

Stadt Ilsenburg

6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg im Bereich von Wohnbauflächen und Grünflächen an der Wiesenstraße und der Punierstraße in der Stadt Ilsenburg (Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

I. Die **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit** fand in der Zeit vom 19.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023 statt. Von privater Seite wurde dabei folgende Stellungnahme vorgebracht:

1. Stellungnahme, Ilsenburg, 20.11.2023

Hiermit erheben wir namens und im Auftrag unserer Mandanten Einwendungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 5 "Ferienhäuser Ottilienruh" und die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg im Bereich von Wohnbauflächen und Grünflächen in der Wiesenstraße und der Punierstraße, welche die Errichtung von 5 Ferienhäusern im denkmalgeschützten Park „Wolfs Park" vorsieht.

1.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks 277/78, das unmittelbar an den Park und das geplante Bebauungsplangebiet angrenzt. Sie sind daher in ihren Rechten als Nachbarn betroffen. Das Gebäude befindet sich in einem reinen Wohngebiet.

Beschlussempfehlung

Richtigstellung: Das Nachbargebäude befindet sich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan planungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), in dem nach § 4 Baunutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe etc. zulässig sind und ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können.

Auch tatsächlich entspricht der Charakter des Gebietes trotz der vorhandenen Wohnbebauung einem Allgemeinen Wohngebiet: Auf dem ca. 40 m nördlich gelegenen Grundstück Punierstraße 17 befindet sich der Firmensitz eines eher mischgebietstypischen Handwerksbetriebs (Tätigkeit gem. Firmeneintrag: Fliesen-, Platten-, Mosaikleger, Hausmeistertätigkeiten und Trockenbau), Die Firmenfahrzeuge dieses Betriebs stehen oft vor dem Grundstück.

Des Weiteren befindet sich in der Punierstraße 14 das Altenpflegeheim "Haus Abendsegen" mit dem dazugehörigen Besucherparkplatz an der Wiesenstraße. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des angrenzenden Nachbargebäudes mehrere Ferienunterkünfte, einzelne Gaststätten sowie kleinere Betriebe. Somit kann von einer Vorbelastung der Grundstücke Punierstraße 18-22 ausgegangen werden, welche über „reines“ Wohnen hinausgeht.

2.

Zunächst weisen wir darauf hin, dass bereits das Offenlegungsverfahren unter wesentlichen Mängeln leidet. Am heutigen 20.11.2023, dem letzten Tag der Einsichtnahme und des Fristablaufs, war dies nicht möglich, da die Verwaltung geschlossen ist. Schon aus diesem Grund ist das Verfahren fehlerhaft und aufzuheben.

Beschlussempfehlung

Die Planungsunterlagen lagen vom 19.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023 im Verwaltungsgebäude während der üblichen Dienstzeiten aus. Da die Planungsunterlagen ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Ilsenburg unter www.stadt-ilsenburg.de eingesehen werden konnten, liegt kein fehlerhaftes Verfahren vor. Die Vorgehensweise entspricht den Regelungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB.

3a)

Es ist weiter anzumerken, dass, soweit ersichtlich, der Stadtrat im Rahmen des Verfahrens nach § 36 BauGB bei dem konkreten Baugenehmigungsverfahren mit der Angelegenheit nicht befasst wurde, offenbar aus gutem Grunde. Der Stadtrat hätte hier beteiligt werden müssen. Die Stadt Ilsenburg hat ca. 9.000 Einwohner, so dass die Erteilung des Einvernehmens kein Geschäft der laufenden Verwaltung darstellen dürfte.

Aus der Stellungnahme der Stadt zu § 36 BauGB ist sogar trotz der insoweit im Innenverhältnis unzureichenden Beteiligung des Stadtrates nicht einmal eine uneingeschränkte Beteiligung ersichtlich (siehe Stellungnahme der Gemeinde vom 14.03.2022 unter Ziffer 17).

Eine derartige Zustimmung unter Bedingungen ist kein Einvernehmen. Daher hätte schon aus diesem Grund die Baugenehmigung nicht erteilt werden dürfen.

Offenbar hat die Stadt einen Planungswillen, der nicht dem entspricht, was der Antragsgegner verfolgt.

Beschlussempfehlung

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Verfahren zum Einvernehmen der Stadt zum seinerzeitigen Bauantrag für die Ferienhäuser gem. § 36 BauGB.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist hiervon nicht betroffen, weil der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.09.2023 beschlossen hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottlienruh“ aufzustellen und dem Planvorentwurf mit der Begründung zugestimmt hat.

3b)

In der Sache ist damit eine vorurteilsfreie Abwägung nicht möglich. Insoweit leidet das Verfahren bereits im Vorherein an einem wesentlichen Webfehler und damit Rechtsfehler. So ist seinerzeit die Baugenehmigung auf dem Nachbargrundstück unserer Mandantschaft durch den Landkreis ausgesprochen wurden, nachdem der Bürgermeister der Gemeinde ohne Beteiligung des Gemeinderates das Einvernehmen zu dieser rechtswidrigen Maßnahme (Baugenehmigung) ausgesprochen hat. Im Hinblick auf die Erteilung der Baugenehmigung ist derzeit ein Hauptsacheverfahren vor dem Landesverwaltungsamt anhängig, das noch nicht entschieden worden ist. Das Landesverwaltungsamt sieht offenbar ebenfalls einen materiellen Rechtsfehler in der Erteilung des Einvernehmens und der Erteilung der Baugenehmigung.

Aus diesem Grund hat es die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Der Bebauungsplan wird also nur deshalb erstellt, um angeblich rechtmäßige Zustände herzustellen. Dies wird sich natürlich aus den nachstehenden Gründen ebenfalls nicht erreichen lassen. Unabhängig von diesen kann jedoch schon an dieser Stelle festgehalten werden, dass eine ordnungsgemäße Abwägung nicht möglich ist, da der Bebauungsplan die Intention verfolgt, einen unrechtmäßigen Zustand (wenn auch im Ergebnis mit anderen untauglichen Mitteln) zu „legalisieren“. Die Erteilung des Einvernehmens durch den Bürgermeister war nicht nur materiell rechtswidrig, sondern auch formell. Er hat damit nämlich die Beteiligungsrechte des Rates übergangen. Nach hiesiger Auffassung geschah dies durch den Bürgermeister womöglich sogar bewusst, da er sich nach der derzeitigen Aktenlage auch praktisch werbend in dem investiven Zusammenhang der Villa und damit für den Investor, d.h. konkret in einem Video zeigt bzw. zeigen lässt. Das Video können wir aus technischen Gründen nicht beifügen. Sofern gewünscht wird, dass dieses Video vorgeführt wird, bitten wir um einen Hinweis. Hierzu bitten wir bereits jetzt ums Wort.

Jedenfalls war die Übergehung des Gemeinderates in jedem Fall bereits formell rechtswidrig. Die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens war auch materiell rechtswidrig. Wenn mithin in Folge dessen bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes schon aus diesen Gründen eine entsprechende Abwägung und ein Satzungsbeschluss offenbar rechtswidrig sind, ist die Veröffentlichung eines Bebauungsplanes darauf angelegt, die Haftung für eine fehlerhafte Entscheidung von der Ebene Bürgermeister und Landkreis auf den Gemeinderat zu verlagern. Dies bedeutet, dass jedes einzelne Gemeinderatsmitglied grundsätzlich haftet. Denn der Investor erlangt (vermeintlich) durch den Bebauungsplan eine Grundlage, die jedoch in Folge der fehlerhaften Abwägung rechtswidrig ist, so dass der Investor grundsätzlich Schadenersatz verlangen könnte. Dieser Webfehler lässt sich nicht reparieren, da er durch die fehlerhafte Entscheidung des Bürgermeisters begründet wurde.

In dieser Gemengelage mit dem erheblichen Risiko einer Haftungsverlagerung auf jedes Gemeinderatsmitglied kann ein Bebauungsplan nicht rechtmäßig abgewogen und nicht beschlossen werden.

Beschlussempfehlung

Die Entscheidung des Bürgermeisters betraf das seinerzeitige Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag für die Ferienhäuser gem. § 36 BauGB.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist hiervon nicht betroffen, weil der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.09.2023 beschlossen hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottlienruh“ aufzustellen und dem Planentwurf mit der Begründung zugestimmt hat.

3c)

Der auf der Internetseite der Stadt Ilseburg veröffentlichte Umweltbericht Teil 2 wurde vom Planungsbüro - ARC-PLAN MÜLLER - ausgearbeitet, hierbei handelt es sich um das selbige Planungsbüro, welches durch die Eigentümer zur Planung der Ferienhäuser und Außenanlagen beauftragt wurde. Zur Einschätzung der Eingriffsgenehmigung nach dem Naturschutzrecht ist die zuständige Naturschutzbehörde befugt. Auch aus diesem Grund ist bereits ein Webfehler enthalten, der zwingend eigenständig zu einem Abwägungsdefizit und damit zur Rechtswidrigkeit führt.

Beschlussempfehlung

Als Grundlage für den Umweltbericht wurde im Jahr 2022 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Fachbüro Corax/Göttingen eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit artenschutzrechtlichem

Fachbeitrag erarbeitet. Der Umweltbericht und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ wurden hinsichtlich des Artenschutzes gemäß den Ergebnissen und Empfehlungen dieses Fachbeitrags verfasst.

Der Landkreis als untere Naturschutzbehörde wurde als zuständige Fachbehörde sowohl im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Ferienhäuser als auch im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4(1) BauGB zum vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Die zuständige Fachbehörde hat im Rahmen der bisherigen Verfahren entgegen der nachbarlichen Stellungnahme keine Sach- und/oder Abwägungsfehler vorgebracht.

Im Übrigen ist es unerheblich, wer die Planunterlagen ausarbeitet. Entscheidend ist, dass diese sachlich und fachlich unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben erstellt werden. Da die zuständigen Fachbehörden keine Mängel vorgebracht haben, kann davon ausgegangen werden, dass die Planunterlagen nicht fehlerhaft sind.

4.

Durch das Bauvorhaben wurde durch eine örtliche Grenzfeststellung eine Grenzbebauung des Wohnhauses unserer Mandanten zum benachbarten Grundstück (Parkanlage) vermessen. Dadurch wurden bodenrechtliche Spannungen erzeugt. Es ist festzuhalten, dass die Grenze über die Terrasse verläuft und sogar teilweise durch Räume des Wohnhauses selbst. Das streitbefangene Grundstück für Ferienhaus Nr. 6 befindet sich links (Anschluss Blatt 3). Damit sind weder die bauordnungsrechtlichen Abstände eingehalten, noch das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Beides ist drittschützend.

Gegen diese Vermessung befinden wir uns im Widerspruchsverfahren. Hierüber ist noch nicht entschieden. Durch den Bebauungsplan wird der Abstand zum Gebäude unserer Mandantschaft, in dem diese mit ihrer minderjährigen Tochter wohnen, verletzt. Das Gebäude ist zur Seite des BPlan-Gebietes nicht mehr nutzbar, eine Terrassennutzung ist völlig ausgeschlossen, es tritt eine erhebliche Verschattung und der Verlust des vollen Wohnwertes auf. Das Vorhaben hat daher bereits enteignenden Charakter. Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass das Gebäude unserer Mandanten bereits mit Blick auf Hochwasserschutz, erhöht gebaut wurde, so dass die Unterkante des Fensters im Erdgeschoss erst etwa bei 2m über dem Fußboden beginnt, was einen Heckenwuchs von größer 2m bedingt, zudem befinden sich das Kinderzimmer und Badezimmer sind im 1.OG. Dies führt zu einer extremen Verschattung direkt vor dem Fenster (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer).

Beschlussempfehlung

Die Stellungnahme zur Grenzbebauung, zum Gebäudeabstand und zur Verschattung ist für die Änderung des Flächennutzungsplans unbeachtlich und wird in der Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 abgehandelt.

5.

Wir weisen trotz gegenläufiger Behauptungen darauf hin, dass eine friedliche Einigung mit den neuen Eigentümern der Villa Ottilienruh nicht möglich war und ist. Es wurde unserer Mandantschaft, wider jeglicher Behauptungen, nie ein Kaufangebot unterbreitet.

Beschlussempfehlung

Für das Bauleitplanverfahren kommt es nicht darauf an, ob eine friedliche Einigung zwischen dem jetzigen Eigentümer des Villen-Grundstücks und den angrenzenden Nachbarn möglich war oder nicht. Auch das Unterbreiten eines Verkaufsangebotes für einen an die Nachbargrundstücke angrenzenden Grundstückstreifen ist keine Voraussetzung für das Aufstellen einer Flächennutzungsplanänderung. Im Übrigen steht die Behauptung der Eigentümer des Grundstücks 277/78 im Widerspruch zu ihren nachfolgenden Einwendungen unter Ziff. 6.

6.

Zur Vorstellung des Bauprojektes im August/September 2021 wurden alle Anwohner der Punierstraße und Wiesenstraße geladen. Im Rahmen der Präsentation wurde angedeutet, dass ggf. die Möglichkeit besteht, 6 Meter des Pachtlandes zu kaufen. Hier wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Grundstück dann zum Verkehrswert eines Baugrundstückes verkauft werden könnte. Eine Kaufabsprache mit einzelnen Anwohnern käme zudem nur in Betracht, wenn alle Pächter auch kaufen würden. Eine Vereinbarung zum Eintrag einer dadurch notwendigen Baulast kam nicht zur Sprache. In der kurz darauffolgenden Stadtratssitzung wurde diese Möglichkeit für die Anwohner nicht mehr erwähnt und auch nicht weiter vom Eigentümer in Erwägung gezogen. Was tatsächlich vorliegt, ist ein Schreiben der neuen Eigentümer, indem unsere Mandanten vom Eigentümer schriftlich aufgefordert werden, ihre Terrasse abzureißen. Bei Nichtbefolgung wurde angedroht, diese auf Kosten unserer Mandanten abreißen zu lassen, was zu einer Klage vor dem Amtsgericht in Magdeburg

führte. Vor der Kammer wurde der Eigentümer eindringlich aufgefordert, im Sinne einer friedlichen Nachbarschaft die erwähnten 6 m an unsere Mandanten zu verkaufen. Dieser Aufforderung hat er sich hartnäckig verweigert. Die nun erfolgte Bebauung erhöht somit weiter die bodenrechtlichen Spannungen.

Beschlussempfehlung

Es handelt sich bei den vorgebrachten Einwänden um Inhalte einer privatrechtlichen Auseinandersetzung, die für die Bauleitplanverfahren rechtlich nicht relevant sind.

7.

In Folge der Errichtung von Ferienwohnungen wird das bisher bestehende sehr ruhige reine Wohngebiet maßgeblich verändert. Hier ist mit einem erhöhten An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, was, ganz unabhängig von den konkreten Immissionen, auch nachhaltig den Gebietscharakter insgesamt verändert.

Eine Bebauung hinter dem Haus unserer Mandanten stellt zweifellos eine erhebliche Änderung der gegenwärtigen Umgebung dar. Bisher grenzte das Haus an einen Park, was ihm einen hohen ästhetischen Wert und eine ruhige, grüne Umgebung verlieh. Diese Attribute tragen erheblich zum derzeitigen Wert des Hauses bei. Durch eine Bebauung wird die unmittelbare Umgebung und damit auch die Attraktivität des Hauses unserer Mandanten stark beeinträchtigt. Die Aussicht auf den Park, die Ruhe und die Privatsphäre, die der Park bietet, wird durch die Ferienhäuser und den zusätzlichen Lärm sowie den Verkehr ersetzt. Der Fremdenverkehr hat einen erheblichen Einfluss auf die Lebensqualität im Wohngebiet, insbesondere, wenn er direkt hinter dem Haus unserer Mandanten stattfindet. Dies führt zu einer erheblichen Störung von Erholung, die für unsere Mandanten und die anderen angrenzenden Anwohner notwendig ist. Im Weiteren wird der permanente Fluss von Fremden, Lärm und Unruhe verursachen, die die Ruhe des Wohngebiets stören. Es ist daher wichtig, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um diese Art von Störungen zu minimieren und unseren Mandanten und den anderen Anwohnern eine friedliche und ruhige Umgebung für ihre Erholung zu gewährleisten.

Beschlussempfehlung

Das Nachbargebäude befindet sich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan planungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), in dem nach § 4 Baunutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe etc. zulässig sind und ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können.

Auch tatsächlich entspricht der Charakter des Gebietes trotz der vorhandenen Wohnbebauung einem Allgemeinen Wohngebiet: Auf dem ca. 40 m nördlich gelegenen Grundstück Punierstraße 17 befindet sich der Firmensitz eines eher mischgebietstypischen Handwerksbetriebs (Tätigkeit gem. Firmeneintrag: Fliesen-, Platten-, Mosaikleger, Hausmeistertätigkeiten und Trockenbau). Die Firmenfahrzeuge dieses Betriebs stehen oft vor dem Grundstück. Des Weiteren befindet sich in der Punierstraße 14 das Altenpflegeheim "Haus Abendsegen" mit dem dazugehörigen Besucherparkplatz an der nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wiesenstraße. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des angrenzenden Nachbargebäudes mehrere Ferienunterkünfte, einzelne Gaststätten sowie kleinere Betriebe. Somit kann von einer Vorbelastung der Grundstücke Punierstraße 18-22 ausgegangen werden, welche über „reines“ Wohnen hinausgeht.

Hinsichtlich der im Bau befindlichen Gebäude kann für das Grundstück Punierstraße 21 von keiner bedeutenden Immissionsbeeinträchtigung ausgegangen werden, weil im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzend ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO1) mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt wird und aufgrund des zwischen der nördlichen und südlichen Zufahrt festgesetzten Fußwegs kein durchgehender Fahrzeugverkehr stattfindet. Im dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden hier drei Ferienhäuser in Größe und Art wie Einfamilienhäuser ausgewiesen. Da zudem die Terrassen der neuen Ferienhäuser an den westlichen Gebäudeseiten in Richtung Park geplant sind, kann davon ausgegangen werden, dass von den geplanten Ferienhäusern keine wesentlichen Störungen auf die östlich angrenzenden Gebäude ausgehen werden.

8.

Des Weiteren geht von Haus 5 eine erdrückende Wirkung auf das Haus und die Terrasse unserer Mandanten aus. Sie sind nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig. Eine solche erdrückende Wirkung ist nur in gravierenden Sonderfällen zulässig, die hier nicht vorliegen.

Zudem bringt der gewerbliche Betrieb der Ferienhäuser und der Villa eine enorme Lärmbelästigung mit sich. Bei Ferienhäusern ist eine hohe Fluktuation von Gästen zu erwarten, die zu unterschiedlichen Zeiten an- und abreisen. Dies lässt sich bereits bei der umfunktionierten Villa zur Beherbergung von Feriengästen beobachten. Die Zuwegung für An- und Abfahrt von 3 Ferienhäusern sowie die Parkmöglichkeiten der Feriengäste sind vor dem Wohnzimmer und der Küche unserer Mandanten geplant. Für die Dauer des Aufenthalts der Feriengäste ist mit Feiern, Grillen und anderen freizeithlichen Aktivitäten zu rechnen. Dies führt unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und Störung der Ruhe und Erholung.

Die aktuelle Baustelle zum Errichten der Ferienhäuser und damit einhergehend die Staub- sowie Lärmbelästigung ist bereits eine unzumutbare Beeinflussung der Grundrechte und stellt eine erhebliche Einschränkung der Wohnsituation dar. Verstärkt wird dieses ebenfalls durch den Baustellenverkehr, welcher in etwa 2m an der Wohnstube sowie Küche vorbeiführt.

In Folge dessen und der erheblichen Verschattung wird nicht nur der Wohnwert beeinträchtigt, sondern das Eigentum als solches verletzt. Außerdem ist mit erhöhten Lärmbelästigungen und Abgasen zu rechnen, so dass auch insoweit wesentliche Belange der körperlichen Unversehrtheit unserer Mandanten verletzt werden (Art. 14 GG; Art. 2 Abs. 2 Satz 2 GG). Im Übrigen verletzt dies auch weitere drittschützende Belange nach den Maßgaben des BauGB, wonach Belange des Gesundheitsschutzes und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zudem wird die Privatsphäre verletzt, da das Ferienhaus 5 einen direkten Einblick in die Wohnräume wie Bad, Wohn- und Essbereich, Küche und Terrasse ermöglicht. Dies stellt eine unzulässige Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts unserer Mandanten dar. Jede Person im Haushalt hat ein Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens.

Dies führt auch unweigerlich zu einer Minderung des Hauswertes, da potenzielle Käufer diese Merkmale als wertmindernd betrachten. Daher stellt eine Bebauung mit Ferienhäusern zweifellos eine starke Wertminderung unserer Immobilie dar.

Im Ergebnis ist weiter festzuhalten, dass das Vorhaben den Gebietserhaltungsanspruch unserer Mandanten verletzt. Dies gilt erst recht dann, wenn jetzt unmittelbar benachbart ein Bebauungsplan erstellt wird, der die bisherige ruhige Lage des Grundstücks unserer Mandanten durch die gewerbliche Ausrichtung nachteilig verändert.

Die Planung verletzt den Bestandsschutz unserer Mandantschaft.

Es ergibt sich durch Heranrücken der geplanten Bebauung eine Riegelbebauung, durch die die nachbarlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht hinreichend Genüge getan ist. Vielmehr führt das Vorhaben auch dazu, dass sich der Gebietscharakter verändert und das bisherige Gebiet auch nicht erhalten bleibt, wegen der bereits in mehrfacher Hinsicht gegebenen Verletzung des subjektiv öffentlich-rechtlichen Rücksichtnahmegebotes.

Der Neubau von Ferienhäusern, darunter das hier gegenständliche, stellt hiergegen einen gänzlich anderen Charakter dar, wobei nicht mehr von "nicht störenden Gewerbetrieben" oder „kleinen Beherbergungsbetrieben" gesprochen werden kann. Dass hier ein Unterschied besteht, zeigt alleine, dass der Flächennutzungsplan für das zu bebauende Villagebiet mit umlaufenden Grünflächen in sonstige Sondergebiete mit –Zweckbestimmung Fremdenverkehr - geändert werden müsste.

Weiter ist festzuhalten, dass sich das hier bestehende reine Wohngebiet klar vom Sondergebiet Fremdenverkehr im Ilsetal abgrenzt. Dies ergibt sich bereits aus dem Flächennutzungsplan vom 10.05.2019.

Beschlussempfehlung

Die vorgebrachte erdrückende Wirkung hinsichtlich Verschattung und Lärmbelästigung durch die geplanten Gebäude ist für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans unbeachtlich und wird in der Abwägung zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 abgehandelt.

Zum Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr

In Sondergebieten der Zweckbestimmung Fremdenverkehr sind u.a. auch Hotels und Kurgebiete mit hoher Belegung bzw. hoher Fluktuation zulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt wird. In diesem vhb. Bebauungsplan sind lediglich fünf EFH-typische Ferienhäuser (sog. Landhäuser) geplant. Diese sind nach der Gebäudeart und Nutzungsintensität Allgemeinen Wohngebieten ähnlicher als die o.g. intensiven Fremdenverkehrsgebiete.

Eine nachträgliche Nutzungsintensivierung ist nicht zulässig, weil eine Abweichung vom mit der Gemeinde zu vereinbarenden Durchführungsvertrag des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB nicht zulässig ist. Dies würde eine Änderung des Durchführungsvertrags bzw. den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags erfordern.

Somit kann die vorliegende Planung nicht mit den übrigen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten der Zweckbestimmung Fremdenverkehr, insbesondere nicht den o.g. intensiven Fremdenverkehrsgebieten, gleichgestellt werden.

9.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht auch den Besonderheiten des geltenden Flächennutzungsplans. Dieser weist in dem zu bebauenden Gebiet eine besondere Schutzbedürftigkeit aus, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Naturgewalten erforderlich sind. Es ist

nicht ersichtlich, dass diesen Besonderheiten im vorliegenden Bebauungsplan Genüge getan wird. Des Weiteren befinden sich Teile des Bebauungsplans laut geltendem Flächennutzungsplan teilweise im allgemeinen Wohngebiet und in einer Parkanlage. Gemäß §35 Abs. 3 Nr. I BauGB widerspricht der Bebauungsplan somit dem geltenden Flächennutzungsplan und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Die Änderung des Gebiets in sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr hat Auswirkungen auf die Umwelt und die Lebensqualität in der Umgebung. Die Errichtung von Ferienhäusern in diesem Gebiet könnte zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen, was wiederum negative Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Verkehrssicherheit haben könnte. Des Weiteren befürchten wir eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Grünflächen, die bisher ein wichtiger Bestandteil des städtischen Charakters waren. Diese Flächen dienen nicht nur der Erholung der Anwohner, sondern auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Des Weiteren möchten wir betonen, dass die Errichtung von Gebäuden im denkmalgeschützten Park zu einer erhöhten Verkehrsbelastung und einer Verschlechterung der Infrastruktur führen könnte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verletzt den Grundsatz der Rücksichtnahme, der eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfordert. Die Errichtung von Ferienhäusern im denkmalgeschützten Park führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, des Natur- und Artenschutzes, des Erholungswertes und Denkmalwertes des Parks. Diese Beeinträchtigungen stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu dem Interesse des Vorhabenträgers an der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher abwägungsfehlerhaft.

Beschlussempfehlung

Zum Erdfall- und Senkungsgebiet

Das potentielle Erdfall- und Senkungsgebiet wird analog zum wirksamen Flächennutzungsplan in die Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche übernommen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Naturgewalten erforderlich sind.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10000 dargestellte Fläche, betrifft nach der zeichnerischen Ungenauigkeit des Maßstabs lediglich den südlichen Randbereich des östlichen Baugebiets. Die Nachbargebäude Punierstraße 21 und 22 sind nach der Darstellung des F-Plans dagegen vollständig vom Erdfall- und Senkungsgebiet betroffen.

Nach der diesbezüglichen Fachstellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau (Stellungnahme Nr. 9) sind in diesem Gebiet konzentrierte Versickerungen in den Untergrund unbedingt zu vermeiden. Dieser Hinweis wird im parallel aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet, da das anfallende Oberflächenwasser nach dem Niederschlagswasserkonzept nicht punktuell versickert wird, sondern mehrheitlich in Retentionszisternen zurückgehalten bzw. in Mulden-Rigolen und breiflächig diffus versickert wird.

Da lediglich der südliche Randbereich vom dargestellten Erdfall- und Senkungsgebiets betroffen ist und eine Gefahr mit der Vermeidung von konzentrierten Versickerungen verringert werden kann, wird nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg durch die Planung kein Konflikt mit Leib und Leben der zukünftigen Bewohner vorbereitet.

Zu Auswirkungen auf den Verkehr und die Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung wird im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 genauer dargestellt: Die Ferienhäuser 1-4 werden von der Wiesenstraße erschlossen. Die Engstellen der Wiesenstraße werden durch Landabtretung an die Stadt bzw. Landtausch mit der Stadt verbreitert. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Verkehrssicherheit zu befürchten. Da lediglich die Zufahrt zum Ferienhaus Nr. 5 von der Punierstraße über die vorhandene Villenzufahrt erfolgt, ist auch hier keine wesentliche Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms durch Feriengäste zu erwarten.

Zu Auswirkungen auf die Landschaft, die Erholung der Anwohner, den Artenschutz und den Denkmalschutz

Die randliche Bebauung des Villenparks wurde auf der Grundlage der erstellten Fachgutachten zum Artenschutz und zur Denkmalpflege und mit im vhb. Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich geplant. Da der Park sich im Privatbesitz befindet, umlaufend eingezäunt ist und aufgrund dichter Gehölzränder an der Wiesenstraße bisher nicht von der Wiesenstraße einsehbar war, hat der bisherige Park keine bedeutende Außenwirkung.

Als Ausgleich für die geplante randliche Bebauung des Parks wird im vhb. Bebauungsplan u.a. festgesetzt, dass an der Wiesenstraße ein 15m breiter Bereich von Gehölzen freizuhalten ist, damit von der Wiesenstraße durch den Park eine Sichtachse auf die Villa freigelegt wird. Somit erfolgt hier eine Verbesserung der bisherigen Außenwirkung des Parks einschl. Villa.

Weiterhin werden als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Ortsbildes u.a. der Erhalt und die Ergänzung der parkseitigen Hecken-Eingrünung der Randbebauung und die Anpflanzung von denkmalkonformen großkronigen Bäumen festgesetzt.

10.

Laut Petition des Landtages vom 12.01.2023 hat die Denkmalschutzbehörde Haus 1 und Haus 4 als nicht genehmigungsfähig erachtet. Für Haus 4 wurde eine Alternative an einen anderen Standort benannt. Auch dies steht im Widerspruch mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

In diesem Fall ist das private Wohnen unserer Mandanten mit ihrem Kind als Familie eindeutig schützenswerter als die Fremdenbeherbergung in Ferienhäusern.

Laut Baugenehmigung vom 11.05.2022 unter Punkt V. Prüfbemerkungen/Hinweise Naturschutz ist eine Eingriffsgenehmigung nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Dies widerspricht der Petition des Landtages vom 12.01.2023, da das Gebiet als Außenbereich bezeichnet wird und damit eine Eingriffsgenehmigung nach Naturschutzrecht erforderlich ist.

Das Vorhaben beeinträchtigt damit hier ebenfalls die öffentlichen Belange. Ein verwertbares Umweltgutachten, das diesen Namen verdient, ist aus den genannten Gründen nicht ersichtlich.

Beschlussempfehlung

Zur Denkmalschutzbehörde

Die Petition an den Landtag vom 12.01.2023 bezog sich auf die Baugenehmigung vom 11.05.2022 und ist für die Änderung des Flächennutzungsplans unbeachtlich.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde das im Bauantrag am Westrand des Villengrundstücks dargestellte Ferienhaus Nr. 1 gemäß dem Widerspruch der Denkmalschutzbehörde aus der Baugenehmigung herausgenommen. Das frühere Haus 4 (jetzt Haus 3) ist dagegen Bestandteil der Baugenehmigung vom 11.05.2022. Da das frühere Gebäude Nr. 1 nicht Inhalt der Baugenehmigung ist, wird der betreffende Bereich auch nicht in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Zur Eingriffsgenehmigung

Die Baugenehmigung vom 11.05.2022 wurde gemäß § 34 BauGB als Maßnahme im Innenbereich erteilt, für die eine Eingriffsgenehmigung nicht erforderlich war. Da dies für die vorliegende Bauleitplanung nicht zutrifft, wird im Umweltbericht im Kap. IV eine Eingriffsbewertung nach dem Biotopwertverfahren LSA erstellt. Die bisherige Eingriffsbewertung wird für die nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB auszulegenden Planentwürfe gemäß den vorgebrachten Fachstellungen noch überarbeitet und vervollständigt. Die Eingriffsregelung wird somit der gesetzlichen Regelung entsprechend beachtet.

Zum Umweltgutachten

Folgende Umweltgutachten wurden von kompetenten Fachbüros erstellt:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag*
- Gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept*

Die Ergebnisse beider Gutachten wurden in die Begründung mit Umweltbericht der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und des parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplans Nr. 5 sowie in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans aufgenommen.

Unter Beachtung der nach den vorgebrachten Stellungnahmen der Fachbehörden vorgenommenen Überarbeitung der Planunterlagen geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass mit der Planung die Umweltbelange den gesetzlichen Regelungen entsprechend beachtet werden.

II. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Rundschreiben vom 09.10.2023 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 20.11.2023. Seitens der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen (Nummerierung gemäß Verteilerliste der Stadt Ilsenburg):

1. Landesverwaltungsamt, Abteilung Landwirtschaft und Umwelt

1.1 Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung, 08.11.2023

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 6. Änderung des hier benannten Flächennutzungsplanes 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.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird beachtet.

1.2 Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen, 15.11.2023

Mit der 6. Planänderung sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiete am Nordwestrand und am Ostrand des Villenparks als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen planungsrechtlich gesichert werden, da sich die Ferienhäuser bereits im Bau befinden. Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

1.3 Referat Wasser, 17.11.2023

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange teile ich Ihnen mit, dass durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg im Bereich von Wohnbauflächen und Grünflächen in der Wiesenstraße und der Punierstraße in der Stadt Ilsenburg keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt werden.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

2. Ministerium für Infrastruktur und Digitales, 21.11.2023

Hier: Landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Absatz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)

Vorgelegte Unterlagen: Vorentwurf (Stand August 2023)

Mit Schreiben vom 09.10.2023 wurden der obersten Landesentwicklungsbehörde die Unterlagen zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhäuser Ottilienruh“ der Stadt Ilsenburg (Harz) in der Fassung vom August 2023 zur landesplanerischen Abstimmung übergeben.

Ziel der vorgelegten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Vorbereitung der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung zweier innerhalb des Änderungsbereiches liegender Teilflächen als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur. Der von Bebauung umgebene Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die 6. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ der Stadt Ilsenburg (Harz) geführt.

Als oberste Landesentwicklungsbehörde stelle ich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 Abs. 2 LEntwG LSA fest, dass der 6. Änderung des FNP „Ferienhäuser Ottilienruh“ in der Stadt Ilsenburg (Harz) eine Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend bzw. raumbeeinflussend nicht zuzuordnen ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG ISA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Ich weise darauf hin, dass eine erneute landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 LEntwG ISA nicht erforderlich ist, sofern sich im Verfahren zu der in Rede stehenden Bauleitplanung der Stadt Ilsenburg (Harz) die Grundzüge nicht wesentlich ändern.

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

Beschlussempfehlung
Kenntnisnahme.

3. Landkreis Harz

3.1 Umweltamt, Untere Wasserbehörde, SG Wasser, 18.10.2023

Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser gibt es keine Bedenken zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans, da die wasserrechtlichen Belange betrachtet und bewertet wurden.

Es kann festgestellt werden, dass die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Reduzierung der Grünfläche und Erweiterung der Sonderbaufläche, keine nachteiligen Auswirkungen auf den Randstreifen des Gewässers „Wiesengraben“ (Gewässer 2. Ordnung) hat.

Die Angaben in der Begründung und im Umweltbericht bezüglich Hochwasserschutz können seitens der Wasserbehörde bestätigt werden.

Die Erläuterungen in der Begründung (Punkt 2.1 Gewässer) und im Umweltbericht (Punkt 1.3) zu den Gewässern sind zu ändern, da es sich bei dem Teich und den Zuläufen zum Wiesengraben innerhalb der Änderungsfläche nicht um Gewässer 2. Ordnung handelt. Somit finden die gesetzlichen Bestimmungen des WHG und WG LSA auf diese Gräben und den Teich keine Anwendung.

Beschlussempfehlung

Die Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Gewässer „Wiesengraben“ und zum Hochwasserschutz wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Korrektur der Erläuterungen in Punkt 2.1 der Begründung und Punkt 1.3 des Umweltberichts hinsichtlich des Teichs und der Zuläufe zum Wiesengraben wird befolgt.

3.1 Umweltamt, Untere Wasserbehörde, SG Abwasser, 16.10.2023

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Änderung der o.g. Pläne kann anhand der dürftigen Angaben in der Begründung zum B-Plan nicht beurteilt werden. Es ist hinsichtlich der NW-Beseitigung ein Konzept zu erstellen und mit der UWB abzustimmen. Aus diesem Konzept muss mindestens hervorgehen wie die Brauchwassernutzung erfolgen soll. Wie hoch die Überschusswassermenge sein wird und welche Auswirkungen diese auf die Wasserstände, Wasserqualität und ein freizuhaltendes Freibord unter Berücksichtigung von sonstigen Zu- und Abläufen des Teichs haben wird.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis zur Erstellung eines NW-Beseitigungskonzepts ist für die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan unbeachtlich. Das Konzept wird von einem Fachbüro für den Vorhaben- und Erschließungsplan zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ erstellt.

3.2 Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 23.10.2023

Gegen die vorgelegte Planung werden seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des LK Harz keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Beschlussempfehlung
Kenntnisnahme.

3.3 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, 17.10.2023

Gegen die vorgelegte Planung werden seitens der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Beschlussempfehlung
Kenntnisnahme.

3.4 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, 20.11.2023

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Die abzuklärenden naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange werden im parallellaufenden B-Planverfahren abgehandelt.

Beschlussempfehlung
Kenntnisnahme.

3.5 Bauordnungsamt, Vorbeugender Brandschutz, 16.11.2023

Der Änderung des Flächennutzungsplanes kann bei Umsetzung der nachfolgenden Sachverhalte im Sinne von § 1 Abs. 2 und § 18 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**BrSchG**) aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes zugestimmt werden:

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Es ist dabei ein Leistungsvermögen von mindestens **48 m³/h** (entspricht 800 l/min) über **2 Stunden** sicherzustellen. Normgerechte Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
3. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind für die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan unbeachtlich. Die Hinweise werden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ und im Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet.

3.6 Amt für Hoch- und Tiefbau, 06.11.2023

1. Kreisstraßenbelange

Der Standort befindet sich nicht an einer Kreisstraße

2. Untere Straßenaufsicht

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

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz angebunden, damit ist der gesicherte Zugang vorhanden.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

3.7 Amt für Gebäudemanagement und Zentrale Dienste, 16.10.2023

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

3.8 Untere Forstbehörde, 17.10.2023

Vom o.g. Verfahren werden Belange nach dem Forstrecht nicht berührt.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

3.9 Ordnungsamt, SB Katastrophenschutzplanung, 23.10.2023

Die angefragte Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und erdeingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme. Die Begründung wird gem. den geg. Hinweisen ergänzt.

3.10 Ordnungsamt, SG Waffen-/ Sprengstoff-/ Jagd- / Fischereirecht, 17.10.2023

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

4. Regionale Planungsgemeinschaft, 07.11.2023

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. 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 (GVBI. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt.

Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./ 30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hat die Regionalversammlung den Entwurf dieses Sachlichen Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Damit haben die im Entwurf des Teilplanes enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.

Zum B-Plan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ gaben wir am 07.11.23 eine Stellungnahme ab. Diese gilt sinngemäß auch für die 6. F-Plan-Änderung im identischen Planbereich.

Stellungnahme zum vhb B-Plan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“:

Die Absätze 1-3 sind identisch mit der o.a. Stellungnahme zur 6. Änderung des F-Planes:

Mit dem o.g. B-Plan sollen auf einer ca. 0,9 ha großen Innenstadtfläche in Ilsenburg 5 Ferienhäuser mit 6 Ferienwohnungen in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ errichtet werden.

Im REPHarz ist im Planbereich ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgesetzt. Somit entspricht das Vorhaben dieser Festsetzung, raumordnerische Konflikte, auch zu anderen, angrenzenden Erfordernissen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

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

Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind. Die Planung steht den Festlegungen zur Windenergie des Entwurfes unserer derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen. Ich weise darauf hin, dass es sich um den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Erneuerbare Energien-Windenergienutzung handelt und im Laufe des Aufstellungsverfahrens Änderungen ergeben können.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

5. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, 06.11.2023

Zu dem o.g. Vorhaben bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange Landwirtschaft, Agrarstruktur und Forsten keine Bedenken, bzw. keine Betroffenheit.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

6. Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, 12.10.2023

1. Zuständig für die klassifizierte 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 o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

7. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referentin Gartendenkmalpflege, 27.11.2023

Die VILLA Ottilienruh ist aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Gründen im Sinne von § 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA als Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Die Denkmalbegründung lautet:

Baudenkmal VILLA Ottilienruh; gut gegliederte, stattliche Villa und Sommerhaus des bedeutenden Magdeburger Industriellen und Industriepioniers Rudolf Wolf (Firma R. Wolf -Buckau /Buckauer Maschinenfabrik, unter anderem Lokomobilbauer) von 1861 mit ausgedehntem Villengarten; zweigeschossiger Sichtziegelbau über hohem Natursteinsockel; Tür und Fenstergewände Sandstein; Freigespärre des mittelsteilen Daches und Balkonbrüstung in Anlehnung an gotische Maßwerkformen; wiederkehrendes Ornament des Pass mit stilisiertem S aus dem Namen der Gattin des Erbauers; Nebengebäude an der Punierstraße als ein- und zweigeschossige Fachwerkbauten (Wohnungen, Stallungen, Remisen) mit großen Schiebetoranlagen; im Park Teich, Plastiken, Lauben und Grotten; repräsentativster Villenbau dieser Zeit in Ilsenburg; Hauptgebäude inzwischen verputzt und in zahlreichen Baudetails verändert; architektonisch und städtebaulich von besonderer Bedeutung, darüber hinaus auch ortsgeschichtlich von hohem Aussagewert

Gegen das Vorhaben werden denkmalfachliche Bedenken geltend gemacht.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme. Die Denkmalbegründung gemäß dem Denkmalverzeichnis wird in die Planbegründung aufgenommen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg erfolgt als Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 5. Bitte übernehmen Sie unsere diesbezüglich mit Schreiben vom 27.11.2023 bereits getroffenen Aussagen.

Beschlussempfehlung:

Die o.a. Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wird im diesbezüglichen Verfahren abgewogen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Im Vorfeld der vorliegenden Planungen hatten wir uns bereits mehrfach, zuletzt am 08.12.2022 geäußert und auf die aus denkmalfachlicher Sicht notwendigen Planungsänderungen hingewiesen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden jedoch diese gegenüber der UDSB des Landkreises formulierten Auflagen / Empfehlungen nicht berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

Ein im Binnenverhältnis zweier Behörden verfasstes Schreiben vom 08.12.2022 des Landesamtes an den Landkreis ist der Stadt Ilsenburg nicht bekannt und nicht Gegenstand dieser F-Planänderung der Stadt Ilsenburg. Soweit Einwände der Landesbehörde die F-Planänderung betreffen, sind diese in diesem Verfahren vorzutragen.

Alle denkmalfachlichen Auflagen aus der Baugenehmigung für die Ferienhäuser vom 11.05.2022 wurden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 6 beachtet. Mit dem Bebauungsplan wird außerdem zur noch besseren Integrierung in das Baudenkmal die Anzahl der Ferienwohnungen im Rahmen von fünf Ferienhäusern von sechs auf fünf verringert.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorgenommene Anordnung der Ferienhäuser an den Randbereichen des Villengrundstücks einschließlich der notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen sich in das Erscheinungsbild des Parks integrieren und nicht vordergründig als räumliche Störung wahrgenommen werden. Die Villa und ihre umgebenden Bereiche werden von Bebauung freigehalten. Eine Sichtachse von der Wiesenstraße auf die Villa wird im Bebauungsplan hergestellt, indem eine hohe Strauchhecke zu entnehmen ist. Die Villa nimmt nach wie vor eine dominierende Wirkung auf dem Park-Grundstück ein. Im Ergebnis wurde so eine denkmalverträgliche Lösung und Eingriffsminimierung vorgenommen.

Das im Bauantrag dargestellte Ferienhaus Nr. 1 wurde gem. denkmalrechtlicher Auflagen aus der Baugenehmigung vom 11.05.2022 herausgenommen. Das frühere Haus 4 (jetzt Haus 3) ist dagegen Bestandteil der Baugenehmigung vom 11.05.2022.

Da das frühere Gebäude Nr. 1 nicht Inhalt der Baugenehmigung vom 11.05.2022 ist, wird der betreffende Bereich des Villengrundstücks auch nicht im Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Bitte übernehmen Sie folgende Korrekturen in die textliche Ausarbeitung (Begründung) des FNP:

Teil 1:

- S. 6 : Zu IV Planungsinhalt ..., 3 Grünfläche/Parkanlage: Unabhängig vom Denkmalstatus wird die Grünfläche ... verkleinert (die Ihnen vorliegende flächenhafte Ausdehnung der als Baudenkmal entspr. §2 Abs.2 DenkmalSchG LSA erfassten Parkanlage bleibt bestehen!) - S.7 : zu 4.1 Der Begriff Gartendenkmal ist im DenkmalSchG LSA nicht enthalten, die Parkanlage ist entspr. §2 Abs.2 DenkmalSchG LSA als Baudenkmal erfasst, der B-Plan wird in der vorliegenden Form nicht durch das LDA bestätigt.

Teil 2:

- S.5, 1.7: Das auf Seite 5 des FNP zitierte Gartendenkmalpflegerische Zielkonzept (Alnus Dendrologie, Bad Harzburg 2022) wurde durch das LDA nicht bestätigt, sondern nur als umfassende gartenhistorische Untersuchung anerkannt. Das zitierte Gartendenkmalpflegerische Zielkonzept ist zeitnah zu erstellen und den zuständigen Denkmalbehörden vorzulegen. Insofern kann es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Grundlage für den vorliegenden FNP aufgeführt werden.

Des Weiteren wurden im B-Plan und daraus resultierend im vorliegenden FNP die aus denkmalfachlicher Sicht getroffenen Hinweise zum Standort der Ferienhäuser 1 und 3 nicht berücksichtigt.

Aus denkmalfachlicher Sicht empfehlen wir eine Überarbeitung des vorliegenden B-Plans, sowie eine Korrektur der im FNP getroffenen Aussagen.

Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme des LDA zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege, die Ihnen gesondert zugeht.

Beschlussempfehlung:

Zu Teil 1:

S. 6: Die Begründung in Kapitel IV Planungsinhalt und Abwägung Abschn. 3 Grünfläche/Parkanlage wird gemäß dem obigen Hinweis folgendermaßen überarbeitet:

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche/Parkanlage wird durch die randlich dargestellten Sondergebiete/Ferienwohnen geringfügig verkleinert und gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, übernommen.

Die Integration in das Baudenkmal erfolgt dadurch, dass das östliche Baugebiet hinter der vorhandenen hohen Hainbuchenhecke verbleibt, welche die bisherigen dahinter befindlichen Privatgärten der angrenzenden Wohnhäuser abgeschirmt hat. Das westliche Baugebiet ist vom Park und dem Teich durch hohe Bäume getrennt.

Der Gesamtkomplex aus Villa und Park bleibt ungeachtet der randlichen Verkleinerung des Parks erhalten. Der Park bildet weiterhin den erforderlichen architektonischen Rahmen für die stadtgestalterisch repräsentative Villa.

Detaillierte Zielvorgaben und Schutzmaßnahmen sind dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ zu entnehmen.

S. 7: Der Hinweis zum Begriff „Baudenkmal“ wird beachtet.

Zu Teil 2:

Zum Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzept

Weder für den Flächennutzungs-, noch für den Bebauungsplan ist entscheidend, ob ein Fachgutachten als „Gartenpflegerisches Zielkonzept“ oder als umfassende „gartenhistorische Untersuchung“ bezeichnet wird. Weder das Baugesetzbuch noch das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt schreiben für die Bauleitplanung die Erstellung anderer Fachguten als einen Umweltbericht vor. Wie der Umweltbericht ist auch ein denkmalrechtliches Fachgutachten nur ein unselbständiger Teil einer Bauleitplanung, deren Inhalte nur insoweit wirksam bzw. rechtskräftig werden, wie die Inhalte im Rahmen der Abwägung in die Darstellungen eines F-Plans bzw. die Festsetzungen eines B-Plans übernommen werden. Insofern unterbreiten sowohl ein Umweltbericht als auch ein denkmalpflegerisches Gutachten nur Vorschläge, die der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen. Ein weiteres denkmalpflegerisches Gutachten wird daher in das aktuelle Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht eingebracht.

Richtigstellung zum Standort der Ferienhäuser 1 und 3

Aufgrund der denkmalfachlichen Auflagen im Baugenehmigungsverfahren wurde das im Bauantrag dargestellte Ferienhaus Nr. 1 aus der Baugenehmigung vom 11.05.2022 herausgenommen. Das frühere Haus 4 (jetzt Haus 3) ist dagegen Bestandteil der Baugenehmigung. Das frühere Gebäude Nr. 1 ist somit nicht Inhalt der Baugenehmigung vom 11.05.2022 und wird deshalb auch nicht im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Zur geforderten Korrektur der im Flächennutzungsplan getroffenen Aussagen

Alle denkmalfachlichen Auflagen der Baugenehmigung für die Ferienhäuser vom 11.05.2022 wurden im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan Nr. 6 beachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt den entsprechenden vorbereitenden Rahmen dar.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorgenommene Anordnung der Ferienhäuser an den Randbereichen des Villengrundstücks einschließlich der notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen sich in das Erscheinungsbild des Parks integrieren und nicht vordergründig als räumliche Störung wahrgenommen werden. Die Villa und ihre umgebenden Bereiche werden von Bebauung freigehalten. Eine Sichtachse von der Wiesenstraße auf die Villa wird im Bebauungsplan hergestellt, indem eine hohe Strauchhecke zu entnehmen ist. Der Park bildet weiterhin den erforderlichen architektonischen Rahmen für die stadtgestalterisch repräsentative Villa. Im Ergebnis wird nach dem Ermessen der Stadt so eine denkmalverträgliche Lösung und Eingriffsminimierung vorgenommen.

8. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bodendenkmalpflege, 17.11.2023

Nach derzeitiger Einschätzung des LDA bestehen gegen das Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände.

Bitte weisen Sie alle Beteiligten auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso jure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) verankerte Wochenfrist bei in der Erde oder im Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 (1 und 2) und die Genehmigungspflicht nach § 14 (1) DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 (9) Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 159/02).

Beschlussempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus archäologischer Sicht keine Einwände bestehen.

Die Hinweise zur gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale ist für die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan unbeachtlich. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5 wird um die geg. Hinweise ergänzt.

9. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 15.11.2023

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

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für die Planungsfläche nicht vor.

Beschlussempfehlung:KenntnisnahmeGeologieIngenieurgeologie

Auf die Lage des Bauvorhabens innerhalb eines Erdfall- und Senkungsgebietes wird in den vorgelegten Unterlagen hingewiesen. Hier ist mit oberflächennah anstehenden wasserlöslichen Gesteinen (Gips) zu rechnen.

Gemäß dem Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des LAGB gibt es im Umkreis von 500 m vom Bebauungsgebiet zehn konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkung (Erdfall). Die Erdfälle haben eine durchschnittliche Größe von 15 x 15 m und eine Tiefe von ungefähr 4 m. Das Auftreten der genannten Oberflächenveränderungen kann im Bereich des Vorhabens nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen für z. B. ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, benachrichtigen Sie bitte das LAGB umgehend. Konzentrierte Versickerungen in den Untergrund sollten unbedingt vermieden werden. Wir raten dringend ein Baugrundbüro zu verständigen und ein Baugrundgutachten zu diesem Standort zu erstellen. Darüber hinaus wäre zur Schadensvermeidung die Anwendung statischkonstruktiver Maßnahmen (z.B. zusätzlich bewehrte Fundamentplatte, verstärkte Ringanker u. ä.) möglich.

Die detaillierten Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeolDG vom 19. Juni 2020 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung zu stellen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis ist für die Änderung des Flächennutzungsplans unbeachtlich. Er wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 beachtet.

Hydrogeologie

Das Vorhaben liegt in einem Bereich, in dem nach im LAGB vorhandenen Daten flurnahes Grundwasser (in Tiefen von 0 – 1 m unter Flur) zu erwarten ist. Eine Überschwemmungsgefährdung kann nach Datenlage nicht ausgeschlossen werden. Flurnahe Grundwasserstände (in Auesanden über Auelehm) machen konzentrierte Versickerungen am Standort nach erster Einschätzung unmöglich, die Möglichkeiten zur Ableitung in ein Gewässer geprüft werden sollten. Entsprechende Erkundungen / Begutachtungen / Genehmigungsverfahren werden empfohlen.

Beschlussempfehlung:

Die Begründung des Flächennutzungsplans wird um den geg. Hinweis ergänzt. Für die Bauplanung wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Gemäß den Untersuchungsergebnissen wurden Empfehlungen für die Gründung der geplanten Gebäude gegeben.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 wurde außerdem eine hydraulische Fachplanung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erstellt.

10. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 01.11.2023

Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

Im Bereich der oben genannten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine geschützten Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

13. Landesanstalt für Altlastenfreistellung, 02.11.2023

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines sog. Ökologischen Großprojektes. Darüber hinaus konnten wir für das o.g. betroffene Grundstück keinen wirksamen Freistellungsbescheid ermitteln. Somit ist die Zuständigkeit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung als Bodenschutz- bzw. Freistellungsbehörde nicht gegeben.

Gemäß dem Prüfungsergebnis möchten wir Sie bitten, die LAF von einer weiteren Beteiligung an den Verfahren auszuschließen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

16. Stadt Bad Harzburg, 20.10.2023

Die 6. Änderung des F-Planes der Stadt Ilsenburg berührt keine Planungen der Stadt Bad Harzburg. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Vorhaben beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, stehen mir nicht zur Verfügung.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

17. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20.11.2023

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

19. Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“, 17.11.2023

Derzeit befindet sich im Gebiet des FNP kein Gewässer 2. Ordnung. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass Wiesengraben zukünftig ein Gewässer 2. Ordnung wird. Eine entsprechende Gewässerstatusprüfung ist bereits durch die UWB des LK Harz erfolgt. Der Wiesengraben mündet links in den Teich, durchströmt diesen und tritt am Auslauf des Teiches wieder aus und fließt Richtung Schwimmbad.

Grundsätzlich sollten daher für die Gewässerunterhaltung folgende Punkte beachtet werden:

- 1 m breiter Unterhaltungstreifen entlang des Gewässers (§4 Pkt. 4 Unterhaltungsordnung LK Harz)
- Das Ablagern und Einebnen von Aushub und Schnittgut haben die Anlieger und Hinterlieger zu dulden (§4 Pkt. 5 Unterhaltungsordnung LK Harz)
- Neuanpflanzungen sind in einem Abstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante des Gewässers zu errichten (§4 Pkt. 9 Unterhaltungsordnung LK Harz)
- Die Unterhaltung des Teiches obliegt dem Eigentümer
- Die Verkehrssicherungspflicht von Bäumen angrenzend an das Gewässer obliegt dem Eigentümer der Bäume

Der UHV Ilse / Holtemme ist in den weiteren Planungsablauf einzubeziehen. Es empfiehlt sich auch die UWB mit einzubeziehen.

Beschlussempfehlung:

Die detaillierten Hinweise sind für die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan unbeachtlich. Der Hinweis zum Unterhaltungstreifen wird im parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan berücksichtigt.

22. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Halle, 20.11.2023

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

23. Stadtwerke Wernigerode, 08.11.2023

In Beantwortung Ihres Schreibens vom 09.10.2023 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Wernigerode GmbH keine Einwände gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg im Bereich von Wohnbauflächen und Grünflächen in der Wiesenstraße und der Punierstraße in der Stadt Ilsenburg (Parallelverfahren zur Aufstellung des F-Plans Nr. 5) bestehen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wir möchten Sie darauf hinweisen, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind unsere Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern.

Beschlussempfehlung:

Die geg. Hinweise zum Leitungsschutz sind für die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan unbeachtlich.

24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 31.10.2023

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.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

28. Avacon Netz GmbH, 20.10.2023

Grundsätzlich stimmen wir dem Flächennutzungsplan zu.

Die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Elektroenergieanlagen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Vor geplanten Bautätigkeiten sind Leitungsauskünfte bei uns einzuholen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

Die geg. Hinweise zum Leitungsschutz sind für die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan unbeachtlich.

31. Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 20.11.2023

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplans vom 9. Oktober 2023 erhalten und macht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Anregungen geltend.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

Keine Stellungnahmen

Seitens der übrigen angeschriebenen und nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass sie zurzeit keine Anregungen vorzubringen haben:

- *Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft*
- *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*
- *Stadt Wernigerode*
- *Gemeinde Nordharz*
- *Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode*
- *Harzer Verkehrsbetriebe GmbH*
- *Deutsche Bahn AG*
- *Deutsche Telekom Technik AG*
- *Deutsche Telekom AG*
- *Avacon Netz GmbH, Betrieb Oschersleben*
- *Harz Energie Netz GmbH*
- *enwi Entsorgungswirtschaft*
- *Kreishandwerkerschaft Wernigerode*
- *Nationalpark Harz*
- *Polizeirevier Harz*
- *Landeszentrum Wald*
- *Stadt Ilsenburg, Brandschutz, Ordnungsamt, Liegenschaften*
- *Stadtwehrleiter*