

Stadt Ilsenburg

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

2. Entwurf

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

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

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum	Anregungen			
			keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht relevant
1	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	2021-11-09				X
2	Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi)	2021-10-20		X		X
3	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	2021-11-18		X		
4	Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West	2021-11-24	X			
5	Landesverwaltungsamt, Referat „Immissionsschutz“	2021-11-19				
6	Landesverwaltungsamt, Referat „Naturschutz“	2021-11-12				
7	Landesverwaltungsamt, Referat 404 „Wasser“	2021-11-08	X			
8	Landkreis Harz	2021-11-22		X	X	
9	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	2021-11-25		X		
10	Ordnungsamt Ilsenburg	2021-10-28				
11	Ortfeuerwehr Drübeck	2021-10-25		X	X	
12	Regionale Planungsgemeinschaft Harz	2021-11-05		X		
13	Unterhaltungsverband „Ise-Holtemme“	2021-10-28				X
14	Vodafone Deutschland GmbH	2021-11-22	X			

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

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

1. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte

Schreiben vom 09.11.2021

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi)

Schreiben vom 20.10.2021

Zu den im Betreff genannten Vorhaben und den Ausführungen zur Abfallentsorgung bestehen keine Bedenken.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

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

Schreiben vom 18.11.2021

Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 11.08.2021 eine Stellungnahme zum 1. Entwurf abgegeben.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) zum 1. Entwurf vom 11.08.2021 wurde bereits mit den übrigen Stellungnahmen zum 1. Entwurf abgewogen und bedarf keiner erneuten Abwägung.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten nochmalige Prüfungen zum Bebauungsplan, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Zum aktuell vorliegenden Bebauungsplan „Holzplatz II“ liegen keine neuen Hinweise vor. Unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben vom 11.08.2021 besitzt auch weiterhin in vollem Umfang Gültigkeit.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) zum 1. Entwurf vom 11.08.2021 wurde bereits mit den übrigen Stellungnahmen zum 1. Entwurf abgewogen und bedarf keiner erneuten Abwägung.

Geologie

Aus geologischer Sicht gibt es zum Entwurf nach derzeitigem Kenntnisstand des LAGB keine Bedenken.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Begründung wurde bereits zum 2. Entwurf im Kapitel 7 „Hinweise“ um einen Hinweis auf die Pflicht zur Übermittlung von geologischen Untersuchungen an das Landesamt für Geologie und Bergwesen nach dem Geologiedatengesetz ergänzt.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

4. Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West

Schreiben vom 24.11.2021

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

5. Landesverwaltungsamt, Referat „Immissionsschutz“

Schreiben vom 19.11.2021

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Bebauungsplan "Holzplatz II" keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Das Plangebiet schließt dabei südlich an das Wohnbaugebiet "Holzplatz" an, welches sich auf einer Industriebrache befindet und östlich davon noch gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind.

Weiterhin wirken auf die Bebauungsplangebiete "Holzplatz" und "Holzplatz II" auch noch Lärmimmissionen von den umgebenden Verkehrswegen ein.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Daher wurde seinerzeit zum Bebauungsplan "Holzplatz" eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, um sicherzustellen, dass im geplanten Wohngebiet schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vermieden werden. Bei den östlich vom Plangebiet gelegenen Anlagen handelt es sich offenbar um holzverarbeitende Anlagen, deren Arbeitsprozesse durchaus geeignet sind, Störwirkungen in schutzbedürftiger Nachbarschaft hervorzurufen. Die Flächen des Plangebietes "Holzplatz II" wurden im schalltechnischen Gutachten damals jedoch noch nicht mit betrachtet. Da der Beurteilungspegel am Immissionsort 3 des Gutachtens am ehesten die zu erwartende Geräuschbelastung durch den Gewerbebetrieb repräsentiert, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Gebiet "Holzplatz II" mit der Errichtung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles an der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes "Holzplatz" die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf den Gewerbelärm eingehalten werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf Verkehrslärm sind jedoch im Nachtzeitraum ebenso Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten wie im Bereich des Plangebietes "Holzplatz". Die Überschreitungen lagen

Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "Holzplatz" werden in Bezug auf Verkehrslärm an einigen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte in DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten.

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt, Referat „Immissionsschutz“)

dort noch im Bereich des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gelten in der Bauleitplanung allgemein als obere Zumutbarkeitsgrenze für Geräuschbelastungen. Daher wird empfohlen, weitere Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes im Plangebiet auszuschöpfen (Anordnung von Gebäuden und Räumen, Gestaltung der Umfassungsbauteile und Außenanlagen etc.) bzw. auch das vorhandene Schallgutachten in Bezug auf den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu ergänzen.

Ergebnis der Abwägung

Die dem Gebiet des Bebauungsplans „Holzplatz II“ nächstgelegenen, im schalltechnischen Gutachten betrachteten Immissionsorte (IO) sind die IO 3 und IO 4. Der IO 3 liegt an der nordöstlichen Ecke und der IO 4 an der nordwestlichen Ecke des Gebiets des Bebauungsplans „Holzplatz II“. Maßgebliche Lärmquellen für den Verkehrslärm sind die benachbarte Bahnstrecke 6425 östlich des Plangebiets und die Landesstraße 85 südlich des Plangebiets. In der Rasterlärmkarte für die Nachtzeit (Anhang 5 zum schalltechnischen Gutachten, Abbildung A5.2) sind die Auswirkungen des Verkehrslärms ersichtlich. Für welche Immissionsorte welcher Beurteilungspegel für den Verkehr für die Tag- und die Nachtzeit ermittelt werden, ist im schalltechnischen Gutachten in Tabelle 9 „Berechnungsergebnisse Verkehrslärm“ (Seite 31) dargestellt. Tagsüber wird der Orientierungswert an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert am IO 4 ebenfalls eingehalten und am IO 3 um 1 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist dort nur im Obergeschoss zu erwarten, im Erdgeschoss wird der Orientierungswert eingehalten. Die größeren Überschreitungen in der Nachtzeit von bis zu 4 dB(A) sind allein an den für das Gebiet des Bebauungsplans „Holzplatz II“ irrelevanten IO 1, 2 und 6 zu erwarten. Die Rasterlärmkarte zeigt, dass das Gebiet des Bebauungsplans „Holzplatz II“ im Hinblick auf Verkehrslärm während der Nachtzeit zu einem weit überwiegenden Flächenanteil dem Lärmpegel des IO 4 und nicht dem des IO 3 zuzuordnen ist. Die Überschreitung des Orientierungswertes um 1 dB(A) während der Nachtzeit dürfte im Gebiet des Bebauungsplans „Holzplatz II“ nur den nordöstlichen Eckbereich betreffen. Gerade an dem IO 4 wird auch nachts der Orientierungswert eingehalten und es handelt sich bei diesen Werten um Orientierungswerte, die in der Bauleitplanung der Abwägung zugänglich sind. Zudem sind wegen der Überschreitungen nur während der Nachtzeit Außenwohnbereiche nicht betroffen. Deshalb können im Wege der Abwägung nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Überschreitungen der Orientierungswerte nur während der Nachtzeit nur in einem kleinen Teilbereich des Plangebiets und dort auch nur im Obergeschoss auch ohne weitere Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes hingenommen werden. Die Begründung soll um Ausführungen zum Lärmschutz ergänzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

6. Landesverwaltungsamt, Referat „Naturschutz

Schreiben vom 12.11.2021

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Der Landkreis Harz als untere Naturschutzbehörde wurde zum 2. Entwurf beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG liegt gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 genehmigt wurden oder zulässig sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Ilsenburg keine Vorkommen von Arten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind oder von europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), bekannt.

7. Landesverwaltungsamt, Referat 404 „Wasser“

Schreiben vom 08.11.2021

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

8. Landkreis Harz

Schreiben vom 22.11.2021

(A)

Ordnungsamt, Straßenverkehr

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelhygiene

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

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

Gesundheitsamt

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auflagen

Trinkwasserversorgung

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser im Planungsgebiet den hygienischen Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, zu entsprechen.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs.1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser- Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien

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

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

einzusetzen.

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

Hinweise

Abwasserentsorgung

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

Belange des Immissionsschutzes

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

Amt für Investition und Bauen - Grundsatzfragen ÖPNV

Die Prüfung des Bebauungsplans (Stand: 04.10.2021) Holzplatz II, Ilsenburg, OT Drübeck ergibt, dass in der Begründung auf die Erreichbarkeit der Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr eingegangen wird (S. 15). Jedoch sei darauf hingewiesen, dass geprüft werden muss, ob die Haltestelle barrierefrei ist und auch Zuwegung barrierefrei gestaltet ist. Nach § 8 Absatz 3 PBefG ist die barrierefreie Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs sicherzustellen.

Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz

Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

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

Die Begründung wurde bereits zum 2. Entwurf in Kapitel 5.5 „Verkehrsflächen“ um die Angabe zur barrierefreien Gestaltung der Haltestelle "Drübeck Ost" und auch deren Zuwegung ergänzt.

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

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

2. Bei Objekten mit einer Entfernung >50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Besteht die Möglichkeit, dass in den Einmündungsbereichen von dem Forstweg in das B-Plangebiet Bewegungsflächen (7 x 12 m) eingeplant werden können, ist nur im östlichen Bereich der Ringstraße eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr auszuweisen.

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

4. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu

Ergebnis der Abwägung

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

Im östlichen Bereich der Ringstraße sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr (7 x 12 m) durch die dortige Straßenbreite von 7 m gegeben. Durch die Erschließung als Ringsystem mit Anschluss an die Straße Forstweg ist der 2. Rettungsweg gesichert. Der Hydrant in der Mitte des Forstweges (Leistung 42 m³/h) und der neu errichtete, noch anzuschließende und zu messende Hydrant im Baugebiet Holzplatz I neben dem bereits gesicherten Hydranten Osterbrink (Leistung 69 m³/h) werden im Zuge der Erschließung in die Vereinbarung zur Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz aufgenommen.

Als Hinweis soll auf die Planunterlage übernommen werden: Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen. Sollte insbesondere durch eine Abweichung von den Vorgaben dieses Bebauungsplans eine mittlere oder große Gefahr der Brandausbreitung zugrundegelegt werden müssen, so ist die fehlende Löschwassermenge dezentral bereit zu stellen (z.B. Zisternen, Löschwasserkissen).

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

kennzeichnen. Für die Ausführung einer Löschwasserzisterne ist die DIN 14230 zu beachten.

Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

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

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

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Umweltamt, untere Wasserbehörde

Schmutzwasserbeseitigung:

Zum B-Plan Verfahren „Holzplatz II“ der Stadt Ilsenburg (OT Drübeck), bestehen dann keine Bedenken, wenn die Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer durch Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode erfolgt. Die Stadt Ilsenburg gehört zum Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB). Die Schmutzwasserableitung und -behandlung ist somit mit Ableitung zur Kläranlage Silstedt zu sichern. Die technische Bewertung dieser Entsorgungsvariante obliegt dem zuständigen Abwasserverband.

Laut Begründung zum B-Plan hat der Veranlasser des Plangebietes auf eigene Kosten eine zu verlegende Entwässerungsleitung bis zum Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße Osterbrink herzustellen. Die Lage des Anschlusspunktes wird von Seiten des WAHB festgelegt. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist sicherzustellen, dass alle rechtlichen sowie technischen Voraussetzungen für den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des WAHB geschaffen werden.

Die Beseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sollen wie bereits in der Begründung in Kapitel 5.6 „Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ ausgeführt durch Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB) erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß Begründung ist grundsätzlich eine zentrale Erschließung vorgesehen, welche nach Herstellung ordnungsgemäßer Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung durch den WAHB erfolgt bzw. durch diesen übernommen wird.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Gegen den B-Plan bestehen keine Bedenken, wenn diesem ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung beigelegt wird. Dieses Konzept ist zwischen dem Bauträger, WAHB und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Dabei sind die bereits erwähnten Maßnahmen zur Rückhaltung umzusetzen. Erst nach Vorlage des Konzeptes sollte der B-Plan festgesetzt werden.

Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Mit der Anwendung des Bebauungsplanverfahrens nach §13b BauGB, ist die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG nicht anzuwenden. Es besteht somit keine Ausgleichspflicht.

In der Begründung zum B-Plan unter Punkt 8 wird erwähnt, dass „gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB (?) die Erforderlichkeit eines Ausgleichs möglich ist“, dies sollte nochmal geprüft werden, denn das Gesetz ist höherrangig gegenüber dem Satzungsrecht. Es findet sich im Gesetzestext auch nicht das Wort „Ausgleich“. Gleichzeitig wird die Aussage einen Absatz weiter in punkto Ausgleich wieder verneint.

Ergebnis der Abwägung

Wie bereits in der Begründung in Kapitel 5.6 „Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ ausgeführt kann das Niederschlagswasser über den westlich vom Plangebiet im Forstweg vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden. Dabei kann erfahrungsgemäß – wie ebenfalls bereits ausgeführt – eine Rückhaltung (Drosselung) des Niederschlagswassers, beispielsweise durch einen Stauraumkanal im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrsflächen, erforderlich 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 dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.03.2002 (Az. 4 CN 14.00, Leitsatz 2) muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Diesen Anforderungen genügt der Bebauungsplan bereits in seinem gegenwärtigen Planungsstand.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gilt gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich zumindest für solche Bebauungspläne nach § 13a BauGB erforderlich, bei denen die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mindestens 20.000 m² beträgt. Da nach § 13b Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB nur bis zu einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern aufgestellt werden darf, kann bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB kein Ausgleich erforderlich werden. Die Begründung soll hierzu klarstellend umformuliert werden.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Umweltamt, untere Abfallbehörde

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

Hinweise:

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

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

Ein anfallendes Abfallgemisch, ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

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

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

Ergebnis der Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung. Auf der Planunterlage soll ein Hinweis zum Umgang mit Abfällen ergänzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

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

Die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi) wurde zum 2. Entwurf beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Keine weiteren Hinweise hatten:

- Amt für Gebäudemanagement
- Ordnungsamt - Katastrophenschutz
- Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht
- Umweltamt - unterer Bodenschutzbehörde
- Umweltamt - untere Immissionsschutzbehörde
- Umweltamt - untere Forstbehörde
- Behindertenbeauftragte

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Amt für Schulverwaltung und Bildung
- Bauordnungsamt - Raumordnung/Kreisentwicklung
- Bauordnungsamt - Bauaufsicht

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

(B)

Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Verfahrensvermerke

Da es eine erneute Änderung des BauGB's gibt, sollte in der Präambel die aktuelle Fassung des BauGB zitiert werden (zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert)).

In der Präambel der Verfahrensvermerke soll die aktuelle Fassung des BauGB zitiert werden.

Begründung

Seite 22 Pkt. 5.1, Nr. 2

Die Schank- und Speisewirtschaften sollen nicht zulässig sein und sind daher in der Aufzählung der zulässigen Nutzungen zu streichen.

Bei der Nennung der Schank- und Speisewirtschaften unter den allgemein zulässigen Nutzungsarten in Kapitel 5.1 auf Seite 22 der Begründung handelt es sich um ein offensichtliches Versehen. Die Begründung soll entsprechend korrigiert werden.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Seite 22

Pkt. 5.1, Absatz 2

Wenn es um den Ausschluss der Nutzungen vom § 4 Abs. 3 BauNVO geht, ist hier der § 1 Abs. 6 BauNVO anzuwenden und nicht § 1 Abs. 5 BauNVO.

Seite 22

Pkt. 5.2, Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe soll die Firsthöhe auf maximal 7,50 m begrenzt werden.

Annahme: Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes mit Walmdach (Stadtvilla); Geschosshöhe ca. 3,00 m; OKFB im Erdgeschoss kann 0,50 m über dem Gelände liegen

Unter dieser Annahme liegt die Oberkante der obersten Geschosses bei ca. 6,50 m über Gelände. Das bedeutet, es bleibt nur noch ca. 1,00 m für das Dach. Selbst bei einer Dachneigung von DN 15° könnte es u.U. schwierig werden (je nach Gebäudelänge bzw. -breite), die Festsetzung der max. Firsthöhe von 7,50 m einzuhalten. Eine Dachneigung kleiner 15° bzw. Flachdächer sind für Hauptnutzungen nicht zulässig.

Auch bei einem eingeschossigen Gebäude mit womöglich ausgebautem Satteldach (Gebäudebreite 10,00 m, DN 45°) bleiben unter Einhaltung der Firsthöhe nur ca. 2,60 m, ab OK Gelände, für das Erdgeschoss.

Da die heutigen Ansprüche an Wohnraum etwas höher liegen (größere Räume - dadurch mehr Fläche; lichte Raumhöhen größer 2,50 m; insgesamt größere Gebäudeabmessungen), werden diese Ansprüche mitunter durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert.

Bei diesen Festsetzungen sollte feststehen, ob diese Einschränkungen bewusst vorgenommen werden, um z.B. das Ortsbild zu wahren. Da diese Festsetzungen dann einem bestimmten Zweck dienen und sich über das gesamte Plangebiet erstrecken, sind diese als Grundzüge der Planung zu sehen. Eine Befreiung gem. § 31 BauGB von diesen Festsetzungen wäre dann nicht möglich.

Ergebnis der Abwägung

Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss der der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO soll in der Begründung entsprechend der Anregung korrigiert werden.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt maximal bei ca. 260,0 m ü. NHN. Nach der textlichen Festsetzung 2 beträgt das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF) 260,5 m ü. NHN und nach der zeichnerischen Festsetzung beträgt das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) 267,50 m ü. NHN. Die Dächer sind nach der örtlichen Bauvorschrift 2 mit einer Neigung von 15° bis 50° auszubilden. In der Planzeichnung ist der Verlauf der 260 m-Höhenlinie eingetragen. Diese Höhenlinie verläuft südlich des Plangebietes, von dort aus fällt das Gelände in Richtung Norden und somit in Richtung Plangebiet ab. Nach der historischen topographischen Karte (Blatt Wernigerode, Ausgabe 1937), in der Höhenlinien anders als heute in einem Abstand von nur einem Meter eingetragen sind, verläuft die 259 m-Höhenlinie im Plangebiet auf Höhe des Flurstücks 517. Somit kann faktisch im gesamten Plangebiet eine Gebäudehöhe verwirklicht werden, die am südlichen Rand des Plangebiets geringfügig oberhalb von 7,50 m liegt und am nördlichen Rand des Plangebiets von ca. 8,50 m.

Für die Vollgeschosse verlangt § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m. Nach § 46 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, dies gilt gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2. Die Gebäudeklassen 1 und 2 erfassen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA bestimmte Gebäude mit Höhen von bis zu 7 m. Diese Höhe bezieht sich nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA auf das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Somit sind alle Gebäude im Plangebiet den Gebäudeklassen 1 und 2 zuzuordnen. Bei zwei

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Seite 27 Absatz 5

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung soll ggf. eine Zisterne geplant werden. Diese oder ggf. eine andere Alternative der Löschwasserversorgung sollten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auch wenn es über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden soll, besteht nach dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans keine Möglichkeit zur Errichtung einer Zisterne, da keinerlei Flächen im Bebauungsplan dafür vorgesehen sind. Die ständige Erreichbarkeit durch die Feuerwehr muss gewährleistet sein.

Ergebnis der Abwägung

Vollgeschossen, einer lichten Raumhöhe von 2,30 m, einer Stärke der Geschosdecken und des Daches von jeweils 25 cm, einer Dachneigung von 15° und einer Bautiefe von 17,5 m (wie in den beiden nördlichen Baufernstern) ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 7,90 m. Somit ist zumindest in der nördlichen Hälfte des Plangebiets die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen möglich. Im Übrigen ist für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses im Bebauungsplan ein Höchstmaß festgesetzt. Eine Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes ist deshalb zulässig. Die Festsetzungen des Höchstmaßes für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und des Höchstmaßes für die Firsthöhe sowie die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung erfolgen zur Wahrung des Ortsbilds. Die Begründung soll entsprechend ergänzt werden.

Wer als Bauherr ein Gebäude mit höheren lichten Geschosshöhen (z.B. 3,0 m) errichten möchte, kann im Plangebiet zwei Vollgeschosse voraussichtlich nicht realisieren oder wenn, dann nur im nördlichen Randbereich des Plangebiets.

Eine Zisterne soll nicht errichtet werden. Der Hydrant in der Mitte des Forstweges (Leistung 42 m³/h) und der neu errichtete, noch anzuschließende und zu messende Hydrant im Baugebiet Holzplatz I neben dem bereits gesicherten Hydranten Osterbrink (Leistung 69 m³/h) werden im Zuge der Erschließung in die Vereinbarung zur Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz aufgenommen.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen. Die überwiegende Bauart des Wohngebietes sind Wohnhäuser mit durchschnittlich 100 bis 120 m² Grundfläche, nicht die Carports mit evtl. angebauten Schuppen mit einer max. durchschnittlichen Grundfläche von 50 m² und auch nicht zwei möglicherweise auseinandergebaute Carports. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 stellt hingegen gar nicht auf die Bauweise (offen oder geschlossen) ab.

Stellungnahmen

(noch Landkreis Harz)

Seite 28

Niederschlagswasser

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

Es gibt im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans keinerlei Festsetzungen dazu. In der Begründung gibt es keine konkreten Aussagen, wie die Entwässerung ausgeführt werden muss. Stattdessen sind Formulierungen wie „soll es geben“, „wird erforderlich werden“ oder „wäre“.

Mit dem Bebauungsplan soll all das geregelt werden, was für die Errichtung der Vorhaben im Geltungsbereich notwendig ist und dazu gehört eine entsprechende Niederschlagsentwässerung (s. § 9 Abs. 1 Nr. 13 bzw. 14 BauGB). Eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf ein nachfolgendes Verwaltungshandeln (z.B. Bauantrag) sollte vermieden werden.

Ergebnis der Abwägung

Wie bereits in der Begründung in Kapitel 5.6 „Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ ausgeführt kann das Niederschlagswasser über den westlich vom Plangebiet im Forstweg vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden. Dabei kann erfahrungsgemäß – wie ebenfalls bereits ausgeführt – eine Rückhaltung (Drosselung) des Niederschlagswassers, beispielsweise durch einen Stauraumkanal im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrsflächen, erforderlich werden. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.03.2002 (Az. 4 CN 14.00, Leitsatz 2) muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Diesen Anforderungen genügt der Bebauungsplan bereits in seinem gegenwärtigen Planungstand. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB können im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Diese Festsetzungen müssen im Bebauungsplan nur getroffen werden, soweit diese notwendig sind. In diesem Bebauungsplan ist die Rückhaltung (Drosselung) des Niederschlagswassers durch einen Stauraumkanal vorgesehen. Wenn darüber hinaus im Plangebiet die Anordnung des Stauraumkanals im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrsflächen vorgesehen ist, wird für die Rückhaltung des Niederschlagswassers keine gesonderte Fläche benötigt, so dass auch die Festsetzung einer gesonderten Fläche hierfür nicht erforderlich ist. Innerhalb von Verkehrsflächen ist eine Festsetzung von unterirdischen Leitungen für das Niederschlagswassers ebenfalls nicht erforderlich. Die Planzeichnung soll um einen Hinweis auf die beabsichtigte Rückhaltung (Drosselung) des Niederschlagswassers durch einen Stauraumkanal ergänzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Landkreis Harz)

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

Die Hinweise der Stellungnahme des Landkreises Harz zum 2. Entwurf sollen entsprechend dem Ergebnis der Abwägung in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von 1 beglaubigten Kopie des Ausfertigungsexemplars, wenn der Bebauungsplan auch zeitnah X-Planungskonform auf der gemeinsamen Plattform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht. Ansonsten wird um Übersendung je 1 beglaubigten Kopie des Ausfertigungsexemplars in Papier- sowie in digitaler Form gebeten.

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

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

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

Schreiben vom 25.11.2021

➤ Landesplanerische Feststellung

Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

➤ Begründung der Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Raumbedeutsamkeit des BP besteht insbesondere im Hinblick auf die Größe und Lage des Plangebietes verbunden mit der möglichen Anzahl von Wohnbaugrundstücken / Wohneinheiten (WE) und den damit gegebenen Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

➤ Begründung der landesplanerischen Feststellung

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die der vorliegenden Aufstellung des BP „Holzplatz II“, OT Drübeck der Stadt Ilsenburg zugrunde zu legenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REPHarz). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen und die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der OT Drübeck liegt nicht im Bereich des abgegrenzten Zentralen Ortes.

Gemäß dem Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 ist eine städtebauliche Entwicklung in nicht Zentralen Orten auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter der Eigenentwicklung nicht Zentraler Orte ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Weitere Parameter sind die sich verändernde Haushaltsstruktur, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen sowie auch eine Gesamtschau auf das in der Gemeinde noch vorhandene Baupotential in Hinblick auf noch nicht aufgefüllte rechtswirksame Bebauungspläne sowie Baulücken.

Zum Entwurf des BP „Holzplatz II“, OT Drübeck (Stand Juni 2021) wurden am 17.08.2021 landesplanerische Hinweise gegeben.

Im nunmehr vorliegenden Entwurf des BP „Holzplatz II“, OT Drübeck der Stadt Ilsenburg, Stand Oktober 2021, fand eine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung statt.

Insbesondere erfolgte eine Auseinandersetzung mit den im LEP-LSA 2010, Punkt 2.1. Zentrale Orte, genannten Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Ebenso wurde der Bedarfsnachweis in Hinblick auf die prognostische Einwohnerentwicklung und die Anzahl der geplanten WE unter Berücksichtigung des nichtzentralen Status des OT Drübeck erbracht (Seiten 7

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

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

bis 11). Auf einer Fläche von 0,62 ha (in der Begründung steht tlw. noch 0,7 ha) stehen ca. 10 Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken zum BP „Holzplatz II“, OT Drübeck der Stadt Ilsenburg.

➤ Rechtswirkung

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis zur Datensicherung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südstraße-Musikerviertel der Stadt Halberstadt durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Digitales) soll von der Bekanntmachung des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt werden. Allerdings handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan der Stadt Halberstadt.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

10. Ordnungsamt Ilsenburg

Schreiben vom 28.10.2021

Aus meiner Sicht sollte hier darauf geachtet werden, dass allg. Parkflächen auf den Erschließungsstraßen eingerichtet werden (ggf. durch Pflasterung).

Zur Verkehrsberuhigung in dem Wohngebiet, sollten gepflasterte Bodenkissen mit geplant werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung von Parkmöglichkeiten ist Angelegenheit der Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen und nicht der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen soll alsbald als Entwurf vorgelegt werden und Grundlage des Erschließungsvertrags werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ist Angelegenheit der Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen und nicht der Aufstellung des Bebauungsplans.

Stellungnahmen

11. Ortsfeuerwehr Drübeck

Schreiben vom 25.10.2021

5.5 Verkehrsflächen

Der südliche Ast der Ringstraße soll eine Fahrbahnbreite von 5,0 m erhalten. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m wird im Plan davon ausgegangen, dass auf jeweils einer Seite dieses Straßenastes Pkw parken können.

Aus Sicht der Feuerwehr bleibt bei der Einrichtung von Parkflächen entlang dieser Straße keine ausreichende Fahrspurbreite von mind. 3,0 m für Fahrzeuge der Feuerwehr mehr erhalten. Parkflächen dürfen in diesem Bereich der Ringstraße nicht ausgewiesen und gekennzeichnet werden.

Weiterhin sollten im nördlichen und östlichen Ast der Ringstraße Bewegungsflächen für die Feuerwehr (7,0 m x 12,0 m) ausgewiesen werden.

5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Löschwasser

Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden künftig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet.

Diese Annahme mag für die Hauptgebäude zutreffen, allerdings nicht für zu errichtende Nebengebäude (z.B. Carports). Bei diesen Nebengebäuden ist sogar eine Grenzbebauung beiderseits bei benachbarten Grundstücken möglich. Nicht selten grenzen diese Anlagen direkt an die Wohngebäude an.

Eine Brandentstehung und -ausbreitung ist auch in diesen Anlagen jederzeit möglich, somit gehen wir hier von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung aus und sehen eine Löschwasserbereitstellung von

Ergebnis dieser Abwägung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Anordnung von Parkplätzen im Straßenraum und sieht im Straßenraum auch keine Bepflanzungen vor. Die Festlegung, ob und ggf. an welchen Standorten in den Straßen im Plangebiet Stellplätze ausgewiesen und gekennzeichnet werden, ist nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung für die Straßen im künftigen Wohngebiet. Die Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen soll Grundlage des Erschließungsvertrags werden.

Die Festlegung der Standorte von Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung für die Straßen im künftigen Wohngebiet. Im nördlichen und östlichen Bereich der Ringstraße sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr (7,0 x 12,0 m) durch die dortige Straßenbreite von 7,0 m gegeben. Durch die Erschließung als Ringsystem mit Anschluss an die Straße Forstweg ist der 2. Rettungsweg gesichert.

Der Löschwasserbedarf für den Grundsatz ist nach Anhang 1 der Information „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (Seite 1) bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen. Im Gebiet des Bebauungsplans „Holzplatz II“ ist eine in der Regel freistehende Bebauung zu erwarten, es sind dort bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Die überwiegende Bauart des Wohngebietes sind

Stellungnahmen

(noch Ortsfeuerwehr Drübeck)

96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden für erforderlich an.

Der in der Begründung zum B-Plan angeführte technische Hydrant Nr. 6 (Osterbrink 2) reicht für die Bereitstellung des Löschwassers nicht aus. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten gemäß der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. von 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vorzuhalten.

Das heißt, die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. (vergleiche DVGW-Wasser-Info Nr. 99) Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

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

Weitere Hydranten, welche sich näher am geplanten Baugebiet befinden (z.B. vor dem Grundstück Forstweg Nr. 17), sind noch nicht Bestandteil

Ergebnis der Abwägung

Wohnhäuser mit durchschnittlich 100 bis 120 m² Grundfläche, nicht die Carports mit evtl. angebauten Schuppen mit einer max. durchschnittlichen Grundfläche von 50 m² und auch nicht zwei möglicherweise auseinandergebaute Carports. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 stellt hingegen gar nicht auf die Bauweise (offen oder geschlossen) ab. Das Arbeitsblatt stellt den Löschwasserbedarf auf die überwiegende Bauart der Gebäude im Plangebiet ab. Auf dieser Grundlage erscheint eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden durchaus sachgerecht. Die Begründung soll entsprechend an diesen Löschwasserbedarf angepasst werden.

Nach der Information „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. muss die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Für die Baugrundstücke im geplanten Wohngebiet, die die Entfernung von 75 m Lauflinie vom Hydranten Nr. 6 (Osterbrink 2) und von dem Hydranten in der Mitte des Forstweges überschreiten, soll die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen durch zwei zusätzliche Hydranten innerhalb der Ringstraße abgedeckt werden. Die Standorte dieser zusätzlichen Hydranten sollen so gewählt werden, dass sie zueinander einen maximalen Abstand von 150 m einhalten.

Nach der Stellungnahme der Stadtwerke Wernigerode zum 1. Entwurf vom 26.08.2021 kann die Mitbenutzung von deren technischen Hydranten

Stellungnahmen

(noch Ortsfeuerwehr Drübeck)

der Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten zwischen den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Ilsenburg (Harz). Eine Aufnahme in die Vereinbarung ist zu veranlassen.

In der Begründung wird weiterhin die Errichtung einer Zisterne genannt, um die fehlende Restmenge von 27 m³/h sicherzustellen. Der Standort der Zisterne (Volumen mind. 60 m³) ist mit der Feuerwehr abzusprechen.

Ergebnis der Abwägung

im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen. Insofern können weitere Hydranten wie der Hydrant vor dem Grundstück Forstweg 17 in die Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten zwischen den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Ilsenburg mit aufgenommen werden.

Da nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 und nach dem Anhang 1 der Information „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen ist und im Gebiet des Bebauungsplans „Holzplatz II“ eine in der Regel freistehende Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zu erwarten ist, ist dort eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden ausreichend. Eine Zisterne muss deshalb für die Versorgung mit Löschwasser nicht errichtet werden. Die Begründung soll entsprechend geändert werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

12. Regionale Planungsgemeinschaft Harz

Schreiben vom 11.08.2021

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz)

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

Zum Vorhaben äußerten wir uns bereits in der Stellungnahme vom 23.07.2021. Darin forderten wir eine Begründung für die weitere Wohnbauflächenausweisung im nichtzentralen Ort Drübeck der Stadt Ilsenburg.

Diese Begründung wurde im vorliegenden Entwurf nachvollziehbar nachgeholt. Eine Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung fand hinreichend statt. Somit besteht für die B-Plan-Fläche „Holzplatz II“ in Drübeck aus unserer Sicht kein regionalplanerischer Konflikt mehr, da die Fläche bereits im F-Plan als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit raumordnerisch abgestimmt war.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

13. Unterhaltungsverband „Ilse-Holtemme“

Schreiben vom 28.10.2021

Der UHV Ilse / Holtemme ist laut §54 WG LSA für die Gewässerunterhaltung Gewässer 2. Ordnung nach §39 WHG und §52 WG LSA verpflichtet.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für das oben benannte Vorhaben betrifft dies die Gewässer 2. Ordnung: Laut Begründung zum Bebauungsplan „Holzplatz II“ in Ilsenburg/OT Drübeck, Absatz 4.3, befinden sich im Vorhabensgebiet keine Gewässer 2. Ordnung und dieses Areal ist auch nicht Bestandteil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets. Aus diesem Grund hat der UHV keine Einwände gegen den B-Plan.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

14. Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben vom 22.11.2021

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit – sind nicht eingegangen