

**Beteiligungsverfahren
für den
Bebauungsplan Nr. 4
„Baumwipfel-Resort Lug ins Land“
mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschl.
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23
„Lug ins Land“
Stadt Ilseburg**

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

erfolgte vom **20.05.2019** bis zum **21.06.2019** im Gebäude der Stadt Ilseburg, Harzburger Straße 24, 38871 Ilseburg, 1. OG, Fachbereich Ordnung und Bauen

1. Bürger, Blaue-Stein-Straße	E-Mail vom 21.06.2019
2. Bürger, Blaue-Stein-Straße	E-Mail vom 21.05.2019
3. Bürger, Blaue-Stein-Straße	E-Mail vom 31.05.2019
4. Bürger, Blaue-Stein-Straße	Schreiben vom 05.06.2019
5. Bürger, Blaue-Stein-Straße	Schreiben vom 09.06.2019
6. Bürger Buchbergstraße	Schreiben vom 14.06.2019
7. Bürger, Blaue-Stein-Straße	Schreiben vom 16.06.2019
8. Bürger, Blaue-Stein-Straße	Schreiben vom 18.06.2019
9. Bürger, Blaue-Stein-Straße	Schreiben vom 19.06.2019
10. Bürger Buchbergstraße	Schreiben vom 20.06.2019
11. Bürger, Blaue-Stein-Straße	Schreiben vom 20.06.2019
12. Bürger, Bergstraße	Schreiben vom 20.06.2019
13. Anwohner Buchbergsstraße Blaue-Stein-Straße	Schreiben vom 19.06.2019

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 08.05.2019** mit Stellungnahme-Frist bis zum 21.06.2019
Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

1. Avacon Netz GmbH	Schreiben vom 21.05.2019
2. Enwi Harz	E-Mail vom 22.05.2019
3. Harz Energie GmbH	Schreiben vom 23.05.2019
4. Stadtwerke Wernigerode GmbH	Schreiben vom 23.05.2019
5. Landesverwaltungsamt Ref. Naturschutz	E-Mail vom 24.05.2019
6. Polizeirevier Harz	Schreiben vom 23.05.2019
7. Regionale Planungsgemeinschaft Harz	Schreiben vom 27.05.2019
8. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	E-Mail vom 05.06.2019
9. Landesamt für Geologie und Bergwesen	Schreiben vom 06.06.2019
10. Handwerkskammer Magdeburg	Schreiben vom 11.06.2019
11. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Schreiben vom 14.06.2019
12. Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 17.06.2019
13. Landeszentrum Wald	E-Mail vom 19.06.2019
14. Nationalpark Harz	E-Mail vom 21.06.2019
15. Landeszentrum Wald	E-Mail vom 24.06.2019
16. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	Schreiben vom 01.07.2019
17. Landkreis Harz	Schreiben vom 02.07.2019
18. Landesverwaltungsamt Ref. Oberen Immissionsschutzbehörde	E-Mail vom 02.07.2019
19. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode	Schreiben vom 19.09.2019

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

➤ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltsch. u. Dienstl.	Schreiben vom 15.05.2019
➤ Stadt Bad Harzburg	E-Mail vom 16.05.2019
➤ Landesamt für Altlastenfreistellung	Schreiben vom 24.05.2019
➤ Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Schreiben vom 27.05.2019
➤ Industrie- und Handelskammer Magdeburg	Schreiben vom 07.06.2019
➤ Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten	Schreiben vom 11.06.2019
➤ Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme	Schreiben vom 13.06.2019

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:

- **Landesstraßenbaubehörde**
- **Landesbetrieb für Hochwasserschutz**
- **Bundesanstalt für Hochwasserschutz**
- **Stadt Wernigerode**
- **Gemeinde Nordharz**
- **Harzer Verkehrsbetriebe**
- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**
- **Deutsche Telekom AG**
- **Kreishandwerkerschaft Wernigerode**
- **Abfallwirtschaft Nordharz GmbH**
- **Amtsgericht Wernigerode**
- **Finanzamt Quedlinburg**
- **BUND**
- **Naturschutzbund Deutschland**
- **Schutzgemeinschaft „Deutscher Wald“ e.V.**

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

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben:

1. Bürger

E-Mail 17.05., 24.05, 21.06.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>B-Plan E-Mail 21.06.2019</p> <p>Widerspruch - vorhabenbezogener Bebauungsplan: kürzlich wurde die „Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Nr. 5" mit ihrem erweiterten Geltungsbereich vorgelegt. Darin heißt es: „Die Satzung soll für besonders baulich historisch geprägte Straßenzüge Ilsenburgs das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes des kleinen Harzstädtchens und dessen prägenden Merkmale positiv beeinflussen. Ziel der raumordnerischen Regelungen ist in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einzuwirken.“</p> <p>Das Grundstück Ilsenburg Blaue Stein Straße 15 wurde hier explizit ausgespart! Somit liegt die Vermutung nahe, dass dies bewusst vor dem Hintergrund geschehen ist, die geplanten Baumhäuser zu legitimieren! Wo bleibt denn da der Gedanke der Bauordnung zur "Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes"? Denn von „charakteristisch" kann man hier nun wirklich nicht sprechen! Anscheinend soll hier den Interessen Einzelner entsprochen werden! Auf diese Art und Weise ist die Akzeptanz zur geänderten Bauordnung durch Besitzer der betroffenen Grundstücke nicht zu erlangen.</p> <p>Um eine Metapher zu bemühen: Stellen Sie sich vor, Sie hätten 16-jährige Zwillinge. Seide haben den Wunsch nach einem Tattoo. Dem einen erlauben Sie dies, dem anderen nicht! Mit welcher Begründung?</p> <p>Baumhäuser dieses Architekturstils passen unseres Erachtens nicht in das Ortsbild Ilsenburgs!</p> <p>Des Weiteren möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass wir entlang des angrenzenden Nationalparks des Öfteren Populationen von Ringelnattern und Feuersalamander beobachtet haben. Somit liegt die Vermutung nahe, dass sich diese auch auf dem ausgeschriebenen Baugrundstück angesiedelt haben.</p> <p>Wir erwarten, das gleiches Recht aber auch gleiche Pflichten für alle gelten und legen somit Widerspruch gegen das geplante Projekt ein.</p>	<p>Der Hinweis zur „Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Nr. 5" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück Ilsenburg Blaue Stein Straße 15 einschließlich des Plangebiets Baumwipfelhäuser wurde ausgespart, da es sich nicht unmittelbar an einem historisch geprägten Straßenzug befindet. Somit müssen die Baumwipfelhäuser wie auch Ihr Grundstück nicht in die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Nr. 5 integriert werden.</p> <p>Im Satzungsgebiet des „Baumwipfel-Resort" wird wie in jedem anderen Bebauungsplangebiet eine eigene örtliche Bauvorschrift erlassen, die sich an die Nutzung und in die Umgebung einpasst. So sind die Dächer mit einem rotbraunem Gründachsubstrat herzustellen und der natürlichen Begründung zu überlassen. Für die Außenfassaden ist unbehandeltes Lärchen- oder Douglasienholz zu verwenden.</p> <p>Durch die eigene örtliche Bauvorschrift im Satzungsgebiet des „Baumwipfel-Resort" wird erreicht, dass sich die Baumwipfel-Häuser in die Umgebung einpassen.</p> <p>Nach Anpassung der Baumwipfelstandorte in nördliche Richtung bestehen gemäß denkmalschutzrechtlicher Stellungnahme keine Einwendungen hinsichtlich des Einfügens. Auch bezüglich der Gebäudehöhen der Baumwipfelhäuser und des Materials (Holz) geht das Landesdenkmalamt davon aus, dass sich das Vorhaben der Umgebung anpasst und nicht von einer erheblichen optischen Beeinträchtigung auf die benachbarte Villa (Denkmal) auszugehen ist.</p> <p>Ringelnattern und Feuersalamander wurden bei der artenschutzrechtlichen Begehung Anfang März 2019, Mitte Mai 2020 und Anfang Juli 2020 nicht vorgefunden. Die naturräumliche Aufnahme und Bewertung erfolgte unter Hinzuziehung einer Fachgutachterin.</p>

2. Bürger, Blaue-Stein-Straße, Ilsenburg

E-Mail vom 21.05.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Das Bauvorhaben „Baumhaus Resort Lug ins Land" lässt für uns Anwohner der Blaue-Stein-Str. folgende kritischen Fragen aufkommen. Ein unkontrolliertes Fahrzeugaufkommen insbesondere eine weiter stark zunehmende Frequentierung des zusätzlichen Urlauberverkehrs, insbesondere während des Tages, erscheint uns unerträglich, der Straßenzustand ohnehin schlecht. Schwere Baufahrzeuge über die Blaue-Steinstr. zwecks Erschließungsarbeiten zu dirigieren ist für die Straße tödlich, da der Zustand jetzt schon arg angegriffen ist, insbesondere der unbefestigte Weg. Die Staub- u. Dreck Belästigungen gehen also weiter und werden von ihnen unterstützt und gefördert. Hier ist schleunigst Abhilfe zu schaffen aber nicht erst in ein paar Jahren. Ein Baufahrzeug-Fahrverbot muss mindestens für die befestigte Blaue-Steinstr während der Bauphase festgelegt werden, da die Zufahrt über Ilsetal / Waldhof oder Waldhöhe auch sicherer erscheint.</p>	<p>Hinsichtlich der Stadt Ilsenburg wird geprüft, inwieweit durch die Änderung der Beschilderung ein unkontrolliertes Fahrzeugaufkommen begrenzt werden kann und nur Anlieger die Blaue-Stein-Straße nutzen.</p> <p>Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgender Verkehrsbelastung:</p> <p>6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.</p> <p>Stellt man die geplante Verkehrsmenge gegenüber den Verkehrsstärken in der Buchbergstraße (580-1690 Fahrten/24 h), der Waldhofstraße (360 Fahrten/24h) bzw. dem Ilsetal (870-930 Fahrten/24 h) (Menge aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ilsenburg), die auch direkt am Nationalpark fahren, ist die geplante Menge durch das Baumwipfel-Resort sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmimmissionen im Bereich „Blaue-Stein-Straße" führen wird. Eine Befestigung der „oberen Blaue-Stein-Straße" entlang des Waldes wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer in einem privatrechtlichen Verhältnis durchgeführt. Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist der Ausbau (Befestigung der Straße) vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden.</p>

Warum eine wesentlich kürzere Zufahrtsstr. aus Richtung Bergstr. o- der Buchbergstraße (KINDERGARTENAUFANG) nicht seitens des Betreibers bauseitig gefordert wird, ist aus unserer Sicht auch nicht zu verstehen. Es kann nicht sein, dass ein Grundstück, zur gewerblichen Nutzung zu Ungunsten der heimischen Anwohner bebaut wird, wenn es für uns Anlieger derartige Belästigungen u. Probleme gibt. Wir möchten unsere Lebensqualität auch im Alter noch genießen können, nicht nur die Touristen. Wir fordern Sie daher auf, dass Bauvorhaben unter Berücksichtigung unserer Hinweise zu überarbeiten. Das ausgewiesene Grundstück war noch nie bebaut und sollte auch im Interesse der Natur unbebaut bleiben. Der zuständige Stadtrat sieht das mit seiner Zustimmung offensichtlich ganz anders, schade am 26.6.2019 ist ja wieder eine Wahl!

Während der Bauphase wird mit dem Ordnungsamt der Stadt Ilsenburg und dem Vorhabenträger die notwendigen Fahrbeziehungen mit entsprechender zusätzliche Beschilderung bzw. Regelung über den Transport festgelegt.

Durch den Vorhabenträger wurden neben der Erschließung über die Blaue-Stein-Straße 4 weitere Varianten untersucht, die aber aufgrund unterschiedlicher Ergebnisse zu keiner weiteren Lösung beitragen.

1. Erschließung über die Bergstraße

Aufgrund der dichten Bebauung und schmale, steile Erschließungsstraße ist eine verkehrliche Erschließung z.B. auch der Absicherung der Zugänglichkeit der Feuerwehr nicht möglich. Die Straße wird aber für die Versorgung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt. Über ein Geh-, Fahr – und Leitungsrecht wird die Zugänglichkeit für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen der Bergstraße und dem Grundstück des Vorhabenträgers abgesichert.

2. Erschließung über Waldhöhenstraße

Die Waldhöhenstraße liegt noch nördlicher als die Bergstraße und eine Erschließung wäre nur über eine „Bollerwagenlösung“ zum südlichen Resort möglich. Die Erschließung müsste ebenfalls über die sehr schmale Waldhöhenstraße erfolgen und Parkplätze über priv. Grundstücke der Waldhöhenstr. geschaffen werden. Die Gespräche zwischen Vorhabenträger und Eigentümer waren ergebnislos bzw. sind gescheitert.

3. Erschließung über die Buchbergstraße über Grundstück Lug ins Land und Buchbergstr. 31

Die Breite des Erschließungsweges zu gering und zu steil. Garagen und Nebengebäude sind zu nah. Die Gespräche zwischen Vorhabenträger und Eigentümer waren ergebnislos bzw. sind gescheitert.

4. Erschließung über die Buchbergstraße Nr. 28/29

Die Gespräche zwischen Vorhabenträger und Eigentümer waren ergebnislos bzw. sind gescheitert.

3. Bürger, Blaue-Stein-Straße, Ilsenburg

E-Mail vom 31.05.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Da ich Anlieger in der Blaue- Stein Str. bin, möchte ich mich zu Ihrem Projekt Ferienanlage Baumhäuser (Lug ins Land) äußern. Ich finde diese Idee sehr gut, bin aber besorgt mit der Zufahrt der Autos. Es ist schon jetzt sehr eng auf dem Forstweg am Wald. Der Forstweg wurde nach dem Neubau des Hauses Blauerstein nicht wieder in die alte Lage versetzt. Bei Starkregen steht der Forstweg ständig am Überlauf unter Wasser, so dass es immer über den Weg in unsere Grundstücke läuft. Wir kommen schon jetzt kaum noch aufs Grundstück mit dem Auto. Der Forstweg wird also noch mehr durch höheres Verkehrsaufkommen zerfahren. (mehrere Gespräche mit dem Ordnungsamt)</p> <p>Von Seiten der Stadt Ilsenburg geschieht nichts, man sitzt es einfach aus.</p> <p>Ich sehe im Moment keine Lösung des Problems und deshalb meine Bedenken und mein Einwand über dieses Projekt.</p> <p>Man schreibt solche Projekte aus und macht sich keine Gedanken um die Verkehrslage.</p>	<p>Die Stadt Ilsenburg hat aus den Erfahrungen des Neubaus des Gebäudes „Blaue Stein“ gelernt. Die angestrebte und in einer Bürgerversammlung vorgestellte erstmalige Herstellung der Blaue-Stein-Straße entlang des Waldes inkl. Herstellung einer funktionierenden Oberflächenentwässerung wurde jedoch von allen Anwohnern öffentlichkeits- und politikwirksam abgelehnt.</p> <p>Über einen Vertrag wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer die Befestigung der „Blauen-Stein-Straße“ entlang des Waldes mit einer Asphalttragdeckschicht, die ein Zerfahren der Straße unterbinden soll, durchführt.</p> <p>Die Stadt Ilsenburg ist mit dem Nationalpark wiederholt in Kontakt getreten, um hier eine Lösung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Wald zu finden. Leider waren die Bemühungen noch nicht zielführend, da hier der Nationalpark die Verantwortung hinsichtlich des Niederschlagswasser ablehnt.</p> <p>Eine Befestigung mit einer Asphaltfläche gegenüber der bestehenden fast undurchlässigen Schotterschicht wird nur eine geringfügige Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers erwirken, da weiter geplant ist, dass Oberflächenwasser vor Ort zu versickern bzw. dem Straßenseitengraben mit Anschluss an den Vorfluter zuzuführen.</p> <p>Geplant war auch eine eigenständige Lösung für das Abführen des anfallenden Niederschlagswassers für den geplanten ausgebauten Abschnitt der Blauen-Stein-Straße. Leider scheiterte diese am Grunderwerb bzw. Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Entwässerungsleitung.</p> <p>Ausgeschrieben werden solche Projekte nicht. Stattdessen ist der Vorhabenträger auf die Stadt zugekommen, mit der Idee ein solches Projekt umzusetzen.</p>

4. Bürger, Blaue Stein Straße, Ilsenburg

Schreiben vom 05.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach dem ersten Ansehen des Bebauungsplans und den sehr ausführlichen Erläuterungen ergeben sich viele Fragen. Im Jahr 2006 gab es schon ein Bebauungsplan, der meines Wissens, an der Finanzierung einer Löschwasserzisterne scheiterte. Die braucht man nicht mehr, weil es einen Hydranten in der „Blauen Stein Straße“ gibt. Wo? Beim Brand des „Blauen Stein“ musste eine Schlauchleitung mit Pumpen vom Zainthüttenteich verlegt werden.</p> <p>Nicht einverstanden sind wir mit einem Ausbau der „Blauen Stein Straße“ am Wald. Wer ein so großes Objekt plant, kann nicht einfach die Kosten auf die Anlieger abwälzen.</p> <p>Vielleicht ist auch eine kürzere Verbindung zur Stadt möglich?</p> <p>Wichtiger ist sicherlich der Straßenerneuerung in der Ortslage Ilsenburg, z. B die Kastanienallee</p> <p>Wie sieht es mit dem Hochwasserschutz aus? Da hat sich im Bereich der „Blauen Stein Straße“ am Wald nicht viel getan. In der 21.KW trat der Bach wieder einmal übers Ufer und flutete Gärten und Keller. Hier ist schnelles Handeln gefragt.</p> <p>Weshalb gibt es bei diesem privaten Objekt eine öffentliche Ausschreibung aber bei anderen Bauobjekten wird nichts veröffentlicht? Oder haben wir es übersehen? Wer baut und vermarktet dieses Objekt? Privat oder die Stadt Ilsenburg? Gibt es, wie im August 2006, eine gemeinsame Erörterung des Bebauungsplanes im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg? Auch wenn der Stadtrat schon zugestimmt hat, bitte ich Sie meine Fragen zu beantworten.</p>	<p>Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme ist über den vorhandenen Hydranten Buchbergstraße / Blaue-Stein-Straße und Buchbergstraße / Wiesenstraße gesichert. Die Hydranten befinden sich auf getrennten Leitungen. Es steht eine Gesamtkapazität von 98 m³ zur Verfügung.</p> <p>Eine Befestigung der „Blaue-Stein-Straße“ wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung bevorteilter Anrainer durchgeführt. Eine Beteiligung der Anlieger über eine Beitragserhebung ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant.</p> <p>Eine Zufahrt aus der Bergstraße oder der Buchbergstraße wurde geprüft, ist aber aufgrund fehlender Erschließungsfläche nicht möglich.</p> <p>Eine Straßenerneuerung in der der Ortslage Ilsenburg, z. B die Kastanienallee, ist aufgrund des Finanzhaushaltes der Stadt nicht möglich.</p> <p>Die Stadt Ilsenburg ist mit dem Nationalpark wiederholt in Kontakt getreten, um hier eine Lösung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Wald zu finden. Leider waren die Bemühungen noch nicht zielführend, da hier der Nationalpark die Verantwortung hinsichtlich des Niederschlagswasser ablehnt.</p> <p>Ausgeschrieben werden solche Projekte nicht. Stattdessen ist der Vorhabenträger auf die Stadt zugekommen, mit der Idee ein solches Projekt umzusetzen.</p> <p>Der Vorhabenträger ist verantwortlich für das geplante Projekt.</p> <p>Nein. Es besteht die Möglichkeit an den öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses und des Rates teilzunehmen.</p>

5. Bürger, Blaue Stein Straße, Ilsenburg

Schreiben vom 09.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Hiermit widersprechen wir dem oben genannten Bauvorhaben. Wir sind erschrocken, dass es möglich sein soll, dass eine einzelne Person zur persönlichen Bereicherung vielen ansässigen Bewohnern Ilsenburgs Terror in Form des durch das Bauvorhaben stark zunehmenden Verkehrs, aufkommenden Lärms, Schadstoffausstoßes, Reifenabriebes, Scheinwerferbelästigung in der dunklen Jahreszeit usw., zumuten möchte.</p> <p>Es ist umso trauriger, wenn man bedenkt, dass für Touristen, die durchschnittlich nur 3 Tage (Quelle: Harzer Tourismus Verband) in unserer Stadt bleiben etwas hergerichtet werden soll, was uns Anwohner 365 Tage im Jahr dauerhaft belästigt und unsere Lebensqualität stark sinken lässt.</p> <p>Des Weiteren wird ein Ausbau unseres Waldweges geplant, der direkt an den Nationalpark grenzt und den wir Anwohner in keinsten Weise brauchen und wollen. Wieder ein Eingriff in unsere Natur, dem prioritären Lebensraum Buchenwald. Wir hören nachts den Uhu in unmittelbarer Nähe und der Waldweg sowie die Blaue-Stein-Straße sind Wanderwege der geschützten Kröten und Molche, für die Herr Bürgermeister Löffke sogar einen Krötenzaun sowie 3 Verkehrsschilder, gesponsort hat. Wir sollten auch den Klimawandel nicht vergessen und die damit verbundenen Starkregenfälle. Je mehr Bodenbefestigungen und -verdichtungen, umso größer das Risiko einer Überschwemmung für uns Anwohner. Auch werden viele Anwohner zusätzliche Kredite für den Ausbau des Waldweges aufnehmen müssen. Dieser etwaige Straßenausbau wurde sicher nicht zur Sprache kommen, wenn auf diesem Grundstück ein Einfamilienbaus geplant wäre.</p>	<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgender Verkehrsbelastung: 6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.</p> <p>Stellt man die geplante Verkehrsmenge gegenüber den Verkehrsstärken in der Buchbergstraße (580-1690 Fahrten/24 h), der Waldhofstraße (360 Fahrten/24h) bzw. dem Ilsetal (870-930 Fahrten/24 h) (Menge aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ilsenburg), die auch direkt am Nationalpark fahren, ist die geplante Menge durch das Baumwipfel-Resort sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmmissionen usw. im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ führen wird.</p> <p>Eine Befestigung der „Blaue-Stein-Straße“ wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung bevorteilter Anrainer durchgeführt. Eine Beteiligung der Anlieger über eine Beitragserhebung ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant. Eine Befestigung mit einer Asphalttschicht ist nur in einer Breite von 3,0 m vorgesehen, so dass sich keine grundsätzliche Änderung in der Versiegelung ergeben wird. Eine Befestigung mit einer Asphaltfläche gegenüber der bestehenden fast undurchlässigen Schotterschicht wird nur eine geringfügige Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers erwirken, da weiter geplant ist, dass Oberflächenwasser vor Ort zu versickern bzw. dem Straßenseitengraben mit Anschluss an den Vorfluter zuzuführen. Geplant war auch eine eigenständige Lösung für das Abführen des anfallenden Niederschlagswassers für den geplanten ausgebauten Abschnitt der Blauen-Stein-Straße. Leider</p>

<p>Es sieht also so aus, dass diese Person so manches Leben, vielleicht sogar Existenzen für ihre eigenen, unausgegorenen Zwecke aufs Spiel setzt.</p> <p>Wir haben unser Grundstück aufgrund der ruhigen Lage gewählt und lange danach gesucht. Vielleicht versetzen Sie sich einfach mal in unsere unglückliche Lage. Auch wir zahlen regelmäßig unsere Steuern für diese Stadt, die für jeden Einwohner lebenswert bleiben soll und nicht wegen des Fremdenverkehrs an Attraktivität für ihre Einwohner verlieren sollte.</p>	<p>scheiterte diese am Grunderwerb bzw. Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Entwässerungsleitung.</p> <p>Eine Beteiligung der Anlieger über Erhebung von Beiträgen ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant.</p> <p>Ihre Bedenken nehmen die Stadt zur Kenntnis. durch die Umsetzung des Vorhabens verändern sich die Lebensverhältnisse in ihrem Bereich nicht grundsätzlich.</p>
--	--

6. Bürger, Buchbergstraße, Ilsenburg

Schreiben vom 14.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Ich und mein Sohn sind für keine Rückwärtsentwicklung, aber diese Baumaßnahme schlägt dem Fass den Boden aus. Die Randgebiete werden immer mehr von der Grünsubstanz zerstört.</p> <p>Haben wir nicht schon genug Zerstörung vom Unwetter gehabt. Es wird ja immer mehr. Die Mitteilung vom 14.06.2019 ist 100 % in Ordnung. Die Fakten bestätigen, dass nicht gebaut werden darf. Die Natur wird nur zerstört. Der obere Waldbereich kann ja gar nicht mehr benutzt werden. Die oberen Anlieger haben Türen davor gemacht, was meines Erachtens nicht rechtens ist. Es werden die Grundstücke viel zu wenig kontrolliert. Kleines Beispiel: Unsere Wiese wird laut Liegenenschaftsamt als Streuobstwiese festgelegt. Warum Steuererhöhung, wenn man die große Fläche nicht nutzen darf, nur mähen. Es geht aber der ganzen Umgebung so.</p> <p>Ich habe nicht nochmal 14 TM wenn es reicht für den Straßenbau und Unwetterkatastrophen. Man sollte doch manche leere Läden zu Wohnungen umbauen, das hat Sinn.</p> <p>Von unserer Seite gibt es keine Zustimmung.</p>	<p>Stadtentwicklung ist die räumliche, historische und strukturelle Gesamtentwicklung einer Stadt. Sie ist ein aktiver Planungs- und Veränderungsprozess einzelner Gebiete und der gesamten Stadt. Ilsenburgs Gesamtentwicklung profitiert auch von der Beliebtheit im touristischen Sektor.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen und umweltgerechten Stadtentwicklung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baumwipfelresort naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Der Wald ist jedermann über die obere Blaue-Stein-Straße oder die Waldhöhenstraße zugänglich. Die Feststellung von geschützten Streuobstwiesen als Biotop im Bereich der westlichen Buchbergstraße ist nicht bekannt. Hierzu kann die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Harz bei Bedarf Auskunft geben. Steuererhöhungen haben hiermit jedoch nichts zu tun.</p> <p>Seitens der Stadt sind derzeit keine finanziellen Beteiligungen der Anwohner der Buchbergstraße am Straßenbau oder an Gewässerschutzmaßnahmen vorgesehen. Das Interesse oder Desinteresse zur Umnutzung gewerblicher Ladenflächen in Wohnbauflächen liegt in der Hand der jeweiligen Eigentümer der Immobilien und wäre nach Einzelfallprüfung zu begrüßen.</p>

7. Bürger, Blaue-Stein-Straße, Ilsenburg

Schreiben vom 16.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zusammenfassung: Erstens weist der Bebauungsplan Mängel auf, deren Korrektur, nämlich die ausreichende Erschließung des Baugrundstückes, weitreichende Kosten für die Anwohner zur Folge haben könnte.</p> <p>Zweitens ist mit erheblicher Erhöhung der Emissionswerte sowie der Lärmbelastigung zu rechnen.</p> <p>1. Die Angaben zur Zuwegung zu dem beplanten Grundstück sind unvollständig.</p> <p>Im Bebauungsplan wird angegeben, dass die Zuwegung zu dem Grundstück „Baumwipfel Resort Lug ins Land“ über das Grundstück Blaue-Stein-Straße 15 stattfinden soll.</p> <p>Die einzige Möglichkeit einer öffentlichen Zuwegung zu dem beplanten Grundstück besteht somit über den derzeit mittels einer wassergebundenen Decke befestigten Waldweg, an den unter anderem unser eigenes Grundstück, Blaue-Stein-Straße 22, waldseitig angrenzt. Auf Grund des Ausbauzustandes dieses Weges ist zweifelhaft, ob über diesen das nötige Baumaterial zum Grundstück „Lug ins Land“ transportiert werden kann bzw. zum Bau notwendige Maschinen und Baustellenfahrzeuge dorthin gelangen können, ohne dass ein erheblicher Schaden an dem Weg entsteht. Ein Ausbau des Waldweges ist derzeit laut mittelfristiger Haushaltsplanung der Stadt Ilsenburg nicht vorgesehen. Die Angabe im Bebauungsplan des Baumwipfel Resort „wird später vorgenommen“ ist unzureichend.</p> <p>Aus unserer Sicht ist jedoch das Bauvorhaben bzw. die spätere Nutzung des Baumwipfel Resort ohne den Ausbau des Waldweges nicht umsetzbar.</p> <p>Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan darüber die notwendige Information schuldig bleibt, müssen wir somit davon ausgehen, dass im Rahmen des Projektes oder im Anschluss daran ein Ausbau dieses Weges stattfinden wird. Laut der mündlichen Aussagen von Mitarbeitern der Bauverwaltung der Stadt Ilsenburg können Anwohner mit bis zu 90 % an den Kosten einer solchen Wegeerschließung beteiligt werden. Nach den uns vorliegenden Informationen aus der Bauverwaltung handelt es sich um Beträge von bis zu 25 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche (angerechnet werde die komplette Fläche), auch wenn</p>	<p>Die Erschließung zum Vorhaben ist über die vom B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“ erfassten öffentlichen Straßenparzellen der „Blaue-Stein-Straße“ gesichert.</p> <p>Die Erschließung des Baumwipfel-Resort ist über ein geplantes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück „Blaue-Stein-Straße“ 15 (Flurstück 53/1) gegeben.</p> <p>Über einen städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer die Befestigung mit einer Asphaltdecke der „Blauen-Stein-Straße“ durchführt.</p> <p>Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist der Ausbau (Befestigung der Straße) vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden.</p> <p>Während der Bauphase wird mit dem Ordnungsamt der Stadt Ilsenburg und dem Vorhabenträger die notwendigen Fahrbeziehungen mit entsprechender zusätzliche Beschilderung festgelegt.</p> <p>Eine Beteiligung der Anlieger über eine Beitragserhebung ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant.</p>

die Erschließungsbeitragssatzung im Hinblick auf die anzurechnende Fläche andere Informationen liefert. Unser Grundstück ist stadtseitig über die Blaue-Stein-Straße vollständig erschlossen. Von der Existenz des Waldweges profitieren wir nicht.

Wir erwarten seitens der Stadt eine verbindliche Klarstellung, ob die im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahme den Ausbau des Waldweges erforderlich machen. Falls dieser stattfinden soll, erwarten wir eine verbindliche Aussage darüber, ob und ggf. in welcher Höhe die Anwohner an den entstehenden Kosten beteiligt werden.

2. Im Bebauungsplan wird angenommen, dass der zu erwartende Kfz-Verkehr im Plangebiet so gering sein wird, dass eine wesentliche Änderung von Lärmimmissionen im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ nicht zu verzeichnen sein wird. Es heißt dort, dass ohnehin davon ausgegangen werden könne, dass die Nutzung der Baumwipfel Häuser durch Harzurlauber erfolge, deren vorrangige Betätigung die fußläufige Erschließung des Harzes sei und für die das Fahrzeug während des Aufenthaltes nur eine untergeordnete Rolle spiele.“ Dieser Darstellung widersprechen wir.

Bei einer Vollausslastung der geplanten Ferienhäuser ist davon auszugehen, dass die Gäste mit mindestens sechs PKW anreisen. Entsprechend den acht geplanten Stellplätzen muss sogar von acht PKW ausgegangen werden, etwa wenn sich Gruppen gemeinsame Ferienwohnungen teilen. Es ist zu erwarten, dass die Gäste ihren PKW mehrfach täglich benutzen, z.B. wenn sie morgens zum Bäcker fahren, tagsüber zu Ausflügen starten und abends per PKW zu Veranstaltungen oder in Restaurants gelangen. Daraus ergeben sich pro Wohneinheit bis zu sechs Fahrten durch das Wohngebiet pro Tag. Bei einem PKW für jede der sechs Wohneinheiten multipliziert sich dies bereits auf bis zu 36 Fahrten täglich. Hinzu kommen Reinigungsservice, Hausmeisterdienst, ggf. Wäscheservice. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Übernachtungsgästen im Harz liegt bei drei Tagen (Quelle: Harzer Tourismus Verband). Es kommt dementsprechend durchschnittlich zu zwei Wechslen pro Ferienwohnung und Woche. Da diese Wechsel nicht notwendigerweise am selben Tag stattfinden, ist davon auszugehen, dass Servicekräfte täglich hin- und herfahren und somit täglich noch einmal ca. vier Fahrten hinzukommen, was insgesamt 40 Fahrten täglich ausmacht. Bei acht am Baumwipfel Resort vorhandenen PKW sind durchaus über 50 tägliche Fahrten denkbar. Dadurch würden Lärm- und Abgasimmissionen und auch die Störung der Anwohner sowie der Fauna im Nationalpark durch Lichtpegel in einem Wohngebiet, Erholungsraum und am unmittelbaren Rand des Nationalparks drastisch steigen.

Ergänzend führen wir folgendes an:

Wir haben unser Haus im Jahr 2011 gekauft. Wir haben diese Lage aufgrund der Ruhe und der Nähe zum Wald gewählt. Zu dieser Zeit stand in der Nachbarschaft noch das baufällige Hotel „Blauer Stein“. Auf telefonische Nachfrage im Februar 2011 erklärte uns Herr Bürgermeister Löffke, die Ruine werde abgerissen und im Anschluss ein Einfamilienhaus gebaut, da sich dieses Folgeobjekt baulich an die Umgehung anpassen müsse.

Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgende Verkehrsbelastung:

6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten

Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten

Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.

In der bestehenden ausgebauten Blauen-Stein-Straße wird zurzeit von einem Fahrtenaufkommen bei ca. 35 Grundstücken / Häusern mit ca. 2,3 EW/Haus und 3,1 Fahrten / Tag (Statistik des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: Mobilität in Deutschland) von ca. 250 Fahrten / 24 h ausgegangen.

Dazukommen aus dem bestehenden unbefestigten Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße ca. 50 Fahrten pro Tag. Die Menge setzt sich aus dem neu errichteten 6 Familienhaus und einer bestehenden Bebauung zusammen (7 x 2,3 x 3,1 = 50).

Mit der geplanten zusätzlichen Verkehrsstärke von 40 Fahrten pro Tag aus dem Baumwipfel-Resort ergibt sich ein Gesamtfahrtenaufkommen von ca. 340 Fahrten am Tag im Bereich der ausgebauten Blauen-Stein-Straße, welches eine Steigerung von ca. 13 % verursacht.

Im stehenden Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße wird sich das Fahrtenaufkommen um ca. 80 % erhöhen, da hier der Bestand an Fahrten von ca. 50 pro Tag geringer ist. Die geplante Mengenzunahme von ca. 40 Fahrten am Tag durch das Baumwipfel-Resort ist sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmimmissionen (mindestens 3 dB(A)) im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ führen wird. Durch den Wechsel der Oberflächenbefestigung von unbefestigt zu einer ebenen Asphaltbefestigung für den Bereich des Waldweges / Wohnweges wird eine Verbesserung der Korrekturwertes für die Straßenoberflächen von 3 dB(A) der Beurteilungspegels erreicht, die die Erhöhung der Verkehrsstärke von 80 % aufnimmt.

Durch den Vorhabenträger wurden neben der Erschließung über die Blaue-Stein-Straße 4 weitere Varianten untersucht, die aber aufgrund unterschiedlicher Ergebnisse zu keiner weiteren Lösung beitrugen.

1. Erschließung über die Bergstraße

Aufgrund der dichten Bebauung und schmale, steile Erschließungsstraße ist eine verkehrliche Erschließung z.B. auch der Absicherung der Zugänglichkeit der Feuerwehr nicht möglich. Die Straße wird aber für die Versorgung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Zugänglichkeit für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen der Bergstraße und dem Grundstück des Vorhabenträgers abgesichert.

2. Erschließung über Waldhöhenstraße

Die Waldhöhenstraße liegt noch nördlicher als die Bergstraße und eine Erschließung wäre nur über eine „Bollerwagenlösung“ zum südlichen Resort möglich. Die Erschließung müsste ebenfalls über die sehr schmale Waldhöhenstraße erfolgen und Parkplätze über priv. Grundstücke der Waldhöhenstr. geschaffen werden. Die Gespräche zwischen Vorhabenträger und Eigentümer waren ergebnislos bzw. sind gescheitert.

3. Erschließung über die Buchbergstraße über Grundstück Lug ins Land und Buchbergstr. 31

Die Breite des Erschließungsweges zu gering und zu steil. Garagen und Nebengebäude sind zu nah. Die Gespräche zwischen Vorhabenträger und Eigentümer waren ergebnislos bzw. sind gescheitert.

4. Erschließung über die Buchbergstraße Nr. 28/29

Die Gespräche zwischen Vorhabenträger und Eigentümer waren ergebnislos bzw. sind gescheitert.

Die Aussage traf zu diesem Zeitpunkt sicher zu. Sie kann jedoch nicht als Zusicherung gewertet werden. Das Mehrfamilienhaus wurde aufgrund einer Baugenehmigung errichtet.

Diese Aussage trug nicht unerheblich zu unserer Kaufentscheidung bei. Tatsächlich wurde abweichend dazu ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen gebaut. Von vier Balkonen schaut man direkt in unseren Garten. Während der Baumaßnahmen ist durch den Schwerlastverkehr auf dem oberen Waldweg die Verrohrung des Baches, der im weiteren Verlauf durch unseren Garten führt, gebrochen. Der Weg wurde daraufhin durch den Bauherrn saniert und ohne vorherige Rücksprache um 15 - 20 cm angehoben. Die Garage, die sich direkt an der Grundstücksgrenze zum Waldweg auf unserem Grundstück befindet, ist seitdem durch die viel zu steile Einfahrt unbrauchbar geworden. Auch der Gartenzaun, der unter anderem Hirsche abhalten sollte, auf das Grundstück zu gelangen, wurde unbrauchbar und musste auf eigene Kosten erneuert werden. Bitten um Abhilfe bzgl. der Garagenzufahrt bzw. um finanzielle Unterstützung für die Erneuerung des Zaunes wurden in der Stadtverwaltung mit Verweis an den Bauherrn des Mehrfamilienhauses, Herrn Meier, abgewiesen. Dieser hat bislang weder auf telefonische noch auf schriftliche Versuche der Kontaktaufnahme reagiert.

Wir weisen darauf hin, dass bei den Starkregenereignissen (z.B. 2014, 2017, zuletzt- nicht ganz so stark- am 20.5.2019) die deutlich zu gering dimensionierter wegunterführender Verrohrung des Baches die Wassermassen nicht fassen kann. Der Waldweg wird überflutet, siehe Fotos. An mehreren Stellen außerhalb des Bachbettes läuft in der Folge eine große Menge Wasser auf unser Grundstück, verschmutzt dieses und setzt unsere Schuppen und die Werkstatt unter Wasser. Das anschließende Aufräumen/ Reinigung ist mit erheblichem Aufwand verbunden. Der Umgang mit Hochwasser-/ Starkregenereignissen an diesem Problempunkt ist seitens der Stadtverwaltung nicht zufriedenstellend gelöst. Vor einer weiteren erheblichen Nutzungsintensivierung des Waldweges bzw. vor dessen möglichen Ausbau erwarten wir auch hierzu eine Klärung.

Es ist nicht bekannt, dass die Verrohrung gebrochen sei. Das Erscheinungsbild der Schotterdecke lässt einen Bruch auch nicht vermuten; es sind keine Ausspülungen, Absackungen oder Verstopfungen durch absackendes Oberflächenmaterial erkennbar. Nach unserem Kenntnisstand wurde in dem Bereich über die Verrohrung mehr Material aufgebracht um das Rohr und somit die Wasserführung vor dem Schwerlastverkehr zu schützen.

Nur ein grundhafter Straßenbau kann die ordnungsgemäße Erschließung aller anliegenden Grundstücke gewährleisten und Missstände beheben. Die geplante Asphaltbefestigung nach einem Abzug der jetzigen Oberfläche soll jedoch insbesondere auch die Höhen der Grundstückszufahren berücksichtigen, um die Erreichbarkeit der Grundstücke möglichst sicherzustellen.

Solche Entschädigungsforderungen wären auf dem privatrechtlichen Wege zu lösen gewesen.

Die Stadt Ilsenburg ist mit dem Nationalpark wiederholt in Kontakt, um hier eine Lösung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Wald zu finden. Leider waren die Bemühungen noch nicht zielführend, da hier der Nationalpark die Verantwortung hinsichtlich des Niederschlagswasser ablehnt. Die Problematik wurde im Rahmen der Suenbachstudie thematisch erfasst und stellt eine Baumaßnahme im Zuge des kommunalen Hochwasserschutzes dar.

Eine Befestigung mit einer Asphaltfläche gegenüber der bestehenden fast undurchlässigen Schotterschicht wird nur eine geringfügige Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers erwirken, da weiter geplant ist diese vor Ort zu versickern.

Für das Abführen des anfallenden Niederschlagswassers für den geplanten ausgebauten Abschnitt der Blauen-Stein-Straße war eine eigenständige Lösung geplant. Leider scheiterte diese am Grunderwerb bzw. Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Entwässerungsleitung.

Eine Befestigung mit einer Asphaltfläche gegenüber der bestehenden fast undurchlässigen Schotterschicht wird nur eine geringfügige Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers erwirken, da weiter geplant ist, dass Oberflächenwasser vor Ort zu versickern bzw. dem Straßenseitengraben mit Anschluss an den Vorfluter zuzuführen.

8. Bürger

Schreiben vom 18.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>hiermit widersprechen wir dem o.g. Bauvorhaben. Durch das o.g. Bauvorhaben sehen wir uns in der Lebensqualität in unserem Wohn- und Lebensumfeld stark beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund des Bauvorhabens zu einem stark zunehmenden Verkehrsaufkommen kommt. Durch das stark zunehmende Verkehrsaufkommen erhöht sich ebenso der Lärmpegel und der Schadstoffausstoß in unserem Wohngebiet.</p> <p>Die Zufahrt zum Baumwipfel-Resort soll über das Grundstück der Blauen Stein Str. 15 erfolgen. Diese Zufahrt ist für eine Zweirichtungsstraße viel zu eng und wird durch das zunehmende Verkehrsaufkommen sehr wahrscheinlich des Öfteren überlastet sein.</p>	<p>Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgende Verkehrsbelastung: 6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.</p> <p>Stellt man die geplante Verkehrsmenge gegenüber den Verkehrsstärken in der Buchbergstraße (580-1690 Fahrten/24 h), der Waldhofstraße (360 Fahrten/24h) bzw. dem Ilsetal (870-930 Fahrten/24 h) (Menge aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ilsenburg), die auch direkt am Nationalpark fahren, ist die geplante Menge durch das Baumwipfel-Resort sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmimmissionen im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ führen wird. Ein Ausbau (Befestigung der Straße) der „oberen Blauen-Stein-Straße“ entlang des Waldes wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer in einem privatrechtlichen Verhältnis durchgeführt. Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist der Ausbau vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden. Durch den Vorhabenträger wurden neben der Erschließung über die Blauen-Stein-Straße 4 weitere Varianten untersucht, die aber aufgrund unterschiedlicher Ergebnisse zu keiner weiteren Lösung beitragen. Über einen städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer den Ausbau (Befestigung der Straße) der „Blauen-Stein-Straße“ durchführt. Eine Beteiligung der Anlieger über die Ausbausatzung ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant.</p>

<p>Es wird ein Ausbau der Zufahrt geplant. Da wir Anwohner diese Zufahrt in keinster Weise benötigen und möchten, dies aber für viele Anwohner mit hohen Kosten verbunden ist, ist dies unzumutbar.</p> <p>Außerdem ist die Erweiterung der Zufahrt bzw. des Waldweges unmöglich, da Gräben vorhanden sind die bestehen bleiben müssen um uns einigermaßen vor Überschwemmungen/Hochwasser zu schützen. Wir waren in den letzten Jahren bei Starkregen des öfteren von Überschwemmungen/Hochwasser auf unserem Grundstück betroffen. Bevor darüber nachgedacht wird einen Ausbau der Zufahrt zu planen, sollte mal darüber nachgedacht werden eine Lösung zu finden um die Anwohner vor den Überschwemmungen und Hochwasser zu schützen. Dies haben wir schon mehrfach bei der Stadt Ilsenburg angesprochen und es fühlt sich keiner zuständig.</p>	<p>Über einen Vertrag wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer die Befestigung der „Blauen-Stein-Straße“ entlang des Waldes mit einer Asphalttragdeckschicht, die ein Zerfahren der Straße unterbinden soll, durchführt.</p> <p>Eine Befestigung mit einer Asphalttschicht ist nur in einer Breite von 3,0 m vorgesehen, so dass sich keine grundsätzliche Änderung in der Befestigung bzw. Versiegelung ergeben wird.</p> <p>Geplant war auch eine eigenständige Lösung für das Abführen des anfallenden Niederschlagswassers für den geplanten ausgebauten Abschnitt der Blauen-Stein-Straße. Leider scheiterte diese am Grunderwerb bzw. Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Entwässerungsleitung.</p>
---	---

9. Bürger, Blaue-Stein-Straße, Ilsenburg

Schreiben vom 19.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>hiermit machen wir Einwendungen gegen das Projekt „Baumwipfel Resort Lug-ins-Land“.</p> <p>Im Projekt ist ein Ausbau des Zugweges aufgeführt. Wir sind mit einem Ausbau, zu deren Kosten wir herangezogen würden, nicht einverstanden. Eine ständig wechselnde Vermietung der geplanten Unterkünfte stellt ein Gewerbe dar. Wir sind mit einer Kostenbeteiligung an einem Projekt zum Vorteil einer gewerblichen Aktivität nicht einverstanden.</p> <p>Weiterhin verweisen wir darauf, dass unser Grundstück keine Ausfahrt auf den Zuweg zum Lug ins Land hat.</p> <p>Wir bitten um eine Eingangsbestätigung.</p>	<p>Über einen städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer die Befestigung mit einer Asphaltdecke der „Blauen-Stein-Straße“ durchführt.</p> <p>Eine Beteiligung der Anlieger über eine Beitragserhebung ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Bürger Buchbergstraße, Ilsenburg

Schreiben vom 20.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Erstaunt habe ich von dem vorgenannten geplanten Projekt Kenntnis genommen. Auch ich bin der Meinung, dass mit einer solchen Anlage das normale Leben der Anwohner empfindlich gestört werde. Durch den Buchenlaubwald scheint die Natur in Ordnung, was sie aber nicht ist. Wenige 100 Meter entfernt kämpfen die Fichtenwälder Ihren Toteskampf. Scheinbar von höherer Instanz gewollt, denn ernsthaft dagegen unternommen wird nichts.</p> <p>Die Ideologie von Nationalpark und zuständigen Ministerium setzen sich ohne großen Widerspruch durch. Zwei Ministerpräsidenten der Bundesländer Sachsen-Anhalt und Niedersachsen wandern vom Torfhaus zum Brocken ohne eine Aussage zum Sterben der Harzwälder zu machen. Schwere Stürme, der Borkenkäfer und ein möglicher sich anbahnender Klimawandel sind die Ursachen. Dagegen etwas zu tun, wäre doch nationale Pflicht. Unsere Wälder als Sauerstoffproduzent, kein Bedarf! Und Bäume speichern doch auch Stickstoffdioxid, was sie beim Verbrennen wieder freisetzen.</p> <p>Auf jeden Fall sollte das vorgenannte Projekt auf Naturverträglichkeit geprüft werden. Noch mehr individuellen Autoverkehr auf wasser gebundenen Fahrwegen, Entsorgung Schmutzwasser u.ä..</p> <p>Ihnen zur Kenntnis, dass der Kalkberg ein Vogelstandort für Großvögel wie Bussard, Rotmilan und Rabenvögel ist. Diese „gewollte Unruhe“ ginge zu Lasten der Natur und der Anwohner und ist so nicht hinnehmbar.</p> <p>Als sehr positiv ist das Aufstellen der Parkverbotschilder in der Waldhofstraße festzustellen.</p> <p>Der Durchgangsverkehr von der Blauen-Stein-Straße zur Waldhofstraße ist eigentlich durch zwei Verbotsschilder untersagt. Also „keine freie Fahrt für freie Bürger“! Für mich als Anlieger mit Staub, Dreck und Spritzwasser verbunden. Auch hier bitte ich um eine vernünftige Lösung.</p>	<p>Durch das Vorhaben kann das allgemeine Waldsterben nicht verhindert werden. Wir alle haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass sich das Klima verändert hat.</p> <p>Über die Eingriffsbilanz innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Baumwipfel-Resort“ wird die notwendige Kompensation erreicht.</p> <p>Es ist geplant, dass die Großbäume erhalten bleiben und nach dem Bau der Baumwipfelhäuser durch weitere ergänzt werden.</p> <p>Die vorhandene Waldfläche wird über ein Waldumwandlungsverfahren im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle ersetzt.</p> <p>Über den Umweltbericht wird die Naturverträglichkeit geprüft und die notwendige Kompensation ermittelt sowie die Flora und Fauna einschl. der Tierwelt betrachtet.</p> <p>Eine Befestigung der Blauen-Stein-Straße ist mit einem Asphaltbelag geplant, der sicherstellt, dass es zu keiner zusätzliche Staubbelastung durch das Vorhaben kommt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein denkbarer Straßenausbau der Verbindung zwischen Blauen-Stein-Straße und Waldhofstraße wurde zwischenzeitlich verworfen.</p>

11. Bürger, Blaue-Stein-Straße, Ilsenburg

Schreiben vom 20.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir, die Anwohner der Blauen Stein Straße befürworten die touristische Erschließung Ilsenburgs und beziehen uns auf die Baumhäuser bzw. das Baumhausresort "Lug ins Land". Allerdings hegen wir Bedenken über den Transport der Baumaterialien in entsprechender Menge und Größe über unsere Anwohnerstraße, die für diese Belastungen an Gewicht und Menge nicht ausgelegt ist. Im oberen Bereich ist die</p>	<p>Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ilsenburg wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer den Ausbau (Befestigung der Straße) der „Blauen-Stein-Straße“ durchführt und somit insgesamt zur Verbesserung des Zustandes der Verkehrsstrecke sorgt.</p>

<p>Straße als Anliegerstraße angelegt und wird sehr schmal. Des Weiteren glauben wir nicht, dass die Spitzkehre in die obere Blaue Stein Straße die Bauphase ohne Schäden übersteht. Wir können uns nicht vorstellen, dass die Straße größere Transportbelastungen ohne Schäden übersteht. Zu bedenken sind auch die in unserer Straße parkenden Fahrzeuge die den Verkehrsraum für große Baufahrzeuge logischerweise einengen. Nach unserer Auffassung sollte die An- und Abfahrt größerer Baufahrzeuge über das Ilsetal, Waldhofstraße in Richtung obere Blaue Stein Str. vorgeschrieben werden. Das sind ausgebaute feste Fahrstraßen. Wird den ausführenden Baufirmen die Anfahrt vorgegeben um unnötige Schäden im Vorfeld zu vermeiden? Uns würde interessieren, ob die Stadt im Interesse der Anwohner diese Bedenken ernst nimmt und entsprechende Maßnahmen einleitet bzw. anweist um Schäden an Straßen und Gebäuden zu vermeiden. Über eine Antwort wie dieses im Vorfeld bzw. in der Ausführung als Bauvorhaben vorgesehen ist, erwarten wir eine klärende Aussage.</p>	<p>Während der Bauphase wird mit dem Ordnungsamt der Stadt Ilseburg und dem Vorhabenträger die notwendigen Fahrbeziehungen mit entsprechender zusätzlicher Beschilderung bzw. Regelungen zur Erreichbarkeit der Baustelle festgelegt.</p> <p>Je nach Größe der Transporte muss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ilseburg vereinbart werden, wie die Transporte durchgeführt werden bzw. Großtransporte in kleine Mengen aufgeteilt werden. Die vorgeschlagenen Verkehrslenkungen wurden intern bereits in Erwägung gezogen.</p> <p>Alle Bedenken oder Hinweise werden durch die Stadt Ilseburg aufgenommen und im Rahmen des Bauleitverfahrens beachtet und abgewogen.</p>
---	---

12. Bürger, Bergstraße, Ilseburg

Schreiben vom 20.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 17.04.2019 über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit möchten wir uns als unmittelbare Anlieger zum geplanten Vorhaben äußern und dies an folgenden Punkten deutlich machen.</p> <ol style="list-style-type: none"> Das beabsichtigte Vorhaben liegt in unmittelbarer zum Naturschutzgebiet (Nationalpark) und ist strengen naturschutzrechtlichen Bestimmungen unterworfen. Es gibt eine über Jahre entwickelte Pflanzen- und Tierwelt, die es zu schützen gilt. Unsere Frage ist, wie man den Umweltschutz garantieren will. Die Anwohner befürchten einen erheblichen technischen Aufwand bei der Verwirklichung dieses Vorhabens durch Baufahrzeuge und Lärm- und Staubbelastung. Welche Garantie kann man bieten, den durch den Klimawandel veränderten Wetterbedingungen (Stürme, Starkregen, Hochwassergefahr) Rechnung zu tragen. Da es sich um ein geplante Ferienanlage handelt, ist mit zunehmend stärkerem Fahrzeugverkehr zu rechnen, sowohl privat als auch durch öffentliche Dienstleistungen. <p>Die Realisierung des Bauvorhabens wäre auf Dauer eine unzumutbare Belastung für alle Anlieger. Wir ersuchen Sie, dass bei den weiteren planungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen</p>	<p>Über den Umweltbericht wird sichergestellt, dass alle naturschutzrechtlichen Bestimmungen, wie zum Beispiel eine FFH-Verträglichkeit gegeben ist.</p> <p>Über die Eingriffsbilanz innerhalb des Umweltberichtes wird die notwendige Kompensation erreicht.</p> <p>Die vorhandene Waldfläche wird über ein Waldumwandlungsverfahren komplett ersetzt.</p> <p>Der Umweltschutz wird über das BauGB und hier im Besonderen den Umweltbericht sichergestellt.</p> <p>Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ilseburg wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorzugten Anrainer den Ausbau (Befestigung der Straße) der „Blauen-Stein-Straße“ durchführt und somit insgesamt zur Verbesserung des Zustandes der Verkehrsstrecke sorgt.</p> <p>Mit diesem Projekt sind keine Garantien gegen den allgemeinen Klimawandel möglich. Durch den Umweltbericht wird sichergestellt, dass alle gesetzlichen Forderungen eingehalten werden.</p> <p>Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgende Verkehrsbelastung:</p> <p>6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.</p> <p>Gegenüber der Verkehrsstärke in der Buchbergstraße liegt der Anteil zwischen 3 – 5 %.</p>

13. Anwohnerschreiben mit Unterschriftensammlung

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Liebe Anwohner der Buchbergstraße und der Blauen -Stein-Straße, vielleicht hat es sich schon herumgesprochen, dass es ein Bauvorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen „Lug ins Land“ gibt, welches die Lebensqualität von uns Anwohnern erheblich negativ beeinflussen würde</p> <p>Es ist geplant, ein Baumwipfel Resort zu eröffnen (einzusehen im Internet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Ilseburg) welches aus 6 Ferienhäusern besteht Durch die Baufahrzeuge, die wieder alle durch die Buchberg- und die Blaue-Stein-Straße müssen werden unsere Straßen über die Maßen beansprucht und beschädigt. Die Kosten, der zu erwartende Straßensanierung bleiben an uns Anwohnern haften.</p> <p>Es wurde ausgerechnet, dass täglich nach der Fertigstellung und bei voller Auslastung des Ferienparks, bis zu 54 Fahrten mehr durch unsere Straßen führen.</p> <p>Anreise, Abreise an verschiedenen Tagen, früh Brötchen holen, mittags Ausflüge, abends Restaurantbesuche usw.. Laut Harzer Tourismusverband bleiben die Urlauber durchschnittlich 3 Tage, so dass stetiger Wechsel herrschen wird.</p>	<p>Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgende Verkehrsbelastung:</p> <p>6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.</p> <p>Stellt man die geplante Verkehrsmenge gegenüber den Verkehrsstärken in der Buchbergstraße (580-1690 Fahrten/24 h), der Waldhofstraße (360 Fahrten/24h) bzw. dem Ilsetal (870-930 Fahrten/24 h) (Menge aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ilseburg), die auch direkt am Nationalpark fahren, ist die geplante Menge durch das Baumwipfel-Resort sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmimmissionen im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ führen wird.</p>

Das bedeutet für uns Anwohner: Lärmbelästigung, Schadstoffausstoß, Reifenabrieb, Scheinwerferbelästigung in der dunklen Jahreszeit und durch die Enge der Straßen ein ständiges Warten beim Verkehr.

Wir sind erschrocken, dass es möglich sein könnte, dass eine einzelne Person zum Zwecke der persönlichen Bereicherung, vielen ansässigen Bewohnern Ilsenburgs dies alles zumuten möchte!
Werdet aktiv und wehrt euch, wenn euch Lebensqualität wichtig ist.
Eingaben oder Stellungnahmen sollen bis zum 21.06.2019 an folgende Anschrift geleitet werden.

Ein Ausbau (Befestigung der Straße) der „oberen Blaue-Stein-Straße“ entlang des Waldes wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer in einem privatrechtlichen Verhältnis durchgeführt. Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist der Ausbau vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden. Eine Beteiligung der Anlieger über die Ausbausatzung ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant.

Mit dem Projekt ist keine persönliche Bereicherung geplant, sondern die Idee erlebbare Natur näher zu bringen bzw. das Verständnis dafür.

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

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

1. Avacon Netz GmbH

Schreiben vom 21.05.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitungen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen. Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin. Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Aus den übergebenen Bestandspläne sind keine MS/NS-Kabel/Freileitungen im Plangebiet erkennbar. Mögliche Berührungspunkte werden im Vorfeld abgestimmt. Das Merkblatt der Forschungsgesellschaft wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wenn erforderlich bei Veräußerung öffentlicher Flächen beachtet.</p>

2. Enwi Harz

E-Mail vom 22.05.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben wurden geprüft. Bezüglich der grundstücksbezogenen öffentlichen Abfallentsorgung weise ich darauf hin, dass die Verkehrsflächen, einschließlich der Wendeanlagen unmittelbar vor dem Plangebiet, für dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 25,00 t, grundhaft ausgebaut werden müssen. In den Wintermonaten ist der Winterdienst abzusichern. Nur so kann eine störungsfreie regelmäßige öffentliche Abfallentsorgung erfolgen.</p>	<p>Eine Befestigung der „Blaue-Stein-Straße“ mit einer Asphalt-schicht ist in einer Breite von 3,0 m wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung bevorteilter Anrainer durchgeführt, so dass sich die Befahrbarkeit verbessern wird. Der Winterdienst wird durch die Stadt Ilsenburg abgesichert. Der Betreiber wird mit der Enwi Harz die genauen Übergabepunkte abstimmen.</p>

3. Harz Energie GmbH

Schreiben vom 23.05.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><u>Gasversorgung</u> Eine gastechische Erschließung ist grundsätzlich möglich. Hierbei wäre vorab zu klären, ob die Versorgungsleitungen aus dem südlichen Bereich Blaue-Stein-Straße oder nördlich aus der „Bergstraße“ herangeführt werden sollen. Beide Anschlussvarianten wären abhängig von den gewünschten Leistungsanforderungen zu prüfen. Wir möchten darauf hinweisen, dass im direkten Planbereich derzeit keine Gasversorgungsanlagen vorhanden sind. Die Heranführung der Leitungstrasse wäre ggf. rechtlich abzusichern, sofern Sie über private oder sonstige nicht dem Konzessionsvertrag unterliegende Grundstücke führen würde.</p> <p>Bei der Erschließung des Baumwipfel Resort selbst, sind technische Rahmenbedingungen einzuhalten. Nach Sichtung Ihrer Unterlagen werden wir den neuen Gasanschluss, wie geplant, in das Medien- und Versorgungsgebäude legen. Der Anschluss wird nach den technischen Rahmenbedingungen der DVGW Arbeitsblätter G459-11 G459-2 sowie G600 erfolgen. Ein entsprechendes Installationsschema finden Sie in dem beigefügten Dokument. Für die Wahl des Anschlusspunktes im bestehenden Gasnetz und für die Dimensionierung der geplanten Versorgungsleitung benötigen wir noch eine Angabe über den Leistungsbezug. Sollten Fragen oder Anmerkungen über die Erschließung aufkommen, könnten wir diese gern im Rahmen eines Koordinationsgespräches zu klären. Versorgungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Als Anlage dieses Schreibens senden wir Ihnen einen Übersichtsplan für eigene Planungszwecke. Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft. Gern sind wir bei Fragen für Sie da.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger plant eine Versorgung nördlich aus der „Bergstraße“.</p> <p>Der Hinweis zur ggf. rechtliche Absicherung der Leitungstrasse über private oder sonstige nicht dem Konzessionsvertrag unterliegende Grundstücke, wird beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die technischen Rahmenbedingungen beachtet.</p> <p>Das Installationsschema für die Herstellung des Gasanschlusses wird beachtet. Der für die Dimensionierung des Hausanschlusses notwendige Leistungsbezug wird vom Vorhabenträger bereitgestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Stadtwerke Wernigerode GmbH

Schreiben vom 23.05.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bitten wir um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p> <p><u>Trinkwasser</u> Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist eine Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz In der „Buchbergstraße“ möglich. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen.</p> <p><u>Sonstiges</u> 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 Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandsplänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens. Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen. Wir bitten um Beteiligung bei der weiteren Planung, damit aufkommende Fragen rechtzeitig geklärt werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilseburg mit den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme ist über den vorhandenen Hydranten Nr. 37 Buchbergstraße / Blaue-Stein-Straße“ und Nr. 43 Buchbergstraße / Wiesenstraße gesichert. Die Hydranten befinden sich auf getrennten Leitungen und haben eine Gesamtkapazität von 98 m³.</p> <p>Der Hinweis zur ggf. rechtlich Absicherung der Leitungstrasse über Grunddienstbarkeiten und der Abschluss eines Erschließungsvertrages wird beachtet.</p> <p>Zukünftige Baumaßnahmen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode durchgeführt</p> <p>Baumpflanzungen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke durchgeführt.</p> <p>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.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und von den jeweiligen Unternehmen beachtet.</p> <p>Die Hinweise für die Tiefbauarbeiten werden zur Kenntnis genommen und von den jeweiligen Unternehmen beachtet.</p> <p>Die Stadtwerke Wernigerode GmbH wird weiterhin als TÖB rechtzeitig in Planungsmaßnahmen eingebunden.</p>

5. Polizeirevier Harz

Schreiben vom 23.05.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Baumwipfel-Resort Lug ins Land“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr: 23 „Lug ins Land“ wurde von uns geprüft. Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Einwände. Wünschenswert wäre, dass der Ausbau der Blaue-Stein-Straße bei der Einweihung des Baumwipfel-Resort abgeschlossen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Asphaltbefestigung der „Blaue-Stein-Straße“ wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung bevorteilter Anrainer durchgeführt. Als Zeitpunkt ist hier nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten und vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau vorgesehen.</p>

derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.

8. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

E-Mail vom 05.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zwei Vorhaben der Stadt Ilsenburg kollidieren hier meiner Meinung nach miteinander. Da ist das sehr verdienstvolle Unterfangen, markante Straßenzüge und wichtige Platzräume einer Gestaltungssatzung zu unterwerfen, zum anderen Freizeitaktivitäten zu schaffen und den Tourismus zu stärken. Im Bereich Blaue Stein Straße, ausdrücklich im Geltungsbereich der Satzung, führt dies im Bereich der Villa Lug ins Land zu einer „Verwerfung“. Da ist die exponierte Lage der als Baudenkmal geschützten und mit großem finanziellem Aufwand sanierten historistischen Villa, die über Ilsenburg hinaus ein wichtiges Zeugnis der damaligen Harz-Begeisterung darstellt. Sie braucht für ihre Wirkung (was ja in dem Begriff „Villa“ eigentlich schon involviert ist) viel Freiraum, eine großzügige Freistellung also. Diese unbebaute Grünfläche wird nun durch das Bauprojekt „Baumwipfel-Resort“ empfindlich gestört. Die geplanten Baumhäuser rücken zu dicht an das Baudenkmal heran, nehmen ihm die intendierte Wirkung. Da die Villa sehr exponiert situiert ist, werden in Zukunft von Ilsenburg aus die Baumhäuser samt Villa als vermeintliche „Stadtkrone“ wahrgenommen, in dieser Zusammenstellung mehr pittoresk denn schön.</p> <p>Als Vorschlag zur Güte sollte auf das der Villa am nächsten gelegene Baumhaus ersatzlos verzichtet werden, außerdem müsste die Höhe (geplant 7 Meter) deutlich reduziert werden, um der Villa nicht die Konkurrenz zu stehlen.</p> <p>Materialien und vor allem die Gestaltung der Dächer sind so zu veranschlagen, dass sie sich unauffällig in das Landschaftsbild einfügen und dieses nicht prägen. Gemessen an dem hohen Aufwand, mit der die bereits dem Abbruch überantwortete Villa wiederhergestellt wurde, ist ein sensiblerer Umgang mit deren Umgebung nicht nur empfehlenswert, sondern geboten.</p> <p>Es ist durchaus möglich, durch andere Gruppierung und Ausrichtung der Baumhäuser hier einen Kompromiss zu erreichen.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Villa und die künftigen Baumwipfelhäuser aufgrund der vorh. Baumbestandes nicht aus der Ortslage zu erkennen sind.</p> <p>Mit dem Landesamt erfolgte eine Abstimmung. Der Vorschlag zur Erhöhung der Entfernung der Baumwipfelhäuser wird aufgenommen und das Haus 1 auf die Ostseite des Plangebietes verschoben. Dadurch werden die westlichen Häuser neu ausgerichtet.</p> <p>Der Abstand wird von ca. 20 auf 30 m zur Villa erhöht. Der Hinweis zur Höhe des Gebäudes wird berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird neu auf 7,0 m über der Geländeoberfläche im Mittel festgelegt.</p> <p>Dadurch wird eine Reduzierung der Gebäudehöhe aufgrund der vorh. Geländeneigung (15%) erreicht.</p> <p>Mit den festgesetzten Materialien (Gründachsubstrat für die Dächer, Lärchen- bzw. Douglasienholz für die Außenfassade) sind diese als untergeordnete (nicht störende) Baukörper wahrzunehmen.</p> <p>Mit dem Landesamt erfolgte eine Abstimmung hinsichtlich der Gruppierung und Ausrichtung der Baumwipfelhäuser über einen neuen Lageplanentwurf.</p>

9. Landesamt für Geologie und Bergwesen

Schreiben vom 06.06.2019

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.</p> <p>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> Die im Kapitel 5.3 gegebene Aussage ... "geologische Untergrund besteht überwiegend aus Grauwacke und Kiesel-schiefer" ... ist falsch.</p> <p>Im Planungsgebiet liegen Lockersedimente (an der Talflanke) über Zechstein (Tonsteine, Kalksteine, Gips / Anhydrit, Auslaugungsrückstände) und Unterem Buntsandstein (überwiegend Tonsteine, Schluffsteine) auf. Das Planungsgebiet befindet sich randlich teilweise auf bindigen Lockersedimenten, sonst auf Zechstein und Unterem Buntsandstein. Das Auftreten von Staunässe kann im Gebiet der Lockersedimente nicht völlig ausgeschlossen werden. Das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand in Tiefen > 5 m unter Gelände zu erwarten. Vom Hinzuführen von Versickerungswasser in auslaugungsfähige Gesteine (Gips / Anhydrit, Kalke) wird abgeraten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht (Kap. 5.3) zum geologischen Untergrund überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird grundsätzlich auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.</p> <p>Auf die teilweise Lage des Bebauungsplanes innerhalb eines Erdfall- und Senkungsgebietes wird in den vorgelegten Unterlagen hingewiesen. Insbesondere betrifft das den Südtail des Plangebietes, konkret auch das Baumwipfelhaus Nr. 1. Hier ist mit oberflächennah anstehenden wasserlöslichen Gesteinen (Gips) zu rechnen.</p> <p>Es wird empfohlen, im Vorfeld Baugrunduntersuchungen für das gesamte Plangebiet - insbesondere für die Hausstandorte - zur Klärung der Untergrundverhältnisse und der Tragfähigkeit der oberflächennah anstehenden Schichten einschließlich der Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse durchzuführen.</p> <p>Sollten im Zuge dessen bzw. der Gründungsarbeiten Anzeichen für Bruchstrukturen (auch ältere, eventuell bereits verfüllte) auftreten, bitten wir um kurzfristige Information an das Landesamt für Geologie und Bergwesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beim Bau der Versickerungsanlagen beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Baugrunduntersuchungen werden vom Vorhabenträger beachtet.</p> <p>Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen für Bruchstrukturen auftreten, wird das Landesamt für Geologie und Bergwesen durch den Vorhabenträger informiert.</p>
--	---

10. Handwerkskammer Magdeburg

Schreiben vom 11.06.2019

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.</p> <p>Die nächsten Handwerksbetriebe befindet sich über 500 m vom Plangebiet entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen ansässiger Handwerksbetriebe bestehen.</p>

11. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Schreiben vom 14.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt (vgl. Stellungnahme LDA vom 20.12.2006 zum Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“).</p> <p>Die ausführenden Betriebe sind über die gesetzliche 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.</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalspflege 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>

12. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 17.06.2019

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. 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>Ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom, ist lt. Punkt 2.7.5 der Begründung zum Bebauungsplan, geplant. Wir bitten hier zu beachten, dass die Telekom nicht verpflichtet ist, dieses Sondergebiet an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an da Telekom-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

<p>munikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.</p> <p>Wir bitten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse, telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren.</p> <p>Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23 Lug ins Land", nehmen wir zur Kenntnis.</p> <p>Wir danken für Ihr Entgegenkommen, für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen.</p> <p>Eine koordinierte Erschließung ist auch der Wunsch der Stadt Ilseburg.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

13. Landeszentrum Wald

E-Mail vom 19.06.2019

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>Ohne den geplanten Eingriff würde sich auf den betroffenen Grundstücken zweifellos WALD durch Sukzession entwickeln.</p> <p>Zusätzlich befinden wir uns am Rand des NP Harz und eines FFH-Gebietes. Erbitte hiermit die Prüfung der evtl. schon bestehenden Waldeigenschaft durch die UFB.</p> <p>Das Vorhaben ist sinnvoll.</p> <p>Hinweis: Entlang der Waldränder ergibt sich aus unserer Sicht, dass der Investor/Eigentümer die Verkehrssicherungspflichten übernimmt. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat mit dem Eigentümer des benachbarten Waldes die Verkehrssicherungspflichten zu regeln (Hinweis auf Planunterlage).</p>

14. Nationalpark Harz

E-Mail vom 21.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nachfolgende Hinweise übersende ich mit der Bitte um Berücksichtigung im Verfahren.</p> <p>Im Bebauungsplan wird angegeben, dass die Zuwegung zu dem Grundstück „Baumwipfelresort Lug ins Land“ über das Grundstück Blaue-Stein-Straße 15 stattfinden soll. Die einzige Möglichkeit einer öffentlichen Zuwegung zu dem beplanten Grundstück besteht somit über den derzeit mittels einer wassergebundenen Decke befestigten Waldweg, der auf voller Länge zwischen dem Baumwipfel Resort und der Einmündung in den befestigten Teil der Blaue-Stein-Straße unmittelbar an der Nationalparkkante entlangführt. Auf Grund des Ausbauszustandes dieses Weges ist zweifelhaft, ob über diesen das nötige Baumaterial zum Grundstück „Lug ins Land“ transportiert werden kann bzw. zum Bau notwendige Maschinen und Baustellenfahrzeuge dorthin gelangen können, ohne dass ein erheblicher Schaden an dem Weg entsteht oder dieser zuvor verbreitert / ertüchtigt werden muss (s. Foto). Hier stellt sich m.E. die Frage, ob dies Auswirkungen auf die NLP-Fläche haben könnte.</p> <p>Die Angaben dazu im Bebauungsplan lauten wie folgt: „Die „Blaue-Stein-Straße“ ist noch nicht in allen Teilen grundhaft ausgebaut. Der Ausbau der zurzeit noch mit einer ungebundenen Bauweise befestigten Verkehrsanlage „Blaue-Stein-Straße“ wird erst in späteren Jahren vorgenommen. Eine Erschließung ist verkehrlich gesichert (S. 10 Begründung Vorentwurf).“</p> <p>Im Bebauungsplan wird angenommen, dass „der zu erwartende Kfz-Verkehr im Gebiet so gering sein wird, dass eine wesentliche Änderung von Lärmimmissionen im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ nicht zu verzeichnen sein wird. Es heißt dort, dass ohnehin davon ausgegangen werden könne, dass die Nutzung der Baumwipfel Häuser durch Harzurlauber erfolge, deren vorrangige Betätigung die fußläufige Erschließung des Harzes sei und für die das Fahrzeug während des Aufenthaltes nur eine untergeordnete Rolle spiele.“</p> <p>Bei einer Vollausslastung der geplanten Ferienhäuser ist davon auszugehen, dass die Gäste mit mindestens sechs PKW anreisen. Entsprechend den acht geplanten Stellplätzen muss sogar von acht PKW ausgegangen werden, etwa wenn sich Gruppen gemeinsame Ferienwohnungen teilen. Es ist zu erwarten, dass die Gäste ihren PKW mehrfach täglich benutzen, z.B. wenn sie morgens zum Bäcker fahren, tagsüber zu Ausflügen starten und abends per PKW zu Veranstaltungen oder in</p>	<p>Eine Befestigung der „Blaue-Stein-Straße“ mit einer Asphalt-schicht ist nur in einer Breite von 3,0 m wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung bevorteilter Anrainer durchgeführt. Als Zeitpunkt ist hier nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten und vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau vorgesehen.</p> <p>Auswirkungen auf die NLP-Fläche außerhalb der bestehenden Wegebeziehung wird es nicht geben, da bei einem Ausbau, dieser in den bisherigen öffentlichen Grenzen erfolgen muss.</p> <p>Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgender Verkehrsbelastung: 6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.</p> <p>Stellt man die geplante Verkehrsmenge gegenüber den Verkehrsstärken in der Buchbergstraße (580-1690 Fahrten/24 h), der Waldhofstraße (360 Fahrten/24h) bzw. dem Ilsetal (870-930 Fahrten/24 h) (Menge aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ilseburg), die auch direkt am Nationalpark fahren, ist die geplante Menge durch das Baumwipfel-Resort sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmimmissionen im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ führen wird. Eine Befestigung der „oberen Blaue-Stein-Straße“ entlang des Waldes wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung der</p>

<p>Restaurants gelangen. Daraus ergeben sich pro Wohneinheit bis zu sechs Fahrten. Bei einem PKW für jede der sechs Wohneinheiten multipliziert sich dies bereits auf bis zu 36 Fahrten täglich. Hinzu kommen Reinigungsservice, Hausmeisterdienst, ggf. Wäscheservice. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Übernachtungsgästen im Harz liegt bei drei Tagen. Es kommt dementsprechend durchschnittlich zu zwei Wechseln pro Ferienwohnung und Woche. Da diese Wechsel nicht notwendigerweise am selben Tag stattfinden, ist davon auszugehen, dass Servicekräfte täglich hin- und herfahren und somit täglich noch einmal ca. vier Fahrten hinzukommen, was insgesamt 40 Fahrten täglich ausmacht. Bei acht am Baumwipfel Resort vorhandenen PKW sind durchaus über 50 tägliche Fahrten entlang der Nationalparkkante denkbar.</p>	<p>bevorzugten Anrainer in einem privat-rechtlichen Verhältnis durchgeführt. Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist der Ausbau (Befestigung der Straße) vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden.</p>
--	--

15. Landeszentrum Wald

E-Mail vom 24.06.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>durch die UFB wurde eindeutig die Waldeigenschaft festgestellt, dadurch muss unbedingt eine Waldumwandlungsantragstellung beim Landkreis mit allen daraus gesetzlich folgenden Anforderungen beantragt werden.</p>	<p>Das Waldumwandlungsverfahren wurde nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde am 18.06.2020 für eine Umwandlungsfläche von 3.615 m² gestellt.</p>

16. Ministerium für Landesentwicklung für Verkehr

Schreiben vom 01.07.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Der obersten Landesentwicklungsbehörde gingen am 13. Mai 2019 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Unterlagen zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Ilsenburg (Harz) zu. Die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Baumwipfel-Resort Lug ins Land“ bereitet die Entwicklung eines Ferienhausstandortes mit sechs Baumwipfelhäusern für die Fremdenbeherbergung vor.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.935 m². Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), 3. Änderung, als auch in der Neuaufstellung des FNP (Entwurf Juni 2018) der Stadt Ilsenburg (Harz) wird der südliche Bereich, einschließlich 1. Baumwipfelhaus und Stellplätze, als Sondergebiet für Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur ausgewiesen. Der nördliche Bereich wird als Grünfläche dargestellt.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Baumwipfel-Resort Lug ins Land" der Stadt Ilsenburg (Harz) nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.</p> <p>Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.</p> <p>Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p><u>Hinweis zur Datensicherung</u></p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (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. Vorhabens durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Im Anschreiben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wird auf die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23 "Lug ins Land" verwiesen. Weder aus der Karte noch aus der Begründung ist erkennbar, welcher Bereich gemeint ist. Das ist zu überarbeiten damit das in unserem ROK korrigiert werden kann.</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>Die Teilaufhebung wird in der Planunterlage gekennzeichnet.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sie baten um eine Stellungnahme zum Entwurf der o.g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf der Planzeichnung M 1:500, ohne Planstand, • Begründung zum Vorentwurf einschließlich Umweltbericht und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Stand März 2019. <p>Zu diesem Planvorentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.</p> <p>(A) Ordnungsamt/ Straßenverkehrsbehörde Belange der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sind nicht betroffen, zuständige örtliche Verkehrsbehörde ist die Stadt Ilsenburg.</p> <p>Ordnungsamt/ SG Katastrophenschutz 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. Hinweis: 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>Bauordnungsamt/ vorbeugender Brandschutz Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. 2. Da sich die Objekte teilweise mit einer Entfernung >50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden, sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Weiterhin ist eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen. Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - D1 mit der Aufschrift Fläche(n) für die Feuerwehr", Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 - D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt" in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. 3. Die verkehrliche Anbindung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist an Hand der Planzeichnung nicht nachvollziehbar. 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 mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind 	<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> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger beachtet. Die Feuerwehraufstellfläche ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Die Erschließung zum Vorhaben ist über die vom B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land" erfassten öffentlichen Straßenparzellen der „Blaue-Stein-Straße" gesichert. Die Zufahrt zum Baumwipfel-Resort erfolgt über das Grundstück „Blaus-Stein-Straße" 15 (Flurstück 53/1). Das notwendige Wegerecht ist notariell gesichert.</p> <p>Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme ist über den vorhandenen Hydranten Nr. 37 Buchbergstraße / Blaue-Stein-Straße" und Nr. 43 Buchbergstraße / Wiesenstraße gesichert. Die Hydranten befinden sich auf getrennten Leitungen und haben eine Gesamtkapazität von 98 m³.</p>

einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Zu den angegebenen Hydranten wurden keine Angaben getätigt (Durchflussmenge, Lage zu den Objekten), so dass eine Beurteilung nicht erfolgen kann.

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.

Amt für Kreisstraßen/ Straßenaufsicht

1. Kreisstraßenbelange

Es ist keine Kreisstraße betroffen.

2. untere Straßenaufsicht

Das Plangebiet ist im Innenbereich liegend und überplant teilweise den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“ aus dem Jahr 2007. Es umfasst die Flurstücke 980/51, 51/3 und Teilflächen des Flurstücks 53/1. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz eines Eigentümers. Die Grundstücke 980/51 und 51/3 sollen laut Grundbucheintrag vom 18.03.2019 voraussichtlich an einen anderen Eigentümer veräußert werden.

Vorgesehen ist, dass insgesamt 6 Ferienhäuser (als Baumwipfel Häuser) sowie ein Medien- und Wirtschaftsgebäude auf diesem Areal entstehen.

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.

Gemäß Punkt 2.3 des vorliegenden Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Plangebiet über die Blaue-Stein-Straße aus erschlossen. Eine verkehrliche Erschließung ist aufgrund des Straßenzustandes dieser Straße bis zur Zufahrt des Grundstücks Blaue-Stein-Straße 15 (Flurstück 53/1) möglich. Ab diesem Grundstück kann die Blaue-Stein-Straße nicht mehr im üblichen Rahmen befahren werden.

Über das Privatgrundstück Blaue-Stein-Straße 15 soll aus diesem Grund eine Zufahrt zu dem Baumwipfel Resort erfolgen. Ein Wege-recht für diese Zufahrt ist entsprechend der Aussage des Planentwurfs (Punkt 2.3) notariell gesichert.

Voraussetzung für eine straßenmäßige Erschließung von Hinteranlie-gergrundstücken ist die dingliche Sicherung der vereinbarten Dienst-barkeit (Wegerecht) in das Grundbuch des dienenden Grundstücks. Nur durch Eintragung der Dienstbarkeit wird die verkehrliche Erschlie-ßung an das öffentliche Straßennetz verbindlich gesichert.

Bemerkungen:

Durch die Stadt Ilsenburg ist sicherzustellen:

1. Dass die notarielle Vereinbarung des Wegerechtes als Dienstbarkeit im Grundbuch des dienenden Grundstücks eingetragen wird.

2. dass die Blaue-Stein-Straße im Bestandsverzeichnis gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 StrGLSA erfasst ist.

Umweltamt untere Naturschutzbehörde

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Lug ins Land“ befindet sich die zu überplanende Fläche mit den Baumwipfelhäusern wieder im Außenbereich. Somit gilt hier wieder die Anwendung der Eingriffsre-gelung (§ 18 Abs.2 BNatSchG). Art und Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die angrenzenden Flächen mit in die Prüfung einzubeziehen, da der Geltungsbereich unmittelbar an den Nationalpark, das FFH-Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ sowie das Land-schaftsschutzgebiet Harz und Nördliches Harzvorland angrenzt. Diese Bewertung ist hier nur ansatzweise vorgenommen worden.

Anmerkungen zum Umweltbericht:

Zu 1.

Die Naturschutzbehörde teilt nicht die Auffassung, dass die Fläche für die Baumhäuser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dieser weist diese Fläche als Grünfläche aus. Schon die geplanten touristi-sche/ gewerbliche Nutzung stellt das in Frage.

Zu 3.3

In dem Absatz wird festgestellt, dass die geschlossenen Gehölzbe-stände im Plangebiet besonders geschützte Biotope darstellen. Eine konkrete Bezeichnung, um welchen Biotoptypen es sich handelt, er-folgt nicht.

Die gesetzlich geschützten Biotope sind in der Planzeichnung zu kenn-zeichnen. Für eine Überplanung stehen diese Flächen dann nicht zur

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird die notarielle Vereinbarung des Wegerechtes als Dienstbarkeit im Grundbuch des dienenden Grundstücks sichergestellt. Die Blaue-Stein-Straße wird nach Befestigung mit einer As-phaldecke durch den Vorhabenträger für den öffentlichen Verkehr gewidmet und sodann im Bestandsverzeichnis ge-mäß § 4 Abs. 2 Satz 1 StrGLSA erfasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Die Umweltprü-fung und der Umweltbericht werden überarbeitet.**

Die Begründung wird hinsichtlich der Entwicklung aus dem F-Plan überarbeitet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren ge-ändert.

Die festgestellte Waldfläche sowie die weiteren Biotoptypen werden im Umweltbericht ergänzt und die Kartierung und Planung als Anhang im Umweltbericht beigelegt.

Verfügung bzw. es muss vorab geklärt werden, wie bei einer Inanspruchnahme mit dem Biotopverfahren werden soll (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Der Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg gilt ausschließlich für den Innenbereich und nicht für die Fläche, auf der der Großteil der Baumhäuser errichtet werden soll.

Zu 5.

Die Naturschutzbehörde weist hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten darauf hin, dass der Nationalpark durchaus von dem Vorhaben betroffen sein kann. Das betrifft hier konkret die Zufahrt zum Plangebiet, auch wenn sie nicht Teil der Planung ist. Die im Ursprungsplan, außerhalb des aktuellen Plangebietes, festgesetzte Zuwegung, ist sehr schmal und in einem schlechten baulichen Zustand. Eine erforderliche Verbreiterung bzw. Ertüchtigung kann nur in Richtung Nationalpark und FFH-Gebiet erfolgen. Dieser Flächenbedarf, das ansteigende Gelände und das Hangwasser kommen erschwerend hinzu, so dass eine spätere Betroffenheit die Folge sein kann. In dem Zusammenhang ist auch der Übergabepunkt mit der Enwi-Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR vorab zu klären, denn die großen Fahrzeuge benötigen einen Wendehammer, der mit einer verhältnismäßig großen Flächeninanspruchnahme verbunden ist. Eine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen kann auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Zu 5.2

Der Abschnitt ist in sich widersprüchlich, mal stellen die Gehölzbestände besonders geschützte Biotope dar, dann ist das Grundstück durch die Bebauung und Nutzung als Gartenfläche bereits eingeschränkt und dann sind die Schutzgebiete wieder für den überregionalen Biotopverbund von Bedeutung. Dieser Abschnitt sollte insgesamt überarbeitet werden. Auch hier gilt, dass die Baumschutzsatzung nur für den Teil des Plangebietes gilt, der sich im Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet.

Es wird empfohlen, zu erhaltende Gehölze in die Planzeichnung zu übernehmen, da im Zuge der Erschließung nicht mehr nachvollzogen werden kann, was zu erhalten ist.

Folgende textliche Festsetzung ist in den Plan zu übernehmen:

Gehölzentnahme/Abriss Gebäude

Vor Beginn der Arbeiten ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Gebäude- und Gehölzbestandes durch ein Fachbüro vorzunehmen. Das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zu entnehmende Großbäume sind auf eventuelle Winterquartiere zu überprüfen. Dabei sollten die Gehölzentnahmen außerhalb der Sperrfristen (01. März- 30. September- § 39 Abs. 5 BNatSchG) vorgenommen werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, da mit der Erschließung und dem Bau der Häuser erheblich in den Gehölzbestand eingegriffen werden muss.

Zu 5.10

Die vorgenommene Eingriffsbewertung bedarf der Überarbeitung, da die Angabe der Biotoptypen fehlt und das Modell an sich nicht richtig angewendet wurde. Der Naturraum ist zu erfassen und nicht die Festsetzungen vor und nachher gegenüber zu stellen. Die Flächen „A“ und „B“ die zum Erhalt festgesetzt sind, werden als Ausgleich nicht anerkannt. (Punkt 2.4 Grünflächen). Es kann auch nicht nachvollzogen werden, warum der Baumbestand in die Bewertung mit einbezogen werden soll. Er soll doch erhalten bleiben und war auch bereits als Festsetzung in der alten Planung enthalten. Die Eingriffsbewertung sollte sich ausschließlich auf die Eingriffsfläche (Baumwipfelhäuser, Medieng Gebäude, Zuwegung und Parkplatzfläche beschränken).

Zu 6.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist für die besonders geschützten und streng geschützten Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG sehr allgemein gehalten: Gab es denn eine Artenerfassung, gab es Begehungen, wie oft und zu welcher Zeit? Im Ergebnis steht nur, dass sie nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten sind. Welche Arten könnten denn für diesen Untersuchungsraum relevant sein? Aufgrund der Lage und der vorhandenen Schutzgebiete ist darauf konkreter einzugehen.

Teil C- FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Naturschutzbehörde folgt der Aussage, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet hat.

Im Rahmen der Umweltüberwachung gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde die Einhaltung der Festsetzung zu achten, um eine erhebliche Beeinträchtigung für die angrenzenden Schutzgebiete auszuschließen.

Umweltamt/untere Wasserbehörde/ SG Wasser

Die Angaben in den Erläuterungen zum Plangebiet und im Umweltbericht sind soweit zutreffend, dass sich im Vorhabengebiet keine Gewässer 1. und 2. Ordnung befinden und auch kein Überschwemmungsgebiet betroffen ist.

Hinweise:

Die Auswertung der Starkregenereignisse der Jahre 2014 und 2017 ergab, dass es aus dem Waldgebiet westlich der Ortslage vermehrt zu

Auswirkungen auf die NLP-Fläche außerhalb der Plangebietes (Blaue-Stein-Straße) wird es nicht geben, da bei einem späteren Ausbau, dieser in den bisherigen öffentlichen Grenzen erfolgen muss. Das aus dem Wald kommende Niederschlagswasser wurde als Problempunkt in der Suenbachstudie erfasst und stellt eine Baumaßnahme im Zuge des kommunalen Hochwasserschutzes dar.

Der Betreiber wird mit der Enwi Harz die genauen Übergabepunkte abstimmen. Eine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen ist nicht geplant.

Der Abschnitt 5.2 wird hinsichtlich der Hinweise überarbeitet.

Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung übernommen.

Die Eingriffsregelung wird hinsichtlich der gegebenen Hinweise überarbeitet. Die Kartierung und Planung der Biotope werden als Anhang im Umweltbericht beigelegt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird hinsichtlich der Hinweise (Begehungen usw.) redaktionell überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch die Stadt Ilsenburg abgesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird auf die Planunterlage genommen. Das aus dem Wald kommende Niederschlagswasser wurde als Problempunkt in der Suenbachstudie erfasst und stellt

Ableitungen von Oberflächenwasser in die Ortslage Ilsenburg gekommen ist. Das anfallende Oberflächenwasser hat sich in den Kerbtälern gesammelt und Teilbereiche der Ortslage Ilsenburg zwischen Bergstraße und Waldhöhenstraße überflutet. Inwieweit es Gefährdungen für das Vorhabengebiet gibt, kann nicht gesagt werden, da auf der derzeitigen Freifläche keine Hochwasserschäden aufgenommen wurden. Seitens der Wasserbehörde wird empfohlen vor Erschließung des Plangebietes die Abflussverhältnisse im Wald zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz des Vorhabengebiets zu veranlassen.

Umweltamt/ untere Wasserbehörde/ SG Abwasser

Gemäß § 55 Abs. 1 WHG sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit und Dritter nicht beeinträchtigt wird. Der Planbereich wird schmutzwasserseitig zentral erschlossen, so dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgen kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Dementsprechend ist zur Beseitigung der von den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer der Grundstückseigentümer verpflichtet. Durch geeignete Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswässer schadlos beseitigt werden und bedarf einer sorgfältigen Planung der Niederschlagsentwässerung. Versickerungsanlagen sind nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 {Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Für Planung, Bau und Betrieb sowie Wartung der Abwasseranlagen sind die Vorschriften des DWA-Regelwerkes, insbesondere DWA-Regelwerke sowie der DIN-Normen in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten (§ 60 WHG). Nach § 23 WG LSA ist ein Rechtsträgerwechsel oder Eigentumsübergang von Gewässerbenutzungsanlagen durch den neuen Rechtsträger oder Eigentümer dem Landkreis Harz, untere Wasserbehörde anzuzeigen. Zufahrtsstraße, Wege und Stellplätze auf dem Grundstück sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Bei den geplanten Bauarbeiten ist gemäß § 5 Abs. 1 WHG die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verschmutzung der Gewässer zu vermeiden, insbesondere ist das Abspülen und Einleiten von Erden, Abfällen, Reststoffen u. ä. zu verhindern.

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.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 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 - Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR als Träger öffentlicher Belange in die Planung einzubeziehen.

Umweltamt untere Bodenschutzbehörde

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

eine Baumaßnahme im Zuge des kommunalen Hochwasserschutzes dar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Planung der Niederschlagsentwässerung durch den Vorhabenträger wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die DWA-Regelwerke sowie der DIN-Normen durch den Vorhabenträger beachtet.

Zufahrtsstraße, Wege und Stellplätze auf dem Grundstück werden entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wasserdurchlässig hergestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

In die Begründung unter 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.

Der Vorhabenträger hat über ein Bodengutachten im Vorfeld der Erschließung mögliche Bodenbelastungen ermittelt, so dass eine Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde vorgenommen werden kann.

„Neben dem erhöhten Gehalt an organischer Substanz (Z 2) weist der Boden lediglich einen leicht erhöhten Gehalt von Bleiverbindungen auf. Mit hoher Wahrscheinlichkeit beruht dieser leicht erhöhte Bleigehalt auf Bleigehalte der unterlagernden Gesteinsschichten, die sich auch in dem Verwitterungsboden widerspiegeln. Der leicht erhöhte Gehalt an Bleiverbindungen entspricht eine parameterspezifische Einstufung in die Z 1.1.“

Die enwi wurde am Verfahren beteiligt. Siehe Punkt 2 der Abwägung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Im Bereich der Stadt Ilsenburg und der Aufrichtungszone des Harzes liegen der unteren Bodenschutzbehörde Hinweise vor, dass die Möglichkeit von erhöhten Schadstoffwerten im Boden besteht, welche sowohl geogen bedingt aber auch aus der industriellen Nutzung herrühren können.

Da der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz keine Gutachten oder Untersuchungsberichte zur beabsichtigten Baufläche vorliegen, sollte im Zuge des Planverfahrens die bodenschutzrechtliche Eignung der Planfläche fachgutachterlich nachgewiesen werden.

Hierzu sind die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) angegebenen Untersuchungen durchzuführen und anhand der Prüfwerte (Anhang 2, Nr. 1.4 BBodSchV) nutzungsbezogen: hier Wohngebiet bzw. Park/ Freizeitanlagen zu bewerten. Dies kann z.B. im Rahmen einer anstehenden Baugrunduntersuchung durch ein fachlich geeignetes Unternehmen erfolgen. Sollte die Errichtung von Kinderspielflächen beabsichtigt sein, ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises 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.

Für die abschließende Stellungnahme ist das Ergebnis der Untersuchungen der uBB des Landkreises Harz zur Prüfung / Bewertung zu übergeben.

Der § 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. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch Maßnahmen der Natur- und Landschaftspflege auf dem Grundstück vollständig ausgeglichen werden.

Umweltamt/ untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan keine Bedenken entgegen. Für das weitere Planverfahren wird folgender Hinweis gegeben: Zur Minderung von Staubimmissionen für die Anwohner durch den Zufahrtsverkehr der Ferienhausgäste wird seitens des SG Immissionsschutz empfohlen, den Zufahrtsweg zu befestigen.

Umweltamt untere Forstbehörde

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ sind die Flurstücke 51/3 und 980/51, der Flur 1, der Gemarkung Ilsenburg mit einer Flächengröße von ca. 0,46 Hektar betroffen. Die benannten Flurstücke sind mit Waldbäumen bestockt und haben an den westlichen Flurstücksgrenzen eine Nachbarschaft zu großen zusammenhängenden Waldbeständen.

Gemäß § 2 Absatz 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) sind beide Flurstücke Wald im Sinne des Gesetzgebers. Bei einer Bebauung der Fläche mit 6 Baumwipfelhäusern, einem Medien- und Wirtschaftsgebäude sowie der geplanten Zuwegung mit Stellflächen erfolgt gemäß § 8 LWaldG eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Durch die untere Forstbehörde des Landkreises Harz ist ein Waldumwandlungsverfahren einzuleiten.

Gemäß § 8 Absatz 2 ist die Genehmigung mit Nebenbestimmungen zu versehen, die die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion ausgleichen sollen. Dabei kommen insbesondere Ersatzmaßnahmen in Form von Erstaufforstungen in Betracht. Durch den Investor ist die Waldumwandlung bei der uFB zu beantragen und es sind geeignete Erstaufforstungsflächen in ausreichender Flächengröße für das Vorhaben bereit zu stellen.

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 es sich bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung von sechs Baumwipfel-Häusern, nicht um

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Vorhabenträger hat über ein Bodengutachten im Vorfeld der Erschließung mögliche Bodenbelastungen ermittelt.

„Neben dem erhöhten Gehalt an organischer Substanz (Z 2) weist der Boden lediglich einen leicht erhöhten Gehalt von Bleiverbindungen auf. Mit hoher Wahrscheinlichkeit beruht dieser leicht erhöhte Bleigehalt auf Bleigehalte der unterliegenden Gesteinsschichten, die sich auch in dem Verwitterungsboden widerspiegeln. Der leicht erhöhte Gehalt an Bleiverbindungen entspricht eine parameterspezifische Einstufung in die Z 1.1.“

Kinderspielplätze sind nicht geplant.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen werden übergeben.

Eine Befestigung der „Blaue-Stein-Straße“ mit einer Asphalt-schicht ist nur in einer Breite von 3,0 m wird durch den Vorhabenträger unter Beteiligung bevorteilter Anrainer durchgeführt, so dass die Staubimmission verringert wird. Als Zeitpunkt ist hier nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten und vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Waldumwandlungsverfahren wurde nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde am 18.06.2020 für eine Umwandlungsfläche von 3.615 m² gestellt. Die Stadt stellt dem Vorhabenträger eine Fläche zur Erstaufforstung bereit.

ein raumbedeutsames Vorhaben. Die Vorlagepflicht bei der obersten Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 1 LEntwG LSA zur landesplanerischen Abstimmung entfällt damit.

Das Plangebiet liegt in der südlichen Randlage der Stadt Ilsenburg. Laut REP Harz gehört der Bereich zum großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (4.5.6., Z 1, 1.).

Des Weiteren grenzt das Vorhaben an folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete an

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

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Harz und Harzvorländer“ (4.5.3., Z 3, 1.)

Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde, bestehen gegen das Vorhaben zur Errichtung von sechs Baumwipfelhäusern keine Einwände. Beeinträchtigungen für das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“ (4.5.3., Z 3, 1. REP Harz) sind nicht erkennbar. Für das Vorranggebiet Natur und Landschaft „Nationalpark Harz: und Eckertal“ (4.3.3., Z 2, VI REP Harz) sind jedwede Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diesbezüglich sowie bezüglich der Bauphase und den damit verbundenen baulichen Emissionen sind die Hinweise der jeweiligen betroffenen Fachbehörden zu beachten und berücksichtigen.

Richtigstellung:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 auf Seite 8, letzter Punkt wird im ersten Satz auf das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Harzes“ (4.1.1., G 90, Punkt 11) des REP Harz verwiesen. Dies ist so nicht korrekt. Gemäß REP Harz 2009 ist das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in diesem Bereich als „Harz und Harzvorländer“ (4.5.3., Z 3, 1.) ausgewiesen.

Dies betrifft ebenfalls den Teil B des Umweltbericht, Punkt 4.1 Raumordnung letzter Aufzählungspunkt.

FB Strategie und Steuerung, FD Planung ÖPNV

Hinsichtlich der Verkehrserschließung gibt es keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Probleme durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung wird auf den aktuellen Nahverkehrsplan des Landkreises hingewiesen. Im aktuellen Nahverkehrsplan des Landkreises Harz wird unter 5.2 Erschließungsqualität im Regionalverkehr F 5.2.1 festgelegt: „Der Aufgabenträger erwirkt, dass in den Linienverläufen, soweit technisch realisierbar, Haltestellen derart eingerichtet werden, dass sich kurze Fußwege von/ zu markanten Zielen und Quellen ergeben. Der Abstand zwischen Haltestellen soll in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten. Wo im Sinne der 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.“

Der Planbereich befindet sich am Ortsrand. Bis zur nächst gelegenen Bushaltestelle (Faktoreistraße) beträgt die Luftlinienentfernung ca. 800 m, der Bahnhof befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung. Die Fußwege sind demzufolge noch länger. Die im Nahverkehrsplan festgelegte Erschließungsqualität wird somit nicht erreicht. Bei Genehmigung des Vorhabens kann die Kommune daraus keinen Anspruch auf eine veränderte Linienführung des Regionalverkehrs ableiten.

Keine Bedenken oder sonstige Hinweise haben:

- Amt für Gebäude- und Schulverwaltung, KIGM, kreisliche Liegenschaften
- Gesundheitsamt

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Behindertenbeauftragte
- Bauordnungsamt/ Bauaufsicht
- FB Strategie und Steuerung, FD Standortförderung

(B)

Die folgenden Hinweise ergehen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Der vorhandene Bebauungsplan soll wahrscheinlich im Teilbereich des neuen Plangebietes aufgehoben werden. Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, welches das Plangebiet der Aufhebung sein soll. Bisher wird in den vorliegenden Planunterlagen auch auf Ziel und Zweck der Aufhebung nicht eingegangen.

Grundsätzlich ist bei übereinanderliegenden Planungen (Ursprungsplan, ggf. vorgenommene (Teil-) Änderungen bzw. Neuüberplanung) immer die aktuellste rechtskräftige Planung anzuwenden. Eine Aufhebung ist hier bei Überplanung des Bereichs ggf. nur dann erforderlich, wenn z.B. die darunterliegende Planung fehlerhaft ist

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Bauphase und den damit verbundenen baulichen Emissionen werden durch den Vorhabenträger die Hinweise der jeweiligen betroffenen Fachbehörden beachtet und berücksichtigt.

In der Begründung im Punkt 1.3 und im Umweltbericht im Punkt 4.1 erfolgt die Richtigstellung zum Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die Stadt Ilsenburg wird die Planunterlage für die Teilaufhebung zur Verfügung stellen. In der Begründung wird unter dem Punkt 1.3 auf die notwendige Teilaufhebung eingegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im aktuellen Gesamtflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (rechtskräftig mit Bekanntmachung am 11.05.2019) ist das Plangebiet im Süden als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur und im Norden zum größeren Teil als Grünfläche dargestellt.

Im südlichen Teilbereich des aktuellen Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Lug ins Land“. Die Festsetzungen innerhalb dieses Plans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans: im Süden SO Erholung und Fremdenverkehrsbeherbergung und im Norden Grünfläche.

Mit der vorliegenden Planung wird zum einen das Plangebiet im Norden bis an die dort befindliche Wohnbebauung hin vergrößert. Zum anderen wird die bauliche Nutzung auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt, so dass diese bis an die nördlich bestehende Wohnbebauung reicht.

Hinsichtlich dieser Planung kann **nicht von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden** (siehe dazu Ausführungen in der Begründung Seite 5 und im Umweltbericht Seite 14). Laut FNP wird die Sonderbaufläche im Süden von der Wohnbauflächendarstellung, im Norden durch einen Grünstreifen getrennt. Mit der vorliegenden Planung wird die bauliche Nutzung, auch wenn sie in einem stark durchgrüntem Bereich umgesetzt werden soll, bis an die Wohnbebauung herangezogen. Bei Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um Flächen, die nicht für die bauliche Nutzung vorgesehen sind. Innerhalb einer Grünfläche kann lediglich im Rahmen ihrer Zweckbestimmung die Errichtung dieser dienender untergeordneter baulicher Anlagen erfolgen. Die hier geplanten baulichen Anlagen stellen Hauptnutzungen dar, durch welche (trotz sparsamer Versiegelung) die überwiegende Prägung als Grünfläche nicht mehr gegeben ist.

Weiterhin wird in der Begründung zur vorliegenden Planung zu den Zielen und Zwecken der Planung neben der Vermietung als Übernachtungsmöglichkeiten im Rahmen von Tourismus und Erholung auch ein vielfältiges Seminarangebot erwähnt, welches am Standort umgesetzt werden soll. Daraus ist ggf. abzuleiten, dass es sich hierbei auch um eine gewerbliche Nutzung handelt, welche ebenfalls nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

In der Begründung sollte daher noch näher auf die Seminaranutzung eingegangen werden. Es wird nicht klar, wie der Seminarbetrieb organisiert wird (Ist ggf. auch ein Seminargebäude geplant, ist das derzeit nicht umsetzbar. Wie viele Seminare sind geplant bzw. wie groß ist der Zulauf an Seminarteilnehmern von außerhalb des Plangebiets? Sind die Stellplätze für externe Besucher ausreichend?) Aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist diese Art der Nutzung bisher noch nicht ablesbar.

Die Art der Nutzung der Baumwipfelhäuser geht aus dem Plan noch nicht hervor. Es könnten theoretisch auch Wohngebäude oder Büroräume sein.

Aus den Planunterlagen wird nicht ersichtlich, wer der Vorhabenträger ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage sein muss. Das bedeutet, dass im Durchführungsvertrag neben den Erschließungsmaßnahmen auch Vereinbarungen über das zu realisierende konkrete Bauvorhaben getroffen werden müssen. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Erschließung und des Vorhabens verpflichten. Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Begriff der Erschließung umfasst dabei alles an Erschließung, was zu einer funktionsgerechten Nutzung der Vorhaben im Plangebiet erforderlich ist. Da vorliegend die planungsrechtliche Zulässigkeit begründet werden soll, stellt die Planung der gesicherten Erschließung eine grundlegende Voraussetzung dar. Insgesamt ist das Erschließungskonzept im vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan noch lückenhaft bzw. nicht schlüssig dargestellt. Aus dem Plan geht nicht hervor, wo sich die einzelnen Medien bzw. deren Anschlüsse befinden. Ist das Medien- und Wirtschaftsgebäude als zentraler Anschlusspunkt zu sehen? Unklare Erschließungssituationen sind bereits im Planverfahren zu lösen, eine nachträgliche Lösung von Problemen kommt nicht in Betracht, da der VEP bereits ein abgeschlossenes Ergebnis liefern muss; eine Verlegung der Problemlösung in ein (ggf. nach Inkrafttreten nicht mehr erforderliches) Baugenehmigungsverfahren ist nicht möglich. Auch in der Begründung darauf noch näher einzugehen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Planung bzw. das Vorhaben zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angrenzen muss. Weiterhin muss das geplante Vorhaben vom öffentlichen Raum aus Zugang zu weiteren erforderlichen Medien haben. Ist dies nicht der Fall, ist zur dauerhaften Sicherung der Planung im vorhabenbezogenen Bebau-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird im Punkt 1.3 hinsichtlich der Entwicklung aus dem F-Plan überarbeitet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Begründung wird im Punkt 2 redaktionell überarbeitet. Die Seminarangebote werden überwiegend von den Gästen des Baumwipfelresort genutzt. Ein gesondertes Seminargebäude ist nicht geplant.

Die Nutzung (Sondergebiet Baumwipfelhäuser) wird in der Planzeichnung und der Begründung im Punkt 2.2 ergänzt. Die Stadt Ilsenburg wird mit dem Vorhabenträger den städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss abschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hinsichtlich der gegebenen Hinweise in der Planunterlage und in der Begründung unter Punkt 2.7 ergänzt.

Zur dauerhaften Sicherung der Planung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zur Blauen-Stein-Straße und zur Bergstraße in der Planunterlage ergänzt. Zusätzlich holt der Vorhabenträger die privatrechtlichen Grunddienstbarkeiten ein.

ungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit ist für eine dauerhafte Sicherung der Erschließung nicht geeignet.

In den textlichen Festsetzungen sowie in Begründung und Umweltbericht wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 7 m festgesetzt. Hierbei wird vom höchstgelegenen Geländepunkt ausgegangen. Da es sich vorliegend bei dem Gelände um eine Hangsituation handelt, ist diese Angabe dazu geeignet Missverständnisse hervorzuheben. So befindet sich der Punkt der maximalen Höhe eher auf der anderen hangabwärts gerichteten Seite. Ggf. sollte in Anlehnung an die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt die maximale Höhe über der Geländeoberfläche im Mittel angegeben werden. (siehe u.a. auch Begründung Seite 9)

Es wird empfohlen die Höhenentwicklung im Plangebiet durch bemaßte Ansichten / Schnitte zu verdeutlichen.

In den textlichen Festsetzungen wird eine Grundfläche der Gebäude (Baumwipfelhäuser) mit maximal 60m² festgesetzt. Hier besteht ein Widerspruch in den Festsetzungen, der zu beheben ist Im zeichnerischen Teil wurden die Gebäudegrundflächen mit 7,0 x 9,0 m angegeben. Gleiches gilt für das Medien- und Wirtschaftsgebäude, welches zeichnerisch mit 4,5 x 6,0 m und textlich mit maximal 25m² festgesetzt wurde. (siehe auch Begründung Seite 9)

Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zeichnerisch festgesetzt wurden aber Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (siehe Planzeichnerklärung und PlanzV Planzeichen 13.2.2). Durch die Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplans werden die im betreffenden Bereich getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich ebenfalls aufgehoben. Es wird nicht darauf eingegangen an welcher Stelle dieser Ausgleich stattdessen erfolgen soll. Mit der neuen Planung werden zwar ähnliche Maßnahmen festgesetzt, die aber gemäß Umweltbericht Seite 26 als Ausgleich für die neue Planung gelten sollen. Die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich für das Gesamtplangebiet müssen erhalten bleiben. Werden Änderungen vorgenommen, ist nachzuweisen, dass der Ausgleich neben den neuen Eingriffen der aktuellen Planung auch für die im Ursprungsplan geplanten Eingriffe in vollem Umfang erbracht werden kann. (siehe dazu Begründung Seite 11, Umweltbericht Seite 26 und auch Stellungnahme der uNB)

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Ausgleichsflächen „A“ und „B“ im Plangebiet nicht zulässig, da sie im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zeichnerisch festgesetzt und mittels allgemeiner Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht darüber hinaus zugelassen wurden.

Zur leichteren Lesbarkeit der Planung kann ggf. informativ der Anschluss an das Plangebiet des Ursprungsplans dargestellt werden. Da Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan in einer gemeinsamen Planzeichnung bestehen, wurden auch die textlichen Festsetzungen zusammengefasst. Es wird zum besseren Verständnis der Planung empfohlen diese entsprechend zu sortieren (Festsetzungen zum konkreten Vorhaben, allgemeine Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ggf. gestalterische Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift).

Da ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, trotz der Nichtbindung an den Festsetzungsgehalt von § 9 BauGB sowie an andere Vorschriften gemäß § 9a BauGB, nur auf städtebauliche Regelungen beschränkt ist, kommen baugestalterische Festsetzungen als sonstige Festsetzungen nicht in Betracht. Diese haben, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist, gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift zu erfolgen. Ansonsten können baugestalterische Regelungen auch in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden. Das Planzeichen für denkmalgeschützte Einzelanlagen befindet sich außerhalb des Plangebiets und ist daher nicht als verbindliche Festsetzung zu betrachten.

Die Präambel und die Verfahrensvermerke sind zu überarbeiten:

- Unter anderem handelt es sich vorliegend nicht um einen Plan auf Grundlage von § 13 bzw. § 13a BauGB.
- Die letzte Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes LSA sollte aufgenommen werden.
- Weiterhin sollten die Bezeichnungen von Teil A und Teil B auf der Planzeichnung und in der Präambel übereinstimmen.
- Unter Punkt 2 der Verfahrensvermerke handelt es sich nicht um die Raumordnungsbehörde, sondern um die Landesentwicklungsbehörde. Die landesplanerischen Abstimmung erfolgt nicht gemäß § 1 Landesplanungsgesetz. (siehe LEntwG LSA).
- Wird eine örtliche Bauvorschrift integriert, ist das auf dem Plan kenntlich zu machen, ansonsten sollte dieser Vermerk entfernt werden.

Der Hinweis zur Höhe des Gebäudes wird berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,0 m über der Geländeoberfläche im Mittel neu festgelegt.

In der Planunterlage wird ein bemaßter Schnitt mit Darstellung des vorhandenen Geländes und den Ansichten ergänzt.

Die maximale Grundfläche der Baumwipfelhäuser bzw. des Wirtschaftsgebäudes ist durch die textlichen Festsetzungen klar definiert. Die zeichnerischen Maße kennzeichnen künftig die Baufelder, in denen diese angeordnet werden.

Der Plan beinhaltet sowohl Anpflanzungen als auch Pflanzbindungen. Die Festsetzungen werden neu angeordnet.

Die Eingriffsregelung wird hinsichtlich der gegebenen Hinweise der UNB überarbeitet. Die Kartierung und Planung der Biotope werden als Anhang im Umweltbericht beigefügt.

Die Eingriffsbewertung wird sich nach Forderung der UNB sich ausschließlich auf die Eingriffsfläche (Baumwipfelhäuser, Mediengebäude, Zuwegung und Parkplatzfläche beschränken, so dass bei einer mögl. Erweiterung des Bestandsgebäudes, so dass die im Ursprungsplan geplanten Eingriffe in vollem Umfang erbracht werden können.

Die textliche Festsetzung entfällt.

Somit werden nach § 14 Bau NVO bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden zur leichteren Lesbarkeit nebeneinander auf einer Planzeichnung dargestellt. Die gestalterischen Festsetzungen werden in einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA gesondert aufgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Präambel und die Verfahrensvermerke werden überarbeitet. Die letzte Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes LSA wird aufgenommen. Die Bezeichnungen von Teil A und Teil B auf der Planzeichnung und in der Präambel werden abgestimmt. Der Punkt 2 der Verfahrensvermerke wird überarbeitet.

Die örtliche Bauvorschrift wird integriert und kenntlich gemacht.

- Die Begründung und der Umweltbericht werden nicht beschlossen, sondern gebilligt. Daher wird auch die Begründung nicht ausgefertigt.
- Wird auf die Auslegung / Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB verwiesen, sollte auch die frühzeitige Beteiligung genannt werden.

Die Begründung ist hinsichtlich der oben bereits genannten Punkte zu überarbeiten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts die Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 zu berücksichtigen ist. In Anlage 1 des Baugesetzbuches sind Änderungen und Detaillierungen vorgenommen worden, welche bei der Erarbeitung eines Umweltberichts Beachtung finden müssen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob diesbezüglich ggf. erforderliche Ergänzungen dem vorliegenden Umweltbericht hinzuzufügen sind. Wichtig ist dabei, dass alle Umweltbelange untersucht werden. Ist eine Betroffenheit nicht gegeben, ist auch das im Umweltbericht zu erwähnen. 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, sowie der vereinbarten X-Planungskonformen Bereitstellung der Planung.

Der Verfahrensvermerk 11 wird überarbeitet.

Zusätzlich wird die frühzeitige Beteiligung in die Verfahrensvermerke aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Umweltbericht wird dementsprechend überprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

18. Landesverwaltungsamt Ref. Oberen Immissionsschutzbehörde

E-Mail vom 02.07.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode

Schreiben vom 19.09.2019

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über die bereits für das Gebiet vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Bergstraße beseitigt werden. Die Nutzung der privaten Grundstücke ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu klären. Änderungen bzw. Detailplanungen der Grundstücksentwässerungsanlage der Abwasserhältnisse sind schriftlich beim WAHB zu beantragen (Entwässerungsantrag). Die Niederschlagswasserbeseitigung des B-Plangebietes kann ebenfalls nach der Regelung der Grundstücksnutzung in den NW-Kanal der Bergstraße erfolgen. Die Prüfung einer eventuellen Versickerung in dem B-Plangebiet oder eine notwendig werdende Regenrückhaltung muss bei der Detailplanung berücksichtigt und bei der Entwässerungsbeantragung entschieden werden.	Der Hinweis zum Anschluss an den vorh. Schmutzwasserkanal in der Bergstraße wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit rechtzeitig vornehmen sowie die notwendige Detailplanung zur Grundstücksentwässerung vorbereiten und den erforderlichen Entwässerungsantrag beim WAHB stellen. Der Hinweis zum Anschluss an den vorh. Regenwasserkanal in der Bergstraße wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger berücksichtigt die Prüfung einer eventuellen Versickerung in dem B-Plangebiet oder eine notwendig werdende Regenrückhaltung bei der Detailplanung und stellt bei Einleitung den erforderlichen Entwässerungsantrag beim WAHB.