

Stadt Ilsenburg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ der Stadt Ilsenburg
(Parallelverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg im Bereich von
Wohnbauflächen und Grünflächen in der Wiesenstraße und der Punierstraße)**

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 wurden dabei folgende Stellungnahmen 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 Ottilienruh“ 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 Ottilienruh“ aufzustellen und dem Planentwurf mit der Begründung zugestimmt hat.

3c)

Der auf der Internetseite der Stadt Ilsenburg 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 drittsschützend.

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

Eine diesbezügliche Diskussion ist für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ unbeachtlich.

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 Grundstücksstreifen ist keine Voraussetzung für das Aufstellen eines Bebauungsplanes. Im Übrigen steht die Behauptung der Eigentümer des Grundstücks 277/78 im Widerspruch zu ihren Einwendungen unter der nachfolgenden Ziff.

6.

Zur Grenzbebauung

Die Vermessung wurde auf Grundlage der vorliegenden Liegenschaftsdaten durchgeführt. Die Vermessung ist nicht fehlerhaft, wenn dabei festgestellt wird, dass die klagenden Nachbarn die westseitige Außenwand mit Fenster und Außentür einige Zentimeter über die gemeinsame Grenze errichtet und die Terrasse vollständig auf dem westlich angrenzenden (fremden) Grundstück gebaut haben.

Zum Gebäudeabstand

Dessen ungeachtet halten die Ferienhäuser gemäß Baugenehmigung vom 11.05.2022 6,5m Abstand von dieser Grundstücksgrenze, so dass trotz geringfügiger Überschreitung der Grenze durch die Außenwand des Nachbargebäudes der Mindestabstand gemäß BauO LSA von 2-mal 3m, also insgesamt 6m, eingehalten bzw. überschritten wird. Gemäß Grundsatzurteilen besteht außerdem kein Anspruch auf einen größeren Abstand als den gesetzlichen Grenz- oder Gebäudeabstand nach der Landes-Bauordnung, z.B. aus Gründen der Besonnung, der Aussicht, der bisherigen Nutzung des Baugrundstücks etc. So hat auch das OVG LSA mit Beschluss 28.03.2023 konkret für das Nachbargebäude entschieden, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht

verletzt wird. Das benachbarte Ferienhaus hält den Grenzabstand ein und ist zum Nachbargrundstück nicht zu ausgestaltet oder ausgerichtet, dass sich daraus eine erdrückende Wirkung ergibt.

Zur Verschattung

Als Beurteilungsgrundlage zur Verschattung durch angrenzende Gebäude ist die DIN 5034-1 heranzuziehen, nach der für den 17. Januar eine Besonnungsstunde und für den 21. März vier Besonnungsstunden an Fenstern von Wohnräumen empfohlen werden (Orientierungswerte).

Unter Berücksichtigung der Firsthöhen der im Bau befindlichen Gebäude 4 und 5 von ca. 7,5 m, der Unterkante des EG-Fensters des Nachbargebäudes, die erst etwa bei 2m über dem Gelände beginnt und des Abstands zum Gebäude 5 von ca. 6,4-8m werden diese Besonnungs-Richtwerte voraussichtlich deutlich überschritten. Da gemäß Grundsatzurteil kein Rechtsanspruch auf Einhaltung eines größeren Abstands als nach der BauO LSA (6 m) besteht und die Höhen der im Bau befindlichen Gebäude die Höhen der angrenzenden Nachbargebäude deutlich unterschreiten, wird abgewogen, dass nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Besonnung des Nachbarhauses durch die im Bau befindlichen Gebäude nicht relevant beeinträchtigt bzw. mögliche geringe Verringerungen der Besonnung zur dunkleren Jahreszeit mit den dazugehörigen niedrigeren Sonnenhöhen verhältnismäßig und verträglich sind.

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 Grundstücksstreifen ist keine Voraussetzung für das Aufstellen eines B-Planes. Im Übrigen steht die Behauptung der Eigentümer des Grundstücks 277/78 im Widerspruch zu ihren nachfolgenden Einwänden 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 Abendseggen" 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 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 freizeitleichen 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 potentielle 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 Villagegebiet 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

Zur vorgebrachten erdrückenden Wirkung

Verschattung

Die vorhandenen grenzständigen Nachbargebäude Punierstraße 21 und 22 haben eine Traufhöhe von ca. 6,20 m sowie eine Firsthöhe von ca. 10,0 m und bilden einen ca. 30 m langen geschlossene Riegel.

Das im Bau befindliche angrenzende Ferienhaus 5 ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan wie die übrigen Ferienhäuser dagegen ein Einfamilienhaus-typisches Einzelgebäude mit einer Traufhöhe von ca. 4,40 m und einer Firsthöhe von ca. 7,5 m, also wesentlich niedriger. Das Ferienhaus hält vom Eingangs- und HWR-Vorbau ca. 6,4 m und von den übrigen Außenwänden über 8 m Abstand zum Nachbargebäude Punierstraße 21. Außerdem steht das Ferienhaus Nr. 5 seitlich versetzt zum Wohnhaus Punierstraße 21, weshalb hinsichtlich Verschattung und „Erdrückung“ keine wesentliche Beeinträchtigung gegeben ist. Diese Auffassung vertrat auch das OVG LSA im Beschluss vom 28.03.2023.

Lärmbelästigung durch Feriengäste

Parkplatz und Carport der Ferienhäuser 3 und 4 befinden sich gem. dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 40 m nördlich des vorhandenen Nachbarhauses. Zufahrt zum Parkplatz besteht nördlich von der Wiesenstraße und südlich über die Zufahrt zur Villa. Zwischen diesen Zufahrten ist im Bebauungsplan ein schmaler Fußweg festgesetzt, der nicht von Fahrzeugen befahren werden darf.

Im dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden hier drei Ferienhäuser in Art und Größe 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.

Eine nachträgliche Änderung der Gebäudestellungen und der Erschließung ist nicht möglich, weil eine Abweichung vom Vorhaben- und Erschließungsplan und vom zu vereinbarenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB nicht zulässig ist.

Baustellenlärm

Möglicher Baustellenlärm ist für das Bebauungsplanverfahren unbeachtlich. Weiterhin besteht gegen Baustellenlärm von Nachbargebäuden kein Abwehranspruch, soweit er übliche Bauzeiten von ca. 1-1,5 Jahren und die einschlägigen Ruhezeiten nicht überschreitet.

Zum Sondergebiet für den Fremdenverkehr

In Sondergebieten für den Fremdenverkehr sind u.a. auch Hotels und Kurgebiete mit hoher Belegung bzw. hoher Fluktuation zulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser. Im dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind lediglich fünf EFH-typische Ferienhäuser (sog. Landhäuser) geplant. Diese sind nach der Gebäudeart und Nutzungsintensität Allgemeinen Wohngebieten ähnlicher als die o.g. intensiven Fremdenverkehrsbetriebe.

Eine vom Vorhaben- und Erschließungsplan abweichende Nutzungsintensivierung ist nicht zulässig, weil eine Abweichung gemäß § 12 BauGB nicht zulässig ist. Dies würde eine Änderung des zu schließenden Durchführungsvertrags bzw. den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags erfordern.

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-/Senkungsgebiet wird analog zum wirksamen Flächennutzungsplan im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 5 als Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Nach der zeichnerischen Ungenauigkeit des Maßstabs des Flächennutzungsplans (1:1.0000) betrifft diese Fläche lediglich den südlichen Randbereich des östlichen Baugebiets. Das Ferienhaus Nr. 5 ist lediglich teilweise betroffen, die Ferienhäuser Nr. 1-4 befinden sich außerhalb dieser Schutzfläche. Die vorhandenen Nachbargebäude Punierstraße 21 und 22 sind dagegen vollständig vom dargestellten 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 Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan für die Ferienhäuser beachtet, da das anfallende Oberflächenwasser nach dem Niederschlagswasserkonzept nicht versickert, sondern mehrheitlich in Retentionszisternen zurückgehalten, sondern mehrheitlich in Retentionszisternen zurückgehalten bzw. in Mulden-Rigolen und breiflächig diffus versickert wird.

Da mit Ausnahme des teilweise betroffenen Ferienhauses Nr. 5 kein Ferienhaus vom dargestellten Erdfall- und Senkungsgebiets betroffen ist und eine Gefahr mit der Vermeidung von konzentrierten Versickerungen begegnet werden kann, wird durch die Planung kein Konflikt für Leib und Leben der zukünftigen Bewohner vorbereitet.

Zu Auswirkungen auf den Verkehr und die Infrastruktur

Die Ferienhäuser 1-4 werden nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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, um-

laufend 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 geplanten Randbebauung und die Anpflanzung von denkmal-konformen 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 es auch nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 übernommen.

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 Fachstellungnahmen noch überarbeitet und vervollständigt. Die Eingriffsregelung wird somit der gesetzlichen Regelung entsprechend beachtet.

Zum Umweltgutachten

Folgende Umweltgutachten wurden von Fachbüros erstellt:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
- Gartendenkmalpflegerisches Zielkonzept

Die Ergebnisse beider Gutachten wurden in die Begründung mit Umweltbericht und in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vhb. Bebauungsplans aufgenommen.

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

2. Stellungnahme, 06.11.2023

Unser Grundstück,, ist durch die angrenzende Bebauung direkt betroffen. Durch die direkte Sicht auf unser Grundstück, von Haus 5 und 4 mit je zwei ausgebauten Dachgauben, verschlechtert sich unsere Wohn- und Lebensqualität deutlich. Des Weiteren verliert es an Attraktivität und es könnte zu einem Wertverlust bei einem Verkauf führen.

Mit Firsthöhen von 7,70 m wird die bisherige Aussicht erheblich eingeschränkt.

Die zwei Dachgauben des Haus 5 erlauben eine direkte Einsicht auf unser Grundstück und das Haus. Hier kann jegliches Tun und Handeln durch die Anrainer beobachtet werden.

Wie hier ein verträgliches Miteinander ermöglicht werden soll, ist uns nicht klar.

Dahingehend besteht dringender Handlungsbedarf seitens der „Ilsetal GmbH und Co. KG“.

Wir könnten uns z.B. einen Rückbau der betreffenden Dachgauben, die Einschränkung der Sichtverhältnisse aus ihnen oder das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, die die Sicht auf unser Grundstück einschränken, vorstellen.

Des Weiteren mussten wir feststellen, dass durch die massive Bauweise der Ferienhäuser der Parkcharakter der gesamten Anlage erheblich beeinflusst wird.

Die bestehende und beschriebene „hohe Hecke“ misst ca. zwischen 2,5 bis max. 3 m und ist nicht in der Lage, die im Rohbau stehenden Häuser 5 und 4 zu verdecken. Von Haus 3 ganz zu schweigen.

Von einer „Minimierung der optischen Beeinträchtigung des Parks“, wie beschrieben, kann man hier definitiv nicht ausgehen.

Bei der Betrachtung der Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen und deren Artenschutz werden Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen festgelegt. Dies wird bei der Betrachtung von Schutzgut Mensch eher am Rande erwähnt, im Allgemeinen betrachtet oder gar vernachlässigt.

Abschließend stellt sich auch noch eine Frage: Bekommt die Ferienhausanlage zukünftig Gastronomie? Welchen Sinn macht ansonsten ein Gewächshaus zur Bewirtung der Feriengäste?

Für etwaige Fragen bezüglich o.g. Anmerkungen stehen wir gern zu Verfügung.

Beschlussempfehlung

Zur Aus- und Einsicht

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich das Nachbarhaus ca. 24 – 27 m von der Grenze des Plangebiets entfernt. Zusätzlich halten die Ferienhäuser 4 und 5 ihrerseits 6,5 – 7,0 m Abstand von dieser Grenze, so dass insgesamt ein Abstand von ca. 30,5 – 34 m eingehalten wird. Das Ferienhaus 3 befindet sich zudem in mehr als 50 m Entfernung. Somit kann nicht von einer erdrückenden Wirkung der Ferienhäuser ausgegangen werden. Bei diesen Entfernungen greifen hinsichtlich der Lage von Fenstern keine Abstandsregeln. Innerhalb des dem Nachbarhaus vorgelagerten ca. 25 m tiefen Gartens bestehen ausreichende Möglichkeiten durch z.B. Baumpflanzung eine als Störung empfundene Einsicht vom Nachbargrundstück abzuschirmen.

Die Firsthöhe der angrenzenden Ferienhäuser 4 und 5 mit ca. 7,5 m ist weiterhin deutlich geringer als die der vorhandenen Nachbarhäuser (Traufhöhe von ca. 6,20 m und Firsthöhe von ca. 10,0 m). Häuser in der Größe der Ferienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen sind ortstypisch und nicht unverhältnismäßig. Somit wird das Rücksichtnahmegebot zur Genüge beachtet.

Da es sich beim Park um eine private Anlage handelt, besteht auch kein Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Aussicht in den Park.

Zum Parkcharakter

Die Häuser 4 und 5 verbleiben hinter der parkseitigen hohen Hecke, welche die ehemaligen Privatgärten vom Villenpark abschirmt. Für die Häuser 1-3 ist im Bebauungsplanentwurf die Anpflanzung einer vergleichbaren Sichtschutzhecke festgesetzt. Weiterhin werden als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Parkbildes der Erhalt und die Anpflanzung von denkmalkonformen großkronigen Bäumen festgesetzt.

Zur Gastronomie

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind insgesamt fünf einfamilienhaustypische Ferienhäuser geplant. Gastronomie ist gem. der Baugenehmigung der Ferienhäuser nicht zulässig und ist auch im vorliegenden vhb. Bebauungsplan nicht vorgesehen. Gastronomie wird gem. der genehmigten Nutzungsänderung der Villa vom 18.10.2022 lediglich in der Villa einschließlich seiner südwestseitigen Terrasse betrieben. Letztere wird durch die Villa zu den Grundstücken Punierstraße 21 und 22 abgeschirmt. Das genehmigte Gewächshaus wird vom Betriebsleiter-Ehepaar überwiegend hobbymäßig und nur teilweise für die Gastronomie der Villa genutzt und stellt hinsichtlich eines angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets eine verträgliche Nebennutzung dar.

Hinsichtlich der im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Ferienhäuser ist gemäß § 12 BauGB eine nachträgliche Nutzungsänderung, z.B. für Gastronomie, nicht zulässig.

3. **Stellungnahme**, Fraktion DIE LINKE / Bündnis 90 Die Grünen, 15.11.23

Eine breite Mehrheit der Ilsenburger lehnt die Bebauung des Grundstücks - Parkes mit zusätzlichen Landhäusern, wie das zurzeit geschieht, ab. Ausdruck dieser Ablehnung ist die der Stadtverwaltung übergebene Petition der Ilsenburger Bürger.

Der bisher unbebaute Park der Villa verliert durch die vorgenommene Abholzung eines Großteils des gesunden alten Baumbestandes entscheidend an Attraktivität. Dieser Park ist unmittelbar mit dem Park hinter dem Haus der Vereine und den Grünanlagen Haus Abendsegen verbunden und stellte eine einzigartige grüne Enklave für Ilsenburg dar.

Die übermäßige Fokussierung der Bebauung auf wirtschaftliche Zwecke verursacht erhebliche Nachteile für die Anlieger. Die bereits jetzt beengten Straßenverhältnisse in der Wiesenstraße werden ein erhöhtes Konfliktpotential zu den Bewohnern Haus Abendsegen (s. auch Schreiben Haus Abendsegen) in sich bergen.

Die demokratische Willensbildung über das Bauvorhaben bis zur Erteilung einer rechtssicheren Baugenehmigung wurde und wird gründlich beeinträchtigt. Beispielhaft sei hier nur erwähnt, dass die Öffentlichkeit erst jetzt beteiligt wird - die Rohbauten sind weitestgehend fertiggestellt. Und der Stadtrat war am 13.9.2023 nicht beschlussfähig, da bis auf wenige Ausnahmen die CDU Fraktion der Sitzung fernblieb.

Wir regen an, Bauvorhaben in exponierter Lage in Ilsenburg, Drübeck und Darlingerode zukünftig breiter der Öffentlichkeit vorzustellen und in den Gremien (Ausschüsse, Stadtrat) gründlicher zu beraten. Wir sind der Auffassung, dass die formal-rechtlichen Schritte zur Entwicklung solcher Vorhaben durch mehr Öffentlichkeit (Informationsveranstaltungen, Stadtanzeiger ...) ergänzt werden sollten.

Beschlussempfehlung

Da sich der Park im Privatbesitz befindet und umlaufend eingezäunt ist, ist der Park öffentlich nicht zugänglich.

Der Nordwestrand des Parks befand sich außerdem in ungepflegtem und verwildertem Zustand durch jahrzehntelange unterlassene Pflege. Der Nordostrand wiederum, der sich hinter einer hohen Hainbuchenhecke befindet, wurde gem. den befristeten Mietverträgen von den östlich angrenzenden Nachbarn als Privatgärten (teils als Nutz- teils als Ziergärten) genutzt. Beide Bereiche stellten nicht Teilbereiche eines gepflegten denkmalgeschützten Parkzusammenhangs dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist außerdem der nordwestliche Teilbereich mehrheitlich und der nordöstliche Teilbereich teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Auf dieser Grundlage wurde für die Ferienhäuser am 11.05.2022 eine Baugenehmigung gem. §34 BauGB erteilt.

Die wirtschaftlichen Zwecke für die Ferienhäuser ergeben sich dadurch, dass für die großen Aufwendungen des Investors zur Sanierung und Nutzungsänderung der Villa zu einem Boutique-Hotel und für die Instandsetzung zu großen Teilen verwilderten Parks, incl. Sanierung des Teichs und der Gräben, ein finanzieller Ausgleich geschaffen werden musste.

Diese Maßnahmen des Investors entsprechen den Zielen des REPHarz, das im Planbereich ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festsetzt als auch den Zielen des Kreisentwicklungskonzepts (KEK) und des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts (IEHK) der Stadt Ilsenburg, welche allesamt zwecks Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort den Ausbau der Angebote für den Tourismus, insbesondere gehobene Angebote, wie vom Investor geplant, anstreben.

4. **Stellungnahme**, Niederschrift im Bauamt 16.11.2023

Das mit der Neuanpflanzung der Bäume geht mir nicht weitreichend genug, weil dieser Park nicht wiederhergestellt werden kann, die Bäume werden nur an den Rand gepflanzt. Auch die Hecke bzw. nur ein Teil der Hecke wird alles nur am Rand gepflanzt. Im Park befindet sich nur eine große Rasenfläche. Die Versiegelung des Gebietes geht mir zu weit, sprich die Straße und die Parkplätze. Es sollen Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen werden, diese sind jedoch im Plan nicht ersichtlich. Ich würde mir wünschen, dass sämtliche Parkplätze befahrbare Retentionswasserschächte erhalten.

Hat man die erforderliche Kapazität aus den versiegelten Flächen berechnet?

Sind Solaranlagen für die Dachflächen der Häuser geplant?

Welche Heizmethoden sind geplant? Soll im Kaminzimmer wieder Holz verheizt werden? Ist evtl. eine Pelletheizung geplant? Welche Heizungsform ist ansonsten geplant?

Ilsenburg könne lt. Aussage des Bürgermeisters nicht ausreichend Flächen zur Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Warum wird diese Fläche hier nur für Feriennutzung zur Verfügung gestellt? Es können doch drei der fünf Häuser als Ferienhäuser und die zwei in der Stichstraße zu Wohnzwecken vermietet werden.

Die Bebauung im Stich Wiesenstraße so nah an die vorhandene Wohnbebauung ist nicht optimal. Die Straßenseite in der Stichstraße soll eine Hecke erhalten.

Ferienhäuser brauchen keine überdachten Stellplätze.

Das Gewächshaus lehne ich ab, da sich an der Villa schon ein Wintergarten befindet.

Es sollen mehr Brut- und Nistplätze durch Bäume, Büsche und Hecken zur Verfügung gestellt werden.

Hauptanliegen ist die Zurückhaltung von Regenwasser und nicht die schnelle Ableitung in die überlasteten Teiche Ilsenburgs und in die Ilse.

Beschlussempfehlung

Zur Parkbeschaffenheit

Hinsichtlich des Zustands der Randbereiche des Parks, in denen die Ferienhäuser errichtet werden, wird auf die Abwägung zur obigen Stellungnahme Nr. 3 verwiesen. Innerhalb des hier überplanten nordöstlichen Teilbereichs, der bisher gärtnerisch genutzt wurde, wurden kaum Baume zurückgenommen und im nordwestlichen überplanten Teilbereich befand sich gemäß dem „Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzept“ fast ausschließlich Wildwuchs von Bäumen und Sträuchern sowie mehrere alte abgängige Bäume. Vor diesem Hintergrund wird mit den gemäß dem denkmalpflegerischen Zielkonzept anzupflanzenden Bäumen und Hecken, den Festsetzungen zum Artenschutz und zur Sanierung von Teich und Gräben ein weitgehender Ausgleich für die baulichen Eingriffe geschaffen. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen Nr. 3.2, 3.5, 4.1 – 4.3 sowie das erstellte Artenschutzgutachten und das aufgestellte gartendenkmalpflegerische Zielkonzept (Anlagen des Umweltberichts).

Zur Versiegelung

Die Zufahrten im nordwestlichen Teilbereich sowie die Zufahrten und der Fußweg im nordöstlichen Teilbereich sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans versickerungsfähig zu befestigen, das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln, der Brauchwassernutzung zuzuführen und das nicht gebrauchte Wasser gedrosselt in den Teichabfluss abzuführen.

Zu Solaranlagen und Heizungsform

Von Solaranlagen wurde aus Gründen des Denkmalschutzes des Villa-/Parkensembles und der Verschattung durch die vorhandenen großen Bäume abgesehen.

Die Häuser werden mit Wärmepumpen beheizt. Die Kaminöfen dienen in erster Linie der Gemütlichkeit der Feriengäste.

Zum Gewächshaus

Der luxuriöse Wintergarten der Villa ist nicht zur Nutzung als einfaches funktionelles Gewächshaus geeignet, sondern wird im Winter zur Überwinterung der wertvollen Zierpflanzen der Villa und zur übrigen Zeit als Aufenthalts- und Buffetraum des Boutique-Hotels genutzt.

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 den hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.

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

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird beachtet.

1.2 Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen, 15.11.2023

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Ferienhäuser Ottilienruh" der Stadt Ilsenburg in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 -Schallschutz im Städtebau- sowie weitere Regelwerke zum Lärmschutz wird in der Begründung (Teil 2 Umweltbericht) zum Bebauungsplan hingewiesen.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme. Der Hinweis zum Schallschutz wird beachtet.

1.3 Referat Wasser, 17.11.2023

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange teile ich Ihnen mit, dass durch den vorhabenbezogenen BPlan Nr. 5 "Ferienhäuser Ottilienruh" mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ in der Fassung vom August 2023 zur landesplanerischen Abstimmung übergeben.

Ziel des vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung zweier innerhalb des Geltungsbereiches liegender Teilflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen. Dem Sondergebiet SO-1 wird die Zweckbestimmung Ferienwohnen und Betriebsleiterhaus und dem Sondergebiet SO-2 die Zweckbestimmung Ferienwohnen zugeordnet. Der von Bebauung umgebene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,9 ha zur Errichtung von fünf Ferienwohnungen.

Als oberste Landesentwicklungsbehörde stelle ich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 Abs. 2 LEntwG LSA fest, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ 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, 17.10.2023

Die Prüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ ergab, dass zur Aufstellung des B-Plans seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser keine Bedenken bestehen, wenn nachfolgende wasserrechtliche Belange in der Begründung und Umweltbericht geändert und in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen werden.

In der Begründung zum B-Plan ist unter Punkt 2 Wasserrecht, Geländeverhältnisse im Punkt 1.1 Gewässer nachfolgende Änderung vorzunehmen.

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. Das bedeutet, dass nur dem „Wiesengraben“ ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG zugeordnet wird.

Das Wasserrecht umfasst in diesem Abschnitt auch die Errichtung baulicher Anlagen in, an unter und über dem Gewässer. Gemäß § 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA bedarf die Errichtung baulicher Anlagen in, an, über und unter einem oberirdischen Gewässer der Genehmigung.

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

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.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG sollen Eigentümer und Nutzungsberechtigte Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten Grünland in Ackerland umzuwandeln, standortgerechte Bäume und Sträuchern 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.

Aus den voran genannten gesetzlichen Bestimmungen ist es seitens der unteren Wasserbehörde erforderlich:

1. In der Planzeichenerklärung den Gewässerrandstreifen aufzuführen und diesem im Lageplan entlang des Gewässers darzustellen.
2. **In den textlichen Festsetzungen sind die wasserrechtlichen Verbots- und Genehmigungstatbestände mit aufzuführen:**
 - 2.1 Errichtung baulicher Anlagen in an, über und unter oberirdischem Gewässer: Gemäß § 49 Abs. 1 WG LSA bedarf die Herstellung und wesentliche Änderung baulicher Anlagen auch Aufschüttung und Abgrabung in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
 - 2.2 Gewässerrandstreifen: Im 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.

Beschlussempfehlung

Die wasserrechtlichen Hinweise zum Teich und zu den Gräben werden folgendermaßen übernommen:

Der Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 3 S. 1 WHG nur im Außenbereich fünf Meter breit. Da es sich beim Plangebiet infolge der Bebauungsplanung um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und weil nach §4 Pkt. 4 Unterhaltungsordnung LK Harz gem. der Stellungnahme des Unterhaltungsverbands Ilse/Holtemme (Stellungnahme Nr. 19) 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.

Da die unter Ziff. 2.1 und 2.2 aufgeführten wasserrechtlichen Verbots- und Genehmigungstatbestände gesetzlich geregelt sind, werden diese abweichend von der Stellungnahme in den Bebauungsplan nicht als textlichen Festsetzungen, sondern lediglich als Hinweise aufgenommen.

3.2 Umweltamt, Untere Wasserbehörde, SG Abwasser, 16.10.2023

Von Seiten der unteren Wasserbehörde, SG Abwasser bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

Schmutzwasserbeseitigung:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ der Stadt Ilsenburg, bestehen bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung keine Bedenken, wenn die Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer durch Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode erfolgt. Laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan soll die Schmutzwasserbeseitigung über die Entsorgungsanlagen in der angrenzenden Wiesenstraße erfolgen.

Die Stadt Ilsenburg gehört zum Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB). Die Schmutzwasserableitung und -behandlung ist somit mit Ableitung zur Kläranlage Silstedt zu sichern. Die technische Bewertung dieser Entsorgungsvariante obliegt dem zuständigen Abwasserverband.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme. Der Hinweis wird beachtet.

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 freizuhaltender Freibord unter Berücksichtigung von sonstigen Zu- und Abläufen des Teiches haben wird.

Beschlussempfehlung

Gemäß der Stellungnahme hat das Fachbüro GBP-Ingenieure mit der unteren Wasserbehörde ein Konzept für die NW-Beseitigung abgestimmt. Dieses Konzept wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

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 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.

3.5 Ordnungsamt, Straßenverkehr, 19.10.2023

Belange der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sind nicht betroffen, zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde ist Stadt Ilseburg. Es wird empfohlen, die örtliche Straßenverkehrsbehörde in dieses Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

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.

Nach Pkt. 4 der Begründung ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz über die Straßen „Wiesenstraße“ und „Punierstraße“ angebunden. Damit ist ein gesicherter Zugang vorhanden.

Für die private/n Verkehrsfläche/n werden nachfolgende Hinweise gegeben: Die Regelungen des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt gelten nur für öffentliche Straßen.

Verantwortlich für den Bau, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsfläche ist/sind der/die Eigentümer.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

3.7 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 (Grundschutz) 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

1. Der geg. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Löschwasserversorgung ist durch die folgenden umgebenden Hydranten in einer max. Entfernung von 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.
3. Feuerwehrebewegungsflächen sind gem. § 5 (1) BauO-LSA für Gebäude erforderlich, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Das betrifft nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich das Ferienhaus Nr. 5 im östlichen Sondergebiet. Deshalb wird im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der nördlichen Zufahrt eine 7 x 12 m große Bewegungsfläche dargestellt.
Das Ferienhaus Nr. 5 befindet sich außerdem im 50m-Bereich von der Aufstell- und Bewegungsfläche der Villa.

3.8 Amt für Gebäudemanagement und Zentrale Dienste, 16.10.2023

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

Beschlussempfehlung

Kennntnisnahme.

3.9 Untere Forstbehörde, 17.10.2023

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

Beschlussempfehlung

Kennntnisnahme.

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

Kennntnisnahme.

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

macht. 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 enthaltenden in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.

Mit dem o.g. B-Plan sollen auf einer ca. 0,9 ha großen Innenstadtfäche 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

Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ ist die planungsrechtliche Absicherung von fünf Ferienhäusern auf dem Grundstück der Villa „Ottilienruh“ in innerstädtischer Lage von Ilsenburg.

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, 26.10.2023

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes (Bundesstraßen) und des Landes (Landesstraßen) ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.

2. Belange des RB West der LSBB werden durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

7. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, 27.11.2023

Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu den Belangen der **Bau- und Kunstdenkmalpflege**:

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.

Beschlussempfehlung:

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

Fortsetzung der Stellungnahme

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.

Beschlussempfehlung:

Alle denkmalfachlichen Auflagen aus der Baugenehmigung vom 11.05.2022 wurden beachtet. Das im ursprünglichen 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 abgeschirmt. 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 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. 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 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.

Beschlussempfehlung:

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.

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.

Beschlussempfehlung:

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.

Fortsetzung der Stellungnahme:

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

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

8. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bodendenkmalpflege,
17.11.2023 (Stellungnahme i.R. des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans)

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:

Die Hinweise zur gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Befunde wird als Hinweis in den vhb. Bebauungsplan aufgenommen.

9. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 14.11.2023

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

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen Vorhaben (B-Plan Nr. 5) 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:

Kenntnisnahme

Geologie

Ingenieurgeologie

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 Bauungsgebiet 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 zur Vermeidung konzentrierter Versickerungen wird in den vhb. Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde mit der unteren Wasserbehörde ein Konzept für die NW-Beseitigung abgestimmt, nach dem konzentrierte Versickerungen folgendermaßen vermieden werden:

Die Dach- und Terrassenflächen werden zwecks Brauchwassernutzung überwiegend in Zisternen entwässert und das nicht verbrauchte Wasser wird in den Teichablauf eingeleitet. Ein Minderteil der Dach- und Terrassen-

senflächen wird über ein Mulden-Rigolen-System vor Hecken versickert. Wege, Zufahrten und Stellplätze entwässern flächig oder über Muldenrinnen in die angrenzenden Grünflächen.

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. Flurnahes Grundwasserstände (in Auesanden über Auelehm) machen konzentrierte Versickerungen am Standort nach erster Einschätzung unmöglich. Die geplanten Möglichkeiten zur Ableitung über Zisternen in ein Gewässer sollten auf Machbarkeit geprüft werden. Entsprechende Erkundungen/ Begutachtungen/ Genehmigungsverfahren werden empfohlen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird i.R. des o.g. NW-Beseitigungskonzepts beachtet.

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

Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

Im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ 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 B-Plangebiet 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:

Entlang des Wiesengrabens wird im vhb. Bebauungsplan ein 2 m breiter Unterhaltungstreifen festgesetzt. Die übrigen Hinweise werden in die Planbegründung aufgenommen.

22. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Halle, 20.11.2023

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem o.g. Bebauungsplan 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 5 „Ferienhäuser Ottilienruh“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan bestehen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Wernigerode GmbH und ist grundsätzlich möglich. Weitere Aussagen zur Versorgung sind von der Kenntnis der zu erwartenden Verbrauchszahlen abhängig und muss Gegenstand der weiteren Planung sein.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung über die Mitbenutzung von Hydranten“ vom 11.02.2010 erfolgen.

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig, so sind diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern.

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. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten.

Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.

Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an unseren Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch möglichst zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben.

Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandsplänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens.

Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Wir bitten Sie uns bei der weiteren Planung zu beteiligen, um evtl. entstehende Fragen rechtzeitig klären zu können.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet.

26. Deutsche Telekom Technik GmbH, 07.11.2023

Wir bedanken uns für die Beteiligung an ihrer Planung und möchten auf folgendes hinweisen.

Im gekennzeichneten Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die von Ihren Maßnahmen berührt werden könnten. Die gelb markierten Anlagen sind außer Betrieb und können vernachlässigt werden.

Die Lage unserer Anlagen ist den beigegeführten Plänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Auf diese Anlagen, ist unbedingt Rücksicht zu nehmen!

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.

Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse.

Beantragungen von Hausanschlüssen ist telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro, Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren, möglich.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Beschlussempfehlung:

Nach dem beigegeführten Leitungsplan sind innerhalb des geplanten Ferienhausareals keine Leitungen der Deutschen Telekom vorhanden. Die übrigen Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

28. Avacon Netz GmbH, 20.10.2023

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan 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:

Nach den beigegeführten Leitungsplänen sind innerhalb des geplanten Ferienhausareals keine Leitungen der Avacon Netz GmbH vorhanden.

Die Hinweise einschl. der beigegeführten Leitungsschutzanweisungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

29. Harz Energie Netz GmbH, 27.10.2023

Gasversorgung

Direkt innerhalb des geplanten Ferienhausareals „Ottilienruh“ befinden sich derzeit keine Erdgasversorgungsanlagen oder Leitungen unseres Unternehmens.

Erschließung des geplanten Standortes

Die Erstellung eines Gas-Netzanschlusses wäre auf Kundenwunsch möglich. Hierzu werden bei Bedarf Leistungs- und Standortangaben für Netzübergabepunkte benötigt. Eine Erschließung mit Erdgas wäre nur möglich, sofern eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Gasleitungen müssen für Kontrollen und Inspektionen jederzeit frei zugänglich sein. Ggf. muss eine rechtliche Absicherung der Versorgungsanlagen erfolgen.

Mess- und Zähleinrichtungen

Die Mess- und Zähleinrichtungen der Netzanschlüsse müssen über allgemein zugängliche Räume erreichbar sein.

Allgemeines

Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Auf den Bestand der Versorgungsleitungen in der „Wiesenstraße“ weisen wir hin. Der Bestand ist während der Bauausführungen zu berücksichtigen und gemäß den Regeln der Technik zu schützen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

30. Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi), 19.10.2023

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt für das Plangebiet an der öffentlichen Straße „Wiesenstraße“.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

31. Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 20.11.2023

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

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

34. Polizeirevier Harz, 16.10.2023

Zum o.g. Bauvorhaben haben wir keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

Keine Stellungnahmen

Seitens der übrigen angeschriebenen 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
- Vodafone Deutschland GmbH
- Deutsche Telekom Technik AG
- Avacon Netz GmbH, Betrieb Oschersleben
- Kreishandwerkerschaft Wernigerode
- Nationalpark Harz
- Polizeirevier Harz
- Landeszentrum Wald
- Stadt Ilseburg, Brandschutz, Ordnungsamt, Liegenschaften
- Stadtwohrleiter