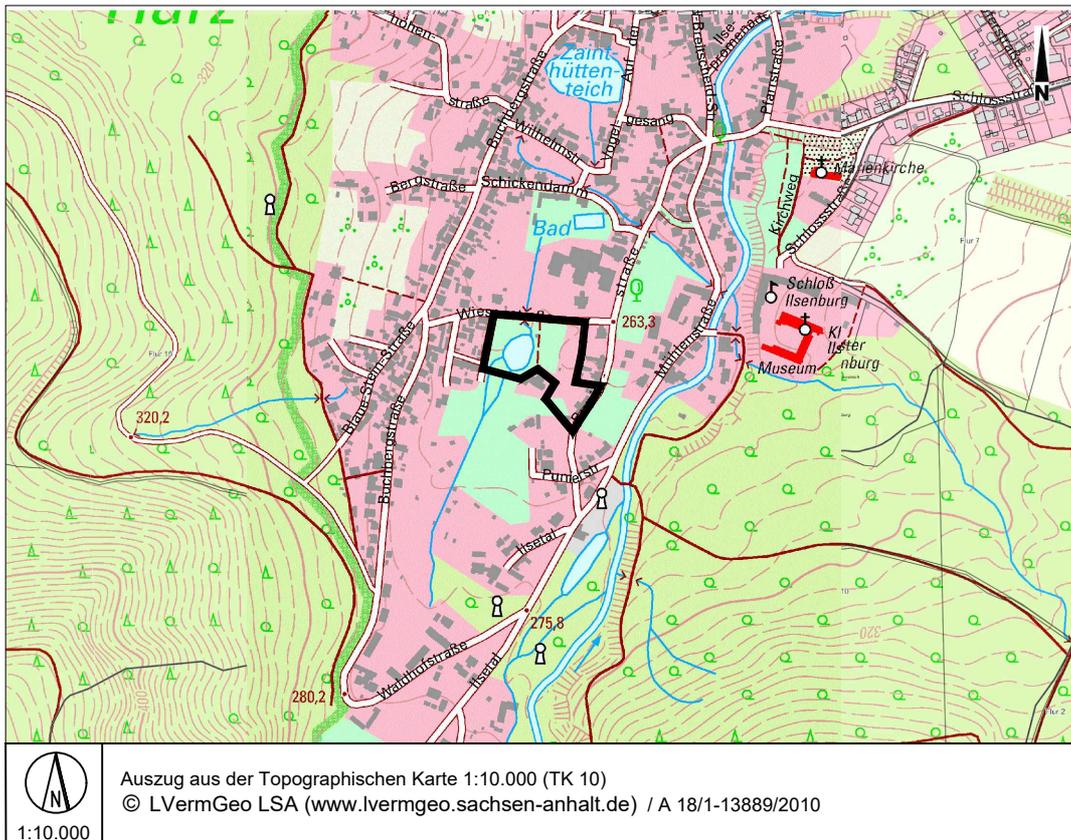


# Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) Landkreis Harz

## OT Ilsenburg

### 6. Änderung des Flächennutzungsplans "Ferienhäuser Ottilienruh"

## BEGRÜNDUNG



FASSUNG: Entwurf

BEARBEITET: 02.04.2024

ARC-PLAN MÜLLER  
Städtebau- und Hochbauplanung  
Horstfeldstraße 9  
31162 Bad Salzdetfurth  
Tel. 05063-270888, Email: b.mueller@arc-plan.de

## **TEIL 1: BEGRÜNDUNG**

### **I Allgemeines**

#### **1 Planungsanlass, Aufstellungsbeschluss**

Für den nördlichen Bereich des Villengrundstücks „Ottilienruh“ erhielt der Eigentümer Ilsetal GmbH und Co. KG mit Datum vom 11.05.2022 eine Baugenehmigung für fünf Ferienhäuser mit insgesamt sechs Ferienwohnungen (Az 506-2022).

Das Landesverwaltungsamt (LVwA) hat die Einschätzung des Obergerichts Sachsen-Anhalt (OVG) im Beschluss vom 28.03.2023, dass die Baugenehmigung nach § 34 BauGB möglicherweise fehlerhaft sei, da es sich vermutlich um eine Außenbereichsinsel nach § 35 BauGB handele, aufgegriffen und hat die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung eingeleitet. Im Zuge dieses Verfahrens hat das Landesverwaltungsamt geäußert, dass nach seiner Auffassung für die Ferienhäuser im randlichen Parkbereich der Villa eine Bauleitplanung notwendig sei.

Da auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 11.05.2022 Anfang 2023 die Errichtung der Ferienhäuser begonnen und diese Stand Anfang Oktober 2023 schon rohbaufertig waren, soll im Hinblick auf die vom Landesverwaltungsamt vertretene Auffassung zur Notwendigkeit einer Bauleitplanung vorsorglich mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für die Ferienhäuser geschaffen werden.

Da die genehmigten Ferienhäuser sich teilweise außerhalb der Baugebiete des wirksamen Flächennutzungsplans am Rand einer dargestellten Grünfläche/Parkanlage befinden und diese Baugebiete nicht als Sondergebiete der Zweckbestimmung Fremdenverkehr (SO-F), sondern als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ durchgeführt wird.

#### **2 Ziel und Zweck der 6. Änderung der Flächennutzungsplanung**

Gemäß dem regionalplanerischen Ziel Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ und dem Ziel, die Attraktivität des Tourismus in Ilsenburg zu verbessern, soll die planungsrechtliche Grundlage zu Errichtung hochwertiger Ferienwohnungen in Verbindung mit dem Boutique-Hotel der Villa Ottilienruh und dem Villenpark geschaffen werden. Zur Verringerung der Abwanderung der Bevölkerung können hiermit Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden.

Als Grundlage für den im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ sollen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans an folgende genehmigten, beantragten und vorhandenen Nutzungen angepasst werden:

- an die vom 11.05.2022 genehmigten und schon im Rohbau befindlichen Ferienwohnungen im nördlichen Bereich des Villengrundstücks
- an das am 25.08.2023 genehmigte Gewächshaus
- an das an der Punierstraße gelegene Fremdenverkehrs-Betriebsgebäude einschl. Wirtschaftshof
- an den südwestlich der privaten Zufahrt von der Punierstraße gelegenen Teilbereich des Villenparks

#### **3 Lage des Plangebiets, vorhandene Nutzungen**

Das Planungsgebiet schließt westlich, nördlich und östlich an das gewachsene Siedlungsgefüge der Stadt Ilsenburg an (überwiegend Wohnnutzungen). Der westliche Teilbereich grenzt zweiseitig an die Wiesenstraße an, der östliche Teilbereich wird sowohl von der Wiesenstraße als auch von der Punierstraße erschlossen.

Die Lage des Planänderungsbereichs wird auf dem Titelblatt dieser Begründung dargestellt.

## **II Planungsrechtliche Vorgaben**

### **1 Überörtliche Planungen**

#### **1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalts (LEntwG LSA) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan (REP), der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

#### **Landesentwicklungsplan**

Nach den Darstellungen des LEP von 2010 ist Ilsenburg (Harz) Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Folgende Ziele sind hinsichtlich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans von Belang:

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23 LEP). Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln (s. Z 28 LEP).

Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten. (Z 18 LEP).

Östlich des südlichen Siedlungsgebiets des OT Ilsenburgs ist ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ und südwestlich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Hochharz“ dargestellt.

Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und weiter ausgebaut werden.

Das östlich gelegene Gebiet ist ebenfalls als Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems gekennzeichnet. Es dient der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften (Z 120 LEP).

#### **Regionaler Entwicklungsplan**

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist im Regionalen Entwicklungsplan 2009 für die Planungsregion Harz (REPHarz) dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zugeordnet (Kap. 4.1.2 G1 und Karte 3, REPHarz).

Die Stadt Ilsenburg (Harz) befindet sich in der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region.

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Zudem ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten.

Der westliche Teil der Einheitsgemeinde ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ‚Nationalpark Harz (Sachsen-Anhalt) und Eckertal‘ dargestellt (Kap. 4.3.3 Z2 REPHarz).

Als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen ist das Freizeit- und Erholungsgebiet „Ilseae“ in Ilsenburg festgelegt. Es ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln (Kap. 4.4.4 Z1 REPHarz).

Die Ortsteile Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex, sowie Fürst-Stolberg-Hütte und Drübeck mit Kloster und Klostergarten sind Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege. Die Kulturdenkmale sind entsprechend zu schützen, zu pflegen und zu erforschen (Kap. 4.4.6 G1 und Z2 REPHarz).

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.

Mit dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ soll der Tourismus unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben verstärkt weiterentwickelt werden (Kap. 4.5.6 Z1 und G2 REPHarz). Dazu sind die Tourismus- und Erholungspotentiale und die touristische Infrastruktur so zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten, dass die gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale erhalten bleiben. Auf eine Vernetzung mit den umliegenden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung soll hingewirkt werden (Kap. 4.5.6 G4 REPHarz).

### **Teilfortschreibung des REPHarz**

Zzt. erfolgt eine Teilfortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung. Die Teilfortschreibung des REPHarz befindet sich zurzeit noch im Verfahren, der 3. Entwurf wurde durch die Regionalversammlung am 27.04.2018 beschlossen. Im Mai 2018 wurde der Sachliche Teilplan zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde eingereicht. Die Planung steht ebenfalls den Festlegungen zur Windenergie des Entwurfes der derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.

### **Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Nach Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der 6. Änderung des FNP „Ferienhäuser Ottilienruh gem. § 13 Abs. 2 LEntwG LSA) eine Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend bzw. raumbeeinflussend nicht zuzuordnen. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht die Entwicklung hochwertiger Ferienwohnungen in Verbindung mit dem Boutique-Hotel der Villa und dem Villenpark, wodurch die Attraktivität des Tourismus in Ilsenburg und die Auslastung der Infrastruktur verbessert wird und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die in der Planänderung dargestellten Baugebiete befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder im direkten Anschluss daran. Hiermit wird dem raumordnerischen Ziel nachgekommen, die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

Raumordnerisch definierte Vorranggebiete sind nicht betroffen. Vorbehaltsgebiete, schutzwürdige Natur- und Landschaftsbereiche, gesetzlich geschützte Biotope oder Wald werden ebenfalls nicht in Anspruch genommen.

Das großflächig im Harz und Vorharzbereich ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung erstreckt sich auch über die vorliegende Planfläche. In dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der Tourismus als ein ausgesprochen arbeits- und beschäftigungsintensiver Dienstleistungssektor sichert Arbeitsplätze vor Ort und steuert damit der Abwanderung der Bevölkerung in andere Regionen entgegen. Daher sind die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere im mittelständischen Unternehmensbereich, zielgerichtet auszuschöpfen und zu fördern.

Die nachhaltige Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird durch die Darstellung der neuen Sondergebiete „Ferienwohnen“ unterstützt.

## 1.2 Regionales Kulturlandschaftskonzept

Für die Planungsregion Harz wurde 2014 ein Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion erarbeitet (BIANCON GmbH, Halle (Saale)). Mit dem Konzept soll die Vorgabe der Regionalplanung umgesetzt werden, dass Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und Konzepte zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden.

Die Siedlungsbereiche der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) liegen gemäß dem Konzept im „Siedlungsband Wernigerode-Ilsenburg“ (II.17). Dort sollen die darin enthaltenen Städte und Dörfer als charakteristisches, weithin wahrnehmbares Siedlungsensemble erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen u.a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen sowie die Sicherung und Entwicklung von Freiraumsystemen.

### Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung werden die Ziele des Kulturlandschaftskonzeptes berücksichtigt.

## 1.3 Kreisentwicklungskonzept (KEK)

Vom Landkreis Harz wurde 2015 ein Kreisentwicklungskonzept beschlossen (Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG). Dabei werden insbesondere die Entwicklungen und Folgen des demographischen Wandels untersucht und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Darunter fallen auch die Möglichkeiten gemeindeübergreifender Kooperationen sowie die wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Potentiale für die zukünftige Kreisentwicklung. Ziel ist es, 2025 in Sachsen-Anhalt die Nummer eins zu sein. Mit dem Konzept wird ein Leitbild mit Leitzielen für den Landkreis Harz definiert. Es untergliedert sich in die 4 Handlungsfelder Wirtschaftsregion, Tourismus- und Kulturregion, digitale Infrastruktur und soziale Infrastruktur.

Bei der Tourismus- und Kulturregion wurden 6 Bereiche mit 19 Teilzielen formuliert, zu denen eine verbesserte Zusammenarbeit, Stärkung des Marketings, aber auch der Erhalt und die Entwicklung der Natur gehören. Die digitale Infrastruktur soll über die Umsetzung von 6 Teilzielen aus 5 Bereichen gestärkt und ausgebaut werden. Für die soziale Infrastruktur wurden 4 Bereiche mit 19 Teilzielen genannt, wobei unter anderem generationenübergreifende Angebote sowie eine Förderung des Ehrenamtes genannt werden.

### Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht die Entwicklung hochwertiger Ferienwohnungen in Verbindung mit dem Boutique-Hotel der Villa und dem Villenpark, wodurch die Attraktivität des Tourismus in Ilsenburg im Sinne des KEK verbessert wird.

## 2 Örtliche Planungen

### 2.1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK)

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat im Nov. 2014 ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept beschlossen (infraplan GmbH). Im IEHK werden im Schwerpunkt die Folgen des demographischen Wandels insbesondere in Hinblick auf kommunale Einrichtungen untersucht, Ziele definiert und ein Handlungskonzept mit Maßnahmen dargestellt.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse werden Entwicklungspotenziale für die Einheitsgemeinde genannt. Hierbei handelt es sich u.a. um den reizvollen Naturraum am Harz/Brocken und um die Vielzahl an gastronomischen und touristischen Einrichtungen mit besonders hoher Qualität sowie um das erhaltenswerte Stadtbild.

Dabei soll eine Konzentration des Versorgungsangebotes in Ilsenburg erfolgen, da es sich hierbei um ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum handelt. Hier ist auch der Schwerpunkt im Bereich Tourismus und Naherholung zu sehen, der durch Gastronomie/ Hotellerie begleitet wird. Der Tourismus ist unbedingt ausbaufähig. Es sollte eine bessere Vermarktung insbesondere in Hinblick auf einen überregionalen Bekanntheitsgrad erfolgen. Die Ansatzpunkte mit einem gehobenen Angebot sollten als Alleinstellungsmerkmal im Harz weiterentwickelt werden (z.B. durch Image „Prinzessin Ilse“ in Verbindung mit Schloss und Kloster).

In diesem Zusammenhang sollen u.a. folgende Alleinstellungsmerkmale gestärkt werden:

- Ausbau der Angebote für den (Freizeit- und Tagungs-)Tourismus, insbesondere auch gehobene Angebote (Image stärken) Pflege

- Stärkung des Naturbezuges (Wald und Wasser)
- Erhalt und Stärkung des Stadtbildes

### **Beachtung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Ziele des IEHK werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

## **2 Flächennutzungsplan**

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.04.2019 erteilt. Danach wurde der Flächennutzungsplan mit den Änderungen 1 – 5 an geänderte städtebauliche Erfordernisse angepasst. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt am West-, Nord- und Ostrand des Villengrundstücks Ottilienruh Allgemeine Wohngebiete (WA) dar.

Der zwischen diesen Wohngebieten befindliche Park einschließlich Villa und der darin liegende Teich sind als Grünfläche/Parkanlage bzw. Wasserfläche dargestellt.

Das genehmigte Gewächshaus und das an der Punierstraße gelegene historische Betriebsgebäude liegen innerhalb des ausgewiesenen WA-Bereichs an der Punierstraße.

Der südliche Teilbereich des östlichen Wohngebiets und des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet sich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan in einem erdfallgefährdeten Bereich. Bei baulichen Maßnahmen sind in diesen Gebieten Baugrunduntersuchungen erforderlich und das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist zu beteiligen.

Entlang der östlich angrenzenden Punierstraße verläuft ein dargestellter Hauptwanderweg als wesentlicher Teil der touristischen Infrastruktur Ilsenburgs.

## **3 Bauplanungsrecht**

### Vorhandene Bebauung im Umfeld

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden baulich genutzten Bereiche einschließlich des Betriebsgebäudes an der Punierstraße gehören zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Das Gebiet der am nördlichen Parkrand genehmigten Ferienhäuser einschließlich Park und Villa liegen nach Einschätzung des Oberverwaltungsgerichts Sachsen-Anhalt (OVG) vom 28.03.2023 dagegen im Außenbereich nach § 35 BauGB (Außenbereichsinsel).

## **III Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben**

### **1 Denkmalrecht**

Die VILLA Ottilienruh mit Parkanlage 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 (Erfassungsnummer 09403372000000000000).

### **2 Wasserrecht, Geländebeziehungen**

#### **2.1 Gelände**

Das Gelände liegt im Höhenbereich von ca. 265 bis ca. 266 üNN. Der regulierbare Wasserstand des Teiches betrug gemäß Vermessung vom 22.07.2021 ca. 264.8 üNN.

#### **2.2 Gewässer**

Der zum Teich und vom Teich abfließende „Wiesengraben“ gehört zu den Gewässern 2. Ordnung, die hinsichtlich möglicher Veränderungen dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Der Teich und die im Plangeltungsbereich befindlichen Zuläufe zum Wiesengraben sind keine Gewässer 2. Ordnung. Somit finden die gesetzlichen Bestimmungen des WHG und WG LSA auf diese Gräben und den Teich keine Anwendung.

## 2.3 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz in Ilsenburg besteht in der Ableitung über das handgeregelt komplexe Ilsenburger Grabensystem. Der im Park befindliche Teich mit seinen südlichen kleinen Zuflüssen und dem handgeregelt in nördlicher Richtung gehenden Ablauf gehören zu diesem Grabensystem. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht für das Plangebiet und sein direktes Umfeld nicht.

## 2.4 Hydrogeologie

Das Planänderungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem nach im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorhandenen Daten flurnahes Grundwasser (in Tiefen von 0 – 1 m unter Flur) zu erwarten ist. Eine Überschwemmungsgefährdung kann nach Datenlage nicht ausgeschlossen werden. Flurnahes Grundwasserstände (in Auesanden über Auelehm) erschweren außerdem grundsätzlich konzentrierte Versickerungen am Standort.

## 3 Boden

### Bodenbelastungen, Altlasten

Bodenbelastungen und Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

### Erdfallgefährdung

Der Südrand des Planänderungsgebiets befindet sich in einem erdfallgefährdeten Gebiet. Hier sind statisch-konstruktive Maßnahmen zur Schadensvermeidung und besondere Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

## 4 Kampfmittel

Seitens des Landkreises gibt es für den Plangeltungsbereich keine Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und erdeingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

## 5 Verkehrliche Erschließung, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen

Die verkehrliche Erschließung und der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt von der westlich und nördlich angrenzenden Wiesenstraße und hinsichtlich des östlichen Baugebiets zusätzlich von der östlich gelegenen Punierstraße.

## IV Planungsinhalt und Abwägung

### 1 Städtebauliche Ziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung hochwertiger Ferienwohnungen in Verbindung mit dem Boutique-Hotel der Villa und dem Villenpark ermöglicht werden. Dadurch können die Attraktivität des Tourismus in Ilsenburg und die Auslastung der Infrastruktur verbessert sowie Arbeitsplätze zum Ausgleich der demographischen Entwicklung geschaffen werden.

Mit der Planänderung werden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Baugebiete (WA) am Nordwestrand und am Ostrand des Villenparks entsprechend den genehmigten und schon im Rohbau befindlichen Ferienhäusern erweitert und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiete der Zweckbestimmung Ferienwohnen (SO-FWo) ausgewiesen.

Das im östlichen Teilgebiet des Villengrundstücks genehmigte Gewächshaus und das an der Punierstraße gelegene historische Betriebsgebäude liegen nach dem wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls im dargestellten WA-Gebiet. Da dieser Bereich wie das übrige Villengrundstück jedoch ebenfalls der Fremdenverkehrsnutzung dient, soll die Art der Nutzung hier ebenfalls an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Der südwestlich der Zufahrt von der Punierstraße verbleibende Parkbereich soll gemäß der vorhandenen Parknutzung von derzeit WA in Grünfläche/Parkanlage geändert werden, so dass auf

der Ebene Flächennutzungsplanung ein teilweiser Ausgleich für die im nördlichen Bereich zugunsten der Ferienhäuser verkleinerte Grünfläche/Parkanlage geschaffen wird.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Unterhalts und des Ausbaus der angrenzenden Straßen mit Ver- und Versorgungsleitungen ist das städtebauliche Ziel, die bisher nur einseitig angebaute Wiesenstraße einer beidseitigen Bebauung zuzuführen.

Die touristische Attraktivität der Villa mit vorgelagertem Park bleibt dadurch gewahrt, dass der um den Teich gelegene Park auf einer Breite von ca. 55 m unbebaut bleibt und die vorhandene hohe Hecke an der Wiesenstraße gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan und dazugehörigem Durchführungsvertrag in einem Teilbereich zurückgebaut wird, so dass von der Wiesenstraße eine Sichtachse auf die Villa und den Park freigelegt wird.

## **2 Art der baulichen Nutzung**

Die im Planänderungsgebiet des wirksamen Flächennutzungsplans befindlichen Allgemeinen Wohngebiete (WA) bzw. deren Teilbereiche werden in Richtung der zwischen diesen Baugebieten dargestellten Grünfläche/Parkanlage erweitert und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung Ferienwohnen (SO-FWo) geändert. Der südliche Teilbereich des bisherigen WA-Gebiets an der Punierstraße wird am Südwestrand auf das Umfeld des hier befindlichen Betriebsgebäudes und den Privatweg der Villa verkleinert und gemäß der tatsächlichen Nutzung ebenfalls als SO-FWo dargestellt.

## **3 Grünfläche/Parkanlage**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche/Parkanlage wird durch die neuen Baugebiete am westlichen und östlichen Rand geringfügig verkleinert. Durch die südseitige Verkleinerung des Baugebiets an der Punierstraße wird die Darstellung der Grünfläche andererseits etwas vergrößert.

## **4 Denkmalschutz**

### **4.1 Baudenkmal mit gartendenkmalpflegerischen Belang**

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 (Baudenkmal gem. §2 Abs.2 DenkmSchG LSA).

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.

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

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorgenommene Anordnung der Sondergebiete/Ferienwohnen 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.

## **5 Natur- und Artenschutz**

Als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans und den parallel aufgestellten vhb. Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Sich daraus ergebenden detaillierte Zielvorgaben und Schutzmaßnahmen sind dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ und dem dazugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

## **6 Gewässer**

Der Teich und die im Plangebiet befindlichen Teilabschnitte des Wiesengrabens werden als Gewässer ausgewiesen.

## **7 Erdfallgefährdung**

Der Südrand des Planänderungsgebiets, der sich in einem erdfallgefährdeten Gebiet befindet, wird gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

## V Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 1.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.10.2023 bis 20.11.2023 einschließlich zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden vier private Stellungnahmen abgegeben, die abgewogen wurden (siehe Anlage 2 „Abwägung der in den Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen“).

#### 1.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden folgende private Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage ...:

- noch nicht belegt –

### 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 2.1 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Rundschreiben vom 09.10.2023 zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig unterrichtet worden. Frist für Stellungnahmen war 20.11.2023. Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen abgegeben, die berücksichtigt oder abgewogen wurden (siehe Anlage 1):

- Landkreis Harz: Umweltamt-Untere Wasserbehörde, SG:e Wasser und Abwasser  
Bauordnungsamt - Vorbeugender Brandschutz  
Ordnungsamt - SB Katastrophenschutzplanung
- Regionale Planungsgemeinschaft
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“
- Stadtwerke Wernigerode
- Avacon Netz GmbH

#### 2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom ..... zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war ..... Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen abgegeben, die berücksichtigt oder abgewogen wurden (siehe Anlage...):

- noch nicht belegt –

#### 2.3 Prüfung der Stellungnahmen

Der Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

### 3. Abschließender Beschluss (Feststellungsbeschluss)

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg (Harz) wurde am ..... vom Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## VI. Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des §1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und des §8 (1) des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100) hat der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Stadt Ilsenburg (Harz),

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

Ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER

Bad Salzdetfurth, den 02.04.2024

.....  
Bernd Müller (Dipl.-Ing. Raumplanung)

---

Der Rat der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Stadt Ilsenburg (Harz), den .....

.....  
Bürgermeister

## VII Anlagen

1. Abwägung der in den Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen