

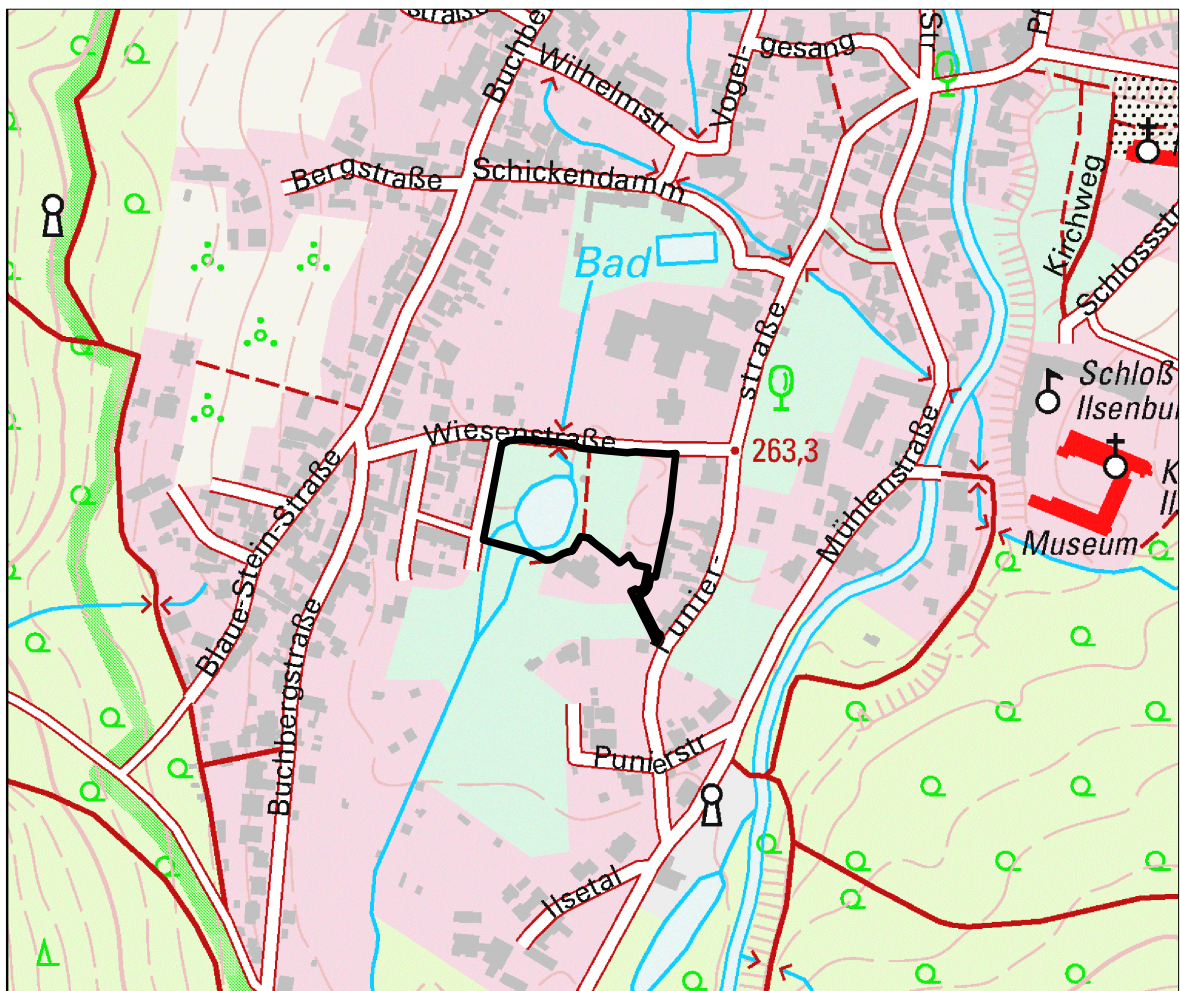
# STADT ILSENBURG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Ferienhäuser Ottilienruh"

Verfahren nach § 12 BauGB

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

# BEGRÜNDUNG



1:5000

TK / 7/2010 © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13889/2010

FASSUNG: **Entwurf**

BEARBEITET: 02.04.2024

ARC-PLAN MÜLLER  
Städtebau- und Hochbauplanung

Horstfeldstraße 9  
31162 Bad Salzdetfurth  
Tel. 05063-270888, E-Mail: [b.mueller@arc-plan.de](mailto:b.mueller@arc-plan.de)

# BEGRÜNDUNG

## I Allgemeines

### 1 Planungsanlass, Aufstellungsbeschluss

Für den nördlichen Bereich des Villengrundstücks „Ottilienruh“ erhielt der Eigentümer IIsenal 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 Oberverwaltungsgerichts 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 Parkbereich der Villa eine Bauleitplanung notwendig sei. Da auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 11.05.2022 die Errichtung der Ferienhäuser begonnen und diese Stand Oktober 2023 schon rohbaufertig waren, soll im Hinblick auf die vom Landesverwaltungsamt vertretene Auffassung zur Notwendigkeit einer Bauleitplanung vorsorglich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für die Ferienhäuser geschaffen werden.

### 2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Für die schon im Rohbau befindlichen Ferienhäuser sollen Sondergebiete die der Erholung dienen, Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt werden.

Mit der Bebauung gem. der erteilten Baugenehmigung vom 11.05.2022 ist eine maßvolle bauliche Entwicklung vorgesehen, um das Parkgrundstück und die Villa nach den kostenintensiven Umbau- und Sanierungsarbeiten der Villa zu einem Boutique-Hotel und der denkmalgerechten Wiederherstellung des im westlichen und südlichen Teilbereich verwilderten Parks wirtschaftlich tragen zu können.

Mit dem Bebauungsplan soll zur noch besseren Integration in das Baudenkmal im Rahmen von fünf Ferienhäusern die Anzahl der Ferienwohnungen von sechs auf fünf verringert werden.

### 3 Lage des Plangebiets, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet schließt westlich, nördlich und östlich an das gewachsene Siedlungsgefüge der Stadt Ilsenburg an (Wohn- und Mischnutzungen). Der westliche Teilbereich grenzt zweiseitig an die Wiesenstraße an, im östlichen Teilbereich werden zwei Ferienhäuser von der Wiesenstraße und ein Ferienhaus über den Privatweg der Villa von der Punierstraße erschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

### 4 Rechtsform der Bebauungsplanung

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Der Vorhabenträger der schon teilfertigen Ferienhäuser hat einen Antrag für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt.

Grundlage des Bebauungsplans ist der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **II Planungsrechtliche Vorgaben**

### **1 Regionalplan Harz (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.

Die Planung steht ebenfalls den Festlegungen zur Windenergie des Entwurfes der derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.

### **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 die geänderten städtebaulichen Erfordernisse angepasst. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt am West-, Nord- und Ostrand des Villengrundstücks Allgemeine Wohngebiete (WA) dar.

Unter Berücksichtigung der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans befinden sich die zwei Ferienhäuser des westlichen Teilbereichs überwiegend und die drei Ferienhäuser des östlichen Teilbereichs geringfügig in den dargestellten WA-Gebieten.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB an die Lage der genehmigten Ferienhäuser angepasst (6. Änderung).

### **3 Bauplanungsrecht**

#### **3.1 Vorhandene Bebauung im Umfeld**

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

Das Plangebiet und das südlich anschließende Umfeld der Villa Ottilienruh liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB (Außenbereichsinsel).

## **III Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben**

### **1 Denkmalrecht**

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.

### **2 Wasserrecht, Geländeverhältnisse**

#### **2.1 Gelände**

Im westlichen Baugebiet liegt das Gelände im Höhenbereich von ca. 265 üNN und im östlichen Baugebiet im Höhenbereich von ca. 265 bis 266 üNN. Der regulierbare Wasserstand des Teiches betrug gemäß Vermessung vom 22.07.2021 ca. 264.8 üNN.

## 2.2 Gewässer

Bei dem von Süden nach Norden den Teich durchfließenden Graben handelt es sich um den „Wiesengraben“ (Gewässer 2. Ordnung) gemäß § 5 WG LSA. Der Teich und die Zuflüsse zum „Wiesengraben“, sowie der auf dem Grundstück vom Wiesengraben abzweigende und in den Teich mündende Graben sind keine Gewässer 2. Ordnung.

## 2.3 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz in Ilsenburg besteht in der Ableitung über das handgeregelte komplexe Ilsenburger Grabensystem. Der im Park befindliche Teich mit seinen südlichen kleinen Zuflüssen und dem handgeregelten 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 Planungsgebiet 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. Flurnahe Grundwasserstände (in Auesanden über Auelehm) erschweren außerdem grundsätzlich konzentrierte Versickerungen am Standort.

## 2.5 Abwasser

Die Stadt Ilsenburg gehört zum Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB). Die Schmutzwasserableitung und –behandlung ist somit mit Ableitung zur Kläranlage Silstedt zu sichern.

# 3 Bodenrecht

## 3.1 Bodenbelastungen, Altlasten

Bodenbelastungen und Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

# 4 Baugrund, Bergbau, Erdfallgefährdung

## 4.1 Bergbau

Belange, die das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau, zu vertreten hat, stehen dem vhb. Bebauungsplan nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für die Planungsfläche nicht vor.

## 4.2 Erdfallgefährdung

Der Südrand des Plangebiets liegt teilweise in einem Erdfall- und Senkungsgebiet. Hier ist gem. Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen (LAGB) mit oberflächennah anstehenden wasserlöslichen Gesteinen (Gips) zu rechnen. Deshalb sind hier statisch-konstruktive Maßnahmen zur Schadensvermeidung und besondere Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

## 4.3 Baugrund

Vom Ingenieurbüro SUB GmbH, Wernigerode, wurde am 30.12.2022 ein geotechnisches Gutachten erstellt. Dafür wurden Untersuchungsarbeiten bis 3,0 m unter GOK zur Feststellung der in den geplanten Baubereichen der Ferienhäuser bestehenden ingenieurgeologischen Verhältnisse durchgeführt. Gemäß den Untersuchungsergebnissen wurden Empfehlungen für die Gründung der geplanten Gebäude gegeben.

Anzeichen für z. B. ältere, verfüllte Bruchstrukturen, die gem. dem LAGB Hinweise auf Erdfälle geben können, wurden dabei nicht festgestellt

## **5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der westlich und nördlich angrenzenden Wiesenstraße und hinsichtlich des östlichen Baugebiets teilweise auch über den Privatweg der Villa von der östlich gelegenen Punierstraße.

## **6 Hauptver- und Entsorgungsleitungen**

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im Straßenraum der westlich und nördlich angrenzenden Wiesenstraße und in der östlich gelegenen Punierstraße.

Der Regenwasserkanal des Wohngebiets westlich der Stichstraße der Wiesenstraße verlief über das westliche Baugebiet und wurde im Sommer 2023 vom Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode in den Straßenraum der Stichstraße verlegt. Hierfür hat der Eigentümer des Villengrundstücks einen Streifen von 1,3 m Breite an die Stadt abgetreten.

## **7 Kampfmittel**

Das Ordnungsamt, SB Katastrophenschutzplanung des Landkreises Harz hat keine Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln, so dass davon auszugehen ist, dass bei Bau- und erd-eingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann und dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

# **IV Planungsinhalt und Abwägung**

## **1 Städtebauliche Ziele**

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

Zum Schutz des denkmalgeschützten Parks verbleibt das östliche Baugebiet hinter der vorhandenen hohen Hainbuchenhecke, welche die bisherigen dahinter befindlichen Privatgärten mit einer erhöhten Terrasse und kleinen Gartenhäusern abgeschirmt hat. Im nördlichen Bereich wird die vorhandene Hecke für das Ferienhaus Nr. 3 bis zur Wiesenstraße erweitert. Das westliche Baugebiet ist vom Park mit Teich durch hohe Bäume getrennt und wird mit einer anzupflanzenden Hecke zusätzlich abgeschirmt.

Die städtebauliche Bedeutung der Villa mit vorgelagertem Park bleibt dadurch gewahrt, dass der um den Teich gelegene Park auf einer Breite von 55 m unbebaut bleibt und die vorhandene hohe Hecke an der Wiesenstraße in einem Teilbereich zurückgebaut wird, so dass eine Sichtachse auf die Villa und den Park geschaffen wird.

Zur Verbreiterung der teilweise sehr schmalen Wiesenstraße, wird in Abstimmung mit der Stadt Ilsenburg ein Flächentausch am Nordrand des Geltungsbereichs umgesetzt. Die Stichstraße der westlichen Wiesenstraße wird zur Aufnahme des neuen RW-Kanals um einen 1,3 m breiten Streifen verbreitert. Außerdem soll das am Ostrand der Stichstraße befindliche schmale Privatflurstück 271, das schon seit langer Zeit als Fahrbahn-Verbreiterung genutzt wird, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

## **2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus der im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **3 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Sonstige Sondergebiete die der Erholung dienen**

- Sonstige Sondergebiete die der Erholung dienen (SO1)

Für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 wird die Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt.

#### **3.2 Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

##### Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die geplante überbaubare Fläche ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die geplanten überbaubaren Flächen entsprechen Grundflächenzahlen-1 von 0,29 bzw. 0,30 und Grundflächenzahlen-2 von 0,49 bzw. 0,59 einschließlich der im östlichen SO-1 ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Da die Grundflächenzahlen somit nach § 17 BauNVO unterhalb der Obergrenzen für Reine und Allgemeine Wohngebiete (GRZ-1: 0,4 und GRZ-2: 0,6) liegen, wird kein Konflikt mit den westlich und östlich angrenzenden vorhandenen Wohngebieten vorbereitet.

##### Zahl der Vollgeschosse

Ein Vollgeschoss als Höchstmaß.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die geplante Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die geplanten Traufhöhen liegen im Bereich 4,40 bis 4,70 m über gewachsenem Boden.

### **4 Bauweise, Baugrenzen**

##### Bauweise

Gemäß dem baulichen Umfeld und unter Beachtung der architektonisch dominierenden denkmalgeschützten Villa wird offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

##### Baugrenzen

Die Grenzen der geplanten Bebauung werden nicht festgesetzt, weil sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

Dem entsprechend werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die geplanten Gebäudeabgrenzungen einschließlich Terrassen, Vordächer, Nebengebäuden und Carports dargestellt.

### **5 Erschließung, Verkehrsflächen**

##### Östliches Baugebiet SO-1

Die Erschließung der Ferienhäuser 3 und 4 erfolgt von der Wiesenstraße über folgende festgesetzte private Verkehrsflächen: Zufahrt und Fußweg.

Das Ferienhaus 5 wird von der Punierstraße über die festgesetzte private Zufahrt erschlossen, die über die Privatzufahrt der Villa mit der Punierstraße verbunden ist.

##### Westliches Baugebiet SO-1

Die Erschließung der Ferienhäuser 1 und 2 mit Doppelcarports erfolgt von der Straßenverkehrsfläche der westlichen Wiesenstraße.

##### Verkehrsflächen

##### Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen werden zur Verbreiterung der Engstellen der westlich und nördlich angrenzenden Wiesenstraße festgesetzt:

- ein 1,3 m breiter Streifen an der Stichstraße Wiesenstraße: ca. 86 m<sup>2</sup>
- die durch Flächentausch mit der Stadt geplante Verbreiterung und Begradigung der nördlichen Wiesenstraße: 129 m<sup>2</sup>

Außerdem wird das am Ostrand der Stichstraße Wiesenstraße befindliche schmale Privatflurstück 271, das schon seit langer Zeit als Fahrbahn-Verbreiterung genutzt wird, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- private Verkehrsfläche / Zufahrt von der Wiesenstraße zu den Häusern 3 und 4
- private Verkehrsfläche / Fußweg zu den Häusern 3, 4 und 5
- private Verkehrsfläche / Zufahrt über den Privatweg der Villa zum Haus 5 von der Punierstraße

## **6 Ver- und –Entsorgungsleitungen, Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Baugebiete werden mit Ausnahme der Niederschlagswasserableitung an die in der angrenzenden Wiesenstraße befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit der unteren Wasserbehörde ein Konzept abgestimmt, nach dem das anfallende Niederschlagswasser zur überwiegenden Brauchwassernutzung in Zisternen gesammelt und teilweise in Mulden-Rigolen versickert wird. Nicht genutztes Regenwasser wird in den Teichablaufgraben (wiesengraben) abgeleitet. Das von den internen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Grünflächen breitflächig versickert.

## **7 Grünflächen, Städtebauliche Ein- und Durchgrünung**

### **7.1 Private Grünfläche / Parkanlage**

Der zwischen den randlich angeordneten Ferienhäusern befindliche Park wird als private Grünfläche / Parkanlage festgesetzt.

Gemäß dem denkmalpflegerischen Zielkonzept und dem Artenschutzgutachten werden anpflanzende und folgende zu erhaltende Bäume zeichnerisch festgesetzt:

- Bäume mit besonderem denkmalpflegerischem Wert
- Bäume mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
- Bäume mit Quartierpotential für die Fledermaus
- Bäume in deren Nähe durch Spürhund der Aufenthalt von Fledermäusen nachgewiesen wurde

Am Rand zur nördlichen Wiesenstraße wird ein 15 m breiter Bereich festgesetzt, in dem zur Schaffung einer Sichtachse auf die Villa die vorhandenen hohen Sträucher zu entfernen sind.

Gemäß Vereinbarung mit der Stadt wird die nördliche Grundstücksgrenze 0,3 m nördlich des vorhandenen Zauns festgelegt. Damit ergibt sich für den ausgewiesenen Park gegenüber der vorhandenen Flurstücksgrenze eine Vergrößerung um ca. 72 m<sup>2</sup>.

Mit textlichen Festsetzungen wird ergänzend festgesetzt:

#### Gartendenkmalschutz

Der denkmalgeschützte Park einschließlich Teich ist auf der Grundlage des "Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzepts" (Alnus Dendrologie, 14.02.2022) zu pflegen und zu entwickeln

#### Gehölzschutz

Die zu erhaltenden Bäume mit denkmalpflegerischem bzw. artenschutzrechtlichem Wert sind bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

#### Sichtachse auf die Villa

Im Bereich der zu entfernenden hohen Strauchhecke dürfen Klein-/ Zwergsträucher angepflanzt werden. Die Höhe der Sträucher darf 1,2 m nicht übersteigen. Sie ist erforderlichenfalls mit Pflegeschnitt auf maximal 1,2 m zu begrenzen.

### **7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB), Anpflanzung: Sträucher**

Das westliche Baugebiet SO1 und der nördliche Teilbereich des östlichen Baugebiets SO1 werden mit einer Fläche zur Anpflanzung einer Sichtschutzhecke vom denkmalgeschützten Park abgesichert.

### **7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB), Erhaltung: Sträucher**

Zur Abschirmung des Parks vom überwiegenden Teil des östlichen Baugebiets wird festgesetzt, dass die vorhandene hohe Hainbuchenhecke zu erhalten ist.

Mit textlichen Festsetzungen wird zu den Nr. n 8.2 und 8.3 ergänzend festgesetzt:

#### Qualität der Pflanzen, Ausführungsfrist

##### Anpflanzungen

- a) alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen.
- b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- c) Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
- d) Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

##### Zu erhaltende Gehölze

- a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
- b) Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
- c) Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

##### Anzupflanzende Gehölze

Für anzupflanzende Bäume sind die in Kap. 5.1 - 5.4 des "Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzepts" (Alnus-Dendrologie, 14.02.2022) aufgeführten schutz- und erhaltenswürdigen Arten zu verwenden.

##### Anwachspflege und Ersatz abgängiger Gehölze

Für alle Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Anwachspflege mit Entwicklungsschnitt zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## **8 Wasserflächen**

##### Wasserflächen

Der vorhandene Teich mit Zu- und Ablaufgräben werden als Wasserflächen, Zweckbestimmung: Teich mit Zu- und Ablaufgräben festgesetzt.

##### Gewässerrandstreifen

Am Rand des Wiesengrabens als Gewässer 2. Ordnung gemäß § 5 WG LSA wird außerdem ein 2 m breiter Gewässerrandstreifen/Unterhaltungstreifen ausgewiesen.

Auf die im Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG und § 50 WG LSA geltenden Verbotstatbestände, Bedingungen und Forderungen wird im Kapitel V Abschnitt 3.2 hingewiesen

##### Abwägung zum Gewässerrandstreifen

Da es sich beim Plangebiet infolge der Bebauungsplanung um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und der Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3 S. 1 WHG nur im Außenbereich fünf Meter breit muss und weil gem. der Stellungnahme des Unterhaltungsverbands Ilse/Holtemme (Stellungnahme Nr. 19) nach §4 Pkt. 4 Unterhaltungsordnung LK Harz lediglich ein 1 m breiter Randstreifen erforderlich ist, wird es als angemessen angesehen, dass im vhb. Bebauungsplan entlang des im Park verlaufenden Wiesengrabens im Sinne des denkmalgeschützten Parks ein Gewässerrandstreifen von 2 m Breite festgesetzt wird.

## 9 Denkmalschutz

### 9.1 Denkmalrechtliche Festsetzungen

#### Baudenkmal mit gartendenkmalpflegerischem Belang / Parkanlage

Der zwischen den Baugebieten liegende nördliche Parkbereich einschließlich Teich mit Zu- und Ablaufgräben wird gem. der Eintragung ins Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt und gem. § 9 Abs. 6, § 172 BauGB nachrichtlich als Gartendenkmal/Einzelanlage übernommen.

Mit textlicher Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass Pflege und Entwicklung des Parkbereichs auf Grundlage des "Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzepts" (Alnus-Dendrologie, 14.02.2022) zu erfolgen haben.

#### Sichtachse auf Park und Villa

Gemäß dem städtebaulichen Ziel, von der nördlichen Wiesenstraße durch den Park eine Sichtachse auf die Villa freizulegen, wird festgesetzt, in einem 15 m breiten Bereich die hohe Strauchhecke an der Wiesenstraße zurückzunehmen. In diesem Bereich dürfen Klein-/ Zwergsträucher angepflanzt werden. Die Höhe der Sträucher darf 1,2 m nicht übersteigen. Sie ist erforderlichenfalls mit Pflegeschnitt auf maximal 1,2 m zu begrenzen.

### 9.2 Abwägung der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege

Gegen das Vorhaben werden denkmalfachliche Bedenken geltend gemacht. Ich verweise auf mein Schreiben vom 08.12.2022 an die zuständige UDSB des Landkreises Harz (Weiterleitung an den Antragsteller). Darin heißt es:

*„Aus unserer Sicht sind folgende Auflagen notwendig, um eine denkmalgerechte Ausführung, auch in Hinblick auf die beantragten Maßnahmen im Gehölzbestand (Baufeldfreimachung), zu gewährleisten:*

#### Entfall Ferienhaus 1 und Verschiebung Ferienhaus 3 in Richtung Osten.

Ich bestätige die Aussagen meiner Stellungnahme vom 7.3.2022. Darin heißt es:

„Der vorliegende Bauantrag bezieht sich auf den am 28.01.2022 stattgefundenen VorOrt-Termin. Während dieses Termins wurden ausführlich die Möglichkeiten zur Errichtung von Ferienwohnungen in dem denkmalkonstituierenden Villengarten erläutert. Aus denkmalfachlicher Sicht ist darauf zu achten, dass sich diese, einschließlich der notwendigen Zuwegungen, in das Erscheinungsbild des Parks integrieren, d.h. nicht vordergründig als räumliche Störung wahrnehmbar sind. Dementsprechend sind die Villa und ihre umgebenden Bereiche von Bebauung freizuhalten. Maßgebend für die Bewertung der vorliegenden Bauvoranfrage ist eine mögliche Reduzierung des zu erwartenden Eingriffs. Im Sinne des § 10 Abs. 1 DenkmSchG LSA ist auf denkmalverträgliche Lösungen und Eingriffsminimierung hinzuwirken.“ Diesen denkmalpflegerischen Vorgaben widerspricht die auf dem Lageplan erkennbare Anordnung der Ferienhäuser 1 und 3, da sich diese vis a vis der Villa befinden. Aus denkmalfachlicher Sicht empfehlen wir Standort 1 abzulehnen. Die Ferienhäuser 4 und 5 sollten durch eine möglichst geradlinige, freiwachsende Hecke eingegrünt werden. Alternativstandort für Ferienhaus 3 könnte der Bereich der neu hinzugekommenen, bisher nicht erwähnten zusätzlichen Parkplätze werden. Abschließend möchte ich noch einmal hinweisen, dass denkmalpflegerische Rahmenkonzeption durch das LDA nicht bestätigt wurde, da sie nicht den fachlichen Anforderungen einer DRZ entspricht. Wie bereits am 28.01.2022 erwähnt, stellt sie jedoch eine umfassende gartenhistorische Untersuchung dar. Die beantragten Gehölzarbeiten können erst nach einer Korrektur der zur Bebauung vorgesehenen Standorte denkmalfachlich bewertet werden. Die „Denkmalwürdigkeit“ von Bäumen entspricht keinem denkmalfachlichen Terminus. Grundlage für die denkmalfachliche Bewertung von Gehölzen ist deren denkmalkonstituierende Eigenschaft. Aus denkmalfachlicher Sicht empfehle ich eine weitere Überarbeitung des vorliegenden Antrages.“

Wie dem vorliegenden B-Plan zu entnehmen ist, hat diese aus denkmalfachlicher Sicht notwendige Überarbeitung der Antragsunterlagen bisher nicht stattgefunden. Keine der formulierten Auflagen/Empfehlungen wurde berücksichtigt.

### Richtigstellung und Abwägung seitens der Stadt Ilsenburg

Alle denkmalfachlichen Auflagen aus der Baugenehmigung vom 11.05.2022 wurden beachtet. Das im Bauantrag dargestellte Ferienhaus Nr. 1 wurde vom Landkreis aus der Baugenehmigung vom 11.05.2022 herausgenommen. Das frühere Haus 4 (jetzt Haus 3) ist dagegen Bestandteil der Baugenehmigung vom 11.05.2022. Es wird entsprechend den Häusern 4 und 5 vom übrigen Villenpark durch eine möglichst geradlinige, freiwachsende Hecke abgeschiedet. Eine Versetzung des Hauses 3 auf den Bereich der am NO-Rand befindlichen Stellplätze (Carport) wäre nur möglich, wenn die Stellplätze zwischen Haus 3 und der Wiesenstraße platziert würden. Infolgedessen würden aber die Häuser 4 und 5 näher an die Villa heranrücken, was wiederum dem Ziel widersprechen würde, die Villa und ihre nähere Umgebung freizuhalten.

Aufgrund der relativ großen Entfernung des Hauses 3 zur Villa von > 50 m wurde abgewogen, dass so dem Ziel, die Villa und ihre Umgebung freizuhalten, am besten entsprochen wird. Sowohl die Baugenehmigung vom 11.05.2022 als auch der Entwurf des vhb. Bebauungsplans beruhen auf dieser Grundlage.

Da das frühere Gebäude Nr. 1 nicht Inhalt der Baugenehmigung vom 11.05.2022 ist, wird der betreffende Bereich des Villengrundstücks weder im Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans noch im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 als Baugebiet dargestellt. Die im Binnenverhältnis zweier Behörden verfasste Stellungnahme vom 07.03.2022 des Landesamtes an den Landkreis ist nicht bekannt und nicht Gegenstand der Baugenehmigung vom 11.05.2022 und dieser Bebauungsplanung der Stadt Ilsenburg.

Mit dem Bebauungsplan wird außerdem zur noch besseren Integration in das Baudenkmal die Anzahl der Ferienwohnungen im Rahmen von fünf Gebäuden 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. Der Park bildet weiterhin den erforderlichen architektonischen Rahmen für die stadtgestalterisch repräsentative Villa. Mit der Bebauung gem. der erteilten Baugenehmigung vom 11.05.2022 und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan ist eine maßvolle bauliche Entwicklung vorgesehen, mit der die Struktur und das Erscheinungsbild des überlieferten Bestandes grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Fassaden- und Dachgestaltung der Ferienhäuser (Fenster, Türen, Trauf-, Vordach- und Gaubenkonstruktionen, Materialien und Farben etc.) wurden zur Einpassung in das historische Erscheinungsbild ebenfalls mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Im Ergebnis wird so nach dem Ermessen der Stadt eine denkmalverträgliche Lösung vorgenommen, mit der das Parkgrundstück und die Villa weiterhin wirtschaftlich getragen werden können.

### Fortsetzung der Stellungnahme:

Das auf Seite 9 des Bebauungsplans 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 B-Plan aufgeführt werden. Diesbezüglich sind die darin unter Punkt 1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild getroffenen Aussagen zum Denkmalschutz zu korrigieren.

### Abwägung der Stadt Ilsenburg 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 Fachgutachten 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.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Des Weiteren wurden 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.

Abwägung zum Standort der Ferienhäuser 1 und 3

Wiederholung der ersten Abwägung:

*Das im Bauantrag dargestellte Ferienhaus Nr. 1 wurde vom Landkreis 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 weder im Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans noch im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 als Baugebiet dargestellt.*

## **10 Artenschutz (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG)**

### **10.1 Brutzeit, Brutbiologie, Bauzeitenregelung (textliche Festsetzung)**

Die Bauarbeiten müssen zwischen dem 15.08. und 15.03. erfolgen, um die Brutzeit der Vögel (15.03.-15.08.) zu umgehen. Bauvorbereitende Maßnahmen sind einzubeziehen. Jegliche Arbeiten an Gehölzen, auch pflegender Rückschnitt, ist in diesem Zeitraum zu unterlassen. Sofern in den alten Baumbestand eingegriffen wird, ist zu prüfen, ob sich hier Bruthöhlen des Stars befinden. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch künstliche Nisthilfen ("Starenkästen") auszugleichen.

### **10.2 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen (textliche Festsetzungen)**

Potentielle Quartierbäume

Sollten Bäume entnommen werden, die gemäß dem Artenschutzgutachten in der Planzeichnung als Bäume mit Quartierpotential für die Fledermaus gekennzeichnet sind, bzw. in deren Nähe gemäß dem Artenschutzgutachten durch Spürhund der Aufenthalt von Fledermäusen nachgewiesen wurde, sind diese erneut zu untersuchen (Baumhöhlenuntersuchung mittels Baumkletterer, Mullenahme, Haaranalyse). Außerdem sind bei einer Entnahme Rundholzbetonkästen auf dem Gelände anzubringen, um Ersatzquartiere für die Fledermäuse zu schaffen (welche Anzahl je betroffenem Baum?).

Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung:

Der Teich und die Gräben sind unbeleuchtet zu belassen. Muss der Weg um den Teich aus Sicherheitsgründen beleuchtet werden, ist direktes Kunstlicht zu vermeiden und die Beleuchtungsstärke geringer als 0,1 lx zu halten.

### **10.3 Maßnahmen zum Schutz von Eremitkäfern (textliche Festsetzung)**

Bei der Fällung von Potentialbäumen für den Eremitkäfer nach dem Artenschutzgutachten (siehe Umweltbericht) sind die Stamm-/Kronenteile mit Höhlen oder anderen Habitatstrukturen nochmals visuell oder mit Hund zu untersuchen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Eremitkäfer nur dann auszuschließen, wenn die Prüfung an zur Entnahme anstehenden Potenzialbäumen zu einem negativen Ergebnis führt.

## **11 Erdfall- und Senkungsgebiet**

Der vom Erdfall- und Senkungsgebiet betroffene südliche Teilbereich des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die in diesem Bereich zu beachtenden Hinweise sind in Kap. V Abschnitt 4 dargelegt.

## **V Hinweise**

### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 "Ferienhäuser Ottilienruh".

### **2. Wasserrecht**

#### **2.1 Wasserrechtliche Genehmigung**

Gemäß § 36 WHG sind bauliche Anlagen in, an, unter und über einem oberirdischen Gewässer so zu errichten, betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Daher bedarf gemäß § 49 Abs. 1 WG LSA die Herstellung und wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 WHG auch Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Unterhaltung des Gewässers nicht mehr beeinträchtigt wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Hier sind unter anderem die im Umweltbericht Punkt VI „Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen“ und Auflistung der schon durchgeführten Arbeiten) aufzuführen, z.B. die Räumung und denkmalkonforme Errichtung der Natursteineinfassung des „Wiesengrabens“ und die Restaurierung der Steinbrücke. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für diese Arbeiten eine wasserrechtliche Genehmigung nach §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA erforderlich ist.

#### **2.2 Gewässerrandstreifen**

In der festgesetzten privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind im Hinblick auf den Erhalt seiner Funktion nach § 38 Abs. 1 WHG die Verbotstatbestände nach Abs. 4 und gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA zu beachten und rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Ausnahmegenehmigung/Befreiung nach § 38 Abs. 5 WHG und/oder § 50 Abs. WG LSA zu beantragen.

Im Gewässerrandstreifen ist es u.a. verboten Grünland in Ackerland umzuwandeln, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind nur Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung. Ausnahmen/Befreiungen können auf Antrag durch die untere Wasserbehörde gemäß Abs. 5 erteilt werden.

Gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA ist es verboten im Gewässerrandstreifen, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Ausnahmen können gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA auf Antrag erteilt werden.

#### **2.3 Gewässerunterhaltung**

Gemäß dem Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme sind für die Gewässerunterhaltung folgende Punkte zu beachten:

- Unterhaltungsstreifen 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

## 2.4 Niederschlagswasser

Aufgrund der Erdfallgefährdung in einem Teil des Plangebiets sind konzentrierte Versickerungen in den Untergrund zu vermeiden.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde mit der unteren Wasserbehörde ein Konzept für die NW-Beseitigung abgestimmt, nach dem die Vergrößerung bzw. Beschleunigung des Wasserabflusses gem. § 5 (1) Nr. 4 WHG und konzentrierte Versickerungen vermieden werden. Das NW-Konzept ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## 3 Erdfall- und Senkungsgebiet

Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen für z. B. ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, ist das Landesamt für Geologie und Bergbau umgehend zu benachrichtigen.

Konzentrierte Versickerungen in den Untergrund sollten unbedingt vermieden werden. Darüber hinaus sind zur Schadensvermeidung die Anwendung konstruktiver Maßnahmen (z.B. zusätzlich bewehrte Fundamentplatte, verstärkte Ringanker u. ä.) in Betracht zu ziehen.

## 4 Vorbeugender Brandschutz

### 4.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die folgenden umgebenden Hydranten in einer Entfernung von max. 300m gesichert:

Nr. 09 (Punierstraße 25) mit einer Kapazität von 88,8m³ pro Stunde

Nr. 10 (Punierstraße 17) mit einer Kapazität von 84m³ pro Stunde

Nr. 11 (Punierstraße 20) mit einer Kapazität von 90m³ pro Stunde

Nr. 37 (Buchbergstr./Ecke Wiesenstraße) mit einer Kapazität von 90m³ pro Stunde

Die Hydranten sind in der Vereinbarung über die Bereitstellung von Löschwasserhydranten durch die Stadtwerke Wernigerode erfasst und werden regelmäßig gewartet. Die Leitungen dieser Hydranten sind ausreichend stark dimensioniert. Dadurch ist eine Löschwasserversorgung mit 48m³/h über 2 Stunden gesichert.

### 4.2 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Erforderliche Flächen für die Feuerwehr sind gem. § 5 (1) BauO-LSA und der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Gemäß diesen Vorgaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Ferienhaus Nr. 5 im östlichen Sondergebiet SO1 im Bereich der nördlichen Zufahrt eine 7 x 12 m große Bewegungsfläche dargestellt.

## 5 Bodenfunde, Archäologie

Gemäß der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 (3) DenkmSchG LSA ist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Befunde Folgendes zu beachten:

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. 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.

## 6 Kampfmittel

Das Ordnungsamt, SB Katastrophenschutzplanung des Landkreises Harz hat keine Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln, weist aber darauf hin, dass diese Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung und Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

## 7 Leitungsschutz

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind vorhandene Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen" GW 315 vom Mai 1979 zu beachten.

Weiterhin müssen Baumpflanzungen dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.

## VI Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 0,85 ha. Davon sind:

### Baugebiete:

- |                     |         |
|---------------------|---------|
| - Sondergebiete SO1 | 0,25 ha |
|---------------------|---------|

### Verkehrsflächen

- |                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| - Straßenverkehrsflächen                      | 0,03 ha  |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: |          |
| Private Zufahrten                             | 0,04 ha  |
| Privater Fußweg                               | 0,006 ha |

### Private Grünflächen

- |        |         |
|--------|---------|
| - Park | 0,38 ha |
|--------|---------|

### Wasserflächen

- |                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| - Privater Teich mit Zu- und Ablaufgräben | 0,14 ha |
|-------------------------------------------|---------|

## VII Der Stadt Ilsenburg entstehende Kosten

Der Stadt Ilsenburg entstehen aus der Umsetzung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten als durch die plangemäße Fahrbahnverbreiterung der Wiesenstraße.

Die Kosten für die Planung, den Anschluss an die Ver- und Versorgungsanlagen sowie für die verkehrliche Erschließung durch die plangemäßen privaten Verkehrsflächen werden auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages (städtebaulichen Vertrages) vom Investor der Ferienhäuser getragen.

Die Kosten für die teilweise Verlegung des Regenwasserkanals, für die Strom- und Gasversorgung und für das Fernmeldenetz etc. werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Nutzer umgelegt.

## **VIII 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 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 zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ 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 2):

- Landkreis Harz: Umweltamt-Untere Wasserbehörde, SG:e Wasser und Abwasser  
Bauordnungsamt, Vorbeugender Brandschutz
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“,

#### 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 ..... zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war .....

Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen abgegeben, die berücksichtigt oder abgewogen wurden (siehe Anlage...):

- noch nicht belegt –

