



Stadt Ilsenburg
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37
„Innenstadtbereich Kroatenstraße“
mit örtlicher Bauvorschrift
Ortsteil Ilsenburg

Stand: Entwurf, April 2024



Übersicht, [TK10 / 12/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-13889/2010

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de



Stadt Ilsenburg
Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37
„Innenstadtbereich Kroatensstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift
Ortsteil Ilsenburg

Herausgeber: Stadt Ilsenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe, Hessen / Braunschweig
im April 2024



Inhaltsverzeichnis

1.GRUNDLAGEN	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3.LAGEBEDINGUNGEN	8
3.1.Stadt Ilsenburg.....	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Ortsteil Ilsenburg.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4.STANDORTALTERNATIVEN	12
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN	12
5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	13
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	14
5.3.Flächennutzungsplan.....	15
5.4.Schutzgebiete.....	17
6.EINZELFACHLICHE BELANGE	17
6.1.Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....	17
6.2.Artenschutz.....	18
6.3.Kulturdenkmale.....	19
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	19
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	19
6.4.Boden.....	19
6.5.Fließgewässer.....	19
6.6.Hochwasser.....	20
6.7.Kampfmittel.....	21
6.8.Immissionsschutz.....	22
6.9.Vorbeugender Brandschutz.....	23
6.10.Löschwasserversorgung.....	24
6.11.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	24
6.12.Öffentlicher Personennahverkehr.....	24
6.13.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	25
6.14.Niederschlagswasser.....	25
7.INHALT DER SATZUNG	26
7.1.Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 4 BauNVO).....	26
7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO).....	26
7.3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	27
7.4.Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	28
7.5.Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	28
7.6.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).....	28
7.7.Örtliche Bauvorschrift (gem. (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	29
8.VERFAHREN	30
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	30





1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 22)

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenstadtbereich der Kroatensstraße ist die Absicht eines Investors, auf einem der Flurstücke im Geltungsbereich Wohn- und Ferienhausbebauung zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Stadt Ilsenburg bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und ihren Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet. In der Umgebung des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden.

Weiterhin stellt der Tourismus im Harz und damit auch in der Stadt Ilsenburg einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Die Errichtung von Ferienhäusern im Innenstadtbereich von Ilsenburg steht im Einklang mit den touristischen Entwicklungszielen der Stadt Ilsenburg.

Ziel der Stadt Ilsenburg im Ortsteil Ilsenburg ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung der vorhandenen Baustrukturen (Wohnbebauung sowie Ferienhäuser) und eine Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung brach gefallener Flächen (ehemaliger Lagerplatz / Betriebshof) erreicht werden. Gem. § 13a BauGB soll der Plan daher als BPlan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

So wird die Neuinanspruchnahme von bisher nicht von Besiedlung geprägten Flächen für bauliche Nutzungen verhindert und damit insbesondere der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

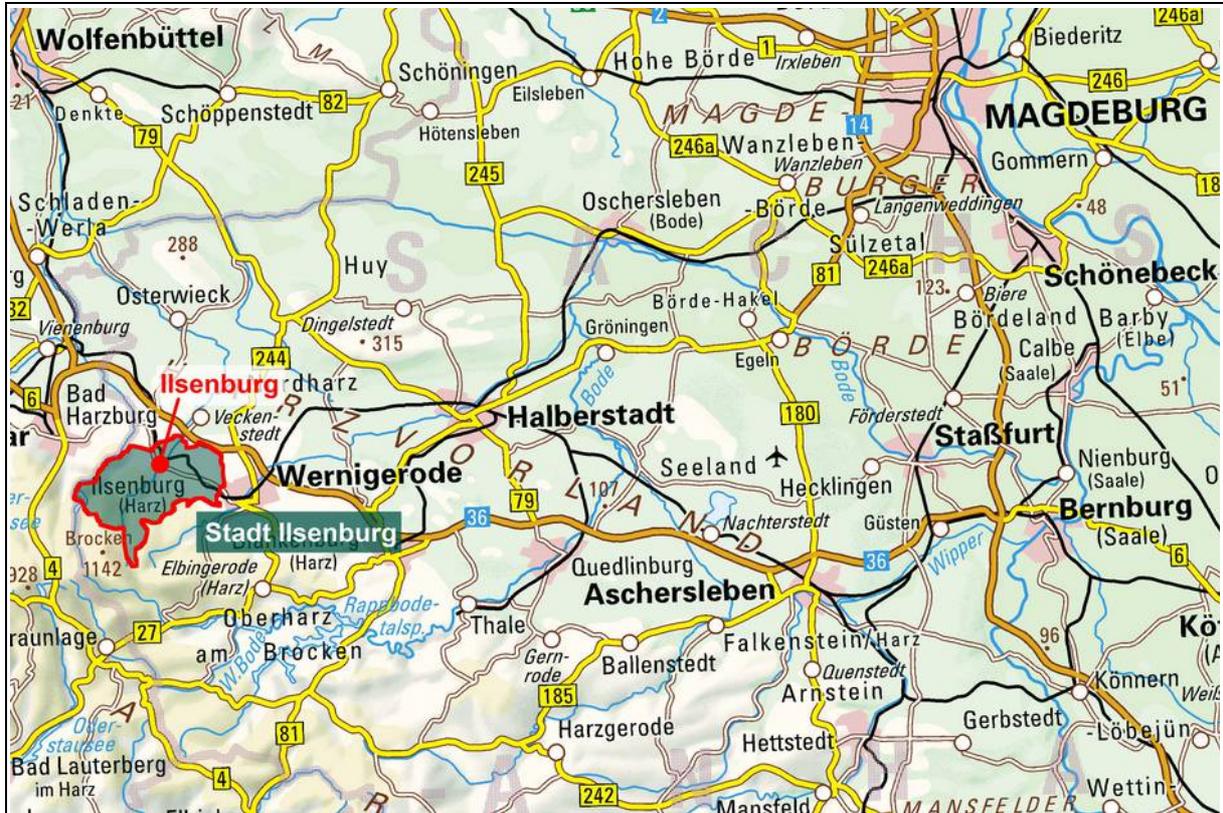
Dieser Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnnutzungen mit der allgemeinen Zulassung der Feriennutzung geschaffen werden.

Weiterhin sollen baugestalterische Vorgaben getroffen werden, die sicherstellen, dass sich die künftig mögliche Bebauung harmonisch in das Ortsbild Ilsenburgs einfügt.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Stadt Ilsenburg



Quelle: [TÜK 250] © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-13889/2010

Die Stadt Ilsenburg liegt im Westen des Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 9.477 Einwohner (Stand 31.12.2023)¹. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 90 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 30 km Entfernung.

Nachbargemeinden sind in Sachsen-Anhalt im Süden die Stadt Wernigerode und im Norden die Gemeinde Nordharz.

Westlich grenzt das Land Niedersachsen an. Nachbargemeinde dort ist die Stadt Bad Harzburg.

Zur Stadt Ilsenburg gehören folgende Ortsteile:

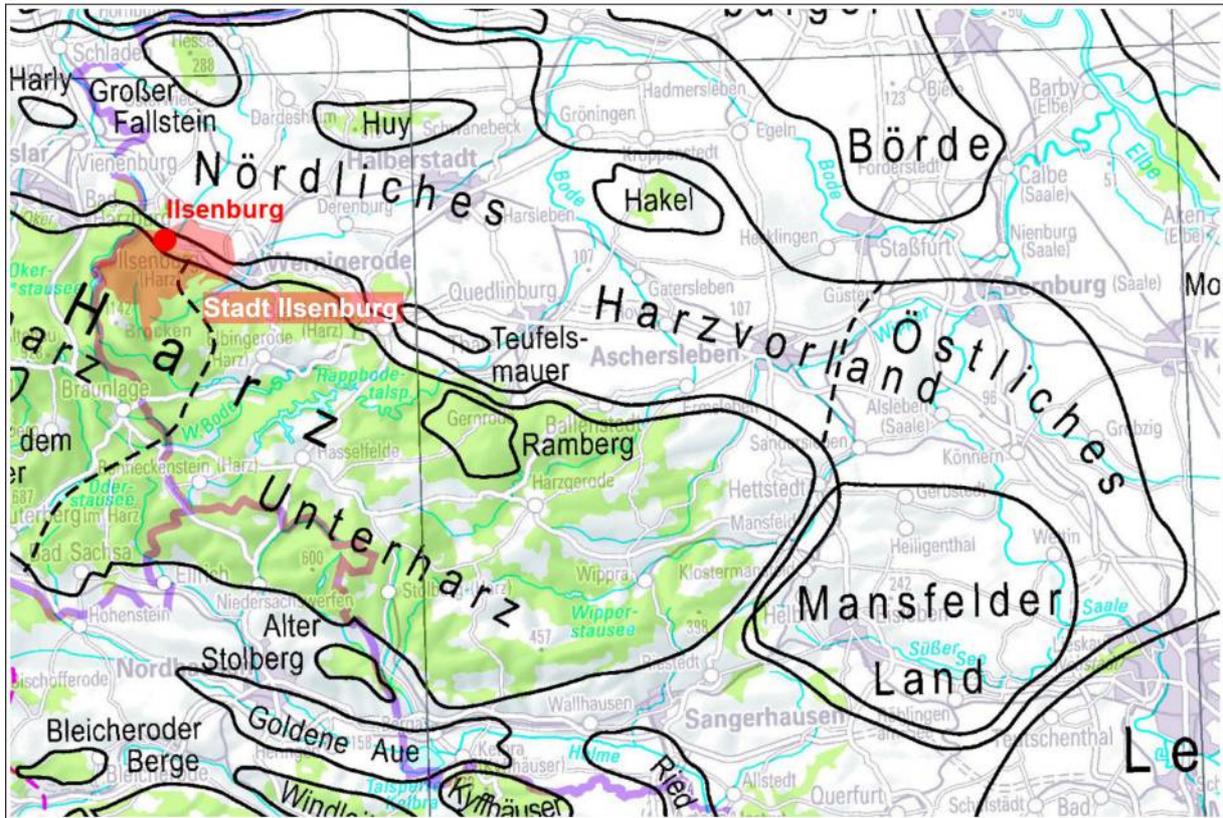
- Darlingerode,
- Drübeck und
- Ilsenburg.

Die Stadt Ilsenburg ist über die Landesstraße L85 und die Autobahn A36 sehr gut an an das landes- und bundesweite Straßennetz angebunden.

¹Statistisches Landesamt des Landes Sachsen-Anhalt



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



Quelle: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Naturräumlich liegt das Gebiet der Stadt Ilsenburg im nördlichen Teil der Harzrandmulde. Die Harzrandmulde gehört zum Norddeutschen Tiefland.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NHN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände (u.a. Teufelsmauer) wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden. Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle².

Der südwestliche Teil des Gebietes der Stadt Ilsenburg gehört zur Landschaft des Oberharzes; ein kleiner Teil des Stadtgebietes im Südosten zum Unterharz. Der Ortsteil Darlingerode liegt am Übergang der Harzrandmulde zum Unterharz. Vom Landschaftstyp her handelt es sich beim Unterharz um eine reine Waldlandschaft, die besonders schutzwürdig ist. Die Harzhochrandfläche mit Höhen von 275 bis 610 m ü. NHN erscheint als waldgeprägte, wellige Hochfläche. An ihrer Nordflanke fällt sie steil und rasch ab (Bruchstufe).

Die agrarische Bodennutzung dominiert im Unterharz. Weitere wichtige Nutzungsformen sind der Fremdenverkehr und der Bergbau (Steinbrüche). Der Unterharz steht insgesamt unter Landschaftsschutz - dieser Schutz wird in einzelnen Teilbereichen noch durch Naturschutz- und FFH-Gebiete intensiviert³.

²Webseiten Bundesamt für Naturschutz, 27.10.2016, 17:20 Uhr: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?&no_cache=1&tx_isprofile_pi1%5Blandschaft%5D=590&tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=6&tx_isprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&tx_isprofile_pi1%5Baction%5D=show&tx_isprofile_pi1%5Bcontroller%5D=Landschaft&cHash=fcbbc9143ab326e511e8309a66df032

³Webseiten Bundesamt für Naturschutz, 27.10.2016, 17:20 Uhr: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?&no_cache=1&tx_isprofile_pi1%5Blandschaft%5D=474&tx_isprofile_pi1%5Baction%5D=show&tx_isprofile_pi1%5Bcontroller%5D=Landschaft&cHash=2c5e6c5c4d9fa5823c4dc376b



3.3. Ortsteil Ilsenburg



Quelle: [DTK100/01/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-13889/2010

Der Hauptort Ilsenburg hat rd. 5.600 Einwohner⁴.

Nachbarortschaft von Ilsenburg innerhalb des Stadtgebietes ist der Ortsteil Drübeck im Südosten (ca. 2,5 km).

Ca. 9 km südöstlich liegt die Stadt Wernigerode.

Ilsenburg liegt im Norden des Gebietes der Stadt Ilsenburg am nördlichen Rand des Harzes. Die Ortslage befindet sich zwischen ca. 230 und 290 m ü. NHN.

Das Fließgewässer Ilse quert die Ortslage vom Harz kommend nach Norden. Innerhalb der Ortslage sind mehrere Teich vorhanden.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet.

⁴Stand 31.12.2020 gem. Angabe Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [DOP/ALK/01/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-13889/2010

Der Geltungsbereich ist zentral in der Ortslage von Ilsenburg zu finden. Er wird von der öffentlichen „Kroatenstraße“ erschlossen.

Südlich der „Kroatenstraße“ ist überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Zudem bestehen hier auf einem gemeinsamen Gelände ein eingeschossiger Einzelhandelsmarkt, ein Asia-Restaurant, ein Gesundheitsstudio mit Fitness- und Physiotherapie-Angeboten sowie der zugehörige Parkplatz. Der Standort ist durch eine ca. 2,20 hohe Natursteinmauer von der „Kroatenstraße“ abgegrenzt. Auf der Nordseite der „Kroatenstraße“ ist westlich und östlich des Plangebiets ebenfalls ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

Entlang der „Kroatenstraße“ an der südlichen Plangebietsgrenze verläuft das Fließgewässer „Graben D“ offen bzw. im östlichen Bereich als Kanal. Der Graben ist östlich des Plangebietes beidseitig mit Mauern bzw. Stützwänden verbaut. Im Bereich des Plangebietes ist nur noch auf der Straßenseite eine Stützwand vorhanden. Entlang des Grabens sind auf Straßenniveau Eisengeländer angebracht. Die Grundstücke auf der Straßennordseite und auch das Plangebiet werden über Brücken / Überfahrten erreicht.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Suenbach“, auf dessen gegenüberliegender Seite sich Gärten und andere Grünflächen befinden.

Das Plangebiet liegt ca. 1 m tiefer als das Straßenniveau der „Kroatenstraße“. Das nördlich gelegene Flurstück 3957 und das östlich gelegene Flurstück 2536/163 werden als Gärten genutzt. Das an der Straße bzw. dem parallel verlaufenden Kanal gelegene Flurstück 3958 liegt brach, wurde in der Vergangenheit jedoch auch als Garten genutzt.

Über dieses Flurstück verläuft auch die einzige Zufahrt zu den Flurstücken 3957 im Geltungsbereich und zum westlich angrenzenden Wohngrundstück Kroatenstraße 3 (Flurstück 3956). Die Zufahrt ist als Wegerecht grundbuchlich gesichert.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.142 m². Es liegt auf ca. 247,5 m ü. NHN und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnnutzungen mit der allgemeinen Zulassung der Feriennutzung zu schaffen. Dies soll mit der zeichnerischen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiet (WA) und entsprechenden textlichen Festsetzungen erreicht werden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ilsenburg bereits überwiegend als Wohnbaufläche und in einem kleineren östlichen Teil als Mischbaufläche dargestellt. Die Abwägung und planerische Entscheidung, an dieser Stelle bauliche Nutzungen und insbesondere auch Wohnnutzungen zu entwickeln, hat also bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden.

Zudem ist zu beachten, dass die Umgebung des Plangebietes bereits mit Wohn- und gemischten Nutzungen bebaut ist und auch das Plangebiet durch die frühere Gartennutzung auch bereits von Besiedlung vorgeprägt ist.

Es wird infolge der Umsetzung der Planungsziele daher nicht zu einer Neuinanspruchnahme von bisher ungenutzter Flächen – insbesondere landwirtschaftlicher oder Flächen für den Wald – kommen. Der Zersiedlung der Landschaft wird durch die Nutzung bereits anthropogen geprägter Fläche innerhalb der bebauten Ortslage grundsätzlich entgegengewirkt.

Insbesondere wird mit der Planung dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, da ein innerstädtisches Areal unter Nutzung einer Brachfläche zur Nachverdichtung der Ortslage herangezogen wird.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde es aller Wahrscheinlichkeit nach auf dem brach liegenden Grundstücken zu fortschreitender Verwahrlosung und Vermüllung kommen.

An möglichen anderen Standorten müsste zunächst der Grunderwerb für einen Standort in der Größe des Plangebietes erfolgen, während das Plangebiet selbst weiter teilweise ungenutzt bliebe. Dies wäre wirtschaftlich und städtebaulich nicht sinnvoll.

Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 16.02.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2009 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.



5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Die östlich gelegene Nachbarstadt Wernigerode ist gem. LEP2010 als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt Ilsenburg ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum.

Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Das Vorhaben im Plangebiet stellt als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung eines brachliegenden Standortes sowie als bauliche Nachverdichtung grundsätzlich eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Entwicklung dar. Eine Vergrößerung der Siedlungsfläche Ilsenburgs erfolgt nicht.

Die Errichtung von Wohngebäuden und Ferienwohnungen der relativ kleinen Fläche von 0,2 ha ist als Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs von Ilsenburg anzusehen bzw. ist vom grundzentralen Versorgungsauftrag gedeckt und entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung für die Entwicklung eines Grundzentrums.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Vorbehaltsgebiete des LEP2010 sind für das Plangebiet relevant:

Vorbehaltsgebiet Ökologisches Verbundsystem (ÖVS) Nr. 8 "Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland" (Ziffer 4.1.1 LEP2010, G 90)

Gem. Ziel Z 120 dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume.

Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gem. Pkt. 4.4 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur, 1. Absatz des LEP 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage von Ilsenburg. Daher haben die Vorbehaltsfestlegungen des ÖVS Nr. 8 keine Bedeutung für die Planung.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zu erwarten sind.



5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Ilseburgs und ist südlich, östlich und westlich von Bebauung umgeben. Auch das Plangebiet selbst ist als genutzte und teilweise brach gefallene Gartenfläche bereits von Besiedlung geprägt. Die Planung verfolgt eine Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen und die Ergänzung bzw. Nachverdichtung der bereits vorhandenen Baustruktur.

Daher entspricht die vorliegende Planung vollumfänglich dem Ziel der Siedlungskonzentration.

Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan (SaTP) des REPHarz):

Die Stadt Ilseburg hat gem. aktuellem Stand des REPHarz die Funktion eines Grundzentrums inne. Ilseburg hat somit einen über den Eigenbedarf hinausgehenden grundzentralen, überörtlichen Versorgungsauftrag für seinen Verflechtungsbereich (Ziel Z 17).

Gem. Ziel Z 3 sind die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Die angestrebte bauliche Entwicklung steht insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 0,2 ha) im Einklang mit den grundzentralen Aufgaben Ilseburgs insbesondere als Wohnstandort.

Der vorliegende BPlan der Innenentwicklung ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen und die bauliche Nutzung bereits von Besiedlung geprägten Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhanges i.S.d. der Nachverdichtung (siehe hierzu auch Pkte. 2; 3.4; 4 und 8).

Es wird infolge der Planung kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet. Sie stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges dar und wirkt damit der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Die Planung folgt damit nicht nur dem grundzentralen Versorgungsauftrag gem. der Ziele Z3, und Z 17, sondern auch dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.



Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 1 "Harz und Harzvorländer" (Pkt. 4.5.6 REPHarz)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung Nr. 1 "Harz und Harzvorländer".

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Gem. Ziel Z 1 zum Pkt. 4.5.6 ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Infolge der Planung - Wohnnutzungen mit der allgemeinen Zulassung der Ferienwohnnutzung - ist eine Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung nicht zu erwarten. Insbesondere die geplante allgemeine Zulassung von Ferienwohnungen den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung des Tourismus im Harz.

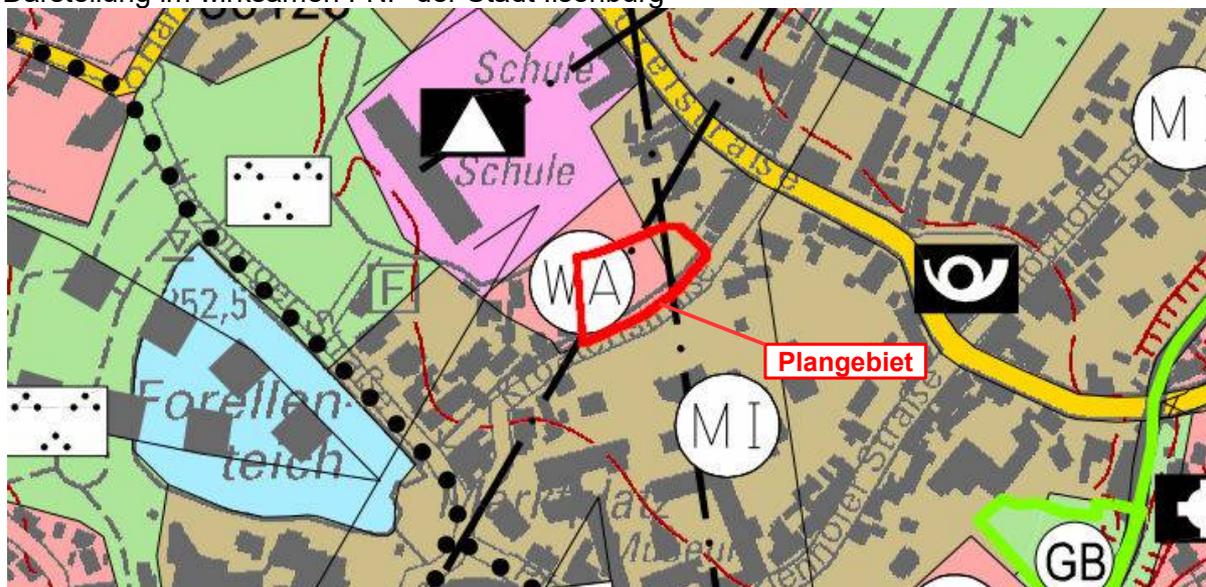
Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

Gem. den vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang steht. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung im erforderlichen Umfang.

5.3. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP der Stadt Ilsenburg



Kartengrundlage: [TK10 / 03/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-13889/2010

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ilsenburg stellt im Westen des Geltungsbereichs in einem größeren Teil (rd. 1.620 m²) eine Wohnbaufläche (W) und im Osten in einem kleineren Teil des Geltungsbereiches (rd. 520 m²) eine Mischbaufläche (M) dar.

Eine Wohnbaufläche (W) dient grundsätzlich der Aufnahme von Wohnnutzungen, eine gemischte Baufläche (M) der Entwicklung von von Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

Planungsziel ist es, die Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbebauung mit der allgemeinen Zulassung der Feriennutzung zu schaffen. Hierfür soll ein entsprechend modifiziertes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.



Entwicklungsgebot

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Für den größeren Teil des Geltungsbereiches, der eine Wohnbaufläche (W) darstellt, wird dem Entwicklungsgebot mit dem Planungsziel – die Entwicklung von Wohnnutzungen und Ferienwohnen in einem entsprechend modifizierten Allgemeinen Wohngebietes (WA) – vollumfänglich entsprochen.

Zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in einer Mischbaufläche bezüglich des Entwicklungsgebotes trifft der VGH Kassel in seinem Urteil vom 12.07.2002 (9 N 69/03) folgende Aussagen:

„Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht im Sinne einer formellen, sondern nur im Sinne einer planerisch-konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu verstehen.

Die kleinräumige Bebauungsplanung soll aus einer in sich stimmigen planerischen Gesamtkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt werden. Der hierbei gegebene gestalterische Spielraum wird dann überschritten, wenn in diese planerische Gesamtkonzeption verändernd eingegriffen wird.

...

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass § 1 Abs. 2 BauNVO in der heutigen Fassung keine strikte Zuordnung der dort aufgeführten Baugebiete zu den in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen mehr enthält, wie dies noch in der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 (BGBl. I S. 429) der Fall war.

Demzufolge ist es grundsätzlich möglich, auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche auch ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen (vgl. hierzu auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 1 BauNVO Rdnrn. 35 ff.).

Die im ... Bebauungsplan getroffene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf der ... dargestellten Mischbaufläche (red. Hinweis: gemischte Baufläche = Mischbaufläche) ist auch im Übrigen nicht zu beanstanden.

Die Zuordnung der Bauflächen in diesem Bereich wird durch den Bebauungsplan nicht in grundlegend anderer Weise vorgenommen als im Flächennutzungsplan vorgegeben. Auch eine Mischbaufläche dient unter anderem der Wohnnutzung (vgl. bspw. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die Abweichung lässt sich mit dem Übergang von der Flächennutzungsplanung in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplans rechtfertigen.“

Aus dieser Argumentation lässt sich ableiten, dass es möglich ist, in einer gemischten Baufläche (M) im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zuzulassen, wenn dieses die Spezifik einer gemischten Baufläche nicht verändert. Denn eine gemischte Nutzung beinhaltet Wohnen und gewerbliche Nutzungen.

Auch für den östlichen kleineren Teil des Geltungsbereiches (rd. 520 m²), für den der FNP eine Mischbaufläche M darstellt, soll im vorliegenden BPlan das o.g. modifizierte Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt werden – entsprechend den Planungszielen.

Diese Festsetzung wäre gem. vorstehendem Urteil des VGH Kassel als aus einer Mischbaufläche entwickelt anzusehen, wenn dadurch der Charakter einer Mischbaufläche nicht verloren geht.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches zählt zu der als Mischbaufläche dargestellten Kernstadt Ilseburgs.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dieser sehr kleinen Fläche von rd. 520 m² wird die planerische Gesamtkonzeption einer Mischbaufläche gem. der Darstellungen des wirksamen FNP nicht verändert.

Gem. § 5 Abs.1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan (FNP) die beabsichtigte städtebauli-



che Entwicklung des Gemeindegebietes in Grundzügen dar.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden aus den im FNP vorgegebenen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung - Wohnbaufläche und gemischte Baufläche - planerisch-konzeptionell im Rahmen des hierbei gegebenen gestalterischen Spielraums abgeleitet.

Daher wird mit der Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Von einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann somit abgesehen werden.

Weitere Darstellungen des FNP im Geltungsbereich

Neben den Wohn- und Mischbauflächen sind im Plangebiet zwei Richtfunkstrecken dargestellt. Eine Beeinträchtigung von deren Belangen infolge der Planung ist nicht zu erwarten, da sich die künftig hier mögliche Bebauung an den Bauhöhen in der näheren Umgebung orientieren werden.

5.4. Schutzgebiete

Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet liegt, wie auch die gesamte Ortslage Ilsenburgs, innerhalb des Naturparks Harz. Der Naturpark erstreckt sich mit einer Größe von etwa 166.000 ha über Gebiete der ehemaligen Landkreise Aschersleben-Staßfurt, Halberstadt, Quedlinburg, Sangerhausen und Wernigerode. Die im Plangebiet vorhandene und zu entwickelnde Bebauung (Wohnnutzungen mit der allgemeinen Zulassung der Feriennutzung) steht den Belangen des Naturparks Harz nicht entgegen.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Harz/Sachsen-Anhalt. Wie schon zuvor im Pkt. 5.4 beschrieben sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Naturparks zu erwarten. Weitere Schutzgebiete werden nicht berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich gehört zur bebauten Ortslage und ist als ehemaliger Kleingarten bereits anthropogen vorgeprägt. Angrenzend bzw. in der näheren Umgebung sind gemischte Bebauung, Einzelhandel und weitere Kleingärten vorhanden. Die Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele im Geltungsbereich nicht wesentlich verändert. Deshalb sind erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der schon vorhandenen Gebietsausprägung ebenfalls nicht absehbar.

Durch die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung bzw. Weiternutzung einer relativ kleinen, bereits anthropogen vorgeprägten ehemaligen Kleingartenfläche innerhalb Ortslage wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken begründet.

Die daraus resultierenden Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB sind ebenfalls als nicht erheblich einzustufen.

Das Plangebiet kann an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.



Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 [BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)] im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden.

Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.2. Artenschutz

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgendes zu beachten:

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.



6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals.

Unabhängig davon sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal 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.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

6.4. Boden

Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, Bauschutt, Straßenaufbruch, Holz- oder Kunststoffabfälle usw., sind diese vorerst getrennt zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz ist unverzüglich zu informieren.

Tragfähigkeit

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und hieraus die Gründungsmöglichkeiten abzuleiten.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

6.5. Fließgewässer

Gewässer 2. Ordnung „Suenbach“

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft das Fließgewässer „Suenbach“. Das Gewässer ist nur über private Grundstücke erreichbar. Der Zugang zum Gewässer ist den zuständigen Behörden bzw. dem Unterhaltungsverband im notwendigen Umfang (z.B. Gewässerunterhaltung, Gewässerschau) durch die Eigentümer der Grundstücke zu ermöglichen.

Gem. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 15.03.2024 ist ein 4,0 m breiter Unterhaltungsstreifen parallel zum Gewässer vorzusehen. Dies begründet sich zum einen darin, dass eine ordnungsgemäße Unterhaltung zu gewährleisten ist und zum anderen darin, dass die Hochwassergefahren durch die ordnungsgemäße Freihaltung des Abflussquerschnitts in diesem Bereich minimiert werden können.



Gewässer 2. Ordnung „Graben D“

Der "Graben D" grenzt im Süden an das Plangebiet an. Das zugehörige Grabenflurstück liegt zwischen "Kroatenstraße" und Plangebiet. Der Graben verläuft überwiegend offen. Im Osten des Plangebietes bis zu seiner Einmündung in den „Suenbach“ ist er verrohrt. Der „Graben D“ kann am Ablauf Forellenteich durch eine Stautafel in seinem Abfluss reguliert werden.

Die Unterhaltungszugänglichkeit ist über die Kroatenstraße grundsätzlich gewährleistet, jedoch aufgrund der Höhenlage der Straße und des dortigen Geländers erschwert. Der zuständige UHV Ilse/Holtemme teilte in seiner Stellungnahme vom 05.04.2024 mit, dass entlang des „Graben D“ ein 2,0 m breiter Unterhaltungsstreifen freizuhalten ist, da eine Unterhaltung von der „Kroatenstraße“ aus nur eingeschränkt mit Technik möglich ist. Durch den 2,0 m breiten Unterhaltungsstreifen können Arbeiten (Grundräumung, Krautung) durch einen Minibagger erfolgen. Der Unterhaltungsstreifen ist weder zu bebauen, zu bepflanzen noch anderweitig zu nutzen. Die Zufahrt zum Unterhaltungsstreifen ist zu gewährleisten.

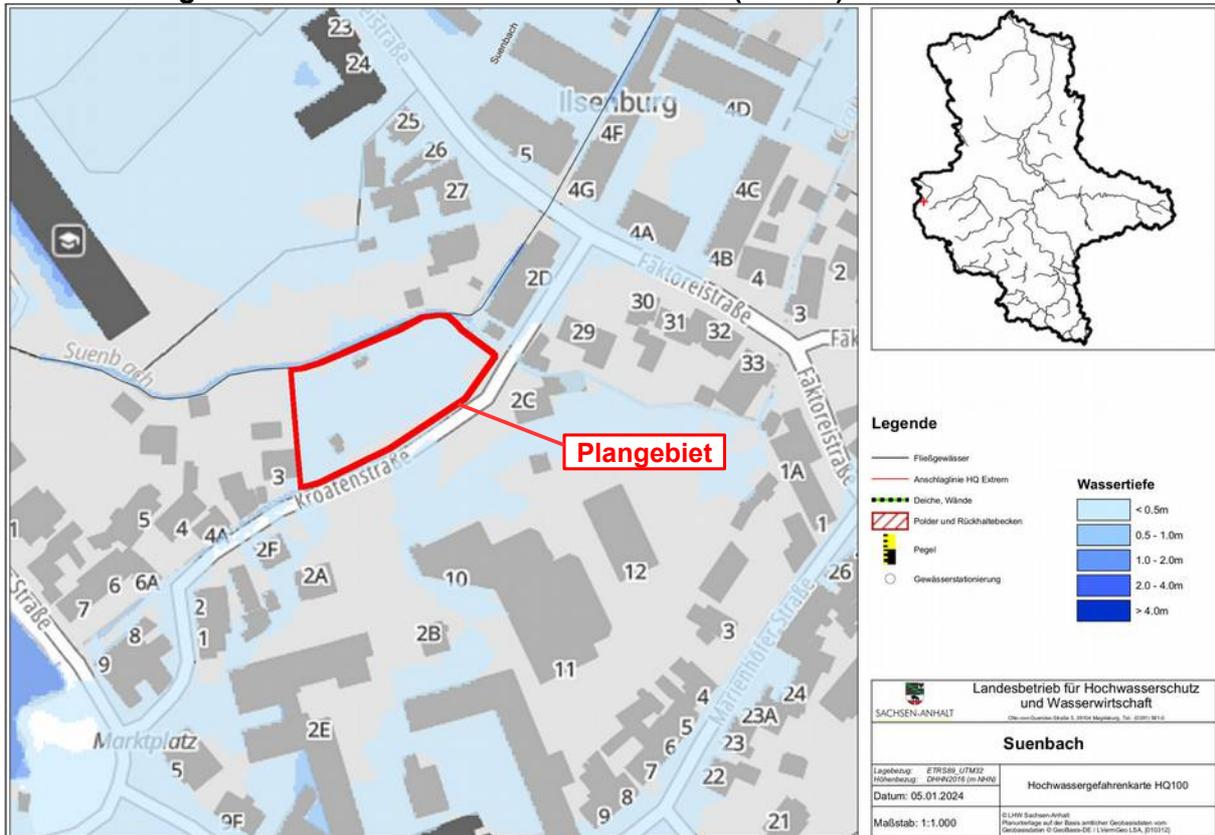
Zur Berücksichtigung der Belange der Gewässerunterhaltung werden Festsetzungen (siehe Pkte. 7.5 und 7.6) getroffen und Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

6.6. Hochwasser

Das Plangebiet wird nicht von festgesetzten Überschwemmungsgebieten berührt.

Der „Suenbach“ ist gem. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 15.03.2024 jedoch als Hochwasserrisikogewässer anzusehen.

Hochwassergefahrenkarte Jahrhunderthochwasser (HQ100)



Bildquelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 03/2024

Ein Blick in die aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) zeigt, dass das Plangebiet von einem Jahrhunderthochwassers (HQ100) bzw. einem 200-jährig zu erwartenden Extremhochwas-



ser (HQ 200) betroffen sein kann. Es werden gem. der Hochwassergefahrenkarten für HQ100 und HQ200 gleiche Wasserstände von weniger als 0,5 m erwartet.

Hochwassergefahrenkarte Extremhochwasser (HQ200)

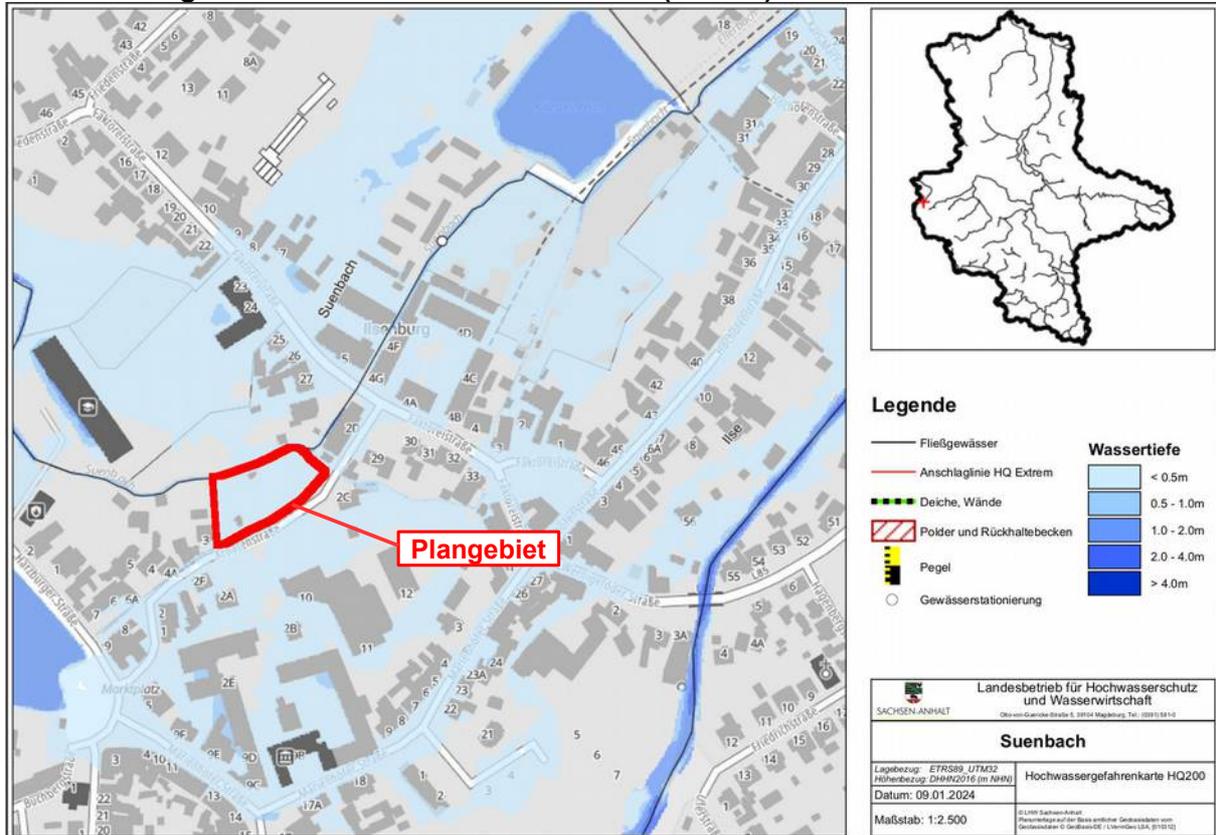


Abb. 1: Bildquelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 03/2024

Es besteht also ein gewisses Hochwasserrisiko, dem aufgrund der geringen zu erwartenden Wasserstände jedoch baulich mit der Ausbildung von ortstypischen Sockelhöhen von 0,6 – 0,8 m wirksam begegnet werden kann.

Daher werden Festsetzungen zur Mindesthöhe des Erdgeschosses im Plangebiet getroffen (siehe Pkt. 7.2, Absatz „Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen“).

6.7. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gem. § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.



6.8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. In der Umgebung sind überwiegend Mischbauflächen und eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt.

Westlich angrenzend ist ein Wohngebäude vorhanden, östlich die ehemalige Hammer-schmiede, heute ein Wohngebäude. Nördlich schließen Kleingartenflächen an, darauf folgen die Freiflächen und Gebäude der Grundschule „Prinzess Ilse“.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die „Kroatienstraße“. Auf deren Südseite befinden sich ein gegenüber des Plangebietes ein eingeschossiger Einzelhandelsmarkt, ein Asia-Restaurant, ein Gesundheitsstudio mit Fitness- und Physiotherapie-Angeboten sowie der gemeinsame Parkplatz. Das Areal ist durch eine ca. 2,20 m hohe Natursteinmauer von der „Kroatienstraße“ abgegrenzt.

Östlich und westlich dieses Standortes besteht überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

Als Hauptwindrichtung ist West bis Südwest anzusehen⁵.

Planung

Planungsziel ist es, Wohn- und Ferienwohnnutzungen zu entwickeln.

Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich zentral der Ortslage Ilseburgs. Die unmittelbare Umgebung ist von gemischten Nutzungen geprägt. Nördlich angrenzend befinden sich Gartenflächen.

Es sind die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)

Wohnbebauung

Zwischen den angrenzenden Wohnhäusern und den im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind wechselseitig keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Standort Einzelhandelsmarkt, Asia-Restaurant und Gesundheitsstudio

Der Einzelhandelsmarktes hat ausschließlich tagsüber geöffnet (Montag bis Freitag von 9:00 bis 19:00 Uhr, Sonnabend von 9:00 bis 14:00 Uhr), ebenso wie das Gesundheitsstudio (Montag und Mittwoch 8:00 bis 21:00 Uhr; Dienstag und Donnerstag 8:00 bis 12:30 Uhr bzw. 14:00 bis 20:00; Freitag 8:00 bis 20:00 Uhr und Sonnabend 9:00 bis 13:30 Uhr).

Das Asia-Restaurant öffnet überwiegend tagsüber (Dienstag bis Sonntag 11:30 bis 15:00 Uhr und 17:30 bis 23:00 Uhr).

Während der Öffnungszeiten der hier ansässigen Unternehmen ist mit An- und Abfahrtsverkehr durch PKW von Kunden zu rechnen. Weiterhin sind Lieferverkehre zu erwarten.

Da die hier ansässigen Unternehmen – Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes, Gastro-

⁵Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen-Anhalt (Bernburg 2010): „Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, S. 3



nomie, Sport- bzw. Gesundheitseinrichtung – zu den in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO regelhaft zulässigen Nutzungen zählen, wird erwartet, dass die hiervon möglicherweise verursachten Immissionen mit den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich verträglich sind.

Weiterhin ist die abschirmende Wirkung der ca. 2,20 m hohen Natursteinmauer an der Grenze des Parkplatzes zur Kroatenstraße zu berücksichtigen.

Aus den genannten Gründen wird nicht erwartet, dass von diesem Standort Emissionen ausgehen, die die geplanten Wohn- und Ferienwohnnutzungen wesentlich beeinträchtigen werden.

Gartenflächen nördlich des Plangebietes

Von den nördlich angrenzenden Gartenflächen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Ferienhausbebauung zu erwarten.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen ist im Plangebiet und seiner Umgebung nicht zu erwarten.

6.9. Vorbeugender Brandschutz

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. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Der am weitesten vom öffentlichen Straßenraum entfernte Punkt des Plangebietes liegt ca. 41,5 m von der „Kroatenstraße“ entfernt. Die im Plangebiet künftig möglichen Wohnnutzungen befinden sich daher immer in einer Entfernung von < 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Damit kann die Aufstellung von Rettungsfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.

Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauunterlagen nachzuweisen.

Grundsätzlich sind Flächen für die Feuerwehr entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

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

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



6.10. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Ilsenburg. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Im Umkreis von 300 m steht folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung:

- Hydrant Nr. 42: Faktoreistraße mit einer Kapazität von 54 m³ pro Stunde,
- Hydrant Nr. 14: Marktplatz 1 mit einer Kapazität von 82,8m³ pro Stunde.

Zudem steht in ca. 200 m Metern Entfernung der Forellenteich als offene Entnahmestelle zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist somit gewährleistet und die Erschließung im Hinblick auf die Löschwasserversorgung gesichert.

6.11. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt.

Das Plangebiet wird von der südlich verlaufenden öffentlichen „Kroatensstraße“ über eine bereits vorhandene Zufahrten erschlossen.

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der künftigen Wohn- und Ferienwohnnutzungen als ausreichend dimensioniert anzusehen.

6.12. Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) der Linie 270.

Die nächste Haltestelle Ilsenburg, Faktoreistraße liegt ca. 230 m fußläufig bzw. 200 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes erfüllt.



6.13. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Das Plangebiet kann an die in der „Kroatenstraße“ vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die „Kroatenstraße“.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur endgültigen Entsorgung aller anfallenden Abfälle dem Bauherrn.

Für den Bauherrn besteht gem. § 3 Abs. 8 KrWG als Abfallerzeuger von Abfällen die Pflicht, alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind einer ordnungsgemäßen und gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zuzuführen. Zur Gewährleistung dieser Pflichten, sind die anfallenden Abfälle getrennt voneinander und nach Abfallarten zu erfassen und getrennt zu entsorgen.

Die im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen.

Eine Untersuchung hat dann im Mindestuntersuchungsprogramm je 500 m³ anfallendes Bodenmaterial nach der Tabelle II. 1.2-1 o. g. Regelungen, durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro zu erfolgen.

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

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

6.14. Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers kann über die Einleitung in das angrenzend an die Plangebiet verlaufenden Fließgewässer „Graben D“ bzw. „Suenbach“ erfolgen. Hierfür ist eine Genehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Alternativ müsste das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Hierfür ist im Vorfeld – ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen und ergebnisabhängig ggf. technische Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen.



7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 4 BauNVO)

Ilsenburg ist ein touristisch gut besuchter Ort und der Tourismus stellt einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar. Die Förderung des Tourismus ist daher ein von wesentlicher Bedeutung für die Stadt Ilsenburg. Zudem ist es das Bestreben der Stadt Ilsenburg, den Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes zu decken. Hierzu gehört auch das Angebot kleinerer, ggf. möblierter Wohnungen für Singlehaushalte, Zweitwohnsitze oder Handwerkerwohnungen. Entsprechend sollen im Plangebiet Wohnnutzungen und Ferienwohnutzungen zulässig sein.

Das Planungsziel, Wohnnutzungen mit allgemeiner Zulassung der Ferienwohnnutzung zu entwickeln, bedeutet, dass grundsätzlich das Wohnen vorherrschen muss. Um auch dem Planungsziel der Ferienwohnnutzung erhöhtes Gewicht zu verleihen, soll das ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässige Ferienwohnen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) soll als allgemein zulässig erklärt werden.

Entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Ein allgemeines Wohngebiet bietet zudem aufgrund der weiteren hier regelhaft und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die notwendige Flexibilität, um auch andere Nutzungen, die mittelbar mit dem Wohnen zusammen hängen, zuzulassen. Damit wird eine robuste Nutzungsstruktur erreicht, die städtebaulich nachhaltig auch auf Veränderungen des Bedarfes reagieren kann, ohne die grundsätzliche Fokussierung auf die Wohnnutzung in diesem Teil des Plangebietes aufzuweichen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden wird die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung Nr. 5 – Tankstellen ausgeschlossen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen und ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke.

Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen

Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene, zweigeschossige Bebauung an der „Kroatensstraße“ hat Traufhöhen von ca. 6 m bis ca. 7 m und Firsthöhen von ca. 10 m bis ca. 12 m. Die Höhen der Erdgeschossfußböden in der Umgebung liegen in der Regel bei 0,6 – 0,8 m. Diese den Gebietscharakter prägenden Geschossigkeiten und Bauhöhen sollen auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Plangebiet aufgegriffen werden, um ein harmonisches Einfügen der Planung in das Ortsbild zu gewährleisten.

Daher wird festgesetzt, dass höchstens 2 Vollgeschosse zulässig sind.

Als maximale Traufhöhe wird folgerichtig 7 m festgesetzt und als maximale Firsthöhe 12 m. Der Erdgeschossfußboden darf i.S.d. des angestrebten Einfügens in das Ortsbild minimal 0,6 m und maximal 0,8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 und § 6 Abs. 4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) liegen. Mit diesen Vorgaben fügt sich die künftig mögliche Bebauung in das Ortsbild entlang der „Kroatensstraße“ ein.



Neben dem beabsichtigten Einfügen in die Umgebung stellt die Festsetzung zur Minimalhöhe des Erdgeschossfußbodens sicher, dass das Gebäudeinnere künftiger Bebauung bei Hochwasserereignissen aller Wahrscheinlichkeit nach nicht überflutet wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der von einem Hochwasserereignis mit einer 100-jährigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ100) und einem Hochwasserereignis mit einer 200-jährigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ200 bzw. HQExtrem) betroffen sein kann. Bei beiden Ereignissen ist gem. aktueller Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) im Plangebiet mit Wassertiefen < 0,5 m zu rechnen. Die festgesetzte Minimalhöhe des Erdgeschossfußbodens von 0,6 m lässt erwarten, dass auch bei einem Extremhochwasser mit 200-jähriger Eintrittswahrscheinlichkeit kein Wasser in die Erdgeschosse der künftigen Bebauung fließen wird.

Mit den Festsetzungen zu Geschossigkeit und Bauhöhen wird zudem die im Harz und Vorharz in den gewachsenen Ortskernen typische zweigeschossige Bauweise aufgegriffen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist auf diese Weise auch eine höhere bauliche Dichte als bei nur eingeschossiger Bebauung möglich.

Weiterhin werden an modernen Bedürfnissen orientierte Geschosshöhen von 3 m bei gleichzeitiger Ausbildung von angemessener Sockelzone und DrempeI ermöglicht.

Bezugspunkte zur Höhenermittlung

Unterer Bezugspunkt ist die gewachsene Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 und § 6 Abs. 4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA). Der untere Bezugspunkt orientiert sich an den bereits vorhandenen Höhenbezügen baulicher Anlagen (vorhandenes Gelände) und ordnet diese den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

Als oberer Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante Fertigfußboden anzusehen (OKFF).

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches anzusehen.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der obersten Dachbegrenzung anzusehen.

Der Nachweis der Bauhöhen ist mit den konkreten Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen.

7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

Planungsziel ist es, eine offene Siedlungsstruktur mit seitlichen Grenzabständen zu entwickeln, welche die städtebaulichen Struktur der offenen Siedlungsbebauung an der „Kroatensstraße“ fortsetzt. Zudem soll ein großzügiger, offener Gebietscharakter erzielt werden. Entsprechend wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Baugrenzen:

Grundsätzlich sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie den Grenzen des Geltungsbereiches einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. So wird ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbargrundstücke vermieden und gleichzeitig der bauordnungsrechtliche Mindestabstand zu den Nachbarflurstücken gesichert.

Im Westen des Plangebietes besteht eine privatrechtlich gesicherte Zufahrt für das Flurstück 3957 im Plangebiet und das Nachbargrundstück Kroatensstraße 3 (Flurstück 3956).

Diese Zufahrt wird planungsrechtlich durch Festsetzung einer privaten Erschließung überlagert mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (siehe Pkte. 7.4 und 7.5). Da diese Verkehrsfläche eine Breite von mind. 5,5 m gemessen von der Plangebietsgrenze



hat, wird die Baugrenze hier direkt entlang der Verkehrsfläche geführt. Auf diese Weise werden ebenfalls die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände eingehalten und ein zu dichtes Heranrücken von Bebauung an die Nachbargrundstücke vermieden, das Baugrundstück aber besser ausgenutzt.

7.4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung der Erschließung für das Flurstück 3957 im Plangebiet und das Nachbargrundstück Kroatenstraße 3 (Flurstück 3956) werden Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „Private Erschließung“ festgesetzt.

Damit wird auch die bereits bestehende privatrechtliche Sicherung der Zufahrt zum Flurstück 3957 abgebildet.

7.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Überlagernd zur vorgenannten privaten Verkehrsfläche werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsfahrzeuge, Gewässerunterhaltung und Anlieger festgesetzt. Neben der Erschließung für Anlieger, ggf. Rettungsfahrzeuge wird so auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin wird die Zugänglichkeit der linken Uferseite des „Graben D“ für die notwendige Gewässerunterhaltung durch den zuständigen Unterhaltungsverband damit planungsrechtlich gewährleistet.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in folgenden Planungsschritten ggf. öffentlich rechtlich durch Baulast oder privatrechtlich durch Grundbucheintrag zu sichern.

7.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein.

Ausgeschlossen hiervon sind die Bereiche der notwendigen Gewässerunterhaltungstreifen entlang der Fließgewässer „Suenbach“ im Norden und „Graben D“ im Süden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in diesem Bereich unzulässig, da sie die Gewässerunterhaltung behindern würden.

Für den „Suenbach“ ist gem. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 15.03.2024 ein Unterhaltungstreifen von 4 m parallel zum Gewässer zu beachten. Aufgrund des tatsächlichen Gewässerverlaufs, der natürlichen Veränderungen unterworfen ist, kann keine zeichnerische Festsetzungen erfolgen.

Es wird daher textlich festgesetzt, dass dem Unterhaltungsbereich von 4 m parallel zum Gewässer Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), nicht zulässig sind.

Für den „Graben D“ ist gem. Stellungnahme des zuständigen UHV Ilse/Holtemme vom 05.04.2024 ein Bereich von 2 m entlang des Gewässers freizuhalten. Auch der Verlauf des „Grabens D“ ist natürlichen Veränderungen unterworfen. Nach Ortsbegehung konnte hier jedoch festgestellt werden, dass der Gewässerunterhaltungsbereich des Grabens vollständig



innerhalb des bauordnungsrechtlichen Mindestabstands von 3 m verläuft - und damit außerhalb der festgesetzten Baugrenze an der Südgrenze des Plangebietes. Der Unterhaltungsbereich belegt so große Teile des Bereiches zwischen Baugrenze und Gewässer, dass eine Entwicklung von Nebenanlagen hier nicht oder nicht sinnvoll möglich wäre.

Deshalb wird festgesetzt, dass im Bereich zwischen „Graben D“ und der dort parallel festgesetzten Baugrenze Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), nicht zulässig sind. Damit werden eventuelle natürliche Veränderungen des Gewässerlaufes auch künftig voraussichtlich berücksichtigt.

7.7. Örtliche Bauvorschrift (gem. (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Wahrung des Ortsbildes in Ilsenburg ist von besonderer Bedeutung. Hierfür ist insbesondere die Bebauung in städtebaulicher, ortsgeschichtlicher und architektonischer Hinsicht wesentlich. Im historischen Ortskern befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Häuser.

Daher wurden für Ilsenburg bereits einige Gestaltungssatzungen erarbeitet. Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche nachstehender rechtskräftiger Satzungen der Stadt Ilsenburg. Sämtliche Vorgaben der aufgeführten Satzungen sind vollumfänglich auf das Plangebiet anzuwenden.

- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Kernstadt Ilsenburg (2004),
- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Nr. 2 - Stellplatz- und Ablösesatzung (2006),
- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Nr. 6 - Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen (2023).

Auf das Ortsbild Ilsenburgs hat aber natürlich auch die künftig mögliche Neubebauung im Plangebiet einen Einfluss. Einige das Ortsbild insbesondere in der Umgebung des Plangebietes wesentlich beeinflussende Faktoren, wie das für Gebäudesockel zu verwendende Material, das Verhältnis von Dach zu überdeckter Grundfläche des Gebäudes bzw. die für die Umgebung des Plangebiets typische Dachform sind in den vorgenannten ÖBVs nicht geregelt.

Daher wird ergänzend zu den bestehenden Satzungen eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für den vorliegenden BPlan erlassen, um im Plangebiet Entwicklungen zu vermeiden, die das Ortsbild beeinträchtigen und den besonderen Charakter und die typische örtliche Baukultur Ilsenburgs zu sichern.

Ausführung Gebäudesockel und Sockel baulicher Anlagen

Um zu vermeiden, dass im Ortsbild nicht vorhandene, untypische Sockelmaterialien (z.B. aus untypischen oder glänzenden/reflektierenden Baustoffen), untypische Sockelzonen (z.B. offene Aufständereien) bzw. gar keine Sockel entstehen, werden ergänzend zu den bereits festgesetzten Vorgaben zu Erdgeschosshöhen (siehe Pkt. 7.2, Absatz „Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen“) mit dieser ÖBV Regelungen zur Gestaltung von Gebäudesockeln und Sockeln baulicher Anlagen getroffen.

In der näheren Umgebung und in der Kernstadt Ilsenburgs sind Naturstein, Schiefer, Mauerziegel oder verputzte Ausführung als ortstypisch anzusehen. Dies wird i.S.d. des notwendigen Einfügens der künftigen Bebauung in das besondere Ortsbild Ilsenburgs festgelegt.

Weiterhin soll i.S. der Gestaltungsfreiheit auch eine Holzverkleidung mit matter Oberfläche im Sockelbereich möglich sein. Negative Auswirkungen hieraus auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da matte Holzverschalungen ebenfalls als ortstypisch anzusehen sind und in Ilsenburg auch häufig anzutreffen sind.

Zulässige Ausführungen von Dächern (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

In der näheren Umgebung des Plangebietes stellen Satteldächer das prägende und zu erhaltende Element der Dachlandschaft dar. Insbesondere Flachdächer werden als untypisch und



das Ortsbild negativ beeinflussend angesehen. Daher werden im Plangebiet ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Deren Neigungswinkel oder zu verwendende Materialien und Farben sind insbesondere in der oben erwähnten ÖBV Kernstadt Ilseburg geregelt und müssen daher nicht im vorliegenden BPlan festgesetzt werden.

Um auszuschließen, dass untypische Flachdächer in Form von nicht überdeckten Dachterrassen entstehen können, wird festgelegt, dass die zulässigen Satteldächer die Grundflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen mindestens vollständig überdecken müssen. Dachüberstände sollen zulässig sein – ihre Dimensionierung ist ebenfalls der ÖBV Kernstadt Ilseburg zu entnehmen.

8. VERFAHREN

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernstadt Ilseburgs und belegt bereits anthropogen vorgeprägte genutzte und brachliegende Gartenflächen. Östlich, westlich und südlich angrenzend ist Bebauung vorhanden. Nördlich schließen Gärten, das Freigelände einer Grundschule und weitere Bebauung an.

Das Plangebiet ist also bereits von Bebauung umgeben und vollständig von Besiedelung geprägt.

Es wird über die öffentliche „Kroatenstraße“ erschlossen und ist zur bestehenden Siedlungsfläche Ilseburgs zu rechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Innenstadtbereich Kroatenstraße“ dient somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung einer Brachfläche und der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils Ilseburg. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.142 m². Damit ist der Schwellwert von 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB im Geltungsbereich nicht erreichbar.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB, siehe Pkt. 6.1 - Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz).

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Innenstadtbereich Kroatenstraße“ erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2.043 m ²	=	95%
Private Straßenverkehrsflächen	ca.	99 m ²	=	5%
Plangebiet insgesamt:	ca.	2.142 m ²	=	100%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Hessen / Braunschweig im April 2024

