

Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Holzplatz II“ im OT Drübeck mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

1. Entwurf

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie Öffentlichkeitsbeteiligung

Abwägung, Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum	Anregungen			
			keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht relevant
1	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	2021-07-23				X
2	Avacon Netz GmbH	2021-07-28				X
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	2021-07-15	X			
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	2021-08-12		X		
5	Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi)	2021-07-15		X		
6	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	2021-08-13		X		
7	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	2021-08-03		X		
8	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	2021-08-11		X		
9	Landesanstalt für Altlastenfreistellung	2021-07-29	X			
10	Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West	2021-08-13	X			
11	Landesverwaltungsamt, Referat 305 „Bauwesen“	2021-08-05 und 2021-08-06		X		
12	Landesverwaltungsamt, Referat 404 „Wasser“	2021-08-11	X			
13	Landkreis Harz	2021-08-19		X	X	
14	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	2021-08-17		X		
15	Ortsfeuerwehr Drübeck	2021-07-29		X		
16	Regionale Planungsgemeinschaft Harz	2021-07-23		X		
17	Stadt Bad Harzburg	2021-07-21	X			
18	Stadt Wernigerode	2021-08-20		X		

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum	Anregungen			
			keine	berücksichtigt	nicht berück- sichtigt	nicht relevant
19	Stadtwerke Wernigerode	2021-08-26		X		
20	Vodafone Deutschland GmbH	2021-08-17	X			
21	Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode	2021-08-20		X		

Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

1. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte

Schreiben vom 23.07.2021

Es bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (z.B. Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Wenn Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, sind diese auf der überplanten Fläche zu realisieren. Einem zusätzlichen Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche wird hierfür ausdrücklich nicht zugestimmt.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Verwirklichung dieses Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

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

Sofern landwirtschaftliche Flächen während des Vorhabens außerhalb der Baugrundstücke temporär in Anspruch genommen werden, so sind diese nach Durchführung der Maßnahmen in den Ursprungszustand zurück zu versetzen und die Bewirtschafter sind ggf. zu entschädigen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Hinsichtlich der Gestaltungsgrundsätze wird auf den Dorferneuerungsplan der Gemeinde Drübeck verwiesen.

Der Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Drübeck vom Dezember 2008 vom Büro „Ihr Freiraumplaner“ enthält keine Gestaltungsgrundsätze.

Stellungnahmen

2. Avacon Netz GmbH

Schreiben vom 28.07.2021

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Wir sind interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen.

Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel unseres Verantwortungsgebietes 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.

Die Trassierungsplanung unserer Neuanlagen erfolgt durch das Planungsbüro und muss unter Berücksichtigung der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen erfolgen.“ Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht mehr zulässig. Eventuell daraus resultierende Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

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

Um mit der Planung beginnen zu können, bitten wir darum, uns folgende Unterlagen zu übergeben:

ein bestätigter und parzellierter Bebauungsplan im Maßstab 1:500
den terminlichen Ablauf (Baubeginn, Bauabschnitte)
den Leistungsbedarf.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß

Ergebnis der Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die im Plangebiet befindlichen Mittelspannungs- bzw. Niederspannungskabel der Avacon Netz GmbH liegen längs des Forstweges außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Berührungen mit diesen Kabeln.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Avacon Netz GmbH)

Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen. öffentlichen Grundstücke vorhanden, die veräußert werden könnten.

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Schreiben vom 15.07.2021

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

4. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 12.08.2021

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.
Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Ein Übersichtsplan liegt dem Schreiben als Anlage bei (*hier nicht wiedergegeben*). Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle.
Wir verweisen hier auch auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG vom 04. Nov. 2016) hier speziell den § 77i Abs.7.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baustandorte und

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung. Nach § 77i Abs. 7 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung von geeigneten und ausreichenden Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien ist nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen keine Anpflanzungen von Bäumen vor, bei denen das in der Anregung genannte Merkblatt zu beachten wäre. Für die festgesetzten

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Deutsche Telekom Technik GmbH)

unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.

privaten Verkehrsflächen wird bereits im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

5. Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi)

Schreiben vom 15.07.2021

Nachfolgende Hinweise möchte ich Ihnen zu den Verkehrsflächen und zur Abfallbeseitigung geben.

Verkehrsflächen

Unter der Beachtung von Fahrzeugbereiten von Abfallsammelfahrzeugen (2,50 m) und den notwendigen Sicherheitsabständen von jeweils 0,50 m auf jeder Fahrzeugseite, bleibt für den südlichen Ast der Ringstraße nur eine Restbreite von 1,50 m übrig. Das scheint mir nicht ausreichend wenn auf einer Straßenseite des Straßenastes Pkw parken können. Insbesondere vor dem Hintergrund aktueller Fahrzeugmodelle (SUV, Kleintransporter, busähnliche Pkw)

Die privaten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. In diesen Verkehrsflächen darf gemäß Anlage 3 lfd. Nr. 12 Spalte 3 Nr. 4 der StVO außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht geparkt werden. In dem südlichen Ast der Ringstraße ist eine Kennzeichnung von Flächen für das Parken nicht vorgesehen. In dem Wohngebiet ist die Errichtung von Einfamilienhäusern zu erwarten. Nach der Anlage zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ilsenburg sind bei Einfamilienhäusern 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Diese Zahlen sind satzungsgemäß als Bedarf anzusehen. Dieser Bedarf wird bereits durch die Errichtung einer Garage und eines Stellplatzes zwischen Garage und Straße gedeckt. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Vorschrift der Straßenverkehrsordnung in dem südlichen Ast der Ringstraße auch eingehalten werden wird.

Abfallentsorgung

Hier bitte ich vor dem Hintergrund der Hinweise zu den Verkehrsflächen zu beachten, dass neben der Hausmüllabfuhr weitere Abfallfraktionen regelmäßig im Rahmen der Entsorgungstouren abzufahren sind. Insbesondere bei der Sperrmüllabfuhr kommen daher dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zum Einsatz. Es sind die Kurvenradien entsprechend auszubilden und das Parken / Halten ist hier zu untersagen.

Die Kurvenradien der Ringstraße sind für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge ausreichend bemessen. Das Parken in den Kurven wird durch Anlage 3 lfd. Nr. 12 Spalte 3 Nr. 4 der StVO verboten, da in den Kurven keine Flächen für das Parken gekennzeichnet werden sollen. Das Halten ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 2 StVO unzulässig an engen und an unübersichtlichen Straßenstellen sowie im Bereich von scharfen Kurven. Das Halten ist in verkehrsberuhigten Bereichen ansonsten erlaubt. Beim Halten handelt es sich um eine Fahrtunterbrechung, bei der das Fahrzeug nicht verlassen wird und die nicht länger als drei Minuten andauert. Sollte es sich bei den Kurvenbereichen der Ringstraße nicht ohnehin um enge oder unübersichtliche Straßenstellen oder um scharfe Kurven handeln, kann das Halten dort wegen der nur kurzen Dauer hingenommen werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

6. Industrie- und Handelskammer Magdeburg

Schreiben vom 18.08.2021

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dürfen in unmittelbarer Nachbarschaft ansässige Unternehmen in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden (heranrückende Wohnbebauung). Eine Standortsicherung und -entwicklung muss gewährleistet werden.

Westlich und nördlich grenzen Wohngebiete an und östlich Flächen für die Landwirtschaft. In dem südlich angrenzenden Mischgebiet sind keine Unternehmen ansässig, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans durch eine heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden könnten.

7. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Schreiben vom 03.08.2021

Sie erhalten die Teilstellungnahme der Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abt. Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. gesondert zu.

Eine Stellungnahme der Abt. Kunstdenkmalpflege des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie ist nicht eingegangen.

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2, 2 DenkmSchG LSA) bekannt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9, 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Die Begründung soll um einen Hinweis auf die Erhaltungspflicht für Kulturdenkmale in § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA ergänzt werden.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

8. Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) Sachsen-Anhalt

Schreiben vom 11.08.2021

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zur Planung, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung (Baubauungsplan Holzplatz II) nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für die Planungsfläche ebenfalls nicht vor.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Geologie

Aus geologischer Sicht bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand des LAGB keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Gebiet des zu betrachtenden Flurstücks nicht bekannt.

Zum Baugrund gibt es hier ebenfalls keine besonderen Hinweise.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Wir weisen darauf hin, dass die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen entsprechend Geologiedatengesetz – GeolDG vom 19. Juni 2020 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellt werden sollten.

Die Begründung soll um einen Hinweis auf die Pflicht zur Übermittlung von geologischen Untersuchungen an das Landesamt für Geologie und Bergwesen nach dem Geologiedatengesetz ergänzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

9. Landesanstalt für Altlastenfreistellung

Schreiben vom 29.07.2021

Die Belange der Landesanstalt für Altlastenfreistellung als zuständige Bodenschutzbehörde gemäß § 18 Abs. Nr. 2 BodSchAG LSA für die Flächen des Walzwerkes Ilsenburg mit dem Areal der ehemaligen Kupferhütte Ilsenburg werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Auch auf Basis des Berichtes zur Entwicklung der Schadstoffbelastungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld der ehemaligen Kupferhütte Ilsenburg vom 20.11.2018 ergeben sich keine Hinweise für die Flurstücke des Wohngebietes „Holzplatz II“.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

10. Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West

Schreiben vom 13.08.2021

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes (Bundesstraßen) und des Landes (Landesstraßen) ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.
2. Belange des RB West der LSBB werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

11. Landesverwaltungsamt, Referat 305 „Bauwesen“

Schreiben vom 05.08.2021 und vom 06.08.2021

Schreiben vom 05.08.2021

Es befindet sich der Entwurf des Bebauungsplans Wohnbaugebiet "Holzplatz II" im OT Drübeck der Stadt Ilsenburg in Aufstellung. Derzeit erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Mir liegen die öffentliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Planunterlagen vor.

Aus der Begründung geht hervor, dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird. Die beabsichtigten Nutzungen gemäß § 4 BauNVO sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen entsprechend ausgerichtet. In der Bekanntmachung erfolgt allerdings der Hinweis auf § 13b BauGB. Eine Richtigstellung ist hier erforderlich, zumal der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO im § 13b BauGB eingeschränkt wird.

Soweit von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen wird, weise ich zudem hiermit darauf hin, dass die Gemeinde sich in der Begründung zum Bauleitplan dennoch ausführlich mit den Umweltbelangen beschäftigen muss, auch aufgrund des Umweltschadensgesetzes. Im

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In den Unterlagen (Planzeichnung und Begründung) und auch in der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung am 23.06.2021 (gefertigt am 31.05.2021) wird davon gesprochen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 10.07.2021 wird formuliert, dass für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden soll. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, mit dem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, war befristet, ist zwischenzeitlich ausgelaufen und wurde mit der am 23.06.2021 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches wieder eingeführt. Der Bebauungsplan soll erneut beteiligt werden sowie Begründung, textliche Festsetzungen und Planzeichnung auf das Verfahren nach dem zwischenzeitlich wieder eingeführten § 13b BauGB ausgerichtet werden.

Der Anregung entsprechend sollen die Ausführungen in der Begründung im Kapitel 8 „Wesentliche Auswirkungen“ im Abschnitt „Umwelt“ ausführlicher als bisher formuliert werden und dabei auf die wesentlichen Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eingegangen werden.

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt, Referat 305 „Bauwesen“)

vereinfachten Verfahren sind die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB ebenso anzuwenden.

„Dass die Bestimmung über die Umweltprüfung nicht anzuwenden ist, bezieht sich ausschließlich auf die darin und in den weiteren in § 13 Abs. 3 Satz 1 genannten Bestimmungen geregelten Verfahrensaspekte bei den von der Bauleitplanung berührten Umweltbelangen. Sachlich ergibt sich die uneingeschränkte Beachtung der Umweltbelange – etwa auch der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann – uneingeschränkt aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6.“ (EZBK/Krautzberger, 139. EL August 2020, BauGB § 13 Rn. 47)

Ich bitte um Kenntnissnahme und Beachtung meiner rechtsaufsichtlichen Hinweise im weiteren Verfahren.

Schreiben vom 06.08.2021

Das Baugebiet wird mit dem Bebauungsplan als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem laut textlicher Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet WA zudem zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Wechseln Sie nun das Verfahren von § 13a BauGB in § 13b BauGB weise ich auf Folgendes hin:

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im

Ergebnis der Abwägung

Die Hinweise dieser Stellungnahme sollen zur Kenntnis genommen werden und entsprechend dem Ergebnis von deren Abwägung im weiteren Verfahren beachtet werden.

Nach dem Leitsatz 2 des Beschlusses des VGH München vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382) ist die Gemeinde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen und die übrigen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und um Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Entsprechend der Anregung und dem genannten Beschluss des VGH München sollen auch diese drei Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landesverwaltungsamt, Referat 305 „Bauwesen“)

Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen.
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO müssen im Plangebiet ausgeschlossen werden. So auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und die Anlagen für Verwaltung. Diese Nutzungen sind auf Grundlage § 1 Abs. 6 BauNVO von der Zulässigkeit auszuschließen, sie sind auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (siehe Brügmann § 13b BauGB Rn. 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden (siehe auch Bayrischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

Da die mit der Bekanntmachung ausgelegten Planunterlagen (Plan + Begründung) auf den § 13a BauGB ausgerichtet sind und diese dann an das Verfahren des § 13b angepasst bzw. geändert werden müssten, müssen sie auf Grund der Änderung nochmals eine Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vornehmen.

Hier das Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden, war wie Sie auch festgesellt haben, eigentlich die falsche Wahl, da sich der Vorhabenstandort im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

Der Bebauungsplan soll auf die Vorschrift des § 13b BauGB ausgerichtet werden. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sollen erneut beteiligt werden.

12. Landesverwaltungsamt, Referat 404 „Wasser“

Schreiben vom 11.08.2021

Durch den Bebauungsplan Wohngebiet „Holzplatz II“ im OT Drübeck der Stadt Ilsenburg (Harz) werden keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

13. Landkreis Harz

Schreiben vom 19.08.2021

(A)

Ordnungsamt, Straßenverkehr

Belange der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sind nicht betroffen, zuständige örtliche Verkehrsbehörde ist die Stadt Ilsenburg (Harz).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelhygiene

Seitens des Amtes 39 kann zum Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Holzplatz II“, Stadt Ilsenburg, OT Drübeck erst eine Stellungnahme abgegeben werden, wenn konkrete Planungen vorliegen, welche mit lebensmittelrechtlichen, tierseuchenrechtlichen und/oder tierschutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang stehen.

Eine Planung für ein Wohngebiet wie im vorliegenden Fall steht nicht im Zusammenhang mit lebensmittelrechtlichen, tierseuchenrechtlichen und/oder tierschutzrechtlichen Belangen.

Gesundheitsamt

Dem Bauvorhaben wird von Seiten des Gesundheitsamtes unter den gegebenen Auflagen und Hinweisen zugestimmt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auflagen

Trinkwasserversorgung

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser im Planungsgebiet den hygienischen Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, zu entsprechen. Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs.1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser- Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

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

Hinweise

Abwasserentsorgung

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

Die Vorhaben sind derart zu realisieren, dass dem § 1 des Bundes-Immissionsschutzes Rechnung getragen wird, wonach der Mensch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen ist.

Amt für Investition und Bauen - Grundsatzfragen ÖPNV

Die Prüfung des Bebauungsplans Holzplatz II, Ilsenburg, OT Drübeck ergibt, dass in der Begründung auf die Erreichbarkeit der Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr eingegangen wird (S. 19). Jedoch sei darauf hingewiesen, dass geprüft werden muss, ob die Haltestelle barrierefrei ist und auch Zuwegung barrierefrei gestaltet ist.

Bauordnungsamt/ SG Planungsrecht/ Kreisentwicklung

Es fehlt ein Bedarfsnachweis (vorhandene Bauflächen, freie Flächen rechtskräftigen Wohnbauplänen) für Ausweisung weitere Wohnbauflächen. Darüber hinaus plant die Stadt Ilsenburg parallel zu diesem Verfahren, mit der 3. F-Plan-Änderung im Parallelverfahren zum B-Plan Wohnbaugebiet „Holzplatz“, weitere Einzel- und Doppelhäuser. Das Wohnbaugebiet „Holzplatz“ schließt unmittelbar nrdl. des nun zusätzlich geplanten Wohnbaugebietes „Holzplatz II“ an.

Die angeführte Begründung, des Fehlens von Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg selbst, für dieses Bedarf im Ortsteil Drübeck, welcher zwar zum Grundzentrum Ilsenburg gehört sich jedoch nicht über seinen

Ergebnis der Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Die Haltestelle "Drübeck Ost" und auch deren Zuwegung ist barrierefrei gestaltet. Die Begründung soll entsprechend ergänzt werden.

Die Begründung soll ausführlich um einen Bedarfsnachweis mit Aussagen zu vorhandenen Bauflächen, freien Flächen in rechtskräftigen Wohnbauplänen ergänzt werden. Zu dem Bebauungsplan soll eine erneute Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sollte der unteren Landesentwicklungsbehörde des Landkreises Harz eine abschließende Stellungnahme möglich sein.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

Eigenbedarf hinaus entwickeln darf, ist so nicht mehr korrekt. Mit der Ausweisung und aktiven Vermarktung des Wohnbaugebietes „Wienbreite 2“ in der Kernstadt Ilsenburg, stehen ca. 50 Grundstücke zur Verfügung.

Folglich kann es nicht möglich sein, die Ortsteile der Stadt Ilsenburg über ihren Eigenbedarf hinaus zu entwickeln.

Des Weiteren würde durch die beiden, in Drübeck angestrebten, Wohnbauflächen von ca. 5.200 m² (Holzplatz II), 10 Reihenhäuser, 17 Einzel- und Doppelhäuser, sowie eine Anlage für betreutes Wohnen (Holzplatz) entstehen.

Durch diese geplante Entwicklung, welche über den Eigenbedarf des OT Drübeck stark hinausgeht, ein raumordnerischer Konflikt entstehen. Dieser Konflikt kann nur durch die Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche gelöst werden.

Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Landesentwicklungsbehörde ist erst nach Vorlage der fehlenden Unterlagen möglich.

Für die Vereinbarkeit mit den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sind die Anmerkungen/Hinweise/Forderungen der verantwortlichen Fachbehörden maßgeblich.

Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz

Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung >50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Erschließung des Bereiches über eine Ringstraße (Breite 7 m) ist ausreichend als

Die Anregungen der Fachbehörden des Landkreises Harz werden nachfolgend abgewogen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Die Einrichtung einer Einbahnstraße kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, die Anordnung der Einbahnstraße ist nur straßenverkehrsrechtlich möglich. Die Planung von Parkmöglichkeiten in der Erschließungsstraße ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans. Es handelt sich zudem nicht um einen vorhabenbezogenen

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, sind nicht prüfbar. Hier sind die Angaben aus der Richtlinie einzuhalten. Die Erläuterungen in der Begründung zum B-Plan sind in der Zeichnung nicht erkennbar und können nicht abschließend beurteilt werden. (Einbahnstraße, Parkmöglichkeiten). Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperren und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
4. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten.
Für die Löschwasserversorgung sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer kleinen/mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von $48\text{m}^3/\text{h}$ / $96\text{m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden erforderlich.
Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.
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.

Ergebnis der Abwägung

Bebauungsplan. Die Planung von Parkmöglichkeiten ist Angelegenheit der Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

In der Begründung sollen die Angaben zu der geplanten Bereitstellung von Löschwasser konkretisiert werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, insofern kann der Bebauungsplan keine konkreten Bauunterlagen enthalten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht

1. Kreisstraßenbelange

Der Standort befindet sich nicht an einer Kreisstraße.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. untere Straßenaufsicht

Der B-Plan „Holzplatz II“ ist die Fortführung des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Holzplatz“.

Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Weiterhin muss die Straße in der Lage sein, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Straßen „Forstweg“ (Gemeindestraße) und „Osttor“ (Landesstraße 85) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt nach „5.5 Verkehrsflächen“ als „private Verkehrsfläche [...] die Erschließungsstraße soll nach deren Fertigstellung nicht der Stadt Ilsenburg (Harz) übergeben werden.“

Im Zuge dieser festgesetzten Privatstraße, ergeben folgende Hinweise:

- Die Regelungen des StrG LSA gelten nur für öffentliche Straßen
- Verantwortlich für den Bau, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsfläche ist/sind der/die privaten Eigentümer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da sich das Plangebiet an der L 85 befindet, ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West (LSBB), Rabahne 4, 38820 Halberstadt, am Verfahren zu beteiligen.

Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Umweltamt, untere Wasserbehörde

Schmutzwasserbeseitigung:

Zum Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Holzplatz II“ der Stadt Ilsenburg (Ortsteil Drübeck), bestehen dann keine Bedenken, wenn die Beseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer durch Einleitung in

Die Beseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sollen wie bereits in der Begründung in Kapitel 5.6 „Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ ausgeführt durch Einleitung

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode erfolgt.

Die Stadt Ilsenburg gehört zum Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB). Die Schmutzwasserableitung und -behandlung ist somit mit Ableitung zur Kläranlage Silstedt zu sichern. Laut Begründung zum B-Plan soll die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer über den vorhandenen Kanal im Forstweg erfolgen.

Die technische Bewertung dieser Entsorgungsvariante obliegt dem zuständigen Abwasserverband.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist der Boden im Plangebiet nicht versickerungsfähig, so dass das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden muss. Das Niederschlagswasser kann laut Begründung nach Drosselung über den westlich vom Plangebiet im Forstweg vorhandenen Niederschlagswasserkanal des Wasser- und Abwasserverbands eingeleitet werden.

Laut B-Plan ist eine solche Drosselung z.B. durch einen Stauraumkanal möglich. Ein entsprechender Stauraumkanal wäre nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu bemessen. Bei der Bemessung wäre die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen. Die technische Bewertung dieser Entsorgungsvariante obliegt dem zuständigen Abwasserverband in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz.

Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird der Planbereich „Holzplatz II“ eher als Außenbereich betrachtet und auch der „Holzplatz“ wäre so einzustufen.

in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB) erfolgen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, mit dem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, war befristet, wurde mit der am 23.06.2021 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches wieder eingeführt. Der Bebauungsplan soll erneut beteiligt werden sowie Begründung, textliche Festsetzungen und Planzeichnung auf das Verfahren nach dem zwischenzeitlich wieder eingeführten § 13b BauGB ausgerichtet werden. Damit wird auch der

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Die verhältnismäßig hohe zulässige Flächenversiegelung (GRZ 0,4) widerspricht dem Grundsatz sparsam mit der Bodeninanspruchnahme umzugehen.

Es wird empfohlen, die grünordnerischen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass reine Schottergärten nicht zulässig sind.

Umweltamt, untere Abfallbehörde

Das 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 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

Ergebnis der Abwägung

Einschätzung, dass es sich bei dem Planbereich um einen bisherigen Außenbereich handelt, Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl drückt aus, ob schonend mit Grund und Boden umgegangen wird. Ob sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird, wird eher durch die räumliche Größe und Abgrenzung des Baugebiets bestimmt. Die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft. Im Gegenzug sind allerdings relativ kleine Baugrundstücke vorgesehen, so dass eine vergleichsweise hohe Anzahl an Einfamilienhäusern im Wohngebiet errichtet werden kann und insoweit sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

Nach dem mit der am 01.03.2021 in Kraft getretenen Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) wurde die Bauordnung um die Vorschrift des § 8 Abs. 2 ergänzt, nach der reine Schottergärten nicht mehr zulässig sind. Insofern ist die Ergänzung einer entsprechenden Festsetzung nicht erforderlich. Die Begründung enthält bereits in Kapitel 8 einen Hinweis auf die Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauO LSA.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

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

Ein anfallendes Abfallgemisch, ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

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

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

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

Keine weiteren Hinweise hatten:

- Amt für Gebäudemanagement
- Ordnungsamt - Katastrophenschutz
- Umweltamt - unterer Bodenschutzbehörde
- Umweltamt - untere Immissionsschutzbehörde
- Umweltamt - untere Forstbehörde

Die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi) wurde zum Entwurf beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Bauordnungsamt/ SG Bauaufsicht

(B)

Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit

In der Bezeichnung des Bebauungsplans sollte ergänzt werden, dass dieser eine integrierte örtliche Bauvorschrift enthält.

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist die Nutzungsschablone mit den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung rechts neben dem Geltungsbereich angeordnet. Da im Bebauungsplan 3 Bereiche für Wohnnutzungen festgesetzt werden sollen und eine Verbindung zur Nutzungsschablone fehlt, kann keine eindeutige Zuordnung erfolgen. D.h. die Festsetzungen sind nicht konkret genug bzw. gar nicht für die entsprechenden Bereiche definiert.

In der Nutzungsschablone wird die Firsthöhe mit 267,50 m angegeben. Die Firsthöhe sollte sich wohl an der Höhe über NHN (hier 260 m ü. NHN) orientieren. Die derzeit in der Planzeichnung enthaltene Festsetzung der Firsthöhe ist offensichtlich falsch.

Textliche Festsetzungen

Unter Pkt. 1.2 werden nur die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Wenn der B-Plan gem. § 13b BauGB aufgestellt werden soll, dürfen nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Alle anderen Nutzungen unter § 4 Abs. 3 BauNVO müssen ausgeschlossen werden, da gem. § 13b BauGB nur Flächen für Wohnnutzungen zulässig sind. Die derzeitige Festsetzung widerspricht somit dem § 13b BauGB.

Ergebnis der Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das Kennwort des Bebauungsplans soll entsprechend der Anregung um den Zusatz „mit integrierter örtlicher Bauvorschrift“ ergänzt werden.

In der Planzeichnung sollen Linien von der Nutzungsschablone in die drei Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebiets hinein ergänzt werden, um eine geometrisch eindeutige Verbindung dieser drei Bereiche zur Nutzungsschablone zu schaffen und eine eindeutige Zuordnung der Festsetzungen in der Nutzungsschablone zu diesen drei Bereichen zu erreichen. Damit werden die Festsetzungen der Nutzungsschablone hinreichend konkret genug sein.

Bei dem in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen soll die Angabe „ü. NHN“ ergänzt werden. Es handelt sich um einen offensichtlichen Schreibfehler.

Nach dem Leitsatz 2 des Beschlusses des VGH München vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382) ist die Gemeinde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen und die übrigen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht. Hierbei handelt es sich um Betriebe des

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Unter Pkt. 2 soll die Höhe der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt werden. Der konkrete Bezugspunkt dazu fehlt. In der Planzeichnung ist eine Höhenlinie eingezeichnet, welche die Höhe 260 m definiert, diese liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches. Festsetzungen können nur innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans getroffen werden. Es sollte ein Höhenbezugspunkt innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden.

In der Begründung wird beschrieben, dass das Plangebiet Richtung Norden abfällt. Somit wäre dann eine größere absolute Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss vom Gelände möglich (Annahme: z.B. eine Höhe Oberkante Gelände von 259,50 m bez. auf NHN im nördlichen Bereich Parzelle 1 bedeutet, dass die OK FF im Erdgeschoss rechnerisch 1 m über Gelände liegen könnte, da die max. Höhe auf 260,5 m ü. NHN festgesetzt werden soll). Ähnliches gilt für die Firsthöhe.

Da das Plangebiet ein Gefälle von Süden nach Norden aufweist, sind die Höhenbezugspunkte entsprechend dem Geländeverlauf festzusetzen. Ansonsten können sich, wie oben beschrieben, unterschiedliche Höhen für bauliche Anlagen ergeben.

Im Pkt. 3 sollte das Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzungen ergänzt werden, welche in der Nutzungsschablone innerhalb der Planzeichnung enthalten sind.

Ergebnis der Abwägung

Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und um Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Entsprechend der Anregung und dem genannten Beschluss des VGH München sollen auch diese drei Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Nach der textlichen Festsetzung 2 des Bebauungsplans beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF) 260,5 m ü. NHN. In die Planzeichnung wurde zum besseren Verständnis der räumliche Verlauf der 260 m-Höhenlinie eingetragen, die vollständig außerhalb des Plangebiets verläuft. Durch diese Eintragung wird diese Höhenlinie jedoch nicht Bestandteil des festgesetzten Höchstmaßes für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF). Deshalb bezieht sich diese textliche Festsetzung auch nicht auf einen räumlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Bezugspunkt. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Nach § 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV soll sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne u. a. die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 PlanZV insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind. Der Bezugspunkt für das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist geometrisch eindeutig, so dass es hinsichtlich dieser Festsetzung keiner Eintragung der Geländehöhe in die Planzeichnung bedarf.

Die beiden textlichen Festsetzungen unter Nr. 3 3.1 und 3.2 bestimmen die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen in dem Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans. Es erschließt sich nicht, warum diese Festsetzungen um das in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergänzt werden sollten. Die in der Nutzungsschablone enthaltenen Festsetzungen gelten ohnehin auch für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Unter Pkt. 5 sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Diese sind zeichnerisch in der Planzeichnung zu ergänzen. Das Planzeichen 15.5 PlanzV sollte unter dem Punkt Planzeichen ergänzt und erläutert werden.

Örtliche Bauvorschrift

Im Pkt. 1.3 sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Außenwandflächen für nicht zulässig erklärt werden. Im B-Plan „Holzplatz“ OT Drübeck, welcher sich ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindet und räumlich direkt am Geltungsbereich angrenzt, gibt es dazu keine Angaben.

Im vorliegenden B-Plan „Holzplatz II“ OT Drübeck gibt es wiederum keine Angaben zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern. Wo hingegen im B-Plan „Holzplatz“ dazu Aussagen enthalten sind.

Da sich beide B-Pläne im engen sachlichen, räumlichen und vom Aufstellungsverfahren her im engen zeitlichen Rahmen befinden, sollten die Aussagen und Festsetzungen aufeinander abgestimmt werden, um spätere Anträge auf Abweichungen oder Befreiungen zu vermeiden.

Ergebnis der Abwägung

Da die Verkehrsflächen im Gebiet des Bebauungsplans als private Verkehrsflächen festgesetzt werden, werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen vorsorglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (textliche Festsetzung 5). Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden jeweils zugunsten der Allgemeinheit und in der gesamten Breite der Verkehrsflächen festgesetzt. Da die Breite der erforderlichen Leitungsrechte gegenwärtig noch nicht abgeschätzt werden kann und es sich zudem nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden auch die Leitungsrechte vorsorglich in der gesamten Breite der Verkehrsflächen festgesetzt. Einer Eintragung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung über die textliche Festsetzung hinaus ist nicht erforderlich und soll nicht erfolgen, da die Formulierung der festgesetzten Breite dieser Rechte in der gesamten Breite der Verkehrsflächen bereits hinreichend eindeutig ist.

Nach der örtlichen Bauvorschrift 1.3 dieses Bebauungsplans 1.3 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Außenwandflächen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Nach der örtlichen Bauvorschrift 6.4 des Bebauungsplans „Holzplatz“ sind Anlagen zur Nutzung solarer Sonnenenergie im Sinne des § 14 BauNVO nicht in, an oder auf Außenwandflächen, sondern nur auf Dachflächen zulässig. Sie dürfen maximal 50% der Gesamtfläche des Daches einnehmen, auf einer Dachseite aber maximal 2/3 der Dachfläche. Somit sind in beiden aneinander grenzenden Bebauungsplänen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Außenwandflächen nicht zulässig. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass im Bebauungsplan „Holzplatz“ zusätzlich der zulässige Flächenanteil dieser Anlagen auf Dachflächen beschränkt wird und im vorliegenden Bebauungsplan nicht. Angesichts des deutlich größeren räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Holzplatz“ erscheint dort eine entsprechende Beschränkung sinnvoll, weil sich die entsprechenden ihrer Anzahl dort nach deutlich stärker auf das Ortsbild auswirken können.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Der Text in Pkt. 7 der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Wortlaut in § 31 Abs. 2 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Befreiungen nur für städtebaulich relevante Planinhalte, welche gemäß § 9 BauGB festgesetzt wurden, angewendet werden kann. Eine Befreiung von gestalterischen Vorschriften ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Gem. § 85 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA entscheidet die Gemeinde über Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften.

Verfahrensvermerke

Die Präambel sollte als solche mit einer Überschrift kenntlich gemacht werden.

Weiterhin sollte die aktuelle Fassung des BauGB zitiert werden (zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert).

Die Begründung wird nicht beschlossen, sondern gebilligt.

In der Präambel und den Verfahrensvermerken sollte bei Erwähnung des Bebauungsplans ergänzt werden, dass dieser eine integrierte örtliche Bauvorschrift enthält (z.B. bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der integrierten örtlichen Bauvorschrift ...).

Ergebnis der Abwägung

Nach Nr. 7 der örtlichen Bauvorschrift kann die Stadt Ilsenburg (Harz) auf schriftlichen und begründeten Antrag Abweichungen von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift erteilen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder die Durchführung der jeweiligen Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Über Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften entscheidet gemäß § 85 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA die Gemeinde. Entsprechend wird nicht behauptet, dass für die örtlichen Bauvorschriften eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich wäre. Dies wird bereits deutlich durch die Formulierung, dass die Stadt Ilsenburg (Harz) Abweichungen von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift erteilen kann. Wäre für örtliche Bauvorschriften eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich, würde hier nicht die Stadt Ilsenburg genannt werden, sondern der Landkreis Harz als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Formulierung in Nr. 7 nennt lediglich Grundsätze für die Entscheidung über Anträge auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften.

Entsprechend der Anregung soll in den Verfahrensvermerken über der Präambel eine entsprechende Überschrift eingefügt werden.

In der Präambel der Verfahrensvermerke soll entsprechend der Anregung das Zitat des BauGB aktualisiert werden. Gegenwärtig wurde das BauGB zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).

Der Anregung entsprechend soll in der Präambel der Verfahrensvermerke der Begriff „Begründung“ gestrichen werden.

Die Verfahrensvermerke einschließlich deren Präambel sollen entsprechend der Anregung um die Nennung der örtlichen Bauvorschrift ergänzt werden.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Der Verfahrensvermerk zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses fehlt.

Begründung

Seite 3, Pkt. 1 Absatz 2

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, nicht um eine Änderung.

Absatz 3

Hier wurden die Aussagen doppelt formuliert. Ein Satz kann entfallen.

Im Weiteren werden Aussagen zur Verfahrensart getroffen. Danach soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB, weiche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Die letzte Bebauung, welche den im Zusammenhang bebauten Ortsteile darstellt, ist die Bebauung Forstweg Haus Nr. 6. Daran schließen sich Richtung Norden und Osten Ackerflächen an. Die nächste Wohnbebauung ist in Richtung Norden erst wieder an der Straße Osterbrink zu finden. Dieser Bereich ist zu groß, um diesen als Baulücke bzw. als Nachverdichtung im Innenbereich zu werten.

Wenn es sich um Außenbereichsflächen handelt, weiche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ist es möglich, einen Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufzustellen, wenn die Bedingungen dafür erfüllt sind.

Seite 4, Verfahrensart, Absatz 6, Satz 2 Schreibfehler – Holzplatz

Seite 5, Absatz 2, Satz 2

Hier wird von einem festgesetzten Sondergebiet gesprochen. Im Bebauungsplan soll 'WA' festgesetzt werden.

Ergebnis der Abwägung

Der Verfahrensvermerk zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses soll entsprechend der Anregung ergänzt werden.

Der in der Anregung genannte offensichtliche Schreibfehler in der Begründung soll korrigiert werden.

Bei den beiden in dem in der Anregung genannten Absatz in der Begründung doppelt enthaltenen Sätzen soll ein Satz gestrichen werden.

Der Bebauungsplan soll auf die Vorschrift des § 13b BauGB ausgerichtet werden. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sollen erneut beteiligt werden.

Der in der Anregung genannte offensichtliche Schreibfehler in der Begründung soll korrigiert werden.

Der in der Anregung genannte offensichtliche Schreibfehler in der Begründung soll korrigiert werden.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Seite 7 Absatz 6

Zur besseren Orientierung sollten konkrete Grenzen benannt werden, wie z.B. Abstand von der Straße „Forstweg“. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind abstrakter und mitunter nicht so genau wie eine Abgrenzung in einem Bebauungsplan.

Absatz 9

Es wird beschrieben, dass das Plangebiet Richtung Norden leicht fällt. Der Höhenbezugspunkt von 260 m ü. NHN bezieht sich aber nur auf den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Weitere, im Bebauungsplan festzusetzende, Höhen beziehen sich auf diesen Punkt. Eine eindeutige Ableitung der entsprechenden Höhen für bauliche Anlagen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist nicht möglich, wenn das Gelände unterschiedliche Höhen aufweist. Entweder sollten die Höhenbezugspunkte dem Geländeverlauf entsprechend angepasst werden oder die sich auf diesen Bezugspunkt beziehenden Festsetzungen für Höhen baulicher Anlagen sollten geändert werden. (Siehe dazu auch Anmerkungen zu textlichen Festsetzungen weiter oben.)

Ergebnis der Abwägung

Der Anregung entsprechend soll in dem genannten Absatz der Begründung der Abstand von der Straße „Forstweg“ ergänzt werden.

Nach der textlichen Festsetzung 2 des Bebauungsplans beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF) 260,5 m ü. NHN. In die Planzeichnung wurde zum besseren Verständnis der räumliche Verlauf der 260 m-Höhenlinie eingetragen, die vollständig außerhalb des Plangebiets verläuft. Durch diese Eintragung wird diese Höhenlinie jedoch nicht Bestandteil des festgesetzten Höchstmaßes für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF). Deshalb bezieht sich diese textliche Festsetzung auch nicht auf einen räumlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Bezugspunkt. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Der Bezugspunkt für das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist geometrisch eindeutig. Die Bezugspunkte für das festgesetzte Höchstmaß sollen nicht dem Geländeverlauf entsprechend angepasst werden. Da das Gelände nur leicht in eine Richtung fällt, wird dies städtebaulich nicht für erforderlich gehalten. Die Festsetzung soll auch ansonsten nicht geändert werden, weil sie geometrisch eindeutig ist. Eine eindeutige Ableitung der entsprechenden Höhen für bauliche Anlagen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist möglich, weil die textliche Festsetzung auf die Höhenlage in m über NHN Bezug nimmt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 13 und 14 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) der Lageplan der Bauvorlagen die geplante Anlage unter Angabe auch der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Straße über NHN sowie die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten Anlage über NHN enthalten muss. In den Bauzeichnungen der Bauvorlagen sind gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BauVorlVO Schnitte

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Seite 17 Pkt. 5.1

Bei einem Verfahren gem. § 13 b BauGB müssen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Pkt. 5.2

Zu den gewählten Bezugshöhen wurden bereits weiter oben entsprechende Anmerkungen gemacht.

Seite 18, Pkt 5.4

Zum besseren Verständnis sollte die Aussage, dass nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, als textliche Festsetzung unter Teil B des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Ergebnis der Abwägung

darzustellen, aus denen die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschossfußbodens und des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über NHN ersichtlich ist. Somit ist sichergestellt, dass bei der Errichtung von Gebäuden in dem Wohngebiet das festgesetzte Höchstmaß für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens auch durchgesetzt werden kann.

Nach dem Leitsatz 2 des Beschlusses des VGH München vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382) ist die Gemeinde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen und die übrigen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und um Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Entsprechend der Anregung und dem genannten Beschluss des VGH München sollen auch diese drei Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Bereits weiter oben wurden die Anmerkungen zu den im Bebauungsplan gewählten Bezugshöhen abgewogen und im Ergebnis dieser Abwägung sollen die gewählten Bezugshöhen nicht verändert werden.

Nach der textlichen Festsetzung 3.2 des Bebauungsplans sind im Allgemeinen Wohngebiet WA überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig. Es versteht sich von selbst, dass nicht

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Seite 19, Pkt. 5.5

Die Situation der Erschließung ist schwer nachzuvollziehen. Es wird von Erschließungsstraße, Ringstraße, Stichstraße, Ast der Ringstraße und Einbahnstraße gesprochen.

Im Einbahnstraßenbereich soll die Möglichkeit bestehen, dass dort einseitig geparkt werden kann. Es sollte geprüft werden, inwieweit die Erreichbarkeit mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und vor allem mit Rettungsfahrzeugen gegeben ist. Siehe dazu auch Stellungnahme des Bauordnungsamtes, vorbeugender Brandschutz.

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets soll über eine Privatstraße erfolgen. Diese soll nach Fertigstellung nicht an die Stadt Ilsenburg übergeben werden. Ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen soll aber ermöglicht werden und ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit soll festgesetzt werden. Es sollte geprüft werden, wer dann die möglichen Instandhaltungs- und Reparaturkosten übernimmt, gerade im Hinblick auf das Befahren mit womöglich schwerer Landtechnik.

Mit dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit wird dem Sinn der festgesetzten Privatstraße widersprochen. Eine Privatstraße soll eben nicht für jedermann zugänglich bzw. nutzbar sein, sonst handelt es sich eben doch um eine öffentliche Straße.

Ergebnis der Abwägung

überdachte Stellplätze von dieser Festsetzung nicht erfasst sind und deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Eine entsprechende zusätzliche textliche Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich. Die Begründung soll jedoch zum besseren Verständnis um eine entsprechende Klarstellung ergänzt werden.

Die verwendeten Begriffe für die im Plangebiet geplante Straße sind nicht widersprüchlich.

In der Begründung wird ausgeführt, dass der südliche Ast der Ringstraße wird eine Fahrbahnbreite von 5,0 m erhalten wird und dieser Ast der Ringstraße als Einbahnstraße ausgewiesen werden soll, so dass die Berücksichtigung eines Begegnungsfalls von Fahrzeugen untereinander nicht erforderlich ist. Mit dieser Fahrbahnbreite ist es möglich, dass auf jeweils einer Seite dieses Straßenastes Pkw parken können.

Die Erreichbarkeit mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und vor allem mit Rettungsfahrzeugen wurde geprüft und wird für gegeben eingeschätzt. Insbesondere werden die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ eingehalten.

Bei einer privaten Straße ist selbstverständlich der private Eigentümer für mögliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten verantwortlich. Ein Aufbau der Straße wird den zu erwartenden Verkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu berücksichtigen haben, kann aber mangels Rechtsgrundlage nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein.

Dass eine Privatstraße nicht für jedermann zugänglich bzw. nutzbar sein soll, ist nicht zutreffend. Eine Privatstraße ist zunächst eine Straße, auf der die für öffentliche Straßen geltenden Rechtsverhältnisse nicht gelten sollen. Jeder private Eigentümer einer Privatstraße kann selbstverständlich wie im Fall dieses Bebauungsplans durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht beabsichtigt der Allgemeinheit die Benutzung zu erlauben. Eine öffentliche benutzbare Straße ist allein durch ihre Benutzbarkeit durch jedermann keine öffentliche Straße, dies setzt vielmehr eine Widmung für den öffentlichen Verkehr nach dem Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt voraus, die im vorliegenden Fall gerade nicht vorgesehen ist.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Seite 21, Pkt. 5.6 Absatz 4

Es wird sich auf ein sonstiges Sondergebiet bezogen, im Bebauungsplan soll ein 'WA' festgesetzt werden.

Absatz 5

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung soll ggf. eine Zisterne geplant werden. Diese oder ggf. eine andere Alternative der Löschwasserversorgung sollten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Seite 22

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, muss es abgeleitet werden. Dies soll nach Drosselung über den öffentlichen Kanal erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung sollte als entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ggf. ist über einen Anschlusszwang an den öffentlichen Kanal nachzudenken. Dieser ist ebenfalls als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es ist nicht eindeutig beschrieben, ob es eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Plangebiets geben soll oder jeder Grundstückseigentümer selbst dafür verantwortlich ist. Dies sollte in der Begründung eindeutig beschrieben werden und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ergebnis der Abwägung

Der in der Anregung genannte offensichtliche Schreibfehler in der Begründung soll korrigiert werden.

Für die Festsetzung der Errichtung einer Zisterne oder einer anderen Alternative zur Löschwasserversorgung fehlt es an einer Rechtsgrundlage, deshalb soll eine entsprechende Festsetzung nicht erfolgen.

Für die Festsetzung der Niederschlagsentwässerung fehlt es an einer Rechtsgrundlage, deshalb soll eine entsprechende Festsetzung nicht erfolgen. Gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Der Anschlusszwang an den öffentlichen Kanal ist bereits hinreichend in der Abwasserbeseitigungssatzung des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme-Bode geregelt. Zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen ist eine entsprechende nachrichtliche Übernahme weder notwendig noch zweckmäßig. Zum besseren Verständnis ist ein Hinweis auf den Anschlusszwang in der Abwasserbeseitigungssatzung in der Begründung ausreichend, die Begründung soll entsprechend ergänzt werden.

Für die Festsetzung der Zuordnung der Niederschlagsentwässerung einheitlich für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans oder zu dem Eigentümer der einzelnen Baugrundstücke fehlt es an einer Rechtsgrundlage, deshalb soll eine entsprechende Festsetzung nicht erfolgen. Die Begründung soll um eine entsprechende eindeutige Beschreibung ergänzt werden.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Pkt. 5.7, Absatz 2

Laut Baugrunderkundung soll eine Versickerung nicht möglich sein und deshalb muss das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden.

Seite 23, Pkt 5.9

Die Aussagen bzw. Festsetzungen zu Bepflanzungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu finden, nicht Nr. 5.

Seite 26, Pkt. 6.5

Es sollte geprüft werden, ob diese Festlegungen aus gestalterischer Sicht oder aus städtebaulicher Sicht getroffen werden. Wenn sie aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, dann sollten diese als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In Bezug auf die Festsetzung der max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wurden weiter oben bereits Aussagen getroffen. Da sich der Bezugspunkt von 260,0 m ü. NHN nur auf das südliche Plangebiet bezieht, ist die Festsetzung für den nördlichen Bereich nicht zielführend.

Seite 27, Pkt. 6.7

Auch zu diesem Punkt wurde bereits weiter oben ausgeführt, dass sich der Wortlaut auf den § 31 Abs. 2 BauGB bezieht und im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift keine Anwendung findet.

Ergebnis der Abwägung

Der Hinweis auf die Möglichkeit zur Versickerung in Absatz 2 des Kapitels 5.7 der Begründung soll entsprechend der Anregung gestrichen werden.

Der in der Anregung genannte offensichtliche Schreibfehler in der Begründung soll korrigiert werden.

Bei den in Kapitel 6.5 der Begründung genannten örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um Regelungen zur Begrenzung der Höhe bzw. Tiefe von Aufschüttungen und Abgrabungen. Hier handelt es sich um aus gestalterischer Sicht getroffene Regelungen, deshalb sollen die örtliche Bauvorschriften bleiben.

Der Bezugspunkt einer Regelung, die sich auf eine Höhenlage in m ü. NHN bezieht, ist räumlich nicht beschränkt. Dieser Vorstellung liegt die Annahme zugrunde, dass als Bezugspunkt für eine Regelung zur Höhenlage nur eine im jeweiligen Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschrift tatsächlich vorhandene Höhenlage verwendet werden darf. Dies ist nicht zielführend, weil dann keine Höhenlagen festgesetzt werden könnten, die erst noch durch Aufschüttung oder Abgrabung zu schaffen sind, z.B. zur Vorbeugung von Hochwasserschäden in Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten.

Nach der in Kapitel 6.7 der Begründung wiedergegebenen Nr. 7 der örtlichen Bauvorschrift kann die Stadt Ilsenburg (Harz) auf schriftlichen und begründeten Antrag Abweichungen von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift erteilen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder die Durchführung der jeweiligen Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Über Abweichungen von den

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Ergebnis der Abwägung

örtlichen Bauvorschriften entscheidet gemäß § 85 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA die Gemeinde. Entsprechend wird nicht behauptet, dass für die örtlichen Bauvorschriften eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich wäre. Dies wird bereits deutlich durch die Formulierung, dass die Stadt Ilsenburg (Harz) Abweichungen von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift erteilen kann. Wäre für örtliche Bauvorschriften eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich, würde hier nicht die Stadt Ilsenburg genannt werden, sondern der Landkreis Harz als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Formulierung in Nr. 7 nennt lediglich Grundsätze für die Entscheidung über Anträge auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften. Dass die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB für die örtliche Bauvorschrift Anwendung findet, wird in der Begründung nicht behauptet. Es versteht sich von selbst, dass die Vorschrift für die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auch für Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift gilt.

Seite 28 Absatz 2

Es handelt sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, nicht um eine Änderung.

Der in der Anregung genannte offensichtliche Schreibfehler in der Begründung soll korrigiert werden.

Pkt. 8, Absatz 3

Der Bezug zu § 8 BauO LSA ist falsch. Dort sind Kinderspielflächen geregelt.

Seit der am 01.03.2021 in Kraft getretenen Änderung des BauO LSA enthält § 8 BauO LSA nicht nur Regelungen zu Kinderspielflächen, sondern auch zu nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke. Deshalb ist der Bezug in dem genannten Absatz der Begründung korrekt.

Seite 29; Pkt. 9

In der Tabelle wurden offensichtlich die Nutzungsarten mit den Flächen vertauscht.

Die Anregung ist zutreffend, in der Tabelle in der Begründung wurden tatsächlich die Nutzungsarten mit den Flächen vertauscht. Die Tabelle soll entsprechend korrigiert werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans in entscheidenden Punkten angepasst bzw. überarbeitet werden sollte. Dabei handelt es sich nicht nur um kleinere redaktionelle Anpassungen, sondern um grundlegende Aussagen,

Der Bebauungsplan soll auf die Vorschrift des § 13b BauGB ausgerichtet und entsprechend dem Ergebnis der Abwägung überarbeitet werden. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sollen erneut beteiligt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

fehlende bzw. falsche Festsetzungen und nicht hinreichend konkrete Darstellungen oder Erläuterungen. Die gewählte Verfahrensart ist ebenfalls nicht eindeutig zu erkennen.

Aus diesen Gründen sind eine entsprechende Überarbeitung der Unterlagen und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu empfehlen.

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 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bebauungsplan auch zeitnah X-Planungskonform auf der gemeinsamen Plattform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht. Ansonsten wird um Übersendung je 1 Ausfertigungsexemplars in Papier- sowie in digitaler Form gebeten.

Die Hinweise der Stellungnahme des Landkreises Harz zum Entwurf sollen entsprechend dem Ergebnis der Abwägung in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Anregung soll dem Landkreis Harz das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt werden sowie mit Inkrafttreten des Plans je 1 Ausfertigungsexemplars in Papier- sowie in digitaler Form übergeben werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

14. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

Schreiben vom 17.08.2021

Der obersten Landesentwicklungsbehörde gingen am 15.07.2021 die Unterlagen zu der Bauleitplanung der EHG Stadt Ilsenburg (Harz) im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu. Zielstellung der vorgelegten Bauleitplanung ist es, die bauleitungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Errichtung von Eigenheimgrundstücken zu schaffen. Angestrebt ist eine Zahl von ca. 10 Baugrundstücken. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,7 ha und befindet sich am östlichen Ortsrand des OT Drübeck. Der BP „Holzplatz II“ soll nach § 13a BauGB als s. g. BP der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen stelle ich zunächst fest, dass es sich bei dem vorgesehenen BP „Holzplatz II“ im OT Drübeck der EHG Stadt Ilsenburg (Harz) um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt. Gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Raumbedeutsamkeit des BP besteht insbesondere im Hinblick auf die Größe des Plangebietes verbunden mit der möglichen Anzahl der Schaffung von ca. 10 Wohnbaugrundstücken und den damit gegebenen Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu der raumbedeutsamen Bauleitplanung der EHG Stadt Ilsenburg (Harz) ist daher eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) erforderlich, die ich in Form der Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zu der überarbeiteten Planfassung vornehmen werde. Zu den mir nach dem Planungsstand vom 29.06.2021 vorgelegten Unterlagen erteile ich

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)

zunächst die nachfolgenden landesplanerischen Hinweise. Ich behalte mir vor, im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme ggf. auch auf in den landesplanerischen Hinweisen noch nicht betrachtete Raumbelange Bezug zu nehmen, soweit dies für die landesplanerische Abstimmung geboten ist.

Gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die der vorliegenden Bauleitplanung der EHG Stadt Ilsenburg (Harz) zugrunde zu legenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REPHarz), einschließlich seiner Änderungen und Ergänzungen. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen und die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Des Weiteren erlangte die Teilfortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ mit den Bekanntmachungen vom 22.09.18 und 29.09.18 ihre Rechtswirksamkeit und löste damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Die Planung beinhaltet die Ausweisung der Stadt Ilsenburg (Harz) als Grundzentrum (Ziffer 4.2., Z 11, Nr. 12). Die räumliche Abgrenzung dieses Zentralen Ortes erfolgte in der Beikarte 15 zum o. g. Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ in Ergänzung des REPHarz 2009. Der OT Drübeck liegt nicht im Bereich des abgegrenzten zentralen Ortes.

Gemäß dem Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 ist eine städtebauliche Entwicklung in nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter der Eigenentwicklung nicht zentraler Orte ist die für den

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan soll überarbeitet werden. Dabei soll insbesondere geprüft werden, ob die bisherige Prognose des Flächennutzungsplans zum Wohnbedarf, unter Zugrundelegung des aktuellen Entwicklungsstandes im Gebiet der EHG, noch uneingeschränkt fortwirkt. Das Ergebnis der Prüfung soll in der Begründung dokumentiert und erläutert werden. Die Behörden einschließlich des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sollen erneut beteiligt werden.

(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)

Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Weitere Parameter sind die sich verändernde Haushaltsstruktur, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen sowie auch eine Gesamtschau auf das in der Gemeinde noch vorhandene Baupotential in Hinblick auf noch nicht aufgefüllte rechtswirksame Bebauungspläne sowie Baulücken.

Die EHG Stadt Ilsenburg (Harz) verweist in der vorliegenden Planbegründung auf den am 11.05.2019 rechtswirksamen gewordenen FNP der EHG Stadt Ilsenburg (Harz), in dem das Gebiet des vorgesehenen BP „Holzplatz II“ im OT Drübeck bereits als Wohnbaufläche (Potentialfläche „Drübeck 2“) dargestellt wurde. Daher müsse der BP „Holzplatz II“ den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt entsprechen. Ein solcher, pauschaler Verweis auf die Bauflächendarstellung im FNP, ohne die hier zugrunde gelegte Wohnbedarfsprognose und deren Ergebnisse im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung noch einmal konkret zu erläutern und zu überprüfen, ist unzureichend. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes hat die EHG Stadt Ilsenburg (Harz) zu prüfen, ob die bisherige Prognose, unter Zugrundelegung des aktuellen Entwicklungsstandes im Gebiet der EHG, noch uneingeschränkt fortwirkt. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die erfolgte landesplanerische Abstimmung zur Neuaufstellung des FNP und die erarbeitete landesplanerische Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 30.11.2017. Hier wurde der EHG Stadt Ilsenburg (Harz) empfohlen, die ermittelten Bauland-Potentialflächen 1 und 2 nur bei entsprechendem Bedarf zu entwickeln.

Die EHG Stadt Ilsenburg (Harz) stellt derzeit in einem engen zeitlichen Zusammenhang, unmittelbar angrenzend an den BP „Holzplatz II“, einen weiteren BP „Holzplatz“ auf. Vorgesehen ist hier ebenfalls die Festsetzung eines WA, untergliedert in 4 Teilbereiche (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4). Während im WA 1 die Möglichkeit zur Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen mit Begegnungsstätte geschaffen werden soll, ist in dem WA 2 die Errichtung von ca. 10 Reihenhäusern mit Stellplätzen

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)

vorgesehen. Im Bereich des WA 3 sind ca. 4 Einzel- oder Doppelhäuser und im WA 4 ca. 13 Einzel- oder Doppelhäuser geplant. So könnten in diesem geplanten Wohngebiet ca. 81 bis 132 Einwohner angesiedelt werden. Hinzu kommt die voraussichtliche Anzahl von 10 WE in der geplanten Seniorenwohnanlage / Begegnungsstätte.

Das Erfordernis der Ausweisung eines neuen WA im Bereich des BP „Holzplatz“ wurde ausweislich der Begründung zu diesem BP-Entwurf mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken einerseits und mit dem Fehlen von Baulücken bzw. freien Bauflächen andererseits begründet. Die Stadt Ilsenburg (Harz) müsse auf ihre Ortsteile ausweichen, da in der Stadt kein Bauland mehr zur Verfügung stünde, Familien und Arbeitskräfte jedoch in der Region gebunden werden sollen. Da ein konkreter Bedarfsnachweis für das geplante WA nicht vorlag, wurden durch die oberste Landesentwicklungsbehörde zunächst ebenfalls erst landesplanerische Hinweise erteilt (Stellungnahme vom 11.05.2021). Einen überarbeiteten Planentwurf legte die EHG Stadt Ilsenburg (Harz) bisher nicht zur landesplanerischen Abstimmung vor.

Im Grundzentrum Ilsenburg standen ausweislich der vorliegenden BP-Begründung vor der Neuaufstellung des FNP kaum Bauplätze zur Verfügung. Daher wurde zur Deckung des Wohnbedarfes in den zurückliegenden Jahren auch auf die Ortsteile zurückgegriffen. Inzwischen hat sich die Sachlage jedoch geändert. Auch in der Kernstadt Ilsenburg werden derzeit im Bereich „Wiesenbreite 2“ eine Vielzahl von Wohnbaugrundstücken vermarktet (ca. 50).

Aus den vorgenannten Gründen steht eine Vereinbarkeit der im OT Drübeck beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung mit dem Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ in Ergänzung des REPHarz 2009 in Frage und bedarf noch einer entsprechenden Überprüfung im weiteren Bauleitplanverfahren.

Der überarbeitete BP-Entwurf ist der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme erneut vorzulegen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)

Hinweis Raumordnungskataster:

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345-6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtliches Koordinatensystem ETRS 89 UTM/sechsstelliger Rechtswert).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

15. Ortsfeuerwehr Drübeck

Schreiben vom 29.07.2021

5.5 Verkehrsflächen

Um die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu erhalten, darf die Fahrbahnbreite von 7,0 m nicht durch Bepflanzungen oder die Anordnung von Parkplätzen an diesen Stellen eingeschränkt werden.

5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Löschwasser

In der textlichen Begründung ist keine klare Aussage zum Löschwasser zu erkennen, hier sind scheinbar Textbausteine mehrerer Pläne kopiert worden.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird bei der angestrebten Dichte der Bebauung, Gebäudehöhen bis zu 7,5 m und brennbarer Verkleidung von Außenwänden (z.B. Holzverkleidungen, Putze auf Styropordämmung) von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen.

Somit besteht ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden. Dieser Ansatz wird auch im Bebauungsplan „Holzplatz“ für das direkt benachbarte Wohngebiet angenommen.

Der angeführte technische Hydrant Nr. 6 (Osterbrink 2) reicht für die Bereitstellung des Löschwassers nicht aus. Flächen für die Errichtung von Zisternen sind weder im Bebauungsplan „Holzplatz“ noch in diesem Bebauungsplan „Holzplatz II“ zu erkennen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten gemäß der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. von 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vorzuhalten.

Das heißt, die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der

Ergebnis der Abwägung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Anordnung von Parkplätzen im Straßenraum und sieht im Straßenraum auch keine Bepflanzungen vor.

Bei dem Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein neues Wohngebiet, bestehende Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach der Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Nach dieser Tabelle sind für den Grundbedarf an Löschwasser in Wohngebieten bei der baulichen Nutzung ausschließlich die Kriterien Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ) maßgeblich. Der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl von bis zu zwei Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl von 0,6 nach beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, der über 2 Stunden bereitzustellen ist. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus. Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind gemäß § 27 Abs. 1 BauO LSA so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet haben auch bei einer Verwendung von Putzen auf Styropordämmung diesen Anforderungen zu genügen. Deshalb kann für das Plangebiet wie bereits in der Begründung ausgeführt weiterhin von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung angegangen werden.

Nach der Stellungnahme der Stadtwerke Wernigerode zum Entwurf vom 26.08.2021 kann die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten im

Stellungnahmen

(noch Ortsfeuerwehr Drübeck)

Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist mit 1600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Entfernung des benannten Hydranten Nr. 6 / Osterbrink 2 zu den hinteren Grundstücken im geplanten Wohngebiet beträgt ca. 300 m. Somit ist der Laufweg für den Erstangriff von 75 m um ein Vielfaches überschritten.

Weitere Hydranten befinden sich vor dem Grundstück Forstweg Nr. 17, sowie auf der Kreuzung Hauptstraße / Forstweg. Es ist zu prüfen, ob diese Hydranten in die Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten zwischen den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Ilsenburg (Harz) mit aufgenommen werden können.

Auch die Errichtung eines neuen Hydranten im Kreuzungsbereich der Ringstraße zur östlichen Stichstraße ist zu überlegen.

Um eine leichte Wasserentnahme zu ermöglichen, ist dieser Hydrant als Überflurhydrant mind. DN100 auszuführen. Überflurhydranten können nicht überparkt werden und lassen sich auch im Winter bei Schnee und Eis schneller auffinden und betriebsbereit machen.

Ergebnis der Abwägung

Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen. Somit erübrigt sich die in der Anregung erbetene Prüfung, ob diese Hydranten in die Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten zwischen den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Ilsenburg (Harz) mit aufgenommen werden können. Die Begründung soll entsprechend ergänzt werden. Im Übrigen soll die Anregung bei der Errichtung zusätzlicher Hydranten berücksichtigt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

16. Regionale Planungsgemeinschaft Harz

Schreiben vom 23.07.2021

Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für unseren Zuständigkeitsbereich sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hat die Regionalversammlung den Entwurf dieses Sachlichen

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz)

Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Damit haben die im Entwurf des Teilplanes enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.

Mit dem B-Plan soll Baurecht für ein weiteres, ca. 0,7 ha großes Allgemeines Wohngebiet im Osten der Ortslage von Drübeck geschaffen werden. Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im rechtskräftigen F-Plan von 2019 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und somit raumordnerisch abgestimmt.

Dennoch ist der weitere Wohnbauflächenbedarf für Drübeck zu begründen, was in den Planunterlagen nicht erfolgte und nachzuholen ist.

Die Stadt Ilsenburg plant parallel zum B-Plan „Holzplatz 11“ die 3. F-Plan-Änderung im Parallelverfahren zum B-Plan Wohnbaugebiet „Holzplatz“, welches sich unmittelbar nördlich an die Planfläche anschließt. Aufgrund von Nachforderungen und Unstimmigkeiten von Größenangaben in der Planung gaben wir hierzu (im Zuge der frühzeitigen Beteiligung) im April 2021 noch keine endgültige Stellungnahme ab. Das Abwägungsergebnis hierzu ist uns nicht bekannt. Auch das Ref. 24 MLV gab vorerst landesplanerische Hinweise im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ab. Nun plant die Stadt bereits das 2. Wohngebiet in diesem Bereich.

Mit der Bebauung des B-Planes „Am Kamp“ in Drübeck wurden in den letzten Jahren 5 EFH/Jahr vermarktet, in Darlingerode waren es 18,5/Jahr. In der Begründung zum B-Plan wurde dies wie folgt kommentiert: „Dies entsprach nicht dem raumordnerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Ilsenburg zu konzentrieren. Da hier aber aufgrund von Eigentumsverhältnissen und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Harz (LSG und andere Schutzgebiete) kaum Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte, wurde zur Deckung des Bedarfes auf die OT zurückgegriffen.“ Inzwischen hat sich die Sachlage geändert, die Kernstadt Ilsenburg

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan soll überarbeitet werden. Dabei soll insbesondere geprüft werden, ob die bisherige Prognose des Flächennutzungsplans zum Wohnbedarf, unter Zugrundelegung des aktuellen Entwicklungsstandes im Gebiet der EHG, noch uneingeschränkt fortwirkt. Das Ergebnis der Prüfung soll in der Begründung dokumentiert und erläutert werden. Die Behörden die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sollen erneut beteiligt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz)

vermarktet gerade das Wohngebiet Wienbreite 2 mit ca. 50 Grundstücken. Demzufolge muss sich die städtebauliche Entwicklung für den nichtzentralen Ortsteil Drübeck weiterhin am Eigenbedarf orientieren. Mit beiden im Verfahren befindlichen B-Plänen würden in Drübeck ca. 5.200 m² Wohnbaufläche WA (Holzplatz II) und ca. 10 Reihenhäuser, 17 Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Anlage für betreutes Wohnen (Holzplatz) geschaffen werden. Zweifellos ist diese Anzahl vermarktungsfähig, übersteigt aber den Eigenbedarf von Drübeck erheblich. Somit ergibt sich ein raumordnerischer Konflikt, der nur mit einer Verringerung der Bauflächen gelöst werden kann.

Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde abschließend die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003-4 CN14.01).

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

Hinweis: Auf Seite 29, Pkt. 9. Flächenbilanz scheinen die Flächenangaben zur Wohnbau- und Verkehrsfläche vertauscht zu sein.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans (siehe oben) soll dieser Ziele der Raumordnung entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB beachten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung ist zutreffend, in der Tabelle in der Begründung wurden tatsächlich die Nutzungsarten mit den Flächen vertauscht. Die Tabelle soll entsprechend korrigiert werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

17. Stadt Bad Harzburg

Schreiben vom 21.07.2021

Der Bebauungsplan Holzplatz II Drübeck berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Stadt Bad Harzburg.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für ihr Vorhaben beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

18. Stadt Wernigerode

Schreiben vom 20.08.2021

Die Belange der Stadt Wernigerode als Nachbargemeinde sind nicht betroffen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Gemäß Anschreiben und Amtlicher Bekanntmachung handelt es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB. In der Begründung wird lediglich auf § 13a BauGB verwiesen. Es handelt sich bei einem Verfahren nach § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, während es sich bei einem Verfahren nach § 13b BauGB um die Einbeziehung von Außenbereichsfläche handelt. Eine Anpassung in der Begründung wird empfohlen.

Der Bebauungsplan soll auf die Vorschrift des § 13b BauGB ausgerichtet werden. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sollen erneut beteiligt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

19. Stadtwerke Wernigerode

Schreiben vom 26.08.2021

Trinkwasser

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Eine Erschließung des Plangebietes ist erforderlich. 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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sonstiges

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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Anpflanzung von Bäumen nicht vor.

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Stadtwerke Wernigerode)

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 Vorabsehachtung) 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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Die Stadtwerke Wernigerode sollen bei der weiteren Planung weiter beteiligt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

20. Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben vom 17.08.2021

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente (*hier nicht wiedergegeben*):

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

21. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode

Schreiben vom 20.08.2021

Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB) unter Beachtung der aufgeführten Hinweise keine Bedenken.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Schmutzwasser

Der Veranlasser des Plangebietes hat eine auf eigene Kosten zu verlegende Entwässerungsleitung bis zum Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße Osterbrink herzustellen. Die genaue Lage des Anschlusspunktes wird nach Rücksprache mit dem WAHB festgelegt. Gegebenenfalls bietet sich hierin eine gemeinsame Koordinierung mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Holzplatz I an.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll entsprechend ergänzt werden.

Niederschlagswasser

Der Niederschlagswasserkanal im Forstweg befindet sich nicht in Zuständigkeit des WAHB. Aussagen über Zustand, Verlegetiefe, Material etc. können daher nicht getroffen werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Angeboten werden kann, dass der Niederschlagswasserkanal nach Zustandserfassung und positiver -bewertung vom WAHB übernommen wird. Sofern der Kanal vor einer möglichen Übertragung in die Rechtsträgerschaft des WAHB bauliche Mängel aufweist, sind die Kosten der Instandsetzung durch den Veranlasser zu tragen, die Instandsetzung selbst ist durch den WAHB vorzunehmen. Zu diesem Zweck ist mit dem WAHB zuvor eine vertragliche Regelung zu treffen. Diese Regelung wird zugleich auch Bestandteil der Nebenbestimmungen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, beispielsweise durch einen Stauraumkanal im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrsflächen, wird erfahrungsgemäß erforderlich werden. Durch diese Maßnahme wird das Risiko der hydraulischen Überlastung der beschränkten Leistungsfähigkeit der

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode)

Oberflächenentwässerungsanlagen verringert sowie ein Beitrag entsprechend den Leitlinien einer integralen Siedlungsentwässerung mit dem Fokus auf einer Abflussvermeidung, Regenwassernutzung und -rückhaltung, anstelle eines ableitungsbezogenen Entwässerungskonzeptes geleistet (DVWA-A 100).

Nach Vorliegen der auf Kosten des Vorhabenträgers veranlassten hydraulischen und wasserrechtlichen Detailplanung kann die erforderliche Höhe der Drosselleistung festgelegt werden.

Trinkwasser

Der WAHB betreibt im Plangebiet keine trinkwassertechnischen Anlagen. Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Wernigerode.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Wernigerode wurden zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Löschwasser

Die Aufgabe der Löschwasserbereitstellung obliegt nicht dem WAHB. Sie ist pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommune.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise

1. Beim WAHB ist vom Vorhabensträger rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 8 Wochen) ein Entwässerungsantrag zu stellen. Es darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn dem Vorhabensträger die Genehmigung des Entwässerungsantrages vorliegt.
2. Stoffe, wie feste oder auch zerkleinerte Abfälle, z. B. Kehricht, Müll, Schutt, Glas, Schlamm, Asche, mineralische Stoffe, die geeignet sind die Funktionsfähigkeit bzw. die Reinigungsleistung der öffentlichen Abwasseranlagen zu beeinträchtigen sowie Bau- und Werkstoffe anzugreifen, dürfen grundsätzlich nicht über die Abwasseranlagen entsorgt werden (DWA-M 115-2).
3. Für Planung, Bau und Betrieb sowie Wartung der Abwasseranlagen sind die Vorschriften des DWA-Regelwerkes, die DIN-Normen sowie die tangierenden Festlegungen des DVGW-Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten (§§ 57 und 60 WHG).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit – sind nicht eingegangen