

STADT ILSENBURG (HARZ)

## **BEBAUUNGSPLAN**

**"HOLZPLATZ II" IM ORTSTEIL DRÜBECK**  
**mit integrierter örtlicher Bauvorschrift**

## **BEGRÜNDUNG**

### **2. ENTWURF**

STAND: 03.09.2021

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER**  
**INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg (Saale)  
[www.baumeister-bernburg.de](http://www.baumeister-bernburg.de)

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	11
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG .....	12
3.1	Raumordnung .....	12
3.2	Landschaftsplan .....	18
3.3	Flächennutzungsplan .....	19
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	19
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	20
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	22
5.4	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen .....	23
5.5	Verkehrsflächen .....	23
5.6	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung .....	25
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	28
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	28
5.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	29
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	30
6.1	Materialien .....	30
6.2	Dachform .....	31
6.3	Dachgestaltung .....	32
6.4	Einfriedungen .....	32
6.5	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	32
6.6	Genehmigungspflicht.....	33
6.7	Abweichungen.....	33
6.8	Ordnungswidrigkeiten.....	33
7.	HINWEISE .....	34
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	34
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	35
10.	FLÄCHENBILANZ .....	37
	LITERATURVERZEICHNIS .....	37

# 1. Veranlassung

## Einführung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch [BauGB]). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

Nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben.

## Veranlassung

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am 25.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Holzplatz“ in der Stadt Ilsenburg, Ortsteil Drübeck aufzustellen. Nach Erarbeitung der Planunterlagen hat er in seiner Sitzung am 10.03.2021 dem Planentwurf mit integrierter örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt. Er hat bestimmt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu veranlassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen zu schaffen. Es werden die Voraussetzungen zur Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen mit Begegnungsstätte und zur Errichtung von Reihenhäusern entlang der Straße „Forstweg“ geschaffen. Des Weiteren sind vorrangig rückwärtig Wohnbauflächen für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

Auf den landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Flurstücke 549, 562/206, 561/206, 657/206 und 550 der Flur 5 der Gemarkung Drübeck im Anschluss an den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan des Wohnbaugebiets "Holzplatz" im Forstweg wird von der HausZeit Massivbau GmbH & Co. KG, Herr Christian Blumenthal aus Wernigerode die Ausweisung eines Wohnbaugebietes angestrebt. Das Plangebiet in der Straße „Forstweg“ soll eine Tiefe von 80 m und eine Flächengröße von ca. 0,7 ha umfassen.

Zur Sicherung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im übergeordneten Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die genaue Tiefe des Plangebietes von der Straße „Forstweg“ aus entspricht der Tiefe der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche.

Das Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes für Eigenheime. Angestrebt ist eine Zahl von ca. 10 Baugrundstücken. Für die innere Erschließung des Baugebiets soll eine Erschließungsstraße angelegt werden.

### **Verfahrensart**

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drucksache 16/2496, Seite 12). Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um keinen der genannten Gebietstypen, vielmehr liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im bisherigen Außenbereich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Der Gesetzgeber gewährt in seiner derzeit geltenden Fassung des Baugesetzbuches jedoch die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen. Nach dem mit der am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuchs wurde die Vorschrift des § 13b BauGB wieder eingeführt. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2021 gefasst. Nach diesem Aufstellungsbeschluss soll der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Da dieser Aufstellungsbeschluss keine Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB vorsieht, soll der Aufstellungsbeschluss geändert oder neu gefasst werden.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 0,62 ha, somit unterschreitet bereits die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich. Das in dem Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hat eine Flächengröße von 5.248 m<sup>2</sup>. In dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, so dass sich eine zulässige Grundfläche von 2.099 m<sup>2</sup> ergibt. Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt aber an zwei der vier Seiten seines räumlichen Geltungsbereichs unmittelbar an diesen an und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Wohngebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Bebauungspläne „Holzplatz“ und „Holzplatz II“ werden in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. In beiden Bebauungsplänen werden All-

gemeine Wohngebiete festgesetzt, die Geltungsbereiche beider Pläne grenzen aneinander an und die Aufstellungsverfahren beider Pläne überlappen sich zeitlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzplatz“ hat eine Flächengröße von etwa 22.560 m<sup>2</sup>. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete haben eine gesamte Flächengröße von 15.230 m<sup>2</sup>. Für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzplatz“ wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass sich eine zulässige Grundfläche von 6.092 m<sup>2</sup> ergibt.

Die zulässigen Grundflächen beider Bebauungspläne betragen zusammen 8.191 m<sup>2</sup> und liegen somit auch zusammen unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. In dem festgesetzten Wohngebiet sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die eine solche Verpflichtung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg" befindet sich westlich dieses Geltungsbereichs an der Ilse südlich vom Kloster Ilsenburg in einer Entfernung von etwa 3.100 m.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet eine Nutzung fest, die in diesem Sinne ein Schutzobjekt ist.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist dies nicht der Fall.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans kann entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Deshalb ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Planzeichnung**

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

### **Wohnbauflächenbedarf**

Nachfolgend soll auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf der Basis der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und die durchschnittlichen Grundstücksgrößen pro Wohneinheit eingegangen werden.

Wesentliche Grundlage für den Nachweis von Wohnbauflächen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle), die Bevölkerungszusammensetzung (Altersklassen, geschlechtsspezifische Differenzierung) und ggf. auch relevante Wanderungsbewegungen. Weitere für eine Nachweisführung erforderliche Grundlagen sollen Bevölkerungsprognosen auf der Basis der Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes, die Entwicklung der Haushaltsstrukturen und Grundstücksgrößen pro Wohneinheit sowie Angaben zur Nachfrage von Bauland sein.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Der vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) am 22.11.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossene Flächennutzungsplan wurde vom Landesverwaltungsamt hat den mit Verfügung vom 25.04.2019 genehmigt.

Im zeitlichen Vorlauf der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde 2017 eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg (Harz) erstellt (infraplan GmbH). Für die Ermittlung wurde der Zeitraum 2000 bis 2015 analysiert und der Wohnraumbedarf in Anlehnung an den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes für einen Zeitraum von 15 Jahren prognostiziert (2017 bis 2031).

Die Bevölkerungsentwicklung wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans als stabil bezeichnet. Während in den Jahren von 2003 bis 2011 eine relativ kontinuierliche Bevölkerungsabnahme erfolgte (in Summe -5,9%, im Durchschnitt -0,7%/Jahr), war dann eine Zunahme zu verzeichnen (von 2013 bis 2017 in Summe +1,4%, im Durchschnitt +0,35%/Jahr).

Die Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat von 2000 mit 10.129 Einwohnern auf 2015 mit 9.556 Einwohnern abgenommen<sup>1</sup>. Dies entspricht einer Abnahme von -5,7% (= -573 Einwohner, durchschnittlich - 0,4%/Jahr). Von 2003 bis 2011 erfolgte eine relativ kontinuierliche Bevölkerungsabnahme (in Summe -5,9%, im Durchschnitt -0,7%/Jahr). 2011 bis 2013 stabilisierte sich die Entwicklung. In diesem Zeitraum war fast keine Abnahme zu verzeichnen (weniger als - 0,1%/Jahr). Seit 2013 ist dann eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Seither erhöhte sich die Einwohnerzahl um +0,8% (im Durchschnitt +0,4 %/Jahr).

In der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes wurde auf der Grundlage des Basisjahres 2014 für die Stadt Ilsenburg für das Jahr 2020 eine Bevölkerung von 9.080 Einwohnern prognostiziert. Vom Basisjahr ausgehend wurde in der Stadt Ilsenburg für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Rückgang der Einwohnerzahl um -13,9% prognostiziert. Tatsächlich wies die Stadt Ilsenburg zum Ende des Jahres 2020 eine Bevölkerung von 9.558 Einwohnern auf<sup>1</sup>. Dieser Vergleich zeigt, dass die Bevölke-

---

<sup>1</sup> <https://statistik.sachsen-an->

rungsprognose des Statistischen Landesamtes in der Stadt Ilsenburg deutlich übertraffen wurde. Es wird auch deutlich, dass sich der bereits im Jahr 2017 festgestellte Trend einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ilsenburg seitdem fortgesetzt hat. Seit 2013 ist in der Stadt Ilsenburg die Einwohnerzahl stabil.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsentwicklung		Einwohner gesamt
	Geburten	Sterbefälle	
2015	82	136	9.553
2016	82	144	9.563
2017	81	140	9.606
2018	86	136	9.602
2019	64	127	9.641
2020	81	128	9.632

Tabelle 1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration der Stadt Ilsenburg  
Quelle: Stadt Ilsenburg



Abbildung 1: Bevölkerung Stadt Ilsenburg nach Altersklassen<sup>2</sup>

Die Anzahl der Wohngebäude erhöhte sich von 2.454 in 2003 auf 2.768 in 2013 (= +314 Gebäude), die Anzahl der Wohnungen erhöhte sich um + 476 Wohnungen.<sup>18</sup> Im Schnitt entstanden demnach in jedem neuen Gebäude im Durchschnitt 1,5 Wohnungen. Im Überwiegenden handelt es sich um Einfamilienhäuser. Die Wohnfläche je Einwohner hat sich ebenfalls kontinuierlich erhöht. Während die Einwohnerzahl in den letzten 15 Jahren um - 5,9% gesunken ist, ist die Anzahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum um +17% gestiegen. Dabei handelt es sich weiterhin um überwiegend große Wohnungen/Einfamilienhäuser mit 4 und mehr Zimmern. Die durchschnittlichen Wohnfläche liegt bei 46 m<sup>2</sup>/Einwohner. Dies entspricht genau dem Bundesdurchschnitt.

Im Jahr 2000 standen 4.402 Wohnungen für 10.129 Einwohner zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen. 15 Jahre später gab es 5.130 Wohnungen für 9.556 Einwohner. Zieht man die leer stehenden Wohnungen ab, erge-

<sup>18</sup> [halt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A102\\_02\\_2020-A.pdf](http://halt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A102_02_2020-A.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.stala.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/bewegungen/statistik/gem/bev.15085190.z1.html>

ben sich ca. 5.060 Haushalte (5.130 Wohnungen – ca. 70 Leerstände). Die mittlere Haushaltsgröße beträgt demnach 1,9 Personen. Dies entspricht dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt. (Daten jeweils 2017 erfasst)

Wohnungsleerstände gibt es so gut wie nicht. Die leer stehenden Wohnungen sind auf eigentumsrechtliche Verhältnisse/Übergangssituationen nach Tod oder Umzug zurückzuführen. Leer stehende Wohngebäude werden in der Regel nach weniger als einem Jahr wieder genutzt. Auch im Mehrgeschosswohnungsbau stehen vergleichsweise wenige Wohnungen leer. Der Leerstand ist im Wesentlichen Umzügen und damit in Verbindung stehenden Renovierungen geschuldet.

Da sich die Anzahl der Arbeitsplätze ebenfalls erhöht hat (von 2.945 in 2008 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf 3.993 in 2017 = + ca. 36%), nur vereinzelt Leerstände vorhanden sind, kaum Bauland zu Verfügung steht, und die Zahl der Einpendler zugenommen hat, wurde im Flächennutzungsplan weiterhin von einem Bedarf nach Wohnraum ausgegangen.

Im Flächennutzungsplan wurde damit gerechnet, dass aufgrund der demographischen Entwicklung (Alters- und Haushaltstruktur) in den nächsten 15 Jahren (bis zum Jahr 2031) Bestandsimmobilien frei werden und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Grundsätzlich soll die Nachnutzung der Bestandsimmobilien Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete haben. Da aber unterschiedliche Ansprüche an Wohnqualität bestehen und zudem bislang der Bedarf auch quantitativ nicht durch frei werdende Bestandsimmobilien gedeckt werden konnte, wurde auch weiterhin von einem Baulandbedarf ausgegangen:

Gemäß Bedarfsermittlung des Flächennutzungsplans ergab sich für die nächsten 15 Jahre ein Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha (Durchschnitt 24 ha). Dieser Wert berücksichtigte bereits eine Nachnutzung von Bestandsimmobilien. Aufgrund vielfältiger, nicht vorhersehbarer Entwicklungen kann der Wert jedoch lediglich als Anhaltswert gesehen werden. Entsprechend der Bedarfsermittlung wurden ca. 22,2 ha Wohnbaulandfläche als Entwicklungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung begrenzt sich im Wesentlichen auf das Grundzentrum Ilseburg. Hiermit wurde dem raumordnerischen Ziel nachgekommen, wonach in Grundzentren auch über den Eigenbedarf hinaus bei entsprechendem Bedarf neuer Wohnraum bereitgestellt werden kann und soll. Zudem wurde der Zielsetzung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes der Stadt Ilseburg nachgekommen, wonach eine Entwicklung neuer Wohngebiete nur in Verbindung mit vorhandener Infrastruktur und Arbeitsplätzen erfolgen soll, bei konkretem Bedarf vorrangig in Ilseburg. Außerdem wird damit der Nachholbedarf des Grundzentrums Ilseburg berücksichtigt, in dem in den letzten 15 Jahren vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kaum Wohnbauland ausgewiesen wurde.

Für den Ortsteil Drübeck werden je Jahr im Durchschnitt nur gut 2 Grundstücke zur Entwicklung vorgesehen (in Summe 2,7 ha Bruttobauland = 12%). Im Ortsteil Darlingerode wurde gemäß Beschluss des Ortschaftsrates keine Bauland-Entwicklungsfläche bestimmt. Die Deckung des (Eigen-)Bedarfs soll hier ausschließlich durch die Einbeziehung einzelner Baulücken bzw. sog. Hinterbebauung in 2. Reihe erfolgen. Damit wurde der Forderung mehrerer Behörden nach Begrenzung auf den Eigenbedarf in den nichtzentralen Ortsteilen entsprochen. Bei der Siedlungsentwicklung kommt dem Ortsteil Drübeck eine größere Bedeutung zu, da dieser in direkter Nähe zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Ilseburgs liegt. Zudem hat in Darlingerode in den letzten Jahren bereits eine deutliche Baulandentwicklung stattgefunden.

In der Abwägung der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr zur Aufstellung des Flächennutzungsplans vom 30.11.2017 wurde ausgeführt, dass die geplanten neuen Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 19,5 ha im Grundzentrum Ilseburg und von ca. 2,7 ha im Ortsteil Drübeck zwar sehr großzügig sind (Bevölkerungs-

rückgang von ca. 1.350 Einwohnern; aber positive Arbeitsplatzentwicklung; kaum Leerstände; durchschnittliche jährliche Bautätigkeit), aber aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden können. Trotzdem wird dem Zentralen Ort Ilsenburg empfohlen, die ermittelten Bauland-Potentialflächen IIs. 1 und IIs. 2 mit 6,5 ha bzw. 6,0 ha nur bei entsprechendem Bedarf zu entwickeln. Die dargestellten Wohnbauflächenneuausweisungen (insgesamt ca. 22,2 ha) sind unter Berücksichtigung, dass Ilsenburg ein regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ist (REPHarz Ziffer 4.4.1 Z 2), im künftigen Zentralen Ort begründet.

Im Ergebnis der Abwägung dieser Stellungnahme wird der Empfehlung nachgekommen und das Bauland nur bei entsprechendem Bedarf entwickelt. Dies liegt auch im Interesse der Stadt, da nicht unnötig Kosten erzeugt und landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden sollen. Eine entsprechende Vorgehensweise wird daher grundsätzlich (auch bei den anderen Potentialflächen) verfolgt.

Im Grundzentrum Ilsenburg standen vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kaum Bauplätze zur Verfügung (in Summe nur ca. 1 Einfamilienhaus/Jahr). Dagegen wurden in Darlingerode ca. 18,5 Einfamilienhäuser /Jahr vermarktet, in Drübeck ca. 5 Einfamilienhäuser /Jahr. 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 (Landschaftsschutzgebiet und andere Schutzgebiete) kaum Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte, wurde zur Deckung des Bedarfes auf die Ortsteile zurückgegriffen.

Der Bebauungsplan für die Erweiterungsfläche des Wohngebietes "Wienbreite II" ist am 21.03.2020 rechtskräftig geworden. Inzwischen sind schon alle Grundstücke verkauft bzw. reserviert. Die folgende Abbildung zeigt dies deutlich.

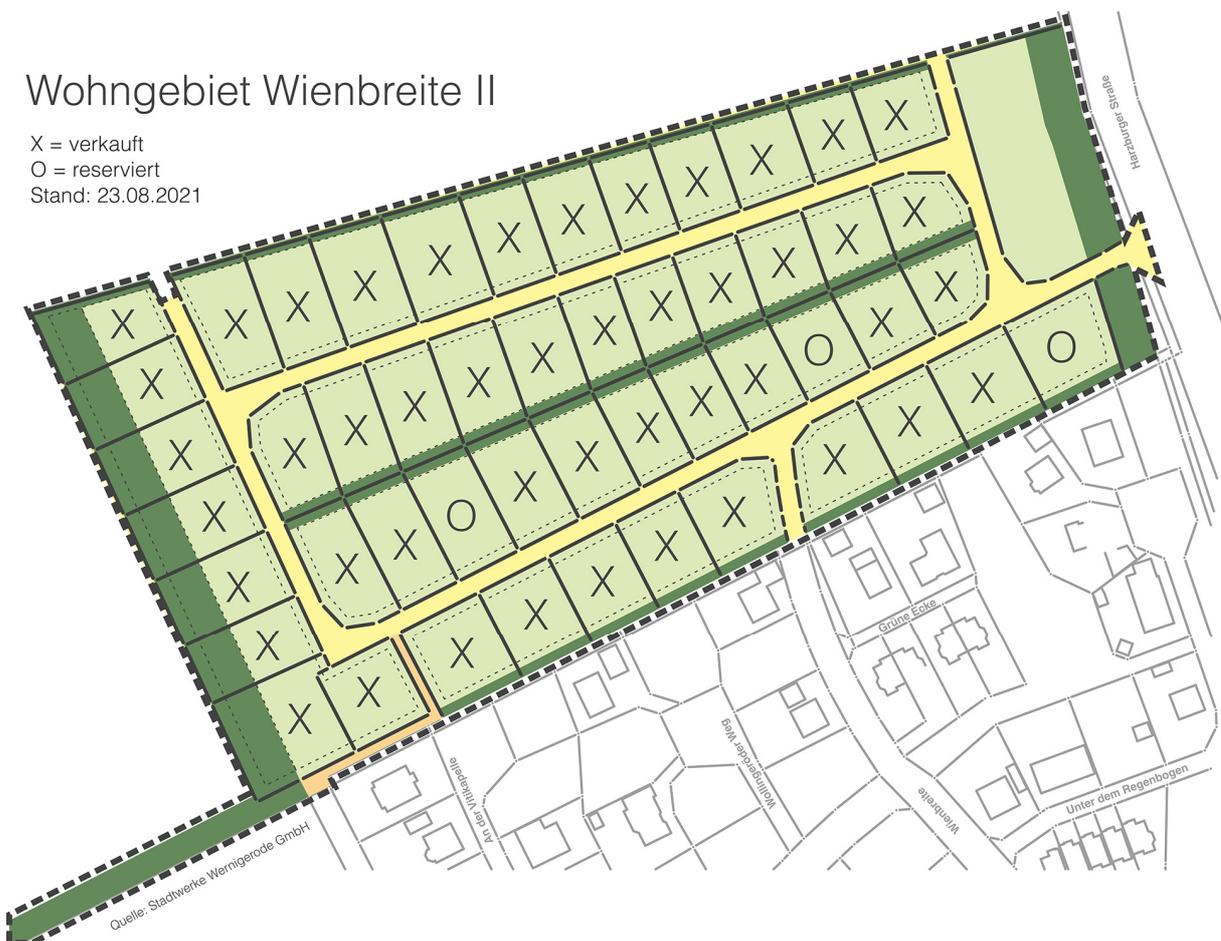


Abbildung 2: Auslastung Wohngebiet Wienbreite II Ilsenburg

Auch am Schützenberg in Ilsenburg wird zurzeit das letzte Grundstück verkauft.

Die in den Bebauungsplänen „Holzplatz“ und „Holzplatz II“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete entsprechen der Potenzialfläche des Flächennutzungsplans „Drübeck 2“ mit einer Flächengröße von 1,4 ha. Diese Potenzialfläche hat die Bezeichnung „Entwicklungsfläche Forstweg“. Dabei handelt es sich um eine von zwei Potenzialflächen im Ortsteil Drübeck. Die Potenzialfläche „Drübeck 1“ ist der 4. Bauabschnitt „Am Kamp“ mit einer Flächengröße von 1,3 ha, dort sind alle Baugrundstücke bereits verkauft und bebaut. Dort wurde das letzte freie Baugrundstück bereits im März 2020 verkauft.

Bei den beiden Potenzialflächen in Drübeck handelt es sich zusammen um 12% der Potenzialflächen im gesamten Gebiet der Stadt Ilsenburg (Harz). Bei der Siedlungsentwicklung kommt dem Ortsteil Drübeck eine größere Bedeutung zu, da dieser in direkter Nähe zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Ilsenburgs liegt. Zudem hat im Ortsteil Darlingerode in den letzten Jahren bereits eine deutliche Baulandentwicklung stattgefunden. Dort wurde das letzte Baugrundstück im Oktober 2018 verkauft.

Der Ortsteil Drübeck weist eine hohe Beschäftigungsquote der Bevölkerung verbunden mit einer vergleichsweise guten Einkommensstruktur auf. Aktuell gibt es bereits 16 konkrete Reservierungen für das Baugebiet des Bebauungsplans „Holzplatz“, was den hohen Bedarf an Bauplätzen widerspiegelt. Mit den im Geltungsbereich vorgesehenen 17 Einfamilienhaus-Grundstücken kann dieser Bedarf gedeckt werden.

Auch für alle Baugrundstücke im vorliegenden Bebauungsplan liegen bereits Reservierungen vor.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist Bestandteil eines 7,65 ha großen Feldblocks mit der Hauptnutzung Ackerfläche. Die Ackerfläche zieht sich zwischen den Bahnanlagen und der Straße „Am Osttor“ in Richtung Osten bis zum ehemaligen Bahnhof Drübeck.

Westlich und südlich grenzen Wohngebiete beiderseits der Straße „Forstweg“ an. Nördlich reicht das Gebiet dieses Bebauungsplans bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzplatz“ an.

Wohnungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Norden wird das Gebiet durch die nördliche Grenze des Flurstücks 549 der Flur 5 der Gemarkung Drübeck begrenzt.

Nach Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Straße „Forstweg“ (Flurstück 456/201 der Flur 5 der Gemarkung Drübeck).

In Richtung Süden reicht das Gebiet dieses Bebauungsplans bis an das Grundstück Forstweg 6 (Flurstück 551 der Flur 5 der Gemarkung Drübeck).

Nach Osten grenzt das Plangebiet an die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft mit einem Abstand von ca. 82 bis 85 m von der Straße „Forstweg“.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen folgender Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Drübeck: 549, 550, 561/206, 562/206 und 657/206

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nord nach Süd ca. 74 m und von West nach Ost ca. 80 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 0,7 ha.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Norden ab. Die Geländehöhe liegt am südlichen Rand des Plangebiets bei 260 m ü. NHN.

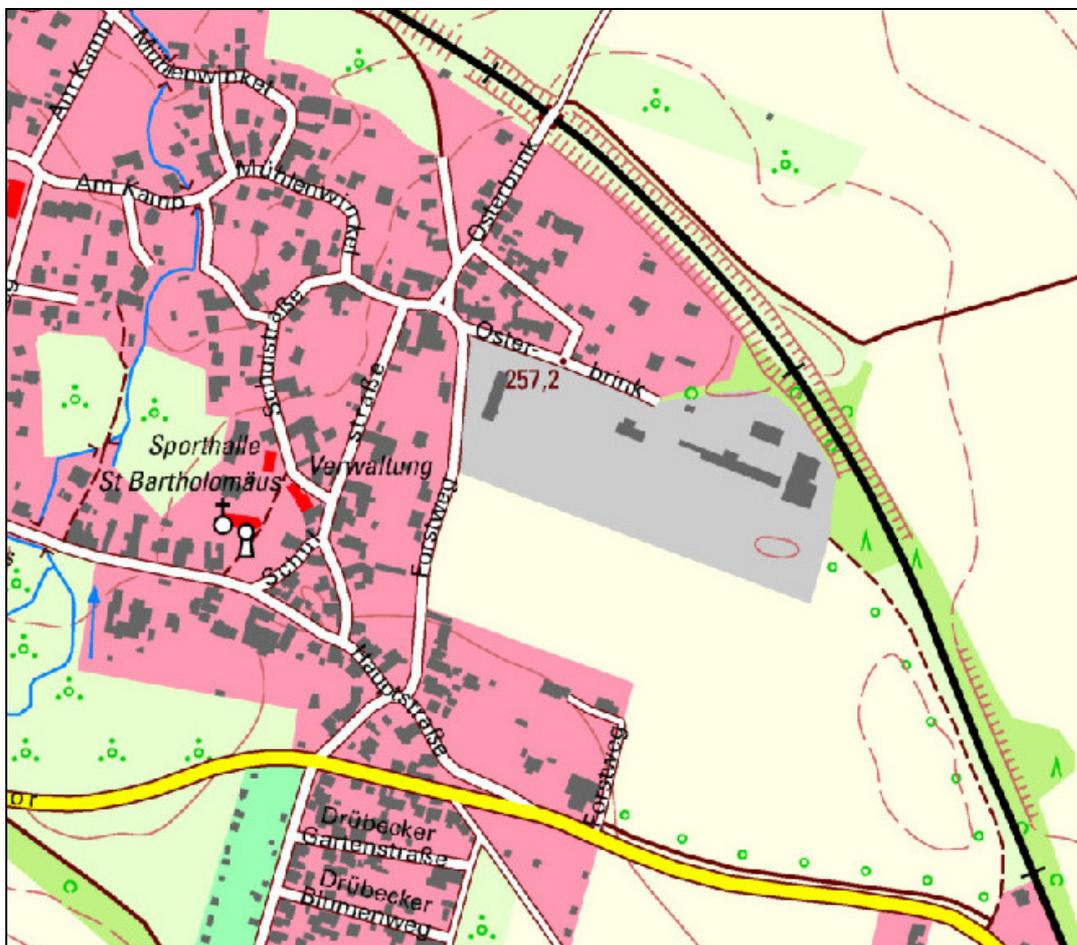


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10.000 [TK10 / 2018] © LVermeGeo LSA ([www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13889/2010

In Richtung Norden, Westen und Süden grenzen an das Plangebiet Bereiche an, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Lediglich östlich vom Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

### 3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

#### 3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und

verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz vom 9. März 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Harz (REP Harz) vom 9. März 2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21. April 2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten. Von der 1. und 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans im Jahr 2010 sowie der Ergänzung des Plans im Jahr 2011 ist das Gebiet der Stadt Ilsenburg (Harz) nicht betroffen.

Die Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz mit dem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" ist mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der beiden Verbandsmitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz im September 2018 in Kraft getreten. Von diesem Teilplan ist die Stadt Ilsenburg (Harz) insoweit betroffen, als dass das Grundzentrum Ilsenburg in der Beikarte 15 durch die Regionalplanung räumlich abgegrenzt wird. Das Plangebiet liegt außerhalb des Grundzentrums.

Am 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Dieses Aufstellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

### **Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Ilsenburg gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Ilsenburg gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume“ (Wachstumsraum „Nordharz“).

Die Entwicklung des ländlichen Raums außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich danach an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv

zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Der Ortsteil Drübeck ist nicht Bestandteil des Zentralen Ortes Ilsenburg.

Der Ortsteil Drübeck liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung am Nordrand des Harzes. Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist gemäß Ziel 18 die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er eine im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene und insoweit raumordnerisch abgestimmte Baufläche verwirklicht.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 150 m zur Bushaltestelle "Drübeck Ost" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Drübeck Ost" wird von der Regionalbuslinie Wernigerode – Ilsenburg angefahren. Die Bedienungshäufigkeit ist mit annähernd stündlich gut.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 25 so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. In den übrigen Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) ist am 11.05.2019 wirksam geworden. Seit dem der Flächennutzungsplan im Jahr 2019 wirksam geworden ist, haben sich die vorausehbaren Bedürfnisse des Ortsteils Drübeck nach Wohnbauflächen nicht wesentlich geändert. Auf den Wohnbauflächenbedarf wird in Kapitel 1 in einem gesonderten Abschnitt eingegangen.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Die Stadt Ilsenburg (Harz) wird in der Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz mit dem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" als Grundzentrum festgelegt.

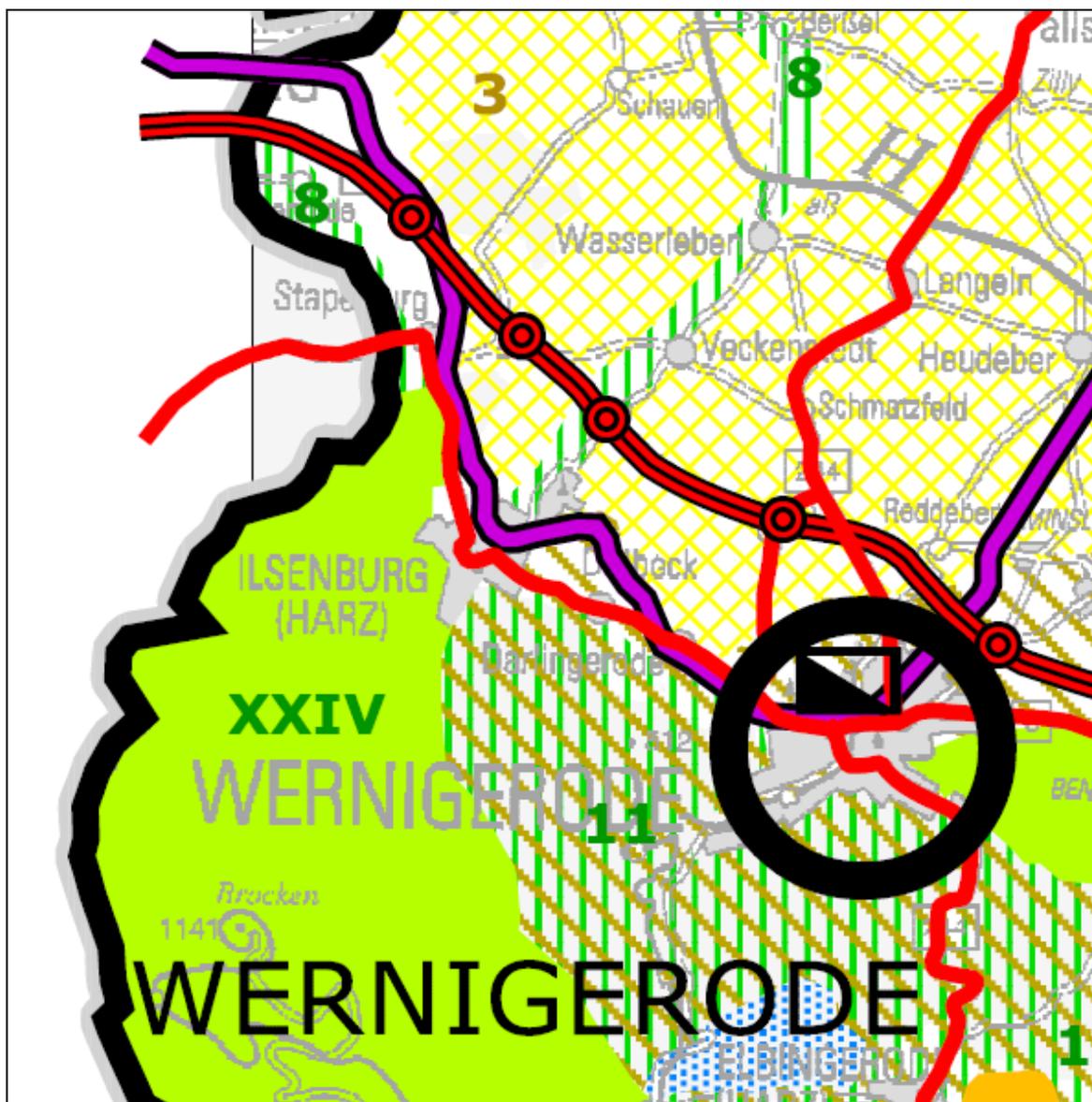


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen. Der Ortsteil Drübeck ist nicht Bestandteil des Zentralen Ortes Ilsenburg.

Der Harz wird gemäß Grundsatz 142 als Vorbehaltsgebiet Nr. 4 für Tourismus und Erholung festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind gemäß Ziel 144 Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. Der Harz ist als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus, bietet ein vielfältiges kulturtouristisches Angebot und ergänzt dieses um die Angebote rund um die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte der Region.

Dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird dadurch Rechnung getragen, dass der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen enthält.

Weitere flächenkonkrete Festlegungen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

### Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Harz vom 09.03.2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21.04.2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans Harz wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Vor der Neuversiegelung von Flächen ist gemäß Kapitel 4.2, Ziel 20 zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche genutzt. Die Prüfung, ob für Wohnbauflächen bereits versiegelte Flächen genutzt werden können, ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009

Als Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege wird Kapitel 4.4.6, Ziel 2 Drübeck mit Kloster und Klostergarten festgelegt. Der Schutz und die Pflege dieses Vorrangstandorts werden durch den Bebauungsplan nicht erschwert, da das Plangebiet vom Vorrangstandort aus nicht einsehbar ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Kapitel 4.5.6, Ziel 1 innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung "Harz und Harzvorländer". Die Tourismus- und Erholungspotenziale und die touristische Infrastruktur sind zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten. Dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird dadurch Rechnung getragen, dass der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen enthält.

Der Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs ist gemäß Kapitel 4.8.4, Ziel 5 zur Belebung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristischen Schwerpunktreionen, durch die Weiterentwicklung des Radwegenetzes besonders zu fördern. Die regional und überregional bedeutsamen Radwege sind in der Planungsregion zu erhalten, auszubauen sowie mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden: Als regional und überregional bedeutsamen Radwege werden auch der Harzrundweg und der Europaradweg R1 bestimmt. Beide Radwege verlaufen südlich vom Plangebiet im Zuge der Hauptstraße. Der Bebauungsplan ist auf die Erhaltung und den Ausbau dieser Radwege ohne Auswirkungen.

In der Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz mit dem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" wird die Stadt Ilsenburg (Harz) als Grundzentrum Ilsenburg festgelegt und in der Beikarte 15 räumlich abgegrenzt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Grundzentrums.

In den nichtzentralen Orten können gemäß Grundsatz 20 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Gewerbetreibenden im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes Wohnbauflächen mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Mit diesem Grundsatz wird klargestellt, dass als Bewertungsmaßstab für die Eigenentwicklung im Falle städtebaulicher Planungen für Wohnbauflächen in nichtzentralen Orten auf die örtlichen Bedürfnisse und damit auf die Eigenentwicklung des Ortes abgestellt wird (also auf den „Ort“ bzw. auf die Siedlung und nicht auf die Gemeinde als Ganzes). Nur so können weitere Zersiedlungstendenzen vermieden werden.

Städtebauliche Planungen gemäß Ziel 17 bis Grundsatz 20 sollen gemäß Grundsatz 21 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" eine Flächenbilanz mit der Analyse der unausgelasteten und brachliegenden Flächen enthalten. Bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen in den Zentralen und nichtzentralen Orten sollen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf der Basis der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und die durchschnittlichen Grundstücksgrößen pro Wohneinheit analysiert werden.

Grundsatz 21 enthält in Verbindung mit Grundsatz 20 Vorgaben zur Nachweisführung von Flächenbedarfen in der kommunalen Bauleitplanung. Die Komplexität des mit dem Zentrale-Orte-System verbundenen Zieles einer flächenschonenden Konzentration der Siedlungsentwicklung auf leistungsstarke und entwicklungsfähige Orte rechtfertigt die dort geforderte Nachweisführung. Wesentliche Grundlage für den Nachweis von Wohnbauflächen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle), die Bevölkerungszusammensetzung (Altersklassen, geschlechtsspezifische Differenzierung) und ggf. auch relevante Wanderungsbewegungen. Weitere für eine Nachweisführung erforderliche Grundlagen sollen Bevölkerungsprognosen auf der Basis der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes, die Entwicklung der Haushaltsstrukturen und Grundstücksgrößen pro Wohneinheit sowie Angaben zur Nachfrage von Bauland sein.

Auf den Wohnbauflächenbedarf wird in Kapitel 1 ausführlich eingegangen.

Bei der Planung neuer Bauflächen sollen gemäß Grundsatz 22 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" dadurch entstehende Infrastrukturfolgekosten berücksichtigt werden. Neue Wohn- und Gewerbegebiete verursachen erhebliche fiskalische Folgewirkungen für die Städte und Gemeinden und ihre Bewohner. Nicht nur die erstmalige Aufschließung der Gebiete und Herstellung der erforderlichen städtebaulichen Infrastruktur sind zu finanzieren, sondern auch die dauerhafte Unterhaltung der Anlagen. Hinzu kommen Kostenremanenzeffekte bei sinkenden Bevölkerungszahlen und rückläufiger Siedlungsdichte. Diese und andere ökonomische Wirkungen<sup>15</sup> sollen künftig bei allen flächenpolitischen Entscheidungen eine stärkere Beachtung finden. Angesichts der Tatsache, dass infolge der skizzierten demographischen Entwicklung die Infrastrukturfolgekosten künftig von einer weiter rückläufigen Bevölkerungszahl getragen werden müssen, sollte bei künftigen kommunalen Entwicklungsabsichten gemäß Grundsatz 22 eine Prüfung der langfristigen Kosten von Baulandausweisungen vorgenommen werden. Dadurch können die komplexen städtebaulichen Planungs- und Abwägungsentscheidungen im Hinblick auf die kurz- bis langfristigen ökonomischen Wirkungen unterstützt bzw. optimiert werden.

Zur Berücksichtigung dieses Grundsatzes ist darauf hinzuweisen, dass die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Durch die private Infrastruktur entstehen der Stadt Ilsenburg keine nennenswerten Infrastrukturfolgekosten.

Vor der Neuversiegelung von Flächen ist gemäß Ziel 24 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen oder sonstige Potentiale genutzt werden können. Darüber hinaus ist bei der Prüfung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung anzuwenden. Mit Ziel 24 soll sichergestellt werden, dass im Sinne des Bodenschutzes der aufgezeigte Prüfauftrag von den nachgeordneten Planungsebenen auch wahrgenommen wird. Die hier festgelegte Prüfpflicht sichert eine angemessene Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Harz zum Flächenverbrauch und Bodenschutz bei allen raumbedeutsamen Planungen mit relevantem Flächenverbrauch. Zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Freiraum gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG wird ergänzend das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung in Ziel 24 mit aufgenommen, sofern eine verträgliche Nutzung möglich ist bzw. keine besonderen Standortbedingungen für eine Baufläche erforderlich sind.

Ob bereits versiegelte Flächen oder sonstige Potentiale genutzt werden können, ist bereits vor zwei Jahren im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft worden. Das schließt bei der Prüfung auch das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung ein,

## **3.2 Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Ilsenburg (Harz) liegt kein Landschaftsplan vor.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Landesverwaltungsamt hat den vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) am 22.11.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Flächennutzungsplan mit Verfügung vom 25.04.2019 genehmigt. Durch Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) ist am 11.05.2019 wirksam geworden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

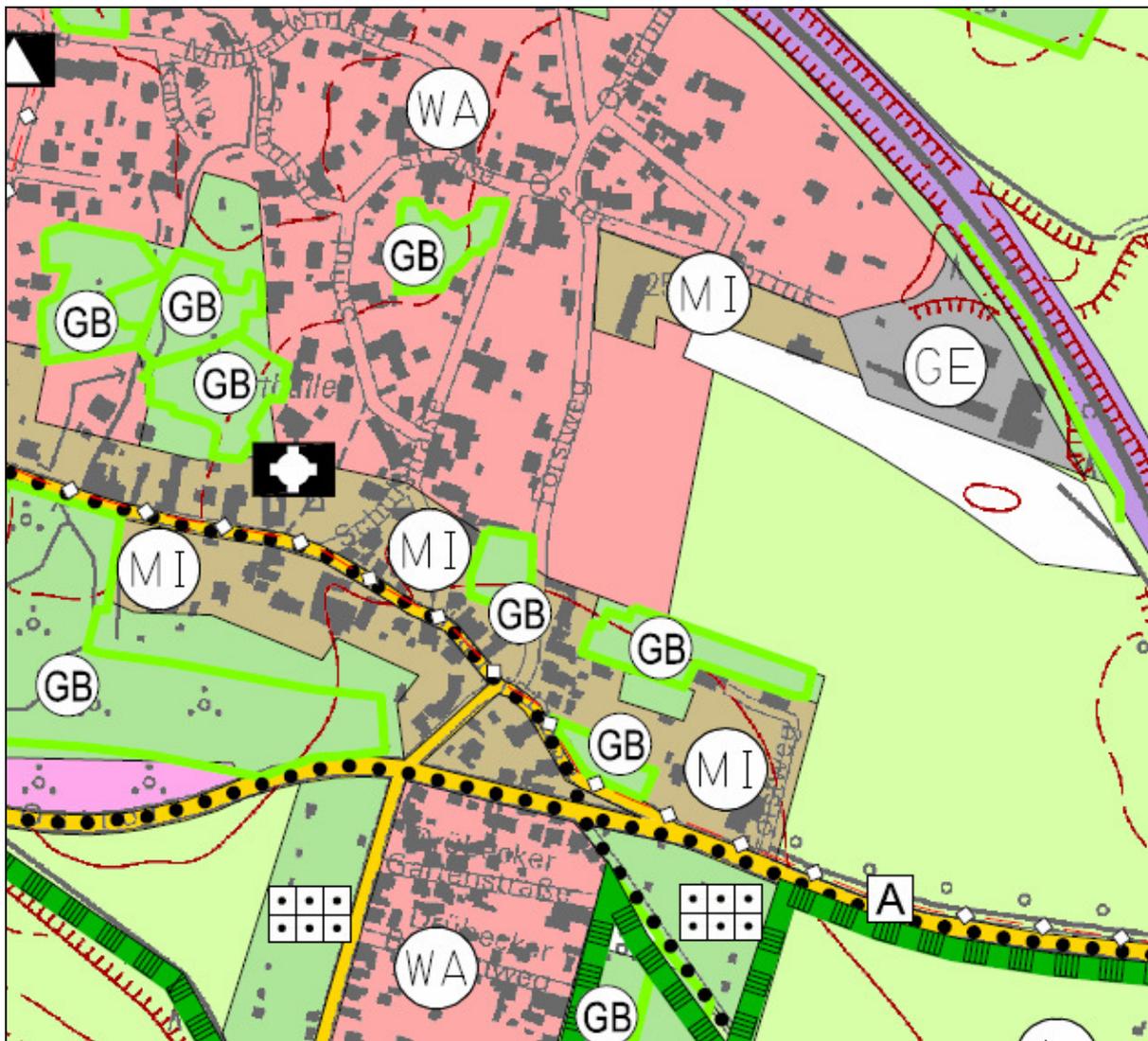


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan [TK10 / 7/2015] © LVermeGeo LSA ([www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13889/2010

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Ilsenburg (Harz) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang

bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschriften erlassen.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**Allgemeine Wohngebiete (WA)** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

(textliche Festsetzung 1.2).

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

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

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. Diese Rechtsprechung wird bestätigt durch den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 14.04.2020 (Az. 3 S 6/20). Nach Leitsatz 3 dieses Beschlusses können in einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan auch Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nach der textlichen Festsetzung 1.2 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Satz 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.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemessen an der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche ausreichend groß, so dass kein Bedarf für ein weiteres Vollgeschoss gegeben ist. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) deutlich unterschritten. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen in m ü. NHN festgesetzt. Hierfür wird ein Maß von 267,50 m ü. NHN gewählt. Am südlichen Rand des Plangebiets beträgt die Geländehöhe 260,0 m ü. NHN, das festgesetzte Höchstmaß ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Firsthöhe von bis zu ca. 7,5 m.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF) 260,5 m ü. NHN (textliche Festsetzung 2). Diese Festsetzung lässt bei der Errichtung der Gebäude eine Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von bis zu 0,5 m Höhe über der gegenwärtigen Geländehöhe am südlichen Rand des Plangebiets zu.

Das Gelände fällt nur leicht in eine Richtung, deshalb ist eine Anpassung der Bezugspunkte für beide festgesetzte Höchstmaße an den Geländeverlauf städtebaulich nicht erforderlich.

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. In die Planzeichnung wird zum besseren Verständnis der räumliche Verlauf der 260 m-Höhenlinie eingetragen, die vollständig außerhalb des Plangebiets verläuft. Durch die 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.

Der Lageplan der Bauvorlagen muss gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 13 und 14 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) 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. In den Bauzeichnungen der Bauvorlagen sind gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BauVorlVO Schnitte 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.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

#### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt  $0,4 H$ , mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden als durchgehendes Baufenster mit einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen, zur Straße „Forstweg“ und zu den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke festgesetzt. Damit wird den künftigen Grundstückseigentümern ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken ermöglicht.

## 5.4 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, z.B. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 3.1).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 3.2). Nicht überdachte Stellplätze sind von dieser Festsetzung nicht erfasst, sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit den beiden textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen begrenzt. Damit werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen längs der Verkehrsflächen und an den rückwärtigen Seiten der Baugrundstücke von einer Bebauung mit diesen baulichen Anlagen freigehalten. Auf diese Weise wird eine optische Einengung des Straßenraums vermieden und eine Eingrünung des Randes vom Baugebiet ermöglicht. Nicht überdachte Stellplätze sind von den beiden Festsetzungen nicht betroffen und dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

## 5.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Straße "Forstweg" und über die Straße „Am Osttor“ im Zuge der Landesstraße 85 an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet soll durch eine Ringstraße verkehrlich erschlossen werden. Von der Erschließungsstraße aus zweigt ein Stich in östliche Richtung ab. Diese Stichstraße dient der Erhaltung der gegenwärtig an der Straße „Forstweg“ vorhandenen Zufahrt zur Ackerfläche. Die Fläche der Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Erschließungsstraße soll nach deren Fertigstellung nicht der Stadt Ilsenburg (Harz) übergeben werden.

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

Eine Privatstraße ist 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 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.

Die Erschließungsstraße soll im Bereich der Ringstraße als Mischverkehrsfläche angelegt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Gesonderte Gehwege sind deshalb nicht vorgesehen. Die Straße soll an dem nördlichen Ast der Ringstraße eine Breite von 7,0 m erhalten. An der Stichstraße in deren gradliniger Verlängerung sind eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen, so dass sich auch dort eine Gesamtbreite von 7,0 m ergibt. Die genannten Fahrbahnbreiten ermöglichen einen Begegnungsfall Lkw-Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (unter 40 km/h) nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Mit dieser Fahrbahnbreite ist der Verkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen der direkte Weg vom Forstweg zu den verbleibenden Ackerflächen möglich.

Der südliche Ast der Ringstraße wird eine Fahrbahnbreite von 5,0 m erhalten, dieser Ast der Ringstraße soll als Einbahnstraße ausgewiesen werden, so dass die Berücksichtigung eines Begegnungsfall von Fahrzeugen untereinander nicht erforderlich ist. Die Einrichtung einer Einbahnstraße kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, die Anordnung der Einbahnstraße ist nur straßenverkehrsrechtlich möglich. Mit der Fahrbahnbreite von 5,0 m ist es möglich, dass auf jeweils einer Seite dieses Straßenastes Pkw parken können. Die Kurvenradien der Ringstraße sind für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge ausreichend bemessen.

Der kurze, östliche Straßenabschnitt der Ringstraße soll in einer Fahrbahnbreite von 7,0 m ausgebaut werden, diese Breite berücksichtigt auch die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ für die dort nach § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA erforderlichen Bewegungsflächen. Nach § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

In Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" darf gemäß Anlage 3 lfd. Nr. 12 Spalte 3 Nr. 4 der StVO außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht geparkt werden. Die Planung von Parkmöglichkeiten in der Erschließungsstraße ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans, sondern Angelegenheit der Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen. Insbesondere 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.

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.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Die Lage des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 150 m zur Bushaltestelle "Drübeck Ost" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Drübeck Ost" wird von der Regionalbuslinie Wernigerode – Ilsenburg angefahren. Die Bedienungshäufigkeit ist mit annähernd stündlich gut. Die Haltestelle "Drübeck Ost" und auch deren Zuwegung ist barrierefrei gestaltet.

## 5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

### Versorgung

Im Plangebiet sind keine Leitungen und Kanäle vorhanden.

#### Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist das Unternehmen Avacon Netz GmbH. In der Straße „Forstweg“ sind Mittel- und Niederspannungskabel bereits vorhanden. Die Straße „Forstweg“ unmittelbar vor dem Plangebiet verfügt über eine bestehende öffentliche Straßenbeleuchtung.

#### Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist die Harzenergie Netzgesellschaft. In der Straße „Forstweg“ ist eine Gasmitteldruckleitung vorhanden.

#### Trinkwasser

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser sind die Stadtwerke Wernigerode. In der Straße „Forstweg“ ist eine Trinkwasserleitung d 125 vorhanden. Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Leitung im Forstweg gesichert werden. Dazu soll in der Erschließungsstraße eine Leitung mit Anschlüssen im Forstweg verlegt werden, sodass ein Ring entsteht.

#### Löschwasser

Die Stadt Ilsenburg (Harz) hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts). Die Anforderungen der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ 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<sup>3</sup> entsprechen hinsichtlich der Bemessung des Löschwasserbedarfs denen des DVGW-Arbeitsblatts W 405.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblatts den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblatts auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblatts für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,6 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und

---

<sup>3</sup> <https://www.agbf.de/downloads-fachausschuss-vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/category/28-fa-vbg-oeffentlich-empfehlungen>

einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m<sup>3</sup>/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. 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. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden künftig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet. 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 von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung angegangen werden.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet WA ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblatts Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Die Mitbenutzung der Hydranten kann nach der Stellungnahme der Stadtwerke Wernigerode zum Entwurf vom 26.08.2021 im Rahmen der „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten“ zwischen den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Ilsenburg (Harz) zur Löschwasserversorgung erfolgen. Der technische Hydrant Nr. 6 (Osterbrink 2) ist in der Vereinbarung erfasst und wird regelmäßig gewartet. Der Hydrant hat eine Leistung von 69 m<sup>3</sup>/h. Der Rest (27 m<sup>3</sup>) muss anderweitig (über eine noch zu errichtende Zisterne) abgesichert werden. Diese anderweitige Bereitstellung des über die Kapazität von Hydranten hinausgehenden Grundbedarfs an Löschwasser ist über den städtebaulichen Vertrag zu sichern sowie vom Investor zu errichten und zu unterhalten.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen teilweise einen Abstand vom Forstweg als nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche von mehr als 80 m auf. Der östliche, schmale Abschnitt der Erschließungs-

straße wird in einer Fahrbahnbreite angelegt, die für Bewegungsflächen für die Feuerwehr ausreichend sind.

#### Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, diese sind jedoch in der Straße „Forstweg“ vorhanden. 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.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB) mit Sitz im Wernigeröder Ortsteil Silstedt. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalsystem längs der Straße „Forstweg“ gesichert. Das Plangebiet selbst ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Entsorgung von Schmutzwasser kann nach Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme-Bode (WAHB) über den im Forstweg vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen.

Nach § 3 I. Nr. 1 der „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen“ (Abwasserbeseitigungssatzung) des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB) in der Fassung der 6. Änderung vom 11.11.2020 ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an eine öffentliche Abwasseranlage zur Schmutzwasserbeseitigung anzuschließen, sobald auf seinem Grundstück Schmutzwasser auf Dauer anfällt (Anschlusspflicht).

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“ an.

#### Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist der Boden im Plangebiet nicht versickerungsfähig, so dass das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden muss. Das Niederschlagswasser kann über den westlich vom Plangebiet im Forstweg vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden. Für das Niederschlagswasser soll es eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Plangebiets geben.

Der Niederschlagswasserkanal im Forstweg befindet sich nicht in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB). Aussagen über Zustand, Verlegetiefe, Material etc. können daher nicht getroffen werden. Angeboten werden kann, dass der Niederschlagswasserkanal nach Zustandserfassung und positiver -bewertung vom WAHB übernommen wird.

Eine Rückhaltung (Drosselung) 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 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.

Ein 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.

Nach § 3 II. Nr. 1 der Abwasserbeseitigungssatzung des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode ist der Grundstückseigentümer zum Anschluss seines Grundstücks an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage verpflichtet, sobald auf einem Grundstück Niederschlagswasser auf Dauer anfällt, wenn der Anschluss des Grundstücks nach dem jeweils geltenden Abwasserbeseitigungskonzept des Verbandes vorgeschrieben ist, weil ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten (Anschlusspflicht).

### **Abfallentsorgung**

Die öffentliche Abfallversorgung erfolgt auf der Grundlage der "Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR" (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit geltenden Fassung. Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Die Fahrbahnbreite und die Kurven der Erschließungsstraße sind für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen.

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016)<sup>4</sup>, von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 4).

Für die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist eine Befestigung mit Betonsteinpflaster oder mit Natursteinpflaster ohne Fugenverguss vorgesehen. Eine entsprechende Befestigung genügt den Anforderungen, die aus dem Befahren dieser Flächen mit Kraftfahrzeugen resultieren.

## **5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf den privaten Verkehrsflächen werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger jeweils in der gesamten Breite der Verkehrsfläche festgesetzt (textliche Festsetzung 5). Da die Verkehrsflächen im Plangebiet als private Verkehrsflächen festgesetzt werden, ist von einer späteren straßenrechtlichen Widmung der Verkehrsflächen nicht auszugehen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Benutzbarkeit dieser Verkehrsflächen durch die Allgemeinheit sowie durch die Ver- und Entsorgungsträger ab. Da die Breite der erforderlichen Leitungsrechte gegenwärtig noch nicht abgeschätzt werden kann, werden auch die Leitungsrechte

---

<sup>4</sup> Dieses Regelwerk kann beim Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden oder beim Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) während der Dienststunden eingesehen werden.

vorsorglich in der gesamten Breite der Verkehrsflächen festgesetzt. Die Formulierung der festgesetzten Breite dieser Rechte in der gesamten Breite der Verkehrsflächen ist hinreichend eindeutig.

## 5.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche eines Baugrundstücks innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste mindestens in der Qualität Heister 2x verpflanzt oder ein Baum der Artenliste mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, einer Stammhöhe von mindestens 180 cm sowie arttypischer Verzweigung, Beastung, Belaubung und mangelfreiem Stamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit Pfählen zu sichern. Die Anpflanzung der Gehölze ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach der Anzeige der Aufnahme der Nutzung gemäß § 81 Abs. 2 BauO LSA durchzuführen.

Artenliste:

### Bäume

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Vielblütiger Zierapfel	( <i>Malus floribunda</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Apfeldorn	( <i>Crataegus lavalleyi</i> )
Blut-Pflaume	( <i>Prunus cerasifera nigra</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )

### Sträucher

Kupfer-Felsenbirne	( <i>Amelanchier lamarckii</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Pfeifenstrauch	( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Forsythie	( <i>Forsythia x intermedia</i> )
Blut-Johannisbeere	( <i>Ribes sanguineum</i> )
Gewöhnlicher Flieder	( <i>Syringa vulgaris</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Gemeiner Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )

(textliche Festsetzung 6)

Die textliche Festsetzung 6 gewährleistet, dass auf den Baugrundstücken ein Mindestmaß an Gehölzen anzupflanzen ist und das Baugebiet angemessen mit Bäumen und Sträuchern begrünt wird. Zugunsten einer möglichst großen Entscheidungsfreiheit der Bauherren werden die Standorte der Baumanpflanzungen im Bebauungsplan nicht konkret festgesetzt.

Die textliche Festsetzung 6 sichert einen angemessenen Zeitpunkt der Durchführung der Anpflanzungen, eine angemessene Pflanzenqualität und den Ersatz der anzupflanzenden Bäume bei Ausfall.

Die Zusammensetzung der Artenliste der Bäume und Sträucher entspricht dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Holzplatz“.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt müssen die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre beschließen, wenn diese fortbestehen sollen.

### 6.1 Materialien

Für die Außenhaut der Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet WA sind als Materialien Putz und Sichtmauerwerk sowie für untergeordnete Bauteile Holzverkleidungen zulässig. Grobe Putze, gemusterte Putze, keramische Fliesen und Nachbildungen Plattenverkleidungen, Nachbildungen anderer Baustoffe aus Kunststoffen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen sind für die Außenhaut der Fassaden unzulässig.  
(örtliche Bauvorschrift 1.1)

Diese örtliche Bauvorschrift schließt die Verwendung von bestimmten, städtebaulich unerwünschten und nicht dorftypischen Materialien für Außenbauteile baulicher Anlagen aus.

Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden auf unmittelbar an die Straße „Forstweg“ grenzenden Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen 2001 (Rotorange), 3002 (Karminrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischöne der Farbsammlung RAL Classic<sup>5</sup> zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zusätzlich für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden auch nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau) und 7024 (Graphitgrau) zulässig.  
(örtliche Bauvorschrift 1.2)

Tonziegel und Betondachsteine sind in Drübeck das typische Material für die Dacheindeckung. Entsprechend wird das Ortsbild des Ortsteils durch mit Tonziegeln und Betondachsteinen gedeckte Dächer geprägt. Dieses Erscheinungsbild stellt sich insbesondere beim Anblick des Ortsteils vom Harz aus dar und soll auch durch neue Wohngebäude im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Die zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung werden konkret bestimmt. So hat das Verwaltungsgericht Hannover in seinem Urteil vom 29. Oktober 2013 (Az. 4 A 3611/12) entschieden, dass „hellgrau“ als Farbvorgabe in einer örtlichen Bauvorschrift zu unbestimmt ist.

Die Farbsammlungen der RAL gGmbH bestimmen Farbtöne konkret. Bei dem Farbsystem Bei RAL Classic handelt es sich um eine historisch gewachsene Sammlung, die schwerpunktmäßig aus den Anforderungen der Industrie entstanden ist. RAL Classic-Farben<sup>6</sup> haben vierstellige Farbnummern, wobei die 2 als erste Ziffer systematisch für orange und die 3 für rote Farbtöne steht. Alle RAL Classic-Farben haben einen Namen als Hilfsbezeichnung. Bei den in dieser örtlichen Bauvorschrift genannten RAL Classic-Farben handelt es sich um Farben, die die Farbgebung der Tonziegel und Betondachsteine hinreichend bestimmen.

---

<sup>5</sup> Diese RAL-Farbsammlung kann bei der RAL gGmbH, Fränkische Straße 7, 53229 Bonn bezogen werden oder beim Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) während der Dienststunden eingesehen werden.

<sup>6</sup> Übersicht aller RAL Classic Farben:

<https://www.ral-farben.de/alle-ral-farben#classic>

Für geneigte Dächer von Nebengebäuden wie Garagen und Schuppen gilt die Vorgabe einer bestimmten Farbgebung wegen der geringeren Grundfläche der Dächer dieser Gebäude nicht.

Nach der örtlichen Bauvorschrift 1.1 sind glänzende Materialien und Beschichtungen für die Außenhaut der Fassaden unzulässig. Bei Fassaden handelt es sich begrifflich um Außenwände von Gebäuden. Dächer gehören nicht zu den Außenwänden und sind nicht Bestandteil von Fassaden. Deshalb gilt die örtliche Bauvorschrift 1.1 nicht für die Materialien der Dacheindeckung.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an oder auf Außenwandflächen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (örtliche Bauvorschrift 1.3).

Die Nutzung erneuerbarer Energien hat als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, in den letzten Jahren an Bedeutung deutlich zugenommen. Die gewachsene Bedeutung des Klimaschutzes hat inzwischen mehrfach Berücksichtigung im Baugesetzbuch gefunden. So sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz zu fördern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Vor diesem Hintergrund erscheint ein vollständiger Ausschluss von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen auf oder an Gebäuden als unangemessen. An Außenwandflächen sollen diese Anlagen nicht errichtet werden, auf Dächern dagegen wird die Zulässigkeit dieser Anlagen nicht eingeschränkt.

Nach der örtlichen Bauvorschrift 1.3 dieses Bebauungsplans 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 in der Zulässigkeit dieser Anlagen in beiden Bebauungsplänen 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.

## **6.2 Dachform**

Die Dächer von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA sind als Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° bis 50° auszubilden. Für die Dächer von Garagen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen und Dachneigungen einschließlich Flachdächer zulässig.

(örtliche Bauvorschrift 2)

Um ein harmonisches Erscheinungsbild der künftigen Wohngebäude und auch deren Einfügen in die umgebende Bebauung auch im Hinblick auf die Dachform zu gewährleisten, sind bei Wohngebäuden nur bestimmte Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dadurch werden insbesondere dorfuntypische Flachdächer ausgeschlossen. Die Beschränkung dieser

örtlichen Bauvorschrift auf Wohngebäude dient dazu, dass von der Vorschrift nicht auch Garagen und Carports erfasst werden. Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

### **6.3 Dachgestaltung**

Dachgauben im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen auf einer Dachflächenseite nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweils darunter liegenden Gebäudewand einnehmen. Benachbarte Dachgauben müssen einen Mindestabstand zueinander von 0,50 m einhalten, Dachgauben müssen einen Mindestabstand zu Giebelwänden von 0,80 m einhalten. (örtliche Bauvorschrift 3)

Die Beschränkung der Gesamtlänge der Gauben an einer Seite des Gebäudes auf zwei Drittel der Breite der jeweils darunter liegenden Gebäudewand, der Mindestabstand zwischen benachbarten Dachgauben sowie der Mindestabstand der Dachgauben zu Giebelwänden gewährleisten, dass die Gauben die Dachansicht des Gebäudes nicht dominieren.

### **6.4 Einfriedungen**

Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet WA sind längs der Straße „Forstweg“ und der festgesetzten Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. (örtliche Bauvorschrift 4.1)

Zulässige Materialien für Einfriedungen von Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Holz in senkrechter und waagerechter Lattung, Schmiedeeisen, Naturstein als Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m oder als Gabionen bis zu einer Höhe von 1,00 m und lebende Hecken sowie Stabgitterzäune in den Farben grün, anthrazit oder verzinkt mit einer Höhe bis zu 1,20 m. Betonelemente und in Zäune eingeflochtene Kunststoffelemente sind als Material für Einfriedungen von Baugrundstücken unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 4.2)

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und dem Straßenraum sollen Einfriedungen möglichst offen wirken. Dorfuntypische Materialien für Einfriedungen wie Betonelemente und in Zäune eingeflochtene Kunststoffelemente werden ausgeschlossen.

### **6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die vorhandene Geländehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA darf nur bis zu einem Höchstmaß von 0,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern verändert werden (örtliche Bauvorschrift 5).

Diese örtliche Bauvorschrift knüpft an die textliche Festsetzung 2 an, nach der im Allgemeinen Wohngebiet WA das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF) 260,5 m ü. NHN beträgt. Die textliche Festsetzung 2 lässt bei der Errichtung der Gebäude eine Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von bis zu 0,5 m Höhe über der gegenwärtigen Geländehöhe am südlichen Rand des Plangebiets zu. Die örtliche Bauvorschrift 5 begrenzt aus gestalterischer Sicht Aufschüttungen auf den Baugrundstücken außerhalb der Grundfläche von Gebäuden sowie Abgrabungen auf die gleiche Höhe bzw. Tiefe.

## **6.6 Genehmigungspflicht**

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg (Harz).

Die Gemeinde kann gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO in den örtlichen Bauvorschriften bestimmen, dass die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften nach § 85 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauO LSA Anforderungen stellen, einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Die Genehmigungspflicht dient der Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift.

## **6.7 Abweichungen**

Die Stadt Ilsenburg (Harz) kann 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.

Der Text dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Wortlaut der Vorschrift in § 31 Abs. 2 BauGB, die Regelungen für Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans enthält. Die Vorschrift für die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans gilt nicht auch für Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift. Diese Formulierung nennt lediglich Grundsätze für die Entscheidung über Anträge auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften. Über Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften entscheidet gemäß § 85 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA die Gemeinde.

## **6.8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Satz 1 KVG LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Satzung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die Begrenzung der Geldbuße auf bis zu 5.000 Euro entspricht der Höchstgrenze in § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA.

## **7. Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

### **Geologiedatengesetz**

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung haben gemäß § 9 Abs. 1 Geologiedatengesetz (GeolDG) die nach § 14 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG verpflichteten Personen bestimmte Fachdaten, sofern sie bei der geologischen Untersuchung gewonnen wurden und unbeschadet der für die Untersuchung einschlägigen Vorschriften anderer Gesetze, unaufgefordert an die zuständige Behörde zu übermitteln.

Spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung haben gemäß § 9 Abs. 1 GeolDG die nach § 14 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG verpflichteten Personen die Ergebnisse von durchgeführten Test- und Laboranalysen der aus der geologischen Untersuchung stammenden Materialien wie Gesteins-, Flüssigkeits- und Gasproben, die über die Menge und Qualität des Bodenschatzes, auf den die Untersuchung gerichtet ist, Aufschluss geben, unaufgefordert an die zuständige Behörde zu übermitteln.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind als Maßnahmen der Bodenordnung nur die Teilung von Flurstücken sowie die Verschmelzung von Flurstücken erforderlich.

### **Entschädigungen**

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

### **Erschließung**

Für die Verwirklichung des Gebiets des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung, insbesondere die Anlage einer Erschließungsstraße sowie die Verlegung von Leitungen und Kanälen.

## Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB generell nicht erforderlich. Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist dagegen die Erforderlichkeit eines Ausgleichs möglich.

Ob für den Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, hängt somit maßgeblich davon ab, ob der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB aufgestellt wird und damit davon, ob die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mindestens 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Mit einer Flächengröße von ca. 0,7 ha wird der obere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche für Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unterschritten.

Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden.

## 9. Wesentliche Auswirkungen

### Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Das Plangebiet besteht gegenwärtig aus einer Ackerfläche. Durch die Versiegelung von Flächen für Erschließungsstraße, Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten vermindert sich im Vergleich zum bisherigen Zustand die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Für diese Beeinträchtigungen besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“).

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA (in deren am 01.03.2021 in Kraft getretener Änderung)

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
  2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist deshalb im Vergleich zur gegenwärtigen Ackernutzung eine Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten wären. Insbesondere Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters sind nicht bekannt.

In gewissem Umfang sind in der Folge der Errichtung der Wohngebäude Bodenversiegelungen zu erwarten. Durch die Nutzung einer im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Baufläche wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Zwar kann nach den Aussagen des Baugrundgutachtens das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Dadurch kann

es durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu Verringerungen der Grundwasserneubildung kommen. Wegen der geringen Größe der Ortslage Drübeck und des im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiets ist die Verwirklichung des Bebauungsplans ohne nennenswerte Auswirkungen auf das Klima. Wegen der Art der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Wohngebiet sind nachteilige Auswirkungen auf die Luft sowie Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht zu erwarten.

Bei der Bebauung des Wohngebiets handelt es sich zusammen mit dem im zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan „Holzplatz“ um eine Abrundung des Ortsteils und im Bebauungsplan wird die Höhe der künftigen Gebäude begrenzt, deshalb sind nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans sowie der Entfernung zum nächstgelegenen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg" in einer Entfernung von nicht erwartet. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Im Plangebiet anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß beseitigt werden. Auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Plangebiet sind die Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Einfluss. Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nicht durchzuführen (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“ im Kapitel 8).

### **Städtebauliche Entwicklung**

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für den Ortsteil Drübeck sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes.

### **Verkehr**

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist wegen der geringen Anzahl an Baugrundstücken im Plangebiet grundsätzlich nicht in nennenswertem Umfang mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

### **Wirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Ilsenburg (Harz) gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

### **Städtischer Haushalt**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Haushaltsmittel der Stadt Ilsenburg (Harz) benötigt.

## 10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,5248	85,1
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,0921	14,9
Gesamt	0,6169	100,0

Tabelle 2: Flächenbilanz

## Literaturverzeichnis

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2016):

DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

DWA, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2014):

Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen". Korrigierter Stand Februar 2014. Hennef.

## Rechtsvorschriften

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 25 des Gesetzes vom 21.06.2019 (BGBl. I S. 846)

## **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Beschluss vom 09.03.2009. Regionale Planungsgemeinschaft Harz. Quedlinburg.

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. – Fassung Februar 2007 –. Einführung Technischer Baubestimmungen; Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7: Anhang B. Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) vom 01.07.2013.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

## **Stadt Ilseburg (Harz)**

Flächennutzungsplan Stadt Ilseburg (Harz) vom 11.05.2019

Satzung über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilseburg (Stellplatz- und Ablösesatzung) vom 14.06.2006