigt die Stadt Ilsenburg weitergehenden passiven Schallschutz festzulegen, um den Anwohnern einen höheren Wohnkomfort zu sichern. Der passive Schallschutz wird im Punkt 6.2 unter Bezugnahme auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der Fassung vom Nov. 1989) bestimmt. Diese DIN wurde im Januar 2018 vollständig neu gefasst. Die Ermittlung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt seither auf vollständig geänderten Bewertungsgrundlagen. Auf Lärmpegelbereiche wird nunmehr verzichtet. Ein Verweis auf die DIN 4109 (alte Fassung) ist nicht mehr möglich, da diese zurückgezogen ist und somit nicht mehr existent. Auch eine analoge Anwendung

eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Investor beachtet.

**Der Hinweis wird in die Planunterlage aufgenommen, dass die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) vorrangig einer Verwertung zuzuführen sind.**

Das notwendige Bodengutachten wurde durch den Investor veranlasst. Gefährlicher Abfall liegt nicht vor.

Die enwi wurde am Verfahren beteiligt. Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Der Empfehlung wird gefolgt und in der Begründung (Punkt 2.8) und in der Planunterlage (textliche Festsetzung Punkt 6.1) auf die alternative Lärmschutzwand verzichtet.**

**Dem Hinweis wird gefolgt und auf einen Verweis auf die DIN 4109 verzichtet und die zusätzlich zu den gesetzlichen Mindestanforderungen zum Lärmschutz weitergehenden passiven Schallschutz als Empfehlung in der Planunterlage aufgenommen.**

Die Stadt Ilsenburg möchte den künftigen Grundstückseigentümer den Hinweis auf zusätzlichen Schallschutz aufgrund des Verkehrs der Landesstraße zusätzlich mit in die Hand geben, um hier bereits bei der Planung ihrer Gebäude weitere Möglichkeiten aufzuzeigen.

der alten Fassung der Din 4109 ist daher nicht mehr möglich. Im vorliegenden Sachverhalt soll der passive Schallschutz jedoch einen über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinausgehenden Schutz vor Lärmimmissionen bieten. Damit ist die Stadt hinsichtlich Umfangs und inhaltlicher Gestaltung der Regelung vollkommen frei. Nur die Bezugnahme auf die zurückgezogenen Regelungen der DIN (Punkt 5 und Tabelle 8 Lärmpegelbereiche) ist zu vermeiden. Die textliche Festsetzung muss nur dem Bestimmtheitsgebot entsprechen. Dafür ist es ausreichend, die Bauteile konkret zu benennen, für die passiver Schallschutz gelten soll (z.B. Art des Bauteils, Gebäudeseite, ggf. bis zu welcher Tiefe im Baugebiet) und das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile festzulegen (hier: Rw 30 dB). Soweit der zusätzliche Schallschutz empfehlenden Charakter haben soll, wäre auch ein Verzicht auf die Regelung als textliche Festsetzung möglich, um sie stattdessen als Empfehlung in den Planteil aufzunehmen.

#### Umweltbericht Schutzgut Mensch

Im Umweltbericht wird ausschließlich der innergebietliche Verkehr thematisiert. Gerade die relevanten Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen von der östlichen L 85 werden hingegen nicht berücksichtigt. Entsprechend der o.g. schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros öko-control GmbH Schönebeck ist aber ein Lärmschutzwall erforderlich, um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einhalten zu können. Diese Konfliktsituation sowie die vorgesehene Lösung sind im Umweltbericht darzustellen und zu bewerten.

#### FB Strategie und Steuerung, FD Planung, Raumordnung/Kreisentwicklung

Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde und in Anwendung des Rund-Erlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr „Zur Zusammenarbeit der Obersten mit den Unteren Landesentwicklungsbehörden“ vom 01.11.2018, handelt sich bei dem geplanten Vorhaben zur Schaffung von ca. 4 ha Bauland, um ein raumbedeutendes Vorhaben.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet mit Baugrundstücken für ca. 34 – 35 Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Ziel ist es das bestehende Wohnbaugebiet des Bebauungsplans Nr. 16 „Wienbreite“ zu erweitern.

Aus Sicht der Unteren Landesentwicklungsbehörde, werden folgende Hinweise gegeben.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion "Harz" in der derzeit geltenden Fassung sind ausgewiesen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (4.5.6, Z1, 1.)

Angrenzend:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal“ (4.3.3., Z 2, VI)

Auf der Ebene der Landesplanung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP 2010 LSA geregelt.

Auf der Ebene der Regionalplanung sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im REP Harz geregelt. Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ als Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz ist seit dem 22.09.2018 rechtskräftig und regelt die Verteilung der grundzentralen Orte und den Verflechtungsbereich der zentralen Orte in der Planungsregion.

Ziele der Raumordnung sind entsprechend in der Abwägung zu beachten, Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Ilsenburg ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft.

D.h. die Entwicklung des Grundzentrums Ilsenburg soll so erfolgen, dass die überörtlichen Versorgungsaufgaben für den Verflechtungsbereich wahrgenommen werden können. Dies betrifft sowohl die Entwicklung von Gewerbe- als auch Wohnbaulandstandorten.

Der Bedarfsnachweis ist in der Begründung zum Planungsentwurf enthalten und nachvollziehbar. Die geplante Anzahl an Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Eigenbedarfsentwicklung eines Grundzentralenortes.

#### FB Strategie und Steuerung, FD Planung

Es gibt keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Die Darstellung zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand: Entwurf) korrekt dargestellt.

Hinzuzufügen ist, dass die Haltestelle „Mahnholzberg“ in ca. 370 m Entfernung (Luftlinie) zur geplanten Bebauungsfläche liegt. Bedient wird diese durch die HVB-Linie 270, welche ausreichende Verbindungen nach Wernigerode sowie vereinzelte Fahrten nach Bad Harzburg anbietet.

Ich verweise auf folgende Festlegung im aktuellen Nahverkehrsplan des LK Harz unter 5.2 Erschließungsqualität im Regionalverkehr / F 5.2.1: „Der Aufgabenträger erwirkt, dass in den Linienvorläufen, soweit technisch realisierbar, Haltestellen derart eingerichtet werden, dass

**Die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen von der östlichen L 85 werden im Umweltbericht (Punkt 5.1) zusätzlich aufgenommen und bewertet, um so die relevanten Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen von der östlichen L 85 aufzuzeigen.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

sich kurze Fußwege von/zu markanten Zielen und Quellen ergeben. Der Abstand zwischen Haltestellen soll in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten. Wo i.S.d. Erschließungsqualität zusätzliche Haltestellen abseits der befahrenen Linienwege wünschenswert sind, sollen diese eingerichtet werden, soweit dadurch Umlauf- und Anschlusszeiten nicht gefährdet werden.

**Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, wo eine ÖPNV-Erschließung ggf. nicht gewährleistet werden kann. Die Begründung zum Bebauungsplan (Stand: Entwurf) sieht gesonderte Anlagen für den ÖPNV als nicht vorgesehen an. Dem stimmen wir zu, da die Entfernung der Haltestelle „Mahnholzberg“ als ausreichend bzw. vertretbar eingeschätzt wird.**

**FB Strategie und Steuerung, FD Planung, Schulentwicklungsplanung**

Gem. §§ 69 ff. SGB VIII ist der Landkreis der Träger der öffentlichen Jugendhilfe und unter anderem für die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten zuständig.

Bezüglich neuer Baugebiete in Ilsenburg wird darauf hingewiesen, dass die Kapazitäten an Kinderbetreuungsplätzen in den Kindertageseinrichtungen in Ilsenburg beschränkt sind und somit auch die Aufnahme neuer Kinder begrenzt ist. Die Betreuungsquote in den Höchstmonaten lag 2019 bei über 100 %.

Zu beachten ist, dass der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz zwingend zu sichern ist. Hierfür sind genügend Betreuungsplätze vorzuhalten.

Derzeit laufen bereits Planungsgespräche mit der Stadt Ilsenburg für eine Kapazitätserweiterung im Stadtgebiet. Ein entsprechender Stadtratsbeschluss über die geplanten Maßnahmen liegt jedoch noch nicht vor.

**Keine Bedenken oder sonstige Hinweise hatten:**

- Bauordnungsamt/Bauaufsicht
- Umweltamt/Untere Bodenschutzbehörde
- Umweltamt/Untere Forstbehörde

**(B)**

**Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit**

Die Wahl des Planverfahrens und der Planart wird grundsätzlich als geeignet angesehen.

Mittlerweile liegt ein rechtskräftiger Gesamtflächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Ilsenburg (Harz) vor. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Teilflächen als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planzeichnung (Teil A)

Auf der Planzeichnung fehlt die Angabe der Kartengrundlage. Teilfläche „C“ – naturnaher Hochwasserschutz (s. Begründung Seite 11 Pkt. 2.4; Umweltbericht unter Pkt. 5.11 S. 31)

Diese Fläche ist in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet. Dieser Bereich sollte die Vermaßung der Breite erhalten und mit „Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung“ gekennzeichnet werden.

Die Darstellung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche fehlt.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Pkt. 1

Unter dem 2. Anstrich werden nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden aufgeführt. Was ist mit Schank- und Speisewirtschaften und den Sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben? Sie werden auch nicht ausgeschlossen.

Pkt. 2.2:

Ist bei der Fußbodenoberkante die Oberkante Roh- oder Fertigfußboden gemeint?

Wie soll sichergestellt werden, dass zum Zeitpunkt des Bauantrages die Höhe des natürlichen Geländes vor dem Baugrundstück festgestellt werden kann?

Pkt. 3.1 und 3.2

Die Regelungen sollten vereinfacht beschrieben werden (s. analog Pkt. 3.3).

Unter § 23 Abs. 5 BauNVO wird beschrieben, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Mit den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.1 und 3.2 sollen Nebenanlagen aber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Daher ist ein Bezug auf § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erforderlich.

Pkt. 4

Stellplätze und deren Zufahrten sollen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Unter Pkt. 3 werden Stellplätze, überdachte Stell-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Die Kennzeichnung der Fläche „C“, die Vermaßung der Breite, die Kennzeichnung der Fläche mit „Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung“ sowie der Lärmpegelbereiche werden in der Planunterlage ergänzt.**

Die Ergänzung auf der Planunterlage wird erforderlich, damit die vorgesehen Ausgleichsflächen abgesichert werden können.

**In der textlichen Festsetzung werden die Schank- und Speisewirtschaften und den Sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben als nicht zugelassen neu aufgenommen.**

Die Schank- und Speisewirtschaften und den Sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben werden zusätzlich als nicht zugelassen aufgenommen, da diese dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

**Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) wird in der textlichen Festsetzung 2.2 ergänzt.**

**In die Planunterlagen werden zusätzlich die aufgenommenen Punkte des natürlichen Geländes und die Höhenbezugsquelle genannt.**

**Dem Hinweis zur Vereinfachung wird gefolgt und der Bezug auf § 23 Abs. 5 herausgenommen.**

**In der textlichen Festsetzung Punkt 4 wird ergänzt, dass alle Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszu-**

plätze (Carports) und Garagen unterschieden. Wie sollen die Zufahrten zu den überdachten Stellplätzen und Garagen sowie weitere befestigte Flächen ausgebildet werden?

Pkt. 6.2

Unter diesem Punkt werden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Es wird dabei in 2 Lärmpegelbereiche unterschieden. In der Planzeichnung fehlt die Darstellung/Festsetzung der Lärmpegelbereiche. Für die Bauherren ist nicht erkennbar, welche Schallschutzmaßnahmen an welcher Stelle des Plangebietes umzusetzen sind.

#### Planzeichenerklärung

Pkt. 2

GFZ – als Beispiel GRZ 0,35 genannt

Als textliche Erläuterung sollte sich dann auf die Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO bezogen werden.

Bei der textlichen Erläuterung zu der Anzahl der Vollgeschosse sollte Bezug auf den § 20 BauNVO genommen werden.

Nutzungsschablone

Im Plangebiet wird keine Baumassenzahl festgesetzt, daher sollte sie auch in der Nutzungsschablone nicht auftauchen. Als Beispiel wird in der Nutzungsschablone darunter im Bereich Baumassenzahl die Festlegung „ED“ für Einzel- und Doppelhäuser genannt. Dies steht dann im Widerspruch.

Pkt. 5

Dieser Punkt wird als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ benannt. Unter Zweckbestimmung wird auch das Symbol für Elektrizität aufgeführt. Dies zählt nicht zur Abwasserbeseitigung. Daher sollte die Bezeichnung unter Pkt. 5 entsprechend angepasst werden (s. Planzeichenverordnung Pkt. 7).

Pkt. 6

Grünflächen – falsche Gesetzesgrundlage (hier: § 9 Abs. Nr. 15 BauGB)

Pkt. 8

Bei der textlichen Erläuterung zum Geltungsbereich wird Bezug auf eine 1. Änderung des Bebauungsplanes (vorhabenbezogen) genommen. Im laufenden Verfahren handelt es sich um keine Änderung.

#### Begründung

Seite 3, Pkt. 1.1

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird das Plangebiet nicht automatisch zum Innenbereich.

Seite 3, Pkt. 1.2

Es werden die unterschiedlichen Höhenlagen beschrieben. Ein konkreter Höhenbezugspunkt für die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird nicht benannt (s. auch Anmerkung zu textlichen Festsetzungen Nr. 2.2).

Seite 3, Pkt. 1.3

Schreibfehler Satz 4 - Einheitsgemeinde

Die Sätze 4-5 sollten inhaltlich aufeinander abgestimmt werden.

Im Satz 4 wird Bezug auf den per 11.05.2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan genommen. Dies ist der Gesamtlächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Ilsenburg (Harz). Im Satz 6 wird dann von einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesprochen.

Satz 5 – Ausweisung Wohnbauflächen

Satz 6 – Ausweisung allgemeines Wohngebiet bzw. Grünfläche

Seite 4, Pkt. 1.3

1. Satz ist unvollständig bzw. durch die erste Grafik auseinandergerissen

Seite 7, Pkt. 1.4

In der Tabelle sind die Bebauungspläne zur Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen aufgeführt. Einige davon sind bereits rechtskräftig (z.B. B-Plan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ i.K.s. 14.03.2019, B-Plan Nr. 27 „Am Kitzsteinteich“ i.K.s. 08.12.2018).

Hier sollten die aktuellen Daten bzw. Verfahrensstände berücksichtigt werden. Auch im weiteren Text sollte dies berücksichtigt werden.

Seite 8, Pkt 2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Satz 3 werden die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführt. Satz 4 enthält die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-4 BauNVO. Im Satz 5 werden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Hierbei werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht genannt. Laut textlicher Festsetzung Nr. 1 sollen diese nicht zugelassen werden.

Im Satz 7 auf Seite 9 werden die zulässigen Nutzungen genannt. Unter Pkt. 2 im Satz 7 werden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe genannt. Unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 fehlen diese (s. Anmerkung zu den textlichen Festsetzungen).

Es werden außerdem keine Aussagen bzw. Festsetzungen zu den

**führen sind.**

Die Ergänzung wird erforderlich, um die Eindeutigkeit der Festsetzung zu erhöhen.

**In die Planunterlagen werden die 2 Lärmpegelbereiche in die Planunterlage aufgenommen, damit für die Bauherren erkennbar wird, welche Schallschutzmaßnahmen an welcher Stelle des Plangebietes empfohlen werden.**

**Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird aufgrund der Eingeschossigkeit verzichtet.**

**Anpassung der Planunterlage und der Begründung im Punkt 2.2.**

**Die Baumassenzahl wird aus der Nutzungsschablone entfernt, da nicht angewendet.**

**Die Bezeichnung unter Punkt 5 wird entsprechend der BauNVO in Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung redaktionell in der Planunterlage verändert.**

**In der Planunterlage wird der Schreibfehler korrigiert.**  
(BauGB statt BauNVO)

**Die textliche Erläuterung des Geltungsbereiches wird in „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ redaktionell geändert.**

**Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung im Punkt 1.1 umformuliert.**

**In der Planunterlage werden zusätzlich die aufgenommenen Punkte des natürlichen Geländes und die Höhenbezugsquelle dargestellt.**

**Der Schreibfehler im Punkt 1.3 der Begründung wird korrigiert.**

**Die Sätze 4 bis 5 bzw. 6 (Punkt 1.3 der Begründung) werden inhaltlich aufeinander abgestimmt.**

**Der Satz zum LEP LSA wird inhaltlich geprüft und verändert.**

**Die Bedarfsermittlung (Punkt 1.4 der Begründung) wird inhaltlich auf bereits rechtsgültige Bebauungspläne geprüft und entsprechend angepasst.**

**Die Begründung (Punkt 2.2) wird hinsichtlich der textlichen Festsetzung Punkt 1 abgestimmt.**

**In der textlichen Festsetzung werden die Schank- und Speisewirtschaften und den Sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben als nicht zugelassen neu aufgenommen.**

Die Schank- und Speisewirtschaften und den Sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben werden zusätzlich als nicht zugelassen aufgenommen, da diese dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

**Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind laut textlicher**

Betrieben des Beherbergungsgewerbes getroffen, welche baulich eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung haben (Räume i.S.d. § 13a Satz 2 BauNVO).

Seite 9, Pkt. 2.2

Maß der Baulichen Nutzung

Eine Angabe der Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da es im gesamten Plangebiet die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss gibt.

Bauweise

Es wird sowohl für die bebauten als auch die unbebauten Grundstücke die offene Bauweise festgesetzt. Wo gibt es bebaute Grundstücke? Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Satz 1 wird beschrieben, dass Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Im folgenden Satz 2 sollen diese Anlagen aber nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

In den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 wird festgesetzt, dass die genannten Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Satz 3 der Begründung heißt es wieder: „Dies soll bewirken, dass Stellplätze und Garagen ...“. Hier werden nur die Stellplätze angesprochen, welche aber gem. textlicher Festsetzung 3.3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Da zwischen überdachten Stellplätzen und Stellplätzen unterschieden wird und dazu auch noch unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, muss in der Begründung ebenfalls genau unterschieden werden.

Weiterhin sollte überlegt werden, ob die Stellplätze nach textlicher Festsetzung 3.3 evtl. nicht in den Grünflächen errichtet werden dürfen, denn dazu gibt es keine Aussagen.

Wie soll mit Anträgen umgegangen werden, welche bei einem außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichteten Stellplatz eine nachträgliche Überdachung vorsehen? Dies wäre dann ein Carport und diese sind gem. textlicher Festsetzung 3.2 dann außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Seite 10, Pkt. 2.4

Der Bebauungsplan soll u.a. auch Ackerflächen erfassen. In der Planzeichnung sind keine Ackerflächen festgesetzt.

Seite 11

1. Anstrich

Festsetzung je 100 m<sup>2</sup> - was ist damit gemeint?

Sollen je angefangene 100 m<sup>2</sup> oder je volle 100 m<sup>2</sup> die entsprechenden Pflanzungen vorgenommen werden. Kann bei der späteren Umsetzung zu Missverständnissen führen, welche Anzahl an Pflanzungen vorgenommen werden müssen.

2. Anstrich

Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden und das Nachbarschaftsgesetz bleibt in Kraft. Der Grünstreifen im südlichen Bereich des Plangebietes hat nur eine Breite von 3,00 m. Bei einer Höhe der Bepflanzung von mehr als 5,00 m muss lt. Nachbarschaftsgesetz ein Abstand von mindestens 3,00m zum benachbarten Grundstück eingehalten werden. Dies würde bedeuten, dass eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste I, welche eine Höhe von 5,00 m überschreiten u.U. nicht umsetzbar ist.

Unter den textlichen Festsetzungen ist kein Hinweis/Festsetzung auf das Nachbarschaftsgesetz enthalten.

Da der Hinweis auf das Nachbarschaftsgesetz nur in der Begründung steht, ist dies nicht als Festsetzung zu betrachten und wird auch nicht als Satzung beschlossen, sondern die Begründung wird nur gebilligt. Dennoch ist das Nachbarschaftsgesetz von den Bauherren im privatrechtlichen Bereich zu beachten.

Seite 12, Pkt. 2.7.1

Im 3. Absatz wird die Ableitung des Niederschlagswassers beschrieben. Dabei soll es wohl auch eine Widmung eines Gewässers geben. Dies ist inhaltlich nicht eindeutig beschrieben. („... in ein Gewässer bis zum „Kienbach“ umgewidmet wird.“)

Schreibfehler im folgenden Absatz

Ver- und Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung Abfall – es geht um die Zweckbestimmung Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Seite 13, Pkt. 2.8 Schreibfehler im 1. Satz unter der Tabelle – 2 mal „können an“ enthalten

Das Plangebiet wird in zwei Lärmpegelbereiche eingeteilt. Dazu gibt es unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen, welche zu beachten und

**Festsetzung nicht zugelassen. In die Begründung wird im Punkt 2.2 eine entsprechende Begründung ergänzt.**

**Dem Hinweis wird gefolgt und auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl aufgrund der Eingeschossigkeit verzichtet.**

**Anpassung der Planunterlage und der Begründung im Punkt 2.2.**

**Die Begründung wird im Punkt 2.2 der Begriff „bebaute Gebiet“ entfernt, da keine vorhanden sind.**

**Im Satz 3 der Begründung (Punkt 2.2, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) wird zusätzlich der Begriff „überdachte“ zum Stellplatz hinzugeführt, damit für die Bauherren klar erkennbar wird, dass überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen herzustellen sind.**

**In der textlichen Festsetzung 3.3 wird redaktionell überarbeitet. Die geänderte Festsetzung lautet: Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen des des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.**

Mit der Ergänzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird erreicht, dass keine Stellplätze auf Grünflächen hergestellt werden.

Anträge die nachträglich eine Überdachung von außerhalb der überbaubaren Grundstücke errichteten Stellplätzen müssen abgelehnt werden.

**In der Begründung (Punkt 2.4) wird der Begriff Ackerflächen entfernt, da keine Ackerflächen festgesetzt sind.**

**In der textlichen Festsetzung 5.2 und in die Begründung Punkt 2.4 wird zusätzlich aufgenommen, dass je angefangene (ergänzt) 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche die vorgesehenen Pflanzungen vorgenommen werden müssen.**

**In der textlichen Festsetzung 5.3 wird die Gültigkeit des Nachbarschaftsgesetzes ergänzt.**

Die Ergänzung wird notwendig, damit die geplante Pflanzung von Sträuchern und Bäumen vorgenommen werden kann.

**Die Begründung wird im Punkt 2.7.1 verständlicher formuliert.**

Es wird klargestellt, dass der bisherige Straßenseitengraben in ein Gewässer II. Ordnung umgewidmet wird.

**Dem Hinweis wird gefolgt und der Begriff Abfall durch Abwasser ersetzt.**

**In der Begründung wird Schreibfehler im 1. Satz unter der Tabelle – 2 mal „können an“ korrigiert.**

**Die zwei Lärmpegelbereiche werden in der Planunterlage aufgenommen.**

von den Bauherren umzusetzen sind. In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche nicht erkennbar.

Seite 16

Der erste Satz ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. Was genau wird begrenzt, wieviel Gelände darf abgetragen werden bzw. wie hoch dürfen Aufschüttungen bzw. Stützmauern sein? Welche Höhe in Bezug zum Nachbargrundstück oder der Straße darf max. erreicht werden?

#### Umweltbericht

Seite 17, Pkt. 1

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet vorhanden sind. Im Gegensatz dazu wird unter Pkt. 3.1 auf der Seite 18 erwähnt, dass das Plangebiet zu einem kleinen Teil im Landschaftsschutzgebiet liegt. In der Planzeichnung sind ebenfalls entsprechende Festsetzungen enthalten (z.B. Umgrenzung von Schutzgebieten).

#### Sonstige Hinweise

Es werden keine konkreten Höhenpunkte festgesetzt. Unter Pkt. 2.2 der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf das natürliche Gelände genommen. Die Höhe der Erschließungsstraße ist nicht definiert. Es ist daher nicht sichergestellt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auch oberhalb der zukünftigen Erschließungsstraße liegt. Hinzu kommt ebenfalls, dass es im Plangebiet starke Höhenunterschiede gibt.

Bei der Festsetzung von nur einem Vollgeschoss im gesamten Plangebiet ist eine Festsetzung der Geschossfläche (GFZ) nicht erforderlich.

Generell sollten Planzeichnung, textliche Festsetzungen und die Begründung mit Umweltbericht übereinstimmen und einheitliche Festsetzungen bzw. Erläuterungen enthalten.

Die in den Unterlagen genannten DIN sind zur Einsicht bereit zu halten.

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von **2** Ausfertigungsexemplaren als **beglaubigte Kopien**, sowie der vereinbarten X-Planungskonformen Bereitstellung der Planung.

Die Stadt Ilsenburg möchte den künftigen Grundstückseigentümer den Hinweis auf zusätzlichen Schallschutz aufgrund des Verkehrs der Landesstraße zusätzlich mit in die Hand geben, um hier bereits bei der Planung ihrer Gebäude weitere Möglichkeiten aufzuzeigen.

**In die Begründung (Punkt 3.2) wird zusätzlich eine bildliche Darstellung aufgenommen, um die möglichen Geländeveränderungen aufzuzeigen.**

**Im Punkt 1 des Umweltberichtes erfolgt eine Klarstellung, dass das Plangebiet mit der Fläche „C“ (temporärer Hochwasserschutz) zu einem kleinen Teil im Landschaftsschutzgebiet liegt.**

**In den Planunterlagen werden zusätzlich die aufgenommenen Punkte des natürlichen Geländes und die Höhenbezugsquelle genannt.**

Mit den zusätzlichen Angaben kann das natürliche Gelände eindeutiger bestimmt werden und unterstützt die künftigen Grundstückseigentümer.

**Dem Hinweis wird gefolgt und auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl aufgrund der Eingeschossigkeit verzichtet.**

**Anpassung der Planunterlage und der Begründung im Punkt 2.2.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Die DIN 1986 Teil 100 wird von Seiten der Stadt Ilsenburg bereitgehalten.**

**Der Landkreis wird weiterhin an der Planung beteiligt. Ausfertigungsexemplare werden zur Verfügung gestellt.**