

Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan „An der Waldschänke“ OT Drübeck, Stadt Ilsenburg

A. Die frühzeitige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **29.03. – 29.04.2016** durch Bekanntmachung im Stadtanzeiger der Stadt Ilsenburg am 19.03.2016.
Es ist keine Anregung eingegangen.

B. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 16.03.2016** mit Stellungnahme-Frist bis zum 29.04.2016

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ enwi Halberstadt	Schreiben vom 17.03.2016
➤ Stadtwerke Wernigerode	Schreiben vom 23.03.2016
➤ Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West	Schreiben vom 29.03.2016
➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Schreiben vom 30.03.2016
➤ Avacon AG	Schreiben vom 31.03.2016
➤ Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	Schreiben vom 05.04.2016
➤ Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode	Schreiben vom 14.04.2016
➤ Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 18.04.2016
➤ Regionale Planungsgemeinschaft Harz	Schreiben vom 19.04.2016
➤ Landesamt für Geologie und Bergwesen	Schreiben vom 20.04.2016
➤ Landesverwaltungsamt	Schreiben vom 26.04.2016
➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Schreiben vom 26.04.2016
➤ Landkreis Harz	Schreiben vom 02.05.2016

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

➤ Polizeirevier Harz	Schreiben vom 22.03.2016
➤ Harzer Verkehrsbetriebe GmbH	Schreiben vom 23.03.2016
➤ Landeszentrum Wald	E-Mail vom 24.03.2016
➤ Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Schreiben vom 30.03.2016
➤ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Schreiben vom 04.04.2016
➤ Stadt Bad Harzburg	E-Mail vom 20.04.2016
➤ Kabel Deutschland	E-Mail vom 21.04.2016
➤ Stadt Wernigerode	Schreiben vom 21.04.2016
➤ Bundeswehr	Schreiben vom 25.04.2016

Folgende durch den Vorhabenträger beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- Gemeinde Nordharz
- Industrie- und Handelskammer
-
-
-

A. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben: keine

B. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. enwi Halberstadt

Schreiben vom 17.03.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
die Unterlagen zum oben genannten Vorhaben wurden geprüft. Es bestehen keine Bedenken. Ich bitte in der Begründung zum Planentwurf den Punkt 2.6.6 Abfallbeseitigung wie folgt zu ergänzen: Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt am Straßenrand der öffentlichen Straße "Tänntalstraße".	Die Begründung wird im Punkt 2.6.6 ergänzt.

2. Stadtwerke Wernigerode

Schreiben vom 23.03.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zunächst möchten wir anmerken, dass die Stadtwerke Wernigerode GmbH nicht die "Stadtwerke Wernigerode Harz GmbH" ist. Wir bitten Sie dementsprechend den Bebauungsplan zu berichtigen.</p> <p>In Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Wernigerode GmbH keine Einwände gegen den Bebauungsplan "An der Waldschänke" im OT Drübeck der Stadt Ilsenburg bestehen.</p> <p><u>Trinkwasser</u> Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich und muss Gegenstand der weiteren Planung sein. Die erforderliche Erschließung ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem zukünftigen Investor zu regeln.</p> <p>Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwasseretz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der "Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten" erfolgen.</p> <p><u>Strom</u> Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom ist grundsätzlich möglich und muss Gegenstand der weiteren Planung sein. Die erforderliche Erschließung ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem zukünftigen Investor zu regeln. Weiterhin quert ein vorhandenes Stromkabel das Plangebiet. Dies ist bei den weiteren Planungen zu beachten bzw. Gespräche hierüber mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH zu führen.</p> <p>Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung unserer Versorgungsleitung notwendig, so sind diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern.</p> <p>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.</p> <p>Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumpflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 vom März 1989 entsprechen.</p> <p>Sollten Umverlegungen unserer Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers. Vor Beginn der Umverlegungsarbeiten kann eine Kostenschätzung erstellt werden. Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.</p> <p>Wir bitten Sie uns bei der weiteren Planung zu beteiligen, um evtl. entstehende Probleme rechtzeitig klären zu können.</p>	<p>Der Firmennamen wird in Stadtwerke Wernigerode GmbH berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Bauherren beachtet.</p> <p>Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasseretz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 2 im Oehrenfelder Weg.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung und zum vorh. Stromkabel werden zur Kenntnis genommen und durch den Bauherren beachtet und weiteres Vorgehen mit den Stadtwerken besprochen.</p> <p>Sollte die Mitbenutzung privater Grundstücke erforderlich werden, sind Grunddienstbarkeiten rechtzeitig i. V. m. den Grundstücksverkäufen abzusichern.</p> <p>Zukünftige Baumaßnahmen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode durchgeführt</p> <p>Baumpflanzungen werden unter Beachtung der DVGW Regelwerke durchgeführt.</p> <p>Werden Umverlegungen der Versorgungsleitungen notwendig, erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH. In dem Zuge ist ggf. eine Regelung zur Kostenübernahme zu treffen.</p> <p>Die Hinweise für die Tiefbauarbeiten werden zur Kenntnis genommen und von den jeweiligen Unternehmen beachtet.</p> <p>Die Stadtwerke Wernigerode GmbH wird weiterhin rechtzeitig in Planungsmaßnahmen eingebunden.</p>

3. Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West

Schreiben vom 29.03.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zu den mit neben genanntem Schreiben übergebenen Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf des Bebauungsplanes "An der Waldschänke" der Stadt Ilsenburg, OT Drübeck (Stand: März 2016) erhalten Sie von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) folgende fachtechnische Stellungnahme: <ol style="list-style-type: none"> 1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB. 2. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Tännentalstraße". 3. Belange des RB West der LSBB sind bei der o. g. Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>

4. Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 30.03.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Teilstellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Abteilung Bodendenkmalpflege anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. gesondert zu.</p> <p>Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.</p> <p>Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 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. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt, da die gegebenen Hinweise bereits in der Planunterlage und in der Begründung berücksichtigt sind.</p>

5. Avacon AG

Schreiben vom 31.03.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Puren GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>38871 Drübeck OT Drübeck Tännentalstr</p> <p>Gesamtzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>

6. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte

Schreiben vom 05.04.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zum Vorhaben "B-Plan "An der Waldschänke" OT Drübeck, Stadt Ilsenburg" gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus den von mir zu vertretenen Belangen ergeben sich keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass der Dorferneuerungsplan der Gemeinde Drübeck insbesondere bei der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen Berücksichtigung finden sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift innerhalb des B-Planes wird eine zusätzliche Festsetzung der Gestaltung der Gebäude und Außenlagen nicht erforderlich.</p>

7. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode

Schreiben vom 14.04.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Festsetzungen unter den Punkt 2.6.1 Schmutz- und Regenwasser: Es ist kein Leitungsrecht notwendig, da die Straße keine öffentliche Widmung erhält. Der Schmutzwasseranschluss kann an der südlichen privaten Straße zur Verfügung gestellt werden. Ein Entwässerungsantrag ist beim WAHB einzureichen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen. (siehe textliche Festsetzungen) Für Rückfragen stehe ich unter o. g. Telefonnummer bzw. E-Mail Adresse zur Verfügung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Leitungsrecht bleibt bestehen, da aufgrund der gewerblichen Nutzung „Waldschänke“ unterschiedlich rechtliche Eigentümer möglich sein können.</p>

8. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 18.04.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Übersichtsplan liegt dem Schreiben als Anlage bei. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Sollte für die Neubauten ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903. Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Für nicht öffentlich genutzte Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Bauherren beachtet. Die Telekom wird rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vor Erschließung informiert.</p> <p>Aufgrund des geplanten Leitungsrechtes L 1 für die Ver- und Entsorgungsunternehmen sind gesonderte Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH nicht erforderlich. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird beachtet.</p>

9. Regionale Planungsgemeinschaft Harz

Schreiben vom 19.04.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Schreiben vom 16.03.2016 haben Sie die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) als Zweckverband der Träger der Regionalplanung um eine Stellungnahme zu folgendem Vorhaben: B-Plan "An der Waldschänke", im OT Drübeck der Stadt Ilsenburg. Für den Betrachtungsraum 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 zu berücksichtigen. Der REP Harz 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 REP Harz, 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. Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.12.2015</p>	

<p>die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Teilplanes eingeleitet. Ebenfalls wurde am 19.12.2015 die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan "Erneuerbare Energien-Windenergienutzung" öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>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 die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.</p> <p>Nach Prüfung der eingegangenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass insbesondere folgende in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß o.g. Sachlichem Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" vom Vorhaben betroffen sind:</p> <p>Z 3: Die zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte</p> <p>Z 13: Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang gebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (LEP2010, Z 39) Grundzentren in der Planungsregion Harz sind:</p> <p>Ilseburg</p> <p>Die räumliche Abgrenzung der Grundzentren ist den Beikarten 5 bis 22 zu entnehmen.</p> <p>Z 17: In den zentralen Orten sind entsprechend Ihrer Zentralitätsstufe für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf entwicklungsfähige Flächen zur Wahrnehmung der in Z 3 genannten Funktionen bereitzustellen.</p> <p>Z 18: In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (LEP2010, Z 26).</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im OT Drübeck/Öhrenfeld und ist somit keinem Zentralen Ort zuzuordnen, hier greift der Z 18. Geplant ist der Bau von 2 Einfamilienhäusern, die funktional der Gaststätte "Waldschänke" zuzuordnen sind, weil dessen Besitzer Wohnraum zum Eigenbedarf schaffen will. Nur aufgrund des funktionalen Zusammenhanges zwischen Gaststätte und Wohnhaus kann dem Vorhaben aus raumordnerisch-regionalplanerischer Sicht zugestimmt werden. Ansonsten verfügt der OT Drübeck über ausreichend freie Bauflächen im B-Plan-Gebiet "Am Kamp", so dass weitere Baugesuche im OT aus raumordnerischer Sicht außerhalb des B-Planes "Am Kamp" kritisch gesehen werden (müssen).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>
--	--

10. Landesamt für Geologie und Bergwesen

Schreiben vom 20.04.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>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 ebenfalls nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u></p> <p>Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet "An der Waldschänke" der Stadt Ilseburg OT Drübeck im Bereich der Aufrichtungszone am Harznordrand, konkret im Bereich in dem Schichten des Zechsteins im Zuge der Heraushebung des Harzes steilgestellt werden, liegt. Dementsprechend ist der Pkt. 5.3. des Umweltberichtes zu korrigieren.</p> <p>Diese Schichten enthalten u.a. Gipseinlagerungen, die natürlichen Auslaugungsprozessen durch Einwirkung von Oberflächen- und Grundwasser unterliegen. Im Zuge dieser Lösungsvorgänge kommt es zu Schwächezonen und Hohlräumen im Untergrund, die beim Nachbrechen bis zur Geländeoberfläche zu lokalen Senkungen oder Erdfällen führen können (Erdfallgebiet im Flächennutzungsplan). Bisher sind in unmittelbarer Nähe des Standortes keine derartigen Ereignisse bekannt geworden, jedoch im weiteren Umfeld bereits aufgetreten. Auch zukünftig sind lokale Senkungen oder Erdfälle nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht redaktionell überarbeitet.</p> <p>Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf das Erdfallgebiet hingewiesen.</p>

auszuschließen. Ein Vorhersage ist weder zu Ort noch Zeitpunkt möglich. Zur Schadensvermeidung ist im Bebauungsfall die Anwendung statisch-konstruktiver Maßnahmen (z. B. zusätzlich bewehrte Fundamentplatten, verstärkte Ringanker u. ä.) zu empfehlen. Darüber hinaus sollte eine konzentrierte Versickerung von Regenwasser (z. B. über einen Sickerschacht) in diesem Bereich unterbleiben, um die natürlichen Lösungsprozesse im Untergrund nicht zu beschleunigen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird eine Baugrunduntersuchung unbedingt empfohlen. Bei Anzeichen von Hohlräumen oder bereits in der Vergangenheit verbrochener Strukturen wird um Benachrichtigung unseres Hauses gebeten.

Im Rahmen der Planungen zur Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Belange der Hydrogeologie hingewiesen. Gemäß Pkt. 2.6.1 der Planunterlagen soll das Niederschlagswasser des Plangebietes vollständig versickert werden.

Um Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist es bei diesem Vorhaben angezeigt, vorab - im Rahmen der Baugrunduntersuchung - auch standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA -A 138 durchzuführen und diese im Kontext mit den o. g. Hinweisen der Ingenieurgeologie fachgerecht auszuwerten.

Ergänzend wird empfohlen, die Prüfung alternativer Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge (wie z.B. Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an einen nahegelegenen Vorfluter) in Erwägung zu ziehen.

Unter Einbeziehung der hier gegebenen Hinweise gibt es bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung aus geologischer Sicht keine besonderen Anforderungen.

Zukünftig wird um die Übermittlung digitaler Daten an das LAGB, gern auch per E-Mail an: stellungennahmen@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Es ist im Auftrag der Bauherren ein Baugrundgutachten zu erstellen in dem neben den notwendigen Untersuchungen der Versickerung die Hinweise zur Ingenieurgeologie (Erdfälle) fachgerecht ausgewertet werden.

Ggf. sind alternative Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge (wie z.B. Rückhalte- und Nutzungsvarianten) zu wählen. Ein Anschluss an einen Vorfluter ist nicht möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

11. Landesverwaltungsamt

Schreiben vom 26.04.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:</p> <p>1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.</p> <p>2. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)</p> <p>Nach Prüfung der zu diesem Vorhaben beigebrachten Unterlagen stelle ich fest, dass durch die Maßnahme keine Belange berührt sind, die meinen Aufgabenbereich als obere Abfallbehörde berühren. Innerhalb der Umgrenzung des Geltungsbereiches befinden sich keine Deponien in Zuständigkeit des LVwA.</p> <p>Hinweis</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wahrgenommen.</p> <p>3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</p> <p>Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor.</p> <p>Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind.</p> <p>4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)</p> <p>Für das bezeichnete Vorhaben ist eine Betroffenheit des Referats 404 nicht ersichtlich.</p> <p>5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des Landesverwaltungsamtes berührt.</p>	<p>Keine Einwände. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Eine Abwägung entfällt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende Teilstellungnahme zu den fachlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Waldschänke“, OT Drübeck, Stadt Ilsenburg mit integrierten öffentlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes hinter der Gastronomie „Waldschänke“ geschaffen werden.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Kulturdenkmale vorhanden. Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht betroffen. Die Stellungnahme zu den Belangen der Archäologie ist Ihnen separat zugegangen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(A) FD Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung Es werden an dieser Stelle lediglich raumordnerische Hinweise gegeben. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt bei Vorliegen des Bedarfsnachweises.</p> <p>Bereits in früheren Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren in den Ortsteilen Drübeck und Darlingerode sowie in der aktuellen Flächennutzungsplanaufstellung in Ilsenburg gab bzw. gibt es erhöhten raumordnerischen Abstimmungsbedarf zu geplanten Wohngebieten. Auch bei der Beteiligung zum Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für Ilsenburg wurden u. a. durch die untere Landesentwicklungsbehörde erhebliche Bedenken gegen die Entwicklung neuer Wohngebiete in diesen Orten geltend gemacht, die über die Eigenentwicklung hinausgehen. Demzufolge wurde in der Endfassung des IEK festgelegt, dass die Entwicklung neuer Wohngebiete bei konkretem Bedarf in Ilsenburg geschehen soll. Dabei sollte es auch bleiben, es sei denn, es können konkrete Bedarfe i. S. des Z 26 LEP 2010 (siehe nächster Absatz) nachgewiesen werden.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung ist in Drübeck auf die Eigenentwicklung zu begrenzen (Z 26 LEP 2010). In der Begründung zu Z 26 LEP 2010 wird der Begriff Eigenentwicklung definiert: „Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“ Dieser Bedarf der Eigenentwicklung wird bei Drübeck und Darlingerode nicht erbracht und ist nachzuholen. Dabei sind auch Potenziale z. B. aus Mischgebieten einzubeziehen. Auch wenn die beplante Fläche relativ klein ist, so ist in den letzten Jahren in den aneinander angrenzenden Ortsteilen Drübeck und Darlingerode eine Siedlungstätigkeit zu beobachten, die teilweise deutlich über den örtlichen Bedarf hinausgeht. Daher wird aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde auch in diesem Fall auf die Einhaltung von Z 26 LEP 2010 geachtet.</p> <p>FD Planung / ÖPNV Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Ortsrand von Drübeck. Die Luftlinienentfernung zu den nächsten ÖPNV-Haltestellen (Drübeck, Ost und Darlingerode, Am Steinkreis) beträgt jeweils ca. 1.500 m. Damit gilt der Bereich als nicht an den ÖPNV angebunden (NVP des LK Harz, F 5.2.2: Einzugsbereich von Bahnhöfen und Haltepunkten der Bahnen 600 m, beim straßengebundenen ÖPNV ein Radius von 400 m). Im Falle des Inkrafttretens des Bebauungsplanes ergibt sich kein Anspruch auf eine veränderte Linienführung des ÖPNV zur besseren Erschließung des Ortsrandbereiches.</p> <p>Umweltamt / untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Die vorgelegten Planungsunterlagen setzen sich im ausreichenden Maße mit der Eingriffsregelung auseinander und der Umweltbericht kommt zu dem Fazit, dass mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Dem folgt die Naturschutzbehörde. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahme sollte aber für den Bauherrn konkret festgelegt werden, wieviel Bäume bzw. Sträucher gepflanzt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund des funktionalen Zusammenhanges zwischen Gaststätte und Wohnhaus ist eine Eigenentwicklung klar zu erkennen. Geplant ist der Bau von 2 Einfamilienhäusern, die funktional der Gaststätte "Waldschänke" zuzuordnen sind, weil dessen Besitzer Wohnraum zum Eigenbedarf schaffen will und muss, um den Fortbestand der Pension abzusichern. Auf einen zusätzlichen Nachweis kann verzichtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen für den Ausgleich werden in der Begründung (Teil B, Punkt 5.10) und auf der Planunterlage</p>

w werden müssten, um auf die lt. Bew ertungsmodell erforderliche Punktzahl zu kommen. Es muss bedacht werden, dass entlang der östlichen Seite der Grünfläche ein 2m breiter Streifen als Entwicklungszone für einen natürlichen Staudensaum freizuhalten und die Anlage eines 1,5 m breiten Weges zulässig ist. Der Verlauf ist nicht eingetragen. Die Bäume sollen mehr auf die westliche Seite der Pflanzfläche konzentriert werden. Hier sind Abstände in Abhängigkeit der Größe der Bäume zum Nachbarn einzuhalten. Unter Berücksichtigung dieser verschiedenen Nutzungsarten auf der Fläche sind die Festsetzungen zu konkretisieren, damit diese für den Bauherrn hinreichend bestimmt, nachvollziehbar und umsetzbar sind.

Umweltamt / untere Wasserbehörde

Seitens des Sachgebiets Wasser bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Waldschänke“ im OT Drübeck der Stadt Ilsenburg.

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung und es ist auch nicht Bestandteil eines vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Sachgebiet Abwasser

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise

Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o. g. Plan keine Bedenken entgegen. Für das weitere Planverfahren werden folgende Anmerkungen gegeben:

1. Gaststätte „Zur Waldschänke“

Südlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Gaststätte „Zur Waldschänke“. Momentan sollen die geplanten Wohnhäuser von den Betreibern der Gaststätte genutzt werden. Es ist jedoch nicht verpflichtend, dass der Betreiber der Gaststätte auch stets Bewohner des Wohngebäudes sein muss. Daher wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass durch die im Plangebiet vorgesehenen Wohnhäuser schutzbedürftige Nutzungen an die Gaststätte heranrücken. Deren immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch muss seitens des Betreibers der Gaststätte sodann dauerhaft sichergestellt werden. Da östlich der Gaststätte bereits Wohnbebauung mit gleichem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch unmittelbar in Nachbarschaft zur Gaststätte besteht, bedeutet die o. g. Planung für den Gaststättenbetrieb eine Verschlechterung der Standortsituation. Bei Festsetzung eines WA muss die Gaststätte zukünftig in östliche und nördliche Richtung den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet gewährleisten. Dies stellt grundsätzlich eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gaststättenbetriebes dar.

2. Ungeklärte Nutzung des Grundstücks Gemarkung Drübeck, Flur 5, Flurstück 696

Westlich des Plangebietes auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 696 befindet sich ein ungeklärter Nutzungsumfang. Im allgemeinen Liegenschaftskataster wird die Nutzungsart als Wohn- und Betriebsfläche für Land- und Forstwirtschaft gekennzeichnet. Derzeit sind weder land- noch forstwirtschaftliche Nutzungen auf dem Grundstück erkennbar. Seitens der Stadt ist zu prüfen, inwieweit für dieses Grundstück noch ein Bestandsschutz für Land- und Forstwirtschaft besteht und damit ein Abwehranspruch gegenüber schutzwürdigen Nutzungen gegeben ist.

Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

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.

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S.214) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Abrundung des Baugebietes ab, wobei grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle

(textliche Festsetzung 2.2) konkretisiert, damit diese für den Bauherrn hinreichend bestimmt, nachvollziehbar und umsetzbar sind.

Hier werden für die einzelnen Gestaltungsmerkmale die entsprechenden Flächen und Anzahl genannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind nach Baunutzungsverordnung Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörenden Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung gegenüber dem heutigen Bestand bzw. im Zusammenhang mit einem möglichen Eigenwechsel werden nicht erwartet.

Alle Nutzungen auf dem westlich angrenzenden Grundstück basieren auf keiner Baugenehmigung. Die im allgemeinen Liegenschaftskataster geführte Nutzungsart als Wohn- und Betriebsfläche für Land- und Forstwirtschaft sind nicht vorhanden.

Der Landkreis Harz ist umfassend über die Situation vor Ort durch die Stadt Ilsenburg informiert.

Ein Schutzanspruch für Land- und Forstwirtschaft wird nicht gesehen, da dafür keine rechtlichen Genehmigungen vorliegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

vermieden werden, was aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde positiv bewertet wird.

Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

Auf der Grundlage der Bauordnung sowie der angrenzenden Rechtsvorschriften und Normen in der jeweils geltenden Fassung wird im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes folgende Stellungnahme zu der o. g. Planung abgegeben (Die Prüfung bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen):

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.

Da sich die Baufläche mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche befindet, sind die Zufahrt, eine Wendemöglichkeit sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 BauO LSA i. v. m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzurichten. Für die Löschwasserversorgung sind gemäß DVGW W405 in Abhängigkeit von der Brandausbreitung (überwiegende Bauart mit kleiner bzw. mittlerer Brandausbreitung) normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 bzw. 96 m³/h über 2 Stunden (entspricht 800 bzw. 1600 l/min über 2 Stunden) erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Unkreis von max. 300m). Die Prüfung zum baulichen Brandschutz der späteren einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Ordnungsamt / untere Forstbehörde

Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken, da mit dem Vorhaben auf den Flurstücken 314 und 7/1 der Flur 5 in der Gemarkung Drübeck keine Waldflächen im Sinne des § 2 Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) betroffen sind bzw. in Anspruch genommen werden.

Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Zur vorgelegten Planung bestehen keine Bedenken aus Sicht der Kampfmittelbehörde. 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.

sonstige Hinweise:

- Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 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 der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

- Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehr planen und die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz

Dem Bebauungsplan wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt.

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Hinweise:

Trinkwasserversorgung

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser im Planungsgebiet den hygienischen Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2977), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2015 (BGBl. I S. 2076) geändert worden ist, zu entsprechen.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs. 1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserre-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Beantragung der Baugenehmigung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über einen Hinweis auf der Planunterlage wurde bereits auf die notwendigen Maßnahmen aufmerksam gemacht.

Die Einsatzleitstelle des Landkreises wird informiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom Versorger beachtet.

gern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung, eingehalten werden. Abwasserentsorgung

Bei einer Verlegung von Abwasserleitungen sind das DVGW-Arbeitsblatt W-345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie die DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und - Leitungen“ zu beachten. Belange des Immissionsschutzes

Die Vorhaben sind derart zu realisieren, dass dem § 1 des Bundes-Immissionsschutzes Rechnung getragen wird, wonach der Mensch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen ist.

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:

- **Umweltamt / untere Abfallbehörde**
- **Bauordnungsamt/ Bauordnungsrecht**
- **FD Planung / Sozialhilfe-, Jugendhilfe-, Schulentwicklungsplanung**
- **Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung.**

(B)

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Ortsteil Drübeck besitzt einen fortgeltenden Flächennutzungsplan. Dort ist am betreffenden Ortsrand zum Wald hin ein WA dargestellt. Die Planung kann bereits als aus dessen Darstellungen entwickelt gelten, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht flächengenau zu sein brauchen und die Planung höherrangigem Recht nicht widerspricht.

Die Stadt Ilsenburg hat beschlossen, für ihr gesamtes Territorium einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Im ersten durch den Stadtrat beschlossenen Entwurf ist die betreffende Fläche wieder als zu entwickelndes allgemeines Wohngebiet, jetzt flächengenau, dargestellt. Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.

Die Umgebungsnutzung konnte bisher keinem Gebiet nach BauNVO zugeordnet werden, da hier sowohl Wohnen als auch Erholungsnutzung und Tourismus prägen.

Unter Berücksichtigung, dass gem. Pkt. 2.1 der Begründung die beiden Wohnhäuser dem Inhaber der Pension und dessen Nachfolger dienen sollen, und unter Beachtung der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde könnte die Satzung eventuell auch als vorhabenbezogener Bebauungsplan für 2 EFH erlassen werden.

Hierzu müsste aber die gesicherte Erschließung (auch Löschwasser) entweder da sein oder durch den Vorhabenträger gesichert werden und der Vorhabenträger muss auf die notwendigen Flächen Zugriff haben (Eigentumsfrage).

Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Die Begründung zu GRZ, GFZ und Anzahl der Geschosse ist (auch unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Dachneigung und der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss) im Ergebnis nicht richtig. Es können nach den Bestimmungen der BauNVO drei nutzbare Geschosse entstehen (KG < 1,6 m, EG z. B. 3,5 m, DG mit lichter Höhe < 2,3 m und Flachdach, wenn das Gebäude eine entsprechend kleine Grundfläche hat). Es wird empfohlen, statt der GFZ eine maximale Höhe (TH, FH) über einem Bezugspunkt festzusetzen.

- textliche Festsetzung 2.2, letzter Satz: Hier ist klarzustellen, um welche Bezugsfläche es bei „je 2 m²“ und „je 10 m²“ geht (Grünfläche, Baufläche, Grundstücksfläche, versiegelte Fläche?).

- Gestaltungssatzung: festgesetzte Dachneigung (bis 25 °) passt nicht zur Begründung.

- Der städtebauliche Grund für die Begrenzung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist der Planung nicht zu entnehmen. Sollte dies nur aus Gestaltungsgründen erfolgen, so ist die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift zuzuordnen.

- Die Zufahrt sollte nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, zumal diese private „Straße“ nicht als Straße gewidmet werden soll und nicht die Vorschriften des 6. Teils des BauGB (Erschließung, Erschließungsbeitrag) angewendet werden sollen (Aussage, dass der Stadt keine Kosten entstehen). Dafür wäre es gut, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger zu erweitern.

- Das BauGB wurde zuletzt durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert.

- Verfahrensmerk Nr. 7 (öffentliche Auslegung): Es wird der Vollständigkeit wegen darauf aufmerksam gemacht, dass auch Angaben

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Stadt Ilsenburg wird die Notwendigkeit für einen vorhabenbezogenen B-Plan nicht gesehen. Das B-Planverfahren wird entsprechend weitergeführt.

Die Begründung zur GRZ, GFZ und Anzahl der Geschosse wird redaktionell im Punkt 2.2 überarbeitet. Aus Sicht der Stadt Ilsenburg wird die Notwendigkeit der Festsetzung einer maximalen Höhe nicht gesehen.

Die Festsetzungen für den Ausgleich werden in der Begründung (Teil B, Punkt 5.10) und auf der Planunterlage (textliche Festsetzung 2.2) konkretisiert, damit diese für den Bauherrn hinreichend bestimmt, nachvollziehbar und umsetzbar sind.

Hier werden für die einzelnen Gestaltungsmerkmale die entsprechenden Flächen und Anzahl genannt.

Die Begründung wird im Punkt 3.3 zur festgesetzten Dachneigung redaktionell überarbeitet.

Die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet; neuer Punkt 4.3 des § 4 Anforderungen an die Dachgestaltung.

Dem Hinweis wird nur zum Teil gefolgt. Die private Straßenverkehrsfläche bleibt, die Straßenbegrenzungslinie wird aus der Planunterlage herausgenommen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger wird erweitert.

Die Präambel wird redaktionell geändert.

Der Verfahrensmerk Nr. 7 wird redaktionell überarbeitet und darauf aufmerksam gemacht, welche umweltbezo-

dazu, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, bekannt zu machen sind und dass die nach Einschätzung des Stadtrates wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit auszulegen sind und dies aus der Bekanntmachung hervorgehen muss.

- Umweltbericht:

Hierbei sind die formellen Vorschriften des BauGB zu beachten. Es ist auf alle Belange nach § 2 Abs. 4 BauGB explizit (Tabellenformist o. k. und zweckmäßig) einzugehen – das sind alle Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Zum Beispiel fehlen: § 1a Abs. 6 Nr. 7. d (nicht nur Denkmale, sondern auch sonstige Kultur- und Sachgüter) und Nr. 7.e (zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser kann auch auf bereits vorhandene Ausführungen in der Begründung verwiesen werden). Bei den Wechselwirkungen nach Nr. 7.i sind Kultur und Sachgüter mit einzubeziehen. Eine wörtliche Übernahme der einzelnen Belange aus dem BauGB in die Tabelle ist zu empfehlen, zumal diese Tabelle öfter (für weitere Planungen) benutzt wird. Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

gene Informationen verfügbar sind und welche bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach Einschätzung des Stadtrates mit auszulegen sind.

Der Umweltbericht wird redaktionell überarbeitet.