

Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplanes Nr. 31 „Schützenberg“

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom 02.11.2015 bis 04.12.2015 durch öffentlichen Aushang in der Stadt Ilsenburg

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Günter Färber | E-Mail vom 04.10.2015 |
| ➤ Manfred Hoffmann | Schreiben vom 18.11.2015 |
| ➤ Lutz und Andrea Siebel | Schreiben vom 03.12.2015 |

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 02.11.2015** mit Stellungnahme-Frist bis zum **04.12.2016**

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|---------------------------------|
| ➤ Stadtwerke Wernigerode | Schreiben vom 09.11.2015 |
| ➤ Landesamt für Vermessung und Geoinformation | Schreiben vom 11.11.2015 |
| ➤ Regionale Planungsgemeinschaft Harz | Schreiben vom 12.11.2015 |
| ➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie | Schreiben vom 13.11.2015 |
| ➤ Harz Energie Netz GmbH | Schreiben vom 13.11.2015 |
| ➤ Vodafone Kabel Deutschland GmbH | E-Mail vom 18.11.2015 |
| ➤ Avacon AG | Schreiben ohne Datum |
| ➤ Landesamt für Geologie und Bergwesen | Schreiben vom 20.11.2015 |
| ➤ Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten | Schreiben vom 23.11.2015 |
| ➤ Handwerkskammer Magdeburg | Schreiben vom 24.11.2015 |
| ➤ Deutsche Telekom Technik GmbH | Schreiben vom 25.11.2015 |
| ➤ Deutsche Bahn AG | Schreiben vom 30.11.2015 |
| ➤ Industrie- und Handelskammer Magdeburg | Schreiben vom 30.11.2015 |
| ➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie | E-Mail vom 01.12.2015 |
| ➤ Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode | Schreiben vom 01.12.2015 |
| ➤ Polizeirevier Harz | Schreiben vom 04.12.2015 |
| ➤ Landkreis Harz | Schreiben vom 04.12.2015 |
| ➤ Landesstraßenbaubehörde | Schreiben vom 11.12.2015 |

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

- | | |
|---|---------------------------------|
| ➤ Bundesamt für Immobilienaufgaben | Schreiben vom 09.11.2015 |
| ➤ enwi Halberstadt | Schreiben vom 10.11.2015 |
| ➤ Bundeswehr | Schreiben vom 17.11.2015 |

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:

- **Landesverwaltungsamt**
- **Stadt Wernigerode**
- **Gemeinde Nordharz**
- **Stadt Bad Harzburg**
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**
- **Harzer Verkehrsbetriebe**
- **Kreishandwerkerschaft Wernigerode**

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

erfolgte vom 13.06.2016 – 15.07.2016 durch öffentlichen Aushang in der Stadt Ilsenburg.

Manfred Hoffmann

Christian Laube

Reinecke Holzbearbeitung

Lutz und Andrea Siebel

Monika Wohlgemuth

Günter Färber

Schreiben vom 27.06.2016

E-Mail vom 24.06.2016

Schreiben vom 03.07.2016

Schreiben vom 11.07.2016

Schreiben vom 14.07.2016

E-Mail vom 23.06.2016

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

erfolgte mit Schreiben 08.06.2016 mit Stellungnahme-Frist bis zum 15.07.2016

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ enwi	Schreiben vom 10.06.2016
➤ Regionale Planungsgemeinschaft	Schreiben vom 16.06.2016
➤ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Schreiben vom 22.06.2016
➤ Handwerkskammer Magdeburg	Schreiben vom 23.06.2016
➤ Harz Energie	Schreiben vom 23.06.2016
➤ Polizeirevier Harz	Schreiben vom 23.06.2016
➤ Avacon AG	Schreiben vom 28.06.2016
➤ Vodafone Kabel Deutschland	E-Mail vom 05.07.2016
➤ Ministerium für Landentwicklung und Verkehr	Schreiben vom 30.06.2016
➤ Amt für Landwirtschaft	Schreiben vom 06.07.2016
➤ WA Holtemme-Bode	Schreiben vom 01.07.2016
➤ Deutsche Telekom	Schreiben vom 01.07.2016
➤ Landesamt für Geologie und Bergwesen	Schreiben vom 08.07.2016
➤ Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 13.07.2016
➤ Landesverwaltungsamt	Schreiben vom 14.07.2016
➤ Landkreis Harz	Schreiben vom 15.07.2016
➤ Landesbaubehörde Regionalbereich West	Schreiben vom 20.07.2016

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

➤ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Schreiben vom 14.06.2016
➤ Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Schreiben vom 23.06.2016
➤ Deutsche Bahn AG	Schreiben vom 23.06.2016
➤ Stadt Bad Harzburg	E-Mail vom 24.06.2016
➤ Bundesamt für Infrastruktur	Schreiben vom 11.07.2016

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:

- **Landesamt für Vermessung und Geoinformation**
- **Stadt Wernigerode**
- **Gemeinde Nordharz**
- **Harzer Verkehrsbetriebe**
- **Kreishandwerkerschaft Wernigerode**

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben:

1. Günter Färber

E-Mail vom 04.10.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir interessieren uns auch zukünftig für das o. g. GRUNDSTÜCK. Diese Parzelle nutzen wir gemäß Pachtvertrag seit 15 Jahren in Eigenregie und bewirtschafteten das Grundstück seit 1989 gemeinsam mit unseren Vorgängern, Familie Drews. In den zurückliegenden Jahren tätigten wir einige, nicht unerhebliche Investitionen (neue Einfriedung, neues Gartenhaus mit Terrasse, Gewächshaus und Bepflanzungen). Hiermit stellen wir den Kaufantrag bzgl. des im Betreff genannten Objektes an die Gemeindevertretung. Bitte teilen Sie uns schriftlich mit, zu welchen Bedingungen und zu welchem Preis das Grundstück zu kaufen ist?</p>	<p>Die Stadt Ilsenburg wird nach Ermittlung der Erschließungskosten und nach Überprüfung einer sinnvollen Grundstücksbildung ihnen zeitnah ein entsprechendes Angebot vorlegen. Die Stadt Ilsenburg hat darüber zu befinden, ob eine weitere Gartennutzung möglich sein soll oder ob dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden soll.</p>

2. Manfred Hoffmann

Schreiben vom 18.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Am 17.11.2015 habe ich den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr. 31, Ilsenburg „Schützenberg“ eingesehen. Dieser Bebauungsplan enthält auch das von mir gepachtete Gartengrundstück. Dieses Grundstück ist der nördliche Bereich des Teilstücks 3254 und grenzt an die Teilstücke 40/1 und 29/6, Flur 4, Ilsenburg. Diesen Bereich nutze ich seit dem 10.08.1979 als Garten und habe im Jahr 1983 mit Zustimmung des Rates der Stadt vom 03.01.1980 einen Bungalow in Leichtbauweise erbaut. Dieser Bungalow ist nur in der warmen Jahreszeit nutzbar. Am 30.05.1990 hatte ich an den Rat der Stadt einen Antrag zum Kauf des Gartens gestellt. Mit Schreiben vom 11.06.1990 wurde mir mitgeteilt, dass ein Kauf aus rechtlichen Gründen zurzeit nicht möglich ist. Bei rechtlichen Änderungen wird mein Antrag weiter bearbeitet. Ich beantrage hiermit ein Vorkaufsrecht für das genannte Gartengrundstück, damit es weiter als Garten- und Grünfläche genutzt werden kann.</p>	<p>Die Stadt Ilsenburg wird nach Ermittlung der Erschließungskosten und nach Überprüfung einer sinnvollen Grundstücksbildung ihnen zeitnah ein entsprechendes Angebot vorlegen. Die Stadt Ilsenburg hat darüber zu befinden, ob eine weitere Gartennutzung möglich sein soll oder ob dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden soll.</p>

3. Lutz und Andrea Siebel

Schreiben vom 03.12.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Seit dem 01.01.2000 sind wir Pächter des Grundstückes Flur 2 Flurstück 3292/29 Teilfläche. Dieses grenzt direkt an unser Grundstück auf dem auch unser Einfamilienhaus steht. In den zurückliegenden Jahren haben wir mit viel Fleiß und Mühe, sowie finanziellen Mitteln aus einer wilden Müllhalde einen liebevoll gepflegten Nutzgarten geschaffen. Zu einem früheren Schreiben an sie wurde uns damals mündlich durch den damaligen Bürgermeister Herrn Obermüller versichert, dass eine Bebauung des Schützenberges nicht in Erwägung gezogen würde. Einer Kaufoption dieses Grundstückes unsererseits wurde nicht gesprochen. Hiermit bekräftigen wir nochmals unsere Absicht dieses Grundstück käuflich zu erwerben. Auch den Kauf eines Teilstückes würden wir in Erwägung ziehen, da unser eigentliches Grundstück nicht allzu groß ist.</p>	<p>Die Stadt Ilsenburg wird nach Ermittlung der Erschließungskosten und nach Überprüfung einer sinnvollen Grundstücksbildung ihnen zeitnah ein entsprechendes Angebot vorlegen. Die Stadt Ilsenburg hat darüber zu befinden, ob eine weitere Gartennutzung möglich sein soll oder ob dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden soll.</p>

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

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

1. Stadtwerke Wernigerode

Schreiben vom 09.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Wernigerode GmbH keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr.31"Schützenberg" der Stadt Ilsenburg bestehen.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich und muss Gegenstand der weiteren Planung sein. Die hierzu erforderlichen Verbrauchskennzahlen sind im Zuge der konkreten Bebauungsplanung der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der "Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten" erfolgen.</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 Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk "Baumbepflanzungen 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.</p> <p>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 evt. entstehende Probleme rechtzeitig klären zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwassarentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 18 (Harzburger Straße 17) bzw. Hydranten Nr. 39 im Bereich der Einmündung der „Friedenstraße“ / „Karl-Max-Straße“.</p> <p>Sollte die Mitbenutzung privater Grundstücke erforderlich werden, sind Grunddienstbarkeiten rechtzeitig i. V. m. den Grundstücksverkäufen abzusichern, verantwortlich Stadt Ilsenburg</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>

2. Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Schreiben vom 11.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Das Flurstück 336/4 ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gemeint ist das Flurstück 36/4 der Flur 4 von Ilsenburg.</p> <p>In der Flur 2 der Gemarkung Ilsenburg gibt es das Flurstück 3147/29 nicht, dafür aber das Flurstück 3174/29.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Die genannten Flurstücke werden in der Planunterlage und in der Begründung redaktionell überarbeitet. Der Schreibfehler wird korrigiert.</p>

3. Regionale Planungsgemeinschaft Harz

Schreiben vom 12.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Ihrem Schreiben vom 02.11.2015 baten Sie die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) als Zweckverband der Träger der Regionalplanung um eine Stellungnahme zu folgendem Vorhaben:</p> <p>B-Plan Nr. 31 "Schützenberg" in Ilsenburg.</p> <p>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</p>	

Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippa, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11, die vom Vorhabensbereich nicht berührt werden. Mit öffentlicher Bekanntmachung der Planungsabsicht vom 18.12.2011 bzw. 24.12.2011 wurde das Verfahren zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum "Sachlichen Teilplan-Zentralörtliche Gliederung" eingeleitet.

Im Zuge der weiteren Wohnbauverdichtung im Randbereich der Ortslage von Ilsenburg soll der B-Plan Nr. 31 "Schützenberg" die Voraussetzung für eine Mischbebauung (neue Wohnbauflächen und bereits vorhandene Gewerbeflächen) schaffen. Die Stadt benötigt nachweislich Baugrundstücke insbesondere für Einfamilienhäuser. Die Festlegungen des Regionalplanes Harz für den Planbereich (Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sowie Ilsenburg als Grundzentrum) stehen den textlichen Festsetzungen des B- Planes nicht entgegen. Auch im Zuge des derzeit laufenden Verfahrens zur (Teil-) Fortschreibung der Zentralörtlichen Gliederung wird Ilsenburg voraussichtlich wieder als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

4. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Bodendenkmalpflege) Schreiben vom 13.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. 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>In den vorliegenden Planungsunterlagen wurden die Belange der archäologischen Denkmalpflege bereits berücksichtigt (Begründung, S. 9; Umweltbericht, S. 25f.).</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. Harz Energie Netz GmbH Schreiben vom 13.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung und nehmen wie folgt Stellung</p> <p><u>Gasversorgung</u></p> <p>In Bezug auf Pos. 2.6.4 "Gasversorgung" möchten wir ergänzen, dass sich unsere vorhandenen Gasversorgungsanlagen überwiegend in der Friedensstraße befinden. In der Harzburger Straße befindet sich lediglich eine Gas-Netzanschlusszuleitung zum bestehenden Gebäude, Haus Nr. 18.</p> <p>Eine Erschließung kann, sofern eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist, aus der Friedensstraße und aus den in der Stichstraße befindlichen Versorgungsanlagen, erfolgen. Bei Bedarf erstellen wir gern entsprechende Angebote.</p> <p>Als Ansprechpartner steht Ihnen gern auch unser Netzmeister, Herr Leßmann, unter der Rufnummer 05321/789-7305 zur Verfügung. Gern sind wir bei Fragen für Sie da.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell hinsichtlich der Lage der bestehenden Gashauptleitung überarbeitet.</p>

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Schreiben vom 18.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei entsprechendem Bedarf wird sich der Erschließungsträger mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen.</p>

7. Avacon AG

Schreiben ohne Datum

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir erhielten von Ihnen das o.g. Schreiben mit der Bitte um Stellungnahme. Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitung unseres Verantwortungsbereiches, dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen. Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin. Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mögliche Berührungspunkte werden im Vorfeld abgestimmt. Das Merkblatt der Forschungsgesellschaft wird berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wenn erforderlich bei Veräußerung öffentlicher Flächen beachtet.</p>

8. Landesamt für Geologie und Bergwesen

Schreiben vom 20.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Schreiben vom 02.11.2015 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme bezüglich der o. g. Planung. 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. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden: <u>Bergbau</u> 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 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor. <u>Geologie</u> Das Plangebiet liegt (geologisch) bereits im nördlichen Harzvorland. Die unter Pkt. 5.3 (Schutzgut Boden) des Umweltberichtes gemachten Aussagen zum geologischen Untergrundaufbau sind dementsprechend falsch und zu korrigieren. Im Plangebiet sind unter den oberflächlich anstehenden, mehrere Meter mächtigen sog. Harzschottern (stark lehmige Kiessande mit Steine) Festgesteine der Oberen Kreide verbreitet. Dabei handelt es sich um Kalkmergel- und Kalksandsteine. Die unter Punkt 5.4 (Schutzgut Grundwasser) des Umweltberichtes gemachten Ausführungen bedürfen ebenfalls einer Korrektur. Die im Plangebiet anstehenden Karbonatgesteine (s.o.) sind überwiegend Kluftwasserleiter und weisen bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von weniger als 5 m auf. Nach den vorliegenden Daten und Kartenmaterialien des LAGB ist der Grundwasserflurstand nur im äußersten Norden bei ca. 20 m unter Gelände zur erwarten. Nach Süden/Südosten hin steigt er kontinuierlich bis auf ca. 5 m unter Geländeoberkante an. Damit ist das Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nur gering bzw. nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht redaktionell überarbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht redaktionell überarbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht redaktionell überarbeitet.</p>

geschützt zu bewerten.

9. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte

Schreiben vom 23.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zum Vorhaben "B-Plan Nr. 31 "Schützenberg" in Ilsenburg" gebe ich folgende Stellungnahme ab: Gegen das beantragte Vorhaben bestehen aus den von mir zu vertretenden Belangen keine Einwände. Das Vorhaben grenzt unmittelbar an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Es ist mit landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub, Lärm, Geruch zu rechnen. Für die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte kein zusätzlicher Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen. Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant sind, sollten diese einen ausreichenden Abstand dazu erhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Die an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nur noch extensiv genutzt (Wiesenfläche). Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden ca. 150 m nördlich des Plangebietes. Bei den notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die gegebenen Hinweise auf ausreichenden Abstand zu angrenzenden Ackerflächen beachtet.</p>

10. Handwerkskammer Magdeburg

Schreiben vom 24.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>nach eingehender Prüfung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Belange des Handwerks berührt werden und somit keine Bedenken bestehen. Wir verweisen darauf, dass bei einer Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Mit der Aufstellung des B-Planes wurden die Belange und der Bestandsschutz ansässiger Handwerksbetriebe beachtet. Das zeigt die im Schallgutachten vorgenommenen Messungen der Emissionen vor Ort und deren Berücksichtigung.</p>

11. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 25.11.2015

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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zurzeit ausreichend für die bestehende Bebauung. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vor Erschließung informiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

12. Deutsche Bahn AG

Schreiben vom 30.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme zu o. g. Planung. Von den uns zu o. g. Thema zugeleiteten Unterlagen haben wir Kenntnis genommen. Unmittelbare Betroffenheiten zu unseren aktiven Bahnanlagen lassen sich nicht erkennen. Grundsätzliche Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg bzw. Hinweise/Anregungen hierzu bestehen somit unsererseits nicht. Auf die östlich verlaufende Bahnstrecke (Halle-)</p>	<p>Der Hinweis auf die östlich verlaufende Bahnstrecke wird zur Kenntnis genommen. Im Schallgutachten wurden die Emissionen durch den Schienenverkehr bereits berücksichtigt.</p>

Ilseburg- Vienenburg und die hiermit verbundenen Immissionen / Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase ...) weisen wir vorsorglich hin.

13. Industrie- und Handelskammer Magdeburg

Schreiben vom 30.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan vom 2. November 2015 erhalten und verweist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf folgende Punkte: Mit der Überplanung eines Mischgebietes dürfen die ansässigen Unternehmen in ihrer gewerblichen Tätigkeit durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Die Standortsicherung und -entwicklung (im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO) muss gewährleistet werden. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG LSA, zuletzt geändert am 15.01.2015, müssen vorrangig solche Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen zur Anwendung kommen, die im Rahmen eines Ökokontos bereits durchgeführt und anerkannt sind. Nach unserer Kenntnis wurde in Sachsen-Anhalt bereits eine große Zahl an Ökopunkten generiert, die lt. NatSchG LSA ohne räumliche oder funktionelle Einschränkungen nutzbar sind. Daher muss die Nutzung von Ökopunkten vor der o.g. Maßnahme zur Anwendung vorgesehen werden. Informationen zur Verfügbarkeit von Ökopunkten liegen bei den Unteren Naturschutzbehörden und dem Landesamt für Umwelt vor.</p>	<p>Mit der Aufstellung des B-Planes wurden die Standortsicherung und -entwicklung ansässiger Handwerksbetriebe beachtet. Das zeigt die im Schallgutachten vorgenommenen Messungen der Emissionen vor Ort, deren Berücksichtigung und die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Die vorrangige Nutzung bereits bestehender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines Ökokontos wird von Seiten der Stadt Ilseburg nicht verfolgt, da die Stadt Ilseburg den geplanten Eingriff in die Natur direkt vor Ort auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgleichen möchte. Die geplanten Pflanzungen werden auf Dauer angelegt. Über den erforderlichen Ausgleich wird nach § 1a Abs.3 BauGB entschieden. Unter den § 5 und 9 BauGB sind die Möglichkeiten der Festsetzungen aufgezählt. Es obliegt der Abwägung der Gemeinde wo die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Der § 18Abs.1 BNatSchG regelt, dass über den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, nicht nach BNatSchG.</p>

14. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Bau- u. Kunstdenkmalpflege)

E-Mail vom 01.12.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind keine Denkmale betroffen. Bitte beachten Sie auch die gesonderte Stellungnahme unserer Abteilung Bodendenkmalpflege.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Die gesonderte Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege wurde unter Punkt 4 bereits berücksichtigt.</p>

15. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode

Schreiben vom 01.12.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Schreiben vom 02.11.2015 wurden wir aufgefordert zu o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Wie unter Punkt 2.6.1 erwähnt verfügt der WAHB in der Ortslage über eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Schmutzwasserbeseitigung: Alle Grundstücke der Mischgebietsfläche Gewerbe (braun) sind an die Schmutzwasserkanalisation in der Friedenstraße angeschlossen. Alle anderen Grundstücke können neu an die Schmutzwasserkanalisation in der Harzburger Straße oder an die Leitung von der Harzlandhalle angeschlossen werden. Hierzu muss der Verband in die Planstraße A eine neue Schmutzwasserleitung verlegen. Niederschlagswasserbeseitigung: Eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes ist gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des WAHB nicht vorgesehen. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß § 79b WG LSA, auch wenn besondere Vorbehandlungen oder Einrichtungen erforderlich sind, der Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet. Unter der Voraussetzung, dass nachweislich keine andere Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht - Nachweis ist über ein Baugrundgutachten zu erbringen - , setzt die Beurteilung einer alternativen Anschlussmöglichkeit an den Niederschlagswasserkanal des WAHB eine hydraulische und wassertechnische Betrachtung auf Kosten des Vorhabenträgers voraus. Es ist davon auszugehen, dass Flächen für Rückhaltmaßnahmen ausgewiesen werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt. Über eine hydrologische Expertise (SUB GmbH) konnte nachgewiesen werden, dass bei den südlichen und südwestlichen Mischgebietsflächen (Wohnen) versickerungsfähige Bodenschichten vorliegen, so dass diese Grundstücke vor Ort versickern. Für den nördlichen Teil der Mischgebietsflächen (Wohnen) ist eine Versickerung nicht möglich, so dass hier eine Rückhaltung über offenen bzw. geschlossenen bauliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Staukanäle und Zisternen, auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha vorzunehmen ist.</p>

Bei Fragen stehe ich Ihnen gern unter der o.g. Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse zur Verfügung.

Eine Rückhaltung ist auf für die Verkehrsfläche der Planstraße „A“ auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha über einen Staukanal notwendig.

16. Polizeirevier Harz

Schreiben vom 04.12.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Verkehrserschließung über die Harzburger Straße durch die Planstraße A wird hier nicht unkritisch gesehen. Die Aus- bzw. Zufahrt befindet sich in einem zu spitzen Winkel. So wie in der Zeichnung dargestellt wäre ein Befahren der Planstraße A nur aus und in Richtung Innenstadt möglich. Die Planstraße A sollte in etwa in einem rechten Winkel zur Harzburger Straße münden, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.</p>	<p>In die Planunterlage werden die Sichtdreiecke und die benötigte Verkehrsfläche bis zur L 85 ergänzt. Im Ortstermin am 24.05.2016 mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) und der Polizeirevier Harz wurde der erarbeitete Lageplan mit Schleppkurven und Sichtdreiecken vorgelegt und eine vernehmliche Lösung gefunden: Bei entsprechender Aufweitung der Verkehrsfläche der Planstraße „A“ zur Landesstraße entsprechend den notwendigen Schleppkurven ist der Anschluss verkehrsgerecht möglich. Die notwendigen Verkehrsflächen bis zur Landesstraße sind über das Bebauungsplanverfahren zu sichern.</p>

17. Landkreis Harz

Schreiben vom 04.12.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss												
<p>Sie baten um eine Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt: - Vorentwurf der Planzeichnung (Stand 29.10.2015, M 1 : 1000), - die zugehörige vorläufige Begründung und - ein Schalltechnisches Gutachten (Nr.: ECO 15051 vom 09.09.2015). Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.</p> <p>(A) Fachdienst Planung / ÖPNV Gegen die beabsichtigten Änderungen gibt es keine Einwände. Der Bebauungsplanbereich wird durch die ÖPNV- Haltestellen Mahrholzberg, Harzburger Straße und Bahnhof erschlossen. Für alle liegt die Luftlinienentfernung je nach Standort zwischen 300 und 400 m Entfernung.</p> <p>Fachdienst Tourismus-, Kultur- und Regionalentwicklung Der Bereich Tourismus des Fachdienstes Tourismus, Kultur und Standortförderung hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Alle Planungen in der Stadt Ilsenburg sollten unter der Berücksichtigung vorgenommen werden, dass der Ortsteil Ilsenburg ein staatlich anerkannter Luftkurort und Nationalparkgemeinde ist. Um das Prädikat aufrecht zu erhalten, müssen der Ortscharakter sowie natürlich die Luft und das Klima regelmäßig zertifiziert werden. Der Ortsteil mit einer 1000jährigen Geschichte bietet durch seine natürlichen Ressourcen gute Erholungsmöglichkeiten. Das wildromantische Ilsetal, die Klöster in Ilsenburg und Drübeck sowie die Nähe zum Brocken locken viele Gäste an.</p> <p><u>Statistische Zahlen für die Stadt Ilsenburg</u> (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt für 2014)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Ankünfte</th> <th>Übernachtungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stadt Ilsenburg</td> <td>61.336</td> <td>135.061</td> </tr> <tr> <td>Landkreis Harz</td> <td>878.794</td> <td>2.500.403</td> </tr> <tr> <td>Land Sachsen-Anhalt</td> <td>3.014.492</td> <td>7.433.263</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Stadt Ilsenburg hat eine Verweildauer von 2,2 Tagen. Besucherzahlen für 2014 gerundet: Harzlandhalle 48.000 Gäste Klöster Drübeck und Ilsenburg 82.500 Gäste Beide Klosteranlagen sind Stationen der „Straße der Romanik“ und Drübeck gehört zum Netzwerk „Gartenträume in Sachsen-Anhalt“. Die Harzlandhalle ist eine Austragungsstätte von sportlichen und kulturellen Veranstaltungen und für knapp 2.000 Sitzplätze ausgelegt. Die freie Zu- und Abfahrt der Besucher muss beachtet werden. Der Bau und die Gestaltung des Mischgebietes sollten im Einklang mit der Natur und dem Ortsbild erfolgen.</p> <p>Umweltamt / untere Naturschutzbehörde Der Geltungsbereich der Satzungsfläche überplant keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie 92/43/ EWG) und der europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG). Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Flächen (außer Biotoptyp Streuobstwiese) oder Objekte, die nach Naturschutzrecht</p>		Ankünfte	Übernachtungen	Stadt Ilsenburg	61.336	135.061	Landkreis Harz	878.794	2.500.403	Land Sachsen-Anhalt	3.014.492	7.433.263	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zu- und Abfahrt zur Harzlandhalle wird durch den B-Plan Nr. 31 „Schützenberg“ nicht verändert.</p> <p>Über die Örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass der Bau und die Gestaltung des Mischgebietes im Einklang mit der Natur und dem Ortsbild erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Ankünfte	Übernachtungen											
Stadt Ilsenburg	61.336	135.061											
Landkreis Harz	878.794	2.500.403											
Land Sachsen-Anhalt	3.014.492	7.433.263											

(BNatSchG, NatSchG LSA) unter besonderen Schutz gestellt sind. Die auf der Fläche befindliche Streuobstwiese, die zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt (§ 22 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA) wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, daher stehen der Planung keine Bedenken gegenüber. Begrüßt werden die geplanten Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der Streuobstwiese.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist über den zu erwartenden Eingriff nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 1a BauGB und § 9 BauGB zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist nicht Gegenstand einer späteren Baugenehmigung, sondern gemäß § 1a BauGB bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Eingriffsregelung ist nicht wegwägbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind vom Vorhabenträger durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in geeigneter Form zu kompensieren (§§ 15 BNatSchG).

Der über das Bewertungsmodell bilanzierte Eingriff kann durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als ausgeglichen gewertet werden. Die außerhalb des Geltungsbereichs geplanten Maßnahmen sind in einer Karte darzustellen und der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Weiterhin sind Aussagen darüber zu treffen, wer die Maßnahmen umsetzen soll, das ging aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Im Zuge der Erschließung muss ein Teil des Gehölzbestandes entfernt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Gehölzbestand über viele Jahre für Vögel und Insekten als Fortpflanzungs- und Lebensraumhabitat gedient hat.

In der Bauleitplanung wird von den europarechtlichen artenschutzrechtlichen Vorschriften, die über § 44 Abs. 1 BNatSchG umgesetzt werden, in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant.

Soweit Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ist nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dann nicht verwirklicht, wenn sichergestellt ist, dass trotz Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einzelner Nester, Bruthöhlen, Laichplätze etc. die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Dazu kann es erforderlich sein, funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen zu treffen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, sollen neben Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 Abs. 2 BNatSchG bzw. nach § 1a BauGB angeordnet werden können. Sind andere besonders geschützte Arten als Anhang IV-Arten oder europäischer Vogelarten betroffen, greift für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Vorhaben in Gebieten während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) die Freistellung des § 44 Abs. 5 BNatSchG unmittelbar. Danach ist nur in den Fällen, in denen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht erfüllt werden können, neben der Baugenehmigung eine Ausnahme oder Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich. Dies gilt auch, wenn bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung artenschutzrechtliche Belange Berücksichtigung fanden.

<https://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/cites/Vollzugshinweise.pdf>

Bereits auf der Planungsebene sollte daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden, da davon auszugehen ist, dass das Gebiet durch einen Erschließungsträger vorbereitet wird.

Die artenschutzrechtlichen Sperrfristen bei der Erschließung der Fläche und der damit verbundenen Gehölzentnahme sind gemäß § 39 BNatSchG (01.03.-30.09) zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht durch die untere Naturschutzbehörde.

Umweltamt / untere Wasserbehörde

Sachgebiet Wasser

Im geplanten Baugebiet befinden sich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind auch nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebietes.

Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser, bestehen keine Bedenken, wenn bei der weiteren Planung nachfolgender Hinweis beachtet wird:

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenberg mit ÖBV, Stadt Ilsenburg“ ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die bestehende Regenwasserkanalisation in der „Harzburger Straße“ geplant.

Eine Rückhaltung bzw. Versickerung ist danach auf den Baugrundstü-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In die Planunterlagen wird die Lage der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung durch die Stadt Ilsenburg umgesetzt.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Artenschutzes ergänzt.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Artenschutzes ergänzt.

Ein Erschließungsträger ist nicht geplant. Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem geplanten Bauvorhaben nicht vereinbar ist. Die gültige Baumschutzsatzung wird nachrichtlich in die Planunterlage nachrichtlich aufgenommen. (Baumschutzsatzung vom 25.11.2015, 3. Änderung)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Über eine hydrologische Expertise konnte nachgewiesen

cken nicht vorgesehen. Seitens der Wasserbehörde bestehen zur geplanten Regenwasserentsorgung Bedenken. Für die Ableitung des Regenwassers ist eine hydraulische Überprüfung der Kapazität des Einleitgewässers erforderlich, um Hochwassergefahren für Unterlieger auszuschließen.

Sachgebiet Abwasser

Gemäß § 55 Abs. 1 WHG sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit und Dritter nicht beeinträchtigt wird. Die Harzburger Straße und die Friedensstraße sind schmutz- und niederschlagswasserseitig im Trennsystem an die zentralen Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB) angeschlossen, so dass grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgen kann. Gemäß Pkt. 2.6.1 der Begründung ist ein Anschluss an die vorhandenen Kanäle vorgesehen.

Für die beabsichtigte Mehreinleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG durch den WAHB zu stellen.

Letztendlich kann daher erst nach Prüfung durch den WAHB und in einem sich zwingend anschließenden wasserrechtlichen Verfahren nach den §§ 8, 10 und 13 WHG über die Zulässigkeit der Einleitung entschieden werden. Möglicherweise müssen im Plangebiet noch Flächen für Rückhaltmaßnahmen usw. ausgewiesen werden. Es wird der Stadt Ilseburg daher dringend geraten, zeitnah ein mit dem WAHB abgestimmtes Entwässerungskonzept bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Wege und Stellplätze auf dem Grundstück sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Bei den geplanten Bauarbeiten ist gemäß § 5 Abs. 1 WHG die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verschmutzung der Gewässer zu vermeiden, insbesondere ist das Abspülen und Einleiten von Erden, Abfällen, Reststoffen u. ä. zu verhindern.

Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

Der o. g. Bebauungsplan wurde durch das Sachgebiet Immissionsschutz des Landkreises Harz geprüft. Für das weitere Planverfahren werden nachfolgende Anmerkungen gegeben:

Allgemeines

Der o. g. Bebauungsplan ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sinnvoll strukturiert. Bestehende gewerbliche Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes werden angemessen im Rahmen der Vorbelastungsuntersuchung berücksichtigt. Die Einhaltung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs durch diese Nutzungen wurde gutachterlich nachgewiesen. Dieser Nachweis ist sachgerecht und plausibel.

Auf Empfehlung des Gutachters wurde der Bestandsschutz für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbenutzungen in der textlichen Festsetzung 2.1 nochmals bestätigt. Dies schafft Rechtssicherheit für die betroffenen Betriebe und Klarheit für bestehende und zukünftige Wohnnutzungen.

Die unter Punkt 2.1 – 2.5 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen zum Schallschutz sind sachgerecht und entsprechen der ständigen Rechtsprechung zur Kontingentierung. Sie ermöglichen im nachfolgenden Zulassungsverfahren eine vereinfachte Regelfallprüfung hinsichtlich der Lärmimmissionen. Zudem wird eine optimale schalltechnische Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen erreicht.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es erfolgt eine Strukturierung des Plangebietes dahingehend, dass im nördlichen Teil die Wohnnutzung dominieren soll und im südlichen Teil Gewerbenutzung. Dennoch ist die jeweils nicht dominierende Nutzungsart nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Vorgehensweise entspricht der ständigen verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung, da somit die allgemeine Zweckbestimmung eines MI gewahrt bleibt.

Mit Hilfe der Kontingentierung ist die Sicherstellung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches der Wohnnutzung im Norden des Plangebietes gegenüber der südlichen Gewerbenutzung gewahrt. Die Kontingentierung ist jedoch nicht anwendbar für die Bewertung von Wohnnutzungen im MI-Gewerbe und von Gewerbenutzungen im MI-

werden, dass bei den südlichen und südwestlichen Mischgebietsflächen (Wohnen) versickerungsfähige Bodenschichten vorliegen, so dass diese Grundstücke vor Ort versickern.

Für den nördlichen Teil der Mischgebietsflächen (Wohnen) ist eine Versickerung nicht möglich, so dass hier eine Rückhaltung über offenen bzw. geschlossenen bauliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Staukanäle und Zisternen auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha vorzunehmen ist.

Eine Rückhaltung ist auf für die Verkehrsfläche der Planstraße „A“ auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha über einen Staukanal notwendig.

Diese Festlegungen wurden nach vorgenommener Abstimmung mit WAHB in den B-Plan übernommen.

Für die Mehreinleitung wird der WAHB einen Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG stellen.

Nach Abstimmung mit dem WAHB liegt ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet vor.

Ergebnis:

Südl. und südwestl. Teil Mischgebiet (Wohnen) Versickerung vor Ort über Rohrrigole

Nördliche Teil Mischgebiet (Wohnen) und Verkehrsfläche Rückhaltung über offenen bzw. geschlossenen bauliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Staukanäle und Zisternen, auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha.

Die Wasserdurchlässigkeit ist bereits durch eine textliche Festsetzung in die Planunterlage aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wohnen. Die immissionschutzrechtliche Bewertung dieser Fälle hat durch eine Sonderfallprüfung unter Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles zu erfolgen.

Immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch der südlichen Teilfläche MI-Gewerbe

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet ein MI festgesetzt. Dies bedeutet, dass für alle Bauflächen der immissionschutzrechtliche Schutzanspruch eines MI dauerhaft sicherzustellen ist. Dieser Anspruch gilt in vollem Umfang auch für den südlichen Teil des Plangebiets in dem die Gewerbenutzung dominieren soll. Das vorgelegte schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros ECO-Akustik vom 09.09.2015 beurteilt unter Punkt 6.2.4 die Auswirkungen des Verkehrslärms für diesen Bereich entsprechend dem immissionschutzrechtlichen Schutzanspruch von Gewerbeflächen. Es kommt damit zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbeflächen vorliegen. Diese Bewertung entspricht nicht der im B-Plan festgelegten Regelung zur Art der baulichen Nutzung. Werden hingegen die Orientierungswerte für Mischgebiete zu Grunde gelegt, ist festzustellen, dass diese Werte sowohl tags, als auch nachts in einem ca. 10 m breiten Streifen nördlich der Friedensstraße nicht eingehalten werden können. Für diese ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist eine sachgerechte Abwägung durch den Planungsträger erforderlich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 (Az.: 4 N 6.88) und vom 22.03.2007 (Az.: 4 CN 2.06) ausgeführt, dass im Rahmen einer gerechten Abwägung die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastungen als Orientierungshilfe herangezogen werden können. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) oder mehr kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles. So liegt der Fall m. E. hier.

Da in der straßenbegleitenden Baureihe nördlich der Friedensstraße ausschließlich Gewerbe bestehen, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht tolerabel. Sie ist jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen und sachgerecht abzuwägen. Nur auf den niedrigeren Wert eines Gewerbegebietes zu verweisen, entspricht nicht dem erforderlichen Abwägungsgebot.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird zudem empfohlen, den Bereich, für den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm an der Friedensstraße nachgewiesen wurden, in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Damit wird die bestehende Problematik übersichtlich dargestellt. Künftige Investoren können Entscheidungen zur räumlichen Anordnung lärmempfindlicher Nutzungen entsprechend anpassen (z. B. Büroräume oder Betriebswohnungen verschieben o. ä.).

Umweltamt / untere Abfallbehörde

Zu den anfallenden Abfallarten, wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen zum o. g. Vorhaben und unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.

Hinweise:

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i. d. g. F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. 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. Ein anfallendes Abfallgemisch, ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. B. 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.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i. d. g. F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen öffentlichen Abfallentsorgung die enwi als TÖB in die Planung einzubeziehen.

Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde

In der Begründung erfolgt die Auseinandersetzung mit den ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung erfolgt die Auseinandersetzung mit den ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm.

In der Begründung erfolgt die Auseinandersetzung mit den ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm.

In die Planunterlage und in die Begründung werden die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm an der Friedensstraße aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Bauherren beachtet.

In die Begründung wird aufgenommen, dass die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) vorrangig einer Verwertung zuzuführen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.
Die enwi als TÖB wurde am Verfahren beteiligt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, entgegen der Aussage des Planers (Pkt. 2.8 der Begründung), in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand eine altlastverdächtige Fläche bzw. Altlast unter der Kennziffer 15 085 190 6 30252 – alter Schießplatz am Kirschberg – verzeichnet. Allerdings wird hier nur von einem sehr geringen Gefährdungspotential auf Grund von kaum nennenswerten Kontaminationen ausgegangen. Im Planentwurf wird diese Fläche als Streuobstwiese dargestellt und soll durch Neupflanzung erhalten werden, aus Bodenschutzsicht bestehen hierzu keine Bedenken. Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 03941 / 5970 - 57 65 oder - 5760) 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.

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden. Der § 1 des Ausführungsgesetz 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. Auf die spezialgesetzlichen Regelungen für die Erstellung von Bauleitplänen entsprechend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB wird hingewiesen.

Im Umweltbericht (Vorentwurf) wird dargestellt, dass die Realisierung des Bebauungsplanes zu einem nicht unerheblichen Bodenverbrauch führen wird. Damit einhergehend kommt es auch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Boden.

Durch die untere Bodenschutzbehörde wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, durchgeführt. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotential sowie der Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann.

Im Ergebnis dieser Bewertung erhielt der Boden eine geringe Gesamtbewertung, beruhend auf einer überwiegend geringen Ertragsfähigkeit, das Wasserhaushaltspotential wurde gering bis mittel, die Naturnähe sehr gering bis mittel bewertet. Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Mögliche anthropogene Einflüsse auf die natürlichen Bodenfunktionen sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz nicht bekannt.

Dahingehend ist der Standort aus bodenschutzrechtlicher Betrachtung gut geeignet.

Als Ergebnis der Eingriffs – Ausgleichsbilanz (Pkt. 5.10) wird festgestellt, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden kann. Das bedeutet, dass der Versiegelungsgrad erhöht wird und kein aus bodenschutzrechtlicher Sicht adäquater Ausgleich erfolgt.

Durch das im Land Sachsen-Anhalt gültige Biotopwertverfahren wird das Schutzgut Boden in seiner Stellung im Naturhaushalt nicht angemessen berücksichtigt. Da jedoch der Boden das am stärksten von allen Schutzgütern in Anspruch genommene Umweltkompartiment ist, ist es aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich, dass der Verlust der Bodenfunktionen durch entsprechende bodenbezogene Maßnahmen ausgeglichen wird.

Eine Versiegelung des Bodens kann aus Bodenschutzsicht nur durch Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden. Die wirksamste Möglichkeit bei der Wiederherstellung der Bodenfunktionen ist die Entsiegelung mit anschließender Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Forderungen, bietet sich diese Form der Kompensation an, um multifunktionale Maßnahmen verwirklichen zu können und damit dem Boden- und Naturschutz gleichzeitig zu entsprechen.

Die Möglichkeiten für die Realisierung wirksamer Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden, vorzugsweise Entsiegelungs-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht redaktionell geändert.

In die Planunterlagen wird die Lage der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden zur Belebung des Schutzgut Bodens beitragen, die Bodenfunktion erhöhen und damit den erforderlich Ausgleich erreichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzliche Grundlage kann aber durch die Stadt Ilsenburg nicht verändert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Ausgleich zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch eine Entsiegelung mit anschließender Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht innerhalb von Ilsenburg wurde durch die Stadt geprüft. Flächen stehen hier nicht zur Verfügung.

Zu entsiegelnden Standorten über den Gemarkungsgrenzen kommen für die Stadt Ilsenburg nicht in Betracht, da es Standorte gibt, die im Umfeld vorhanden sind.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden zur Belebung des Schutzgut Bodens beitragen, die Bodenfunkti-

Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen, sollten dementsprechend geprüft werden, bei der Suche nach zu entsiegelnden Standorten sollten Gemarkungsgrenzen keine Rolle spielen. Das von der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vorgelegte „Regionale Brachflächenkataster für die Planungsregion Harz – RegBrHarz“ sollte hier einbezogen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Erweiterung der Ortslage ab. Bei den neu zu bebauenden Flächen handelt es sich vorwiegend um Gartenflächen und nur untergeordnet auch um landwirtschaftlichen Flächen, die bereits durch in der Nähe vorhandene Gewerbe- und Wohnnutzung und deren Erschließung geprägt werden. Hiermit können grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle vermieden werden, was aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde positiv bewertet wird. Ebenso wirkt sich die vorhandene Infrastruktur vorteilhaft gegenüber anderen, noch nicht erschlossenen Planflächen aus.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

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. Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 BauO LSA in Verbindung mit der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzu-richten.

Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensper-rungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leit-stelle des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtliche zuständige Feuerwehr zu informieren.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr-fahrzeuge zu gewährleisten.

Aus dem Plan ist nicht ersichtlich, ob die Planstraße A verkehrstechnisch an die Harzburger Straße angebunden ist und wie die Planstraße ausgeführt wird. Erfolgt keine Anbindung, ist in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge herzurichten. Entlang der Planstraße A sind außerhalb der Zufahrt Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW W 405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserent-nahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h über 2 Stun-den (entspricht 1600 l/min über 2 Stunden) erforderlich, bei einer über-wiegenden Bauart mit mittlerer Brandausbreitung.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Der Nachweis ist vorzulegen.

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

Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Zur vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken. 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 27. April 2005 (GVBl. LSA S. 240) 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

on erhöhen und damit den erforderlich Ausgleich erreichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und durch die Eigentümer beachtet.

Eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich, da die Planstraße „A“ an die Harzburger Straße angebunden wird.

Bewegungsflächen sind nicht erforderlich, da die Planstraße eine öffentliche Straße nach entsprechender Widmung wird. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 18 (Harzburger Straße 17) bzw. Hydranten Nr. 39 im Bereich der Einmündung der „Friedenstraße“ / „Karl-Max-Straße“.

Die max. Entfernung wird eingehalten.

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.

über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Ordnungsamt / Straßenverkehrsrecht

Grundsätzlich bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zur o. g. Planung keine Einwände. Zur Einbindung der Planstraße A in die vorhandene Straße nach Stapelburg (L 85) ist ein Einvernehmen zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Straßenbaulastträger der Landesstraße, dem LSBB, herzustellen.

Sonstige Hinweise zur Realisierung der Planung (ohne bodenrechtlichen Charakter):

Bei Arbeiten im öffentlichen Straßenraum ist mindestens 14 Tage vor beabsichtigtem Baubeginn ein Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung gem. § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage der Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers, beim Straßenverkehrsamt zu stellen.

Die Absicherung der Baustellen hat nach den Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RAS 95) in der zuletzt gültigen Fassung zu erfolgen. Die eingesetzten Verkehrszeichen und Leiteinrichtungen haben den ZTV-SA 97 sowie den gültigen technischen Lieferbedingungen zu entsprechen.

Für Arbeiten sind die Technologien und Gerätschaften einzusetzen, die dem zurzeit gängigen Standard entsprechen. Die Bauzeiten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich hat die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs den Vorrang gegenüber dem bautechnischen Ablauf. Die eingesetzten Bauleiter müssen geeignet sein, die Baustelle ordnungsgemäß abzusichern.

Bei beabsichtigten Vollsperrungen sind die Anträge mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn zu stellen. Dem Antrag sind Pläne für die Führung des Umleitungsverkehrs beizufügen. Mit den Arbeiten darf erst nach Vorliegen der verkehrsbehördlichen Anordnung begonnen werden. Die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers ersetzt noch keine verkehrsbehördliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde.

Zur Koordinierung von Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist es erforderlich, vor der Ausschreibung mit dem Straßenverkehrsamt den beabsichtigten Baubeginn abzustimmen. Die ZTV-SA 97 sollten in dem Ausschreibungstext nach VOB im Sinne von § 1 Nr. 2d VOB Teil B – DIN 1961 Bestandteil des Bauvertrages sein.

Amt für Kreisstraßen / Straßenaufsichtsbehörde

Gegen die vorgelegte Planung bestehen seitens des Amtes für Kreisstraßen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planung sind allerdings folgende Nachweise darzustellen:

1. Angaben zu Verkehrsraumbreiten und der Verkehrsraumgestaltung
2. Angaben zur Art der Verkehrsfläche (öffentlich, privat, beschränkt ...) insbesondere zur südöstlichen Fläche
3. Angaben zur Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen
 - a. Welche Verkehrsflächen sind bereits gewidmet
 - b. Sollen weitere Verkehrsflächen im Rahmen dieses Verfahrens gewidmet werden.

Hinweis: Bei Straßen, deren Bau in einem Bebauungsplan geregelt wird und die dem Charakter her öffentlich sein sollen, kann die Widmung nach § 6 StrG LSA in diesem Verfahren mit der Maßgabe verfügt werden, dass sie mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird. Andernfalls ist ein gesondertes Widmungsverfahren in Zuständigkeit des zukünftigen Baulastträgers erforderlich.

Nach §4 StrG LSA ist die gewidmete Straße als öffentliche Verkehrsfläche in das Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde einzutragen.

Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes sind zur Planung selbst und zur Realisierung der Planung (nachfolgenden Verfahren) folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Mögliche Verbindungen von Trinkwasser zu Abwasser- und anderen Rohrleitungen sind bei Neu- bzw. Umverlegungen zu vermeiden (Beachtung der Vorschriften des DVGW-Regelwerkes W-345 bzw. DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und Leitungen“).

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik zu erfolgen. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Vor Einbindung der neu verlegten Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-Verordnung – TrinkwV 2001, Artikel 1 der Verordnung zur Novellie-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Stadt Ilsenburg geht davon aus, dass das Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger im weiteren Verfahren erreicht wird.

In die Planunterlage werden die Sichtdreiecke ergänzt. Ein Lageplan mit Schleppkurvennachweis und Sichtdreiecken werden zur Abstimmung dem Straßenbaulastträger vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass eine einvernehmliche Lösung geplant werden kann. Aufgrund der geringen Anzahl möglicher Wohnhäuser und daraus anzuleitenden Verkehrsaufkommen werden hier keine Schwierigkeiten erwartet

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Angaben werden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Laut Planzeichenverordnung sind alle Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen geplant.

Die Friedensstraße ist bereits gewidmet.

Die Planstraße „A“ soll nach ihrer Fertigstellung gewidmet werden. Aufnahme in die Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom Versorger beachtet.

zung der Trinkwasserverordnung) vom 21.05.2001 (BGBl. I Nr. 24 S. 959 ff.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2977), die durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist, eingehalten werden.

Die Installation der Hauswasserversorgungsanlage hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Insbesondere die DIN 1988 ist zu beachten. Für die Warmwasserversorgung ist zusätzlich das DVGW-Arbeitsblatt 551/553 zu befolgen.

Prinzipiell gilt, dass alle Planungen für künftige Wohnbebauung derart zu gestalten sind, dass potentiell negative Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit während und nach deren bautechnischer Realisierung ausgeschlossen werden können.

Die Vorhaben sind derart zu realisieren, dass dem § 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen wird, wonach der „Mensch,... vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen,... zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“ ist. Dementsprechend ist in der Bauphase einer „erheblichen Belästigung“ durch Lärm, Abgase bzw. Staub entgegenzuwirken. So sind beispielsweise Baumaschinen einzusetzen, die den Anforderungen der Baumaschinenlärm-Verordnung (15. BImSchV) genügen.

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:

Amt für Gebäude- und Schulverwaltung

- **Fachdienst Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung**
- **Fachdienst Planung / Schul-, Jugendhilfe-, Sozialhilfe-, Sportstättenplanung**
- **Fachdienst Standortförderung**
- **Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht.**

(B)

Für die Flächen, die als M_{Wohnen} festgesetzt wurden (Gärten und Feld beidseitig des Weges oberhalb des Hanges und Fläche nordöstlich des neuen Teils der Friedensstraße) ist ein Baudruck für Wohnen aus bauordnungsrechtlichen Verfahren bekannt. Die Wohnhäuser können ohne eine verbindliche Bauleitplanung nicht zugelassen werden.

Durch den Ausbau des Weges zur Harzlandhalle („neue“ Friedensstraße), ist es städtebaulich sinnvoll, die bestehenden vorhandenen Erschließungsanlagen für eine „Abrundungsfläche“ der Ortslage zu nutzen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der im Zusammenhang stehenden Bebauung. Der Planart und dem gewählten Planverfahren wird zugestimmt.

Die Begründung zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht flächengenau zu sein brauchen, kann der Bebauungsplan bei Lösung etwaiger immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen vorhandenen und geplanten Nutzungen als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden. Der Bebauungsplan ist dann nicht genehmigungspflichtig.

Geltungsbereich:

Bei Realisierung der Bebauung im Plangebiet entsteht für weitere Flächen an der Planstraße A Baurecht (Entstehung von Baulücken). Diese Flächen sollten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden und entsprechend der Ergebnisse des Planverfahrens Festsetzungen getroffen werden (siehe Pkt. 4.3 des Umweltberichts).

Da es sich bei dem Geltungsbereich größtenteils um einen Hang mit erheblichem Gefälle zwischen Planstraße A und der „alten“ Friedensstraße handelt, sollen die Höhenlinien Bestandteil der Planunterlage sein. Nur so kann man die Auswirkungen auf die Höhe der Gebäude und auf die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Häuser am Hang befinden sich unterhalb der Planstraße A) erkennen.

Ausgleichsmaßnahmen

Einerseits befinden sich die Grünmaßnahmen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, andererseits sind nach den vorliegenden Unterlagen die Ausgleichsmaßnahmen und die Ausgleichsflächen den Flächen der zu erwartenden Eingriffe noch nicht zugeordnet. Auch ist daran zu denken, dass die Maßnahmen normalerweise durch den Bauherrn (nicht Eigentümer) durchzuführen sind, da dieser Verursacher des Eingriffs nach Naturschutzrecht ist.

Die Stadt hat die Durchführung der für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahmen öffentlich-rechtlich zu sichern. Bauherren sollen aus der Satzung heraus erkennen können, welche Ausgleichsmaßnahmen sie wo durchführen müssen.

Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Art der Nutzung:

Die Festsetzungen entsprechen teilweise nicht der PlanzV und ihrer Anlage. Ein Mischgebiet ist danach braun darzustellen (nicht teilweise rot). Die Zonierung des Mischgebietes ist richtigerweise mit Planzeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung vorgenommen worden. Da dieses Planzeichen auch für die Zonierung der Emissionskontingentierung benutzt wurde, kann man hier entsprechend § 2 Abs.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und von den Bauherren beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von Seiten der Stadt Ilsenburg ist eine Ausweitung des Geltungsbereiches für weitere Flächen an der Planstraße „A“ derzeit nicht geplant.

Die Höhenlinien werden in die Planunterlage aufgenommen.

In die Planunterlagen wird die Lage der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern gesichert.

Die Planunterlage wird entsprechend den gegebenen Hinweisen redaktionell überarbeitet.

2 PlanzV das Planzeichen aus den angegebenen Planzeichen der Anlage entwickeln, also das Planzeichen variieren (2 verschiedene „Kullerketten“ mit verschiedenen Planzeichenerklärungen – die bisherige **allgemeine** Erklärung in der Legende ist unzureichend). Verwendete Planzeichen müssen eindeutig sein und dürfen nicht zu Missverständnissen oder zu Verwechslungen führen. Hierzu müssen sie sich auch von der Planunterlage in Farbtiefe und/oder Strichstärke unterscheiden (betrifft hier z. B. Flurstücke 249 und 2938 und die Abgrenzung von Pflanzfläche und Ml_{Wohnen}). Für die verwendeten Planzeichen Ml_{Wohnen} und Ml_{Gewerbe} ist die zulässige Nutzung auf der Planzeichnung eindeutig zu erklären bzw. festzusetzen. Die Änderung ist zur Eindeutigkeit der Satzung notwendig (Bestimmtheitsgebot).

- In der Legende sollen nur Planzeichen erläutert werden, die auch Verwendung finden. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsschablone, hier Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und Bauweise. Dagegen wäre es hinsichtlich der Übersichtlichkeit günstig, die maximale Traufhöhe in die Nutzungsschablone aufzunehmen.
- Verwendete Planzeichen der Planunterlage sollen in der Planzeichenerklärung unter den **Planzeichen ohne Normcharakter** erläutert werden (z. B. Höhenlinien, vorhandene Gebäude, Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Flurgrenzen).
- Maß der Nutzung:
Die Bezugshöhe für die maximale Traufhöhe ist näher zu bestimmen (welche Straße und an welchem Punkt).

- Präambel, Umweltbericht: aktuelle Fassung des BauGB: zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- Die Begründung sollte den Willen der Stadt nachvollziehbar erläutern. Oftmals wurden die Festsetzungen des Satzungsentwurfs nur wiederholt, jedoch nicht begründet.
- Mit dem alleinigen Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen kann man keine durchgehende Durchgrünung erzielen.
- Grünflächen sind als öffentliche oder private Grünflächen festzusetzen.
- Textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3: Wovon 75 %?

- zum Vorrang der Innenentwicklung: Neben ausgewiesenen Baugebieten sind hier normalerweise auch innerstädtische Baulücken zu berücksichtigen (nach Anfertigung eines Baulückenkatasters). Wenn man hierauf verzichtet, ist der Grund dafür darzulegen.

- Verfahrensvermerke:
Nr. 7: - letzten Satz streichen, dafür: erfolgte Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
Nr. 8: - kein „einfacher“ Bebauungsplan, da Art und Maß der Nutzung, überbaubare Flächen und örtliche Verkehrsflächen festgesetzt wurden (§ 30 Abs. 1 BauGB) „einfacher“ streichen - letzten Satz streichen
Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.
Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.
Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bauleitplan auch X-Planungskonform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht, **oder** nach wie vor um 2 Ausfertigungsexemplare.

Die Planzeichen der Legende werden redaktionell überarbeitet, dass nur die aufgeführt werden, die verwendet werden.

Die Planunterlage wird entsprechend dem gegebenen Hinweis redaktionell überarbeitet.

Die Stadt Ilsenburg wird über eine zeichnerische Festsetzung die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) bezogen auf die nächstliegende Straßenbegrenzungslinie mit Höhenangabe festlegen.

Die Präambel wird redaktionell geändert.

Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.

Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.

In der Planunterlage erfolgt eine Differenzierung zwischen öffentlicher und privater Grünfläche. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert. Es sind mindestens 75 % der genannten Arten der Artenliste I zu verwenden.

Der Verzicht auf die Anfertigung eines Baulückenkatasters wird in die Begründung aufgenommen.

Die Verfahrensvermerke werden redaktionell überarbeitet.

Der Landkreis wird weiterhin an der Planung beteiligt. Ausfertigungsexemplare werden zur Verfügung gestellt.

18. Landesstraßenbaubehörde

Schreiben vom 11.12.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zu den mit neben genanntem Schreiben übergebenen Unterlagen - Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg (Stand: Oktober 2015) erhalten Sie von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) folgende fachtechnische Stellungnahme:</p> <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 Landesstraßenbaubehörde. 2. Belange des REB West werden durch die o. g. innerhalb der Erschließungsbereiches der L 85 OD Ilsenburg berührt. 3. Bei der Aufstellung der o. g. Bauleitplanung ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt beachtet.</p>

Dezember 2014 GVBl. LSA S. 522, 523) zu beachten.

4. Der o. g. Bebauungsplan wird aufgestellt, um das dauerhafte Wohnen in der bestehenden Bungalow- und Kleingartensiedlung zu legalisieren sowie planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung der anliegenden Flächen zu schaffen. Gegen dieses Vorhaben bestehen vom Grunde keine Bedenken.

5. Aus Sicht der LSBB sollte das Plangebiet ausschließlich rückwärtig, über die vorhandene Gemeindestraße "Friedenstraße", erschlossen werden.

6. Die zusätzlich vorgeschlagene südwestliche Anbindung des Plangebietes an die L 85 OD Ilsenburg "Harzburger Straße" (Planstraße "A") ist zwischen den Häusern Nr. 17, 17a und Nr. 19 aus verkehrsplannerischer Sicht nicht unproblematisch.

7. Deshalb empfehle ich der Stadt Ilsenburg, der Bauleitplanung eine zwischen dem Straßenverkehrsamt und der Kommune abgestimmte Fachunterlage beizulegen, die alle Randbedingungen (insbesondere der Sichtverhältnisse aufgrund der "straßennahen Bebauung") betrachtet. Für das Bemessungsfahrzeug des Plangebietes sollte der Schleppkurvennachweis erbracht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.

Die Stadt Ilsenburg bleibt bei dem Entschluss die Planstraße „A“ von der Harzburger Straße und der Friedensstraße zu erschließen.

Die Bedenken werden von Seiten der Stadt Ilsenburg nicht gesehen.

Mit dem Anschluss der Planstraße „A“ an die Harzburger Straße wird der Umbau der Einmündung erforderlich. Die Lage der Planstraße „A“ bzw. der Harzburger Straße lassen es zu, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Nutzung des Gegenfahrstreifens in Richtung Bad Harzburg herausfahren kann.

In die Planunterlage werden die Sichtdreiecke und die benötigte Verkehrsfläche bis zur L 85 ergänzt.

Im Ortstermin am 24.05.2016 mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) und der Polizeirevier Harz wurde der erarbeitete Lageplan mit Schleppkurven und Sichtdreiecken vorgelegt und eine vernehmliche Lösung gefunden: Bei entsprechender Aufweitung der Verkehrsfläche der Planstraße „A“ zur Landesstraße entsprechend den notwendigen Schleppkurven ist der Anschluss verkehrsgerecht möglich. Die notwendigen Verkehrsflächen bis zur Landesstraße sind über das Bebauungsplanverfahren zu sichern.

Aufgrund der geringen Anzahl möglicher Wohnhäuser und daraus anzuleitenden Verkehrsaufkommen werden hier keine Schwierigkeiten erwartet.

C. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.06.2016 – 01.07.2016

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben:

1. Manfred Hoffmann

Schreiben vom 27.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Amtsblatt Nr. 5 vom 04.06.2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenberg“, Ilsenburg und dessen öffentliche Auslegung als Entwurf bekannt gegeben. Dieser Plan sieht eine Bebauung mit 15 Wohnhäusern im nord- westlichen Bereich vor. Davon sind die Standorte von 11 Wohnhäusern in seit Jahrzehnten vorhandenen Gartenanlagen geplant ohne die Nutzer der Gärten darüber in Kenntnis zu setzen. Davon bin ich auch betroffen.</p> <p>Ich habe seit dem 10.08.1979 eine Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer 3254 der Flur 2 gepachtet und an der ehemaligen großen Brombeerhecke und überalterten Süßkirschplantage einen Garten gestaltet.</p> <p>Im Jahr 1983 habe ich mit Genehmigung des Rates der Stadt Ilsenburg vom 03.01.1980 einen Bungalow Typ B22/E errichtet. Im Jahr 1984 wurde der Elektro- und Trinkwasseranschluss durch den Rat der Stadt genehmigt.</p> <p>Aufgrund seiner Bauart ist der Bungalow für einen Daueraufenthalt und in den Wintermonaten nicht nutzbar.</p> <p>Auf der Gartenfläche wurden im Nutzungszeitraum die überalterten Süßkirschbäume bis auf 1 Baum gefällt und auch die Große Brombeerhecke wurde gerodet. Zurzeit stehen in dem Garten durch Neupflanzung 9 Apfelbäume, 4 Pflaumenbäume, 2 Quittenbäume und der genannte alte Süßkirschbaum. Weiterhin einige Rosenbüsche und Beerensträucher.</p> <p>Sollte der Rat der Stadt festlegen, dass dieser Garten künftig als Bauland für ein Einfamilienhaus vergeben wird, ergeben sich für mich folgende Fragen, die im Vorab zu beantworten sind:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ist eine Vergabe als Bauland in absehbarer Zeit tatsächlich vorgesehen.2. Wie und in welcher Höhe ergibt sich für mich eine angemessene Entschädigung.3. Ist es für mich noch sinnvoll notwendige Instandhaltungs- und Pflegearbeiten durchzuführen. Zum Beispiel: Erneuerung der Gartentür, Obstbauschchnitt, Rassenmahd. <p>In Erwartung der Beantwortung der gestalteten Fragen und Beachtung der vorhandenen Gegebenheiten verbleibt....</p>	<p>Die Erläuterungen zum Gartengrundstück werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine mögliche Erschließung ist für das Jahr 2017 bzw. 2018 vorgesehen.</p> <p>Auf Grund des Pachtverhältnisses ist eine grundsätzliche Entschädigung nicht möglich.</p> <p>Aufgrund des Baubeginns frühestens im Frühjahr 2017 müssen die notwendige Instandhaltungs- und Pflegearbeiten selbst abgeschätzt werden.</p> <p>Die Pachtverhältnisse werden derzeit Zug um Zug vorsorglich gekündigt.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der Vergabe der Baugrundstücke wird vom Rat der Stadt Ilsenburg getroffen.</p>

2. Christian Laube

E-Mail vom 24.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>folgende Fragen habe ich zum Bebauungsplan Nr.31. :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Auf der Flächen "A" sind Ausgleichspflanzungen vorgesehen, da ca. 2/3 von diesem Grundstück zukünftig mit gehören wird, stellt sich mir die Frage wer die Kosten für die Ausgleichspflanzungen trägt?2. Können diese Ausgleichspflanzungen auch teilweise auf das Grundstück 115/40 übertragen werden?	<p>Die Ausgleichspflanzungen werden durch die Stadt Ilsenburg durchgeführt und über eine Ausgleichszahlung umgelegt.</p> <p>Nein. Die Festlegungen im B-Plan sind bindend.</p>

3. Reinecke Holzbearbeitung

Schreiben vom 03.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zum ausliegenden Bebauungsplan für Einfamilienhäuser im Bereich Kirschberg - Schützenberg - Harzlandhalle in Ilsenburg möchte ich hiermit wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Die beabsichtigte zur Bebauung freizugebenden Fläche beinhaltet unter anderem die momentan als Gärten und Freizeitflächen genutzten Grundstücke, angrenzend an die von mir gepachteten Flur 2, Flurstücke 29/5, 25/3, 2937 usw. Als Eigentümer und Betreiber der unmittelbar südöstlich an die Pachtfläche grenzenden Gewerbegrundstücke, auf der derzeit mein Tischlereibetrieb existiert, sehe ich auf mittlere und lange Sicht für die Bestandssicherung des Unternehmens ein Problempotenzial.</p> <p>Begründung:</p>	

- Die Pufferzone für Lärm und Gewerbeaktivitäten zwischen meinem Betrieb und den für die Wohnbebauung geplanten Flächen ist nach meiner Meinung zu gering, der Kirschberg ist nicht groß genug, selbst wenn er durch weitere Pflanzungen aufgewertet wird.
- Ich darf meinen Betrieb mit seinen die Wohnqualität beeinträchtigenden Emissionen, die sich im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen, von Mo - Sa zwischen 6:00- 22:00 Uhr betreiben. Gelegentlich ist dies auch nötig. Daher ist es wahrscheinlich, dass es über kurz oder lang zu Beschwerden seitens der Nutzer der neuen Wohngrundstücke wegen Lärm kommen wird.

• Durch den zu erwartenden verstärkten Anliegerverkehr auf der zukünftig als zweite Zuwegung zum Wohngebiet genutzten, den Kirschberg hinauf führenden Stichstraße zu den Tageszeiten, zu denen auch in meinem Unternehmen verstärkter Werksverkehr stattfindet (werktags ca. 6.30 - 8.00 Uhr und 15:00 - 17:00 Uhr), befürchte ich Erschwernisse für mein logistisches Tagesgeschäft. Ich möchte den Bestand meines Betriebes an seinem traditionellen (seit 1948) Standort auf lange Sicht absichern und fordere deshalb eine unmissverständliche Verankerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen im B-Plan. Es muss eindeutig hervorgehen, dass das Gewerbe (neben meinem eigenen Unternehmen auch die benachbarten Einheiten Baumarkt, Schlosserei Ilwema) Bestandschutz hat und auch künftige Nutzergenerationen die Gewerbeemissionen zu tolerieren haben, auch wenn die Auflagen des B-Plans vielleicht in Vergessenheit geraten sind.

Ich bitte darum, diese Argumente in die Bewertung und Diskussion des B-Plans einfließen zu lassen und abzuwägen, ob es in Anbetracht der demografischen Entwicklung und der Vorteile anderer Baugebiete in der Stadt und ihren Ortsteilen (Größe, bessere Erschließung, attraktivere Lage, keine Einschränkungen durch Gewerbe in der Nähe), die Fläche zu belassen, wie sie ist. Für Rückfragen, die diese Stellungnahme betreffen, stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung

Das aufgestellte Schallgutachten ist das Ergebnis einer Bestandsaufnahme mit Messungen vor Ort der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe, der betroffenen Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes sowie den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr.

Festzustellen ist, dass der Orientierungswert für Mischgebiete nach DIN 18005 von 45 db(A) im gesamten Bereich zum Wohnen vorgesehenen Teil sowohl tags und auch nachts unterschritten wird.

Für die Gewerbenutzung der bisher ansässigen Firmen besteht Bestandsschutz, sofern sie an der bestehenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. (siehe textl. Festsetzung 3.1)

Mit dem maximalen Bau von 15 Einfamilienhäusern und der zusätzlichen Anbindung der Planstraße „A“ an die „Harzburger Straße“ wird der erwartende Anliegerverkehr in den betroffenen Bereich der „Friedensstraße“ zu keiner erheblichen Beeinflussung führen.

In der textlichen Festsetzung 3.1 ist der Bestandschutz der bestehenden Gewerbenutzung der bisher ansässigen Firmen festgeschrieben.

Zusätzliche Festlegungen gelten ausschließlich für Neuansiedlungen oder wesentlichen Änderungen von Gewerbe im Plangebiet.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" das Ziel verfolgt wird Wohnbebauungen zu ermöglichen und zum Teil Rechtsgrundlage für das zum Teil vorhandene dauerhafte Wohnen zu ermöglichen sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern, ist die Umsetzung des B-Plan notwendig und unaufschiebbar.

4. Lutz und Andrea Siebel

Schreiben vom 11.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>In der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" ist unter dem Punkt- Textliche Festlegung- unter Punkt 2. Niederschlagsentwässerung, 2.1. schriftlich durch sie festgelegt dass die dort aufgeführten Flurstücke durch ein Sickerrohr- Rigo- len- System zu entwässern sind. Im Punkt 2.1. Ist auch das Flurstück 29/8 genannt, welches unseres ist.</p> <p>Gegen diese Art der Niederschlagsentwässerung widersprechen wir hiermit. Unser Grundstück wird durch den Niederschlagswasserkanal entwässert. Der Anschluss unseres Grundstückes wurde durch den damaligen Abwasserverband Holtemme am 20.11.2006 abgenommen und per" Bescheid über die Heranziehung zum Abwasserbeitrag" (Anschluss an den Niederschlagswasserkanal) vom 12.03.2008 kostenpflichtig gestellt.</p> <p>Des Weiteren möchten wir hier nochmals unseren Wunsch zum Ausdruck bringen, eine kleinere Teilfläche des Flurstückes 3254, welches sich direkt an unser Grundstück anschließt, käuflich zu erwerben und diese weiter als Gartenland zu nutzen.</p> <p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen das in diesem Gebiet welches bis jetzt vornehmlich als Gartenland genutzt wurde, seltene Tiere wie zum Beispiel der Grün- und der Buntspecht beheimatet sind. Ebenso befindet sich hier eine Fledermauspopulation.</p>	<p>Das Flurstück 29/8 hat einen Regenwasserhausanschluss, so dass das Flurstück in der textlichen Festsetzung 2.1 gestrichen wird.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der Vergabe der Baugrundstücke wird vom Rat der Stadt Ilsenburg getroffen. Die Stadt Ilsenburg hat darüber zu befinden, ob eine weitere Gartennutzung möglich sein soll oder ob dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden soll.</p> <p>Wie im Umweltbericht beschrieben, können Fledermäuse auftreten.</p> <p>Der Grün- und Buntspecht kann als Nahrungsgast im Plangebiet auftreten. Aufgrund der geringen Baumgrößen sind Brutbäume ausgeschlossen.</p> <p>Der Artenschutz ist zu beachten.</p>

5. Monika Wohlgemuth

Schreiben vom 14.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>ich hatte bereits in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen meine Bedenken bzw. Einwände zu o.g. Bebauungsplan geäußert. Diese Einwände möchte ich vor Ablauf der Auslegungsfrist hiermit noch einmal schriftlich vorbringen.</p> <p>Es geht mir um die vorgeschriebene Bepflanzung der mit "A" gekennzeichneten Fläche, welche auch Teil meines Grundstücks ist.</p>	<p>Die Ausgleichpflanzungen werden durch die Stadt Ilsenburg durchgeführt und über eine Ausgleichszahlung umgelegt.</p> <p>Die Unterhaltung und Pflege verbleibt bei den Eigentümern. Bei</p>

Ich sehe für mich keine Möglichkeit, diese in vorgeschriebener Form auszuführen und vor allem zu unterhalten. Das übersteigt meine physischen und vor allem finanziellen Kräfte.
 Ich möchte gegen diesen Punkt des Plans Widerspruch einlegen. Eine Frage habe ich zur Baugrenze. Diese verläuft nach vorliegender Planung durch ein auf meinem Grundstück befindliches Gebäude. Es handelt sich dabei um das ehemalige Vereinsheim der Taubenzüchter. Grundstück mit Bebauung hatte ich vor Jahren von der Stadt Ilsenburg erworben.
 Welche Auswirkungen hat der Verlauf der Baugrenze auf dieses Bestandsgebäude?
 Ich gehe davon aus, keine. Sollte dies anders ausgelegt werden, möchte ich auch zu diesem Punkt Widerspruch einlegen.

der geplanten Strauch-Baumhecke sind nur geringfügige Arbeiten erforderlich.

Auf das Bestandsgebäude hat die Baugrenze keine Auswirkungen aufgrund des Bestandschutzes.

6. Familie Färber

E-Mail vom 23.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir interessieren uns auch zukünftig, nach nochmaliger Vorsprache im Bauamt am 21.06.d.J., für das o. g. GRUNDSTÜCK. Diese Parzelle nutzen wir gemäß Pachtvertrag seit 15 Jahren in Eigenregie und bewirtschafteten das Grundstück seit 1989 gemeinsam mit unseren Vorgängern, Familie Drews. In den zurückliegenden Jahren tätigten wir einige, nicht unerhebliche Investitionen (neue Einfriedung, neues Gartenhaus mit Terrasse, Gewächshaus und Bepflanzungen). Das Grundstück möchten wir gern in den gegenwärtigen Grenzen (Grundstücksgrenze zu Fam. Siebel) erwerben, bzw. sind an einem Streifen (3m)- ehemals Fam Dirlam- interessiert.</p> <p>Hiermit stellen wir den Kaufantrag bzgl. des im Betreff genannten Objektes an die Gemeindevertretung. Bitte teilen Sie uns schriftl. mit, zu welchen Bedingungen und zu welchem Preis das Grundstück zu kaufen ist?</p> <p>Dennoch gibt es im Zuge der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" noch einige offene Fragen und Anmerkungen meinerseits.</p> <p>1. Wir sind Besitzer einer Garage Typ "Nachterstedt" an der zu bauenden Straße. Diese Garage möchten wir auch weiterhin nutzen.</p> <p>2. Wie wird der Straßenverlauf am Grundstück und an der Garage sich gestalten? Wie breit wird die Straße geplant und gebaut? Gibt es einen Fußweg? Gibt es PKW-Parktaschen?</p> <p>3. Wie erfolgt die Planung und der Verlauf der Versorgungsleitungen? Wie erfolgt die Entwässerung von Niederschlagswasser?</p> <p>4. Wie wird sich eine Preisgestaltung pro qm tieferliegender Grundstücke gegenüber den höherliegenden (bessere Lage) Grundstücken auswirken?</p>	<p>Die Entscheidung über die Art der Vergabe der Baugrundstücke wird vom Rat der Stadt Ilsenburg getroffen. Die Stadt Ilsenburg hat darüber zu befinden, ob eine weitere Gartennutzung möglich sein soll oder ob dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden soll.</p> <p>Mit der Erarbeitung des Straßenentwurfes wird die Weiternutzung abgesichert.</p> <p>Im B-Plan ist zurzeit nur die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Einen Straßenentwurf gibt es noch nicht. Aufgrund der Breite des Flurstücks zwischen 5,5 bis 6,0 m ist ein niveaugleicher Ausbau für die Planstraße „A“ vorgesehen. Gesonderte Fußwege und Pkw-Einstellplätze wird es nicht geben. Die Versorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen angeordnet.</p> <p>Eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes ist gemäß Niederschlagswasser-beseitigungskonzept des WAHB nicht vorgesehen.</p> <p>Laut durchgeführter hydrologischer Untersuchung (SUB GmbH) ist nur für einen Teil des Plangebietes; südlichen und südwestlichen Mischgebietsflächen Wohnen mit den Flurstücksnummern 36/4, 3254, 29/6, 40/1, und 249 eine schadlose Versickerung nach DWA-A 138 aufgrund der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens über eine Sickerrohr-Rigolen-Versickerungsanlage möglich. Die SUB GmbH hat hier beispielhaft für ein ca. 1000 m² großes Grundstück eine Rohrigolenlänge von ca. 13 m Länge ermittelt. Die Herstellung der Rigolengräben ist durch ein ingenieurgeologische Büro zu prüfen und abzunehmen.</p> <p>Für den nördlichen Teil der Mischgebietsflächen Wohnen ist eine Versickerung nicht möglich, so dass hier eine Rückhaltung über offenen bzw. geschlossenen bauliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Staukanäle und Zisternen auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha vorzunehmen ist.</p> <p>Eine Rückhaltung ist auch für die Verkehrsfläche der Planstraße „A“ auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha über einen Staukanal notwendig.</p> <p>Die Rückhaltung der Mischgebietsflächen Wohnen muss so ausgelegt werden, dass maximal der natürlichen Abfluss von 10 l/sha abfließen kann.</p> <p>Über entsprechende textliche Festsetzungen werden die notwendigen Vorgaben abgesichert.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der Vergabe sowie deren Preis der Baugrundstücke wird vom Rat der Stadt Ilsenburg getroffen.</p>

D. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) vom 08.06.2016

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

1. enwi

Schreiben vom 10.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Unterlagen zum oben genannten Vorhaben wurden geprüft. Bezüglich der Verkehrsflächen bitte ich, im nördlichen Bereich der Planstraße "A", den Kurvenradius im Übergang zur Friedensstraße so anzupassen, dass ein Befahren mit dreiachsigen Abfallsammel-fahrzeugen ohne Einschränkungen möglich ist.</p>	<p>Bei der Entwurfsplanung für die Erschließungsstraße werden die Hinweise zum Kurvenradius im Übergang von der Planstraße „A“ zur Friedensstraße beachtet. Ausreichend Ver-kehrsräum ist im B-Plan abgesichert.</p>

2. Regionale Planungsgemeinschaft

Schreiben vom 16.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Schreiben vom 08.06.2016 baten Sie die Regionale Planungs-gemeinschaft Harz (RPGHarz) als Zweckverband der Träger der Regionalplanung um eine Stellungnahme zu folgendem Vorhaben: B-Plan Nr. 31 "Schützenberg" in 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 öffentli-chen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berück- sichtigen. Der REPHarz in der Beschluss-fassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fort-schreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.12.2015 die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Teilplanes durchgeführt. Ebenfalls wurde am 19.12.2015 die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan "Erneuerbare Energien-Windenergienutzung" öffentlich bekannt gemacht. Gemäß Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 13.01.2016 - 44-20002-01 (MBL LSA Nr. 7/2016 vom 29.02.2016, S. 94) obliegt die Feststellung der Raumbedeutsam-keit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorha-ben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbe-hörde 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. Nach Prüfung der eingegangenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich die Antragsfläche innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Ilsenburg gemäß dem 1. Entwurf des Sachli-chen Teilplanes "Zentralörtliche Gliederung" befindet. Zum jetzigen Planungstand stehen dem Vorhaben aufgrund seiner Lage und Größenordnung keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß o.g. Sachlicher Teilpläne entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ent-fällt.</p>

3. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Schreiben vom 22.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Boden-denkmalspflege; die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunst-denkmalspflege geht Ihnen ggf. gesondert zu. Das LDA hat zum o.g. Bebauungsplan bereits mit Schreiben vom 13.11.2015 zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege</p>	

<p>eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahmen bleiben weiterhin gültig.</p> <p>In den vorliegenden Unterlagen (Stand: März 2016) wurden die Belange der archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt (Planunterlagen, Hinweis; Begründung, S. 9; Umweltbericht, S. 28).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>
---	--

4. Handwerkskammer Magdeburg

Schreiben vom 23.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>nach eingehender Prüfung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Belange des Handwerks berührt werden und somit keine Bedenken bestehen.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass bei einer Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Mit der Aufstellung des B-Planes wurden die Belange und der Bestandschutz ansässiger Handwerksbetriebe beachtet. Das zeigt die im Schallgutachten vorgenommenen Messungen der Emissionen vor Ort und deren Berücksichtigung.</p>

5. Harz Energie

Schreiben vom 23.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir danken für die Zusendung der Bauplanungsunterlagen und verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 13.11.2015. Diese hat unverändert Bestand.</p>	<p>Siehe Punkt 5 der frühzeitigen Beteiligung.</p>

6. Polizeirevier Harz

Schreiben vom 23.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Anbindung der Planstraße A an die Harzburger Straße (L 85) sollte wie folgt ausgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - um zu verhindern, dass bei glatter Fahrbahn Fahrzeuge Schwierigkeiten haben, anzufahren oder gar zurück rutschen, die Straße auf mindestens eine Fahrzeuglänge ohne nennenswertes Gefälle bauen - Schleppkurven und Sichtbeziehungen so gestalten, dass Ein- bzw. Ausfahren möglichst sicher erfolgen kann 	<p>Bei der Entwurfsplanung für die Erschließungsstraße werden die Hinweise zur Aufstellung der Fahrzeuge bzw. zur Sicherheit der Ein- und Ausfahrt beachtet. Ausreichend Verkehrsraum ist im B-Plan abgesichert.</p>

7. Avacon AG

Schreiben vom 28.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir erhielten von Ihnen das o.g. Schreiben mit der Bitte um Stellungnahme. Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitung unseres Verantwortungsbereiches, dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.</p> <p>Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.</p> <p>Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mögliche Berührungspunkte werden im Vorfeld abgestimmt.</p> <p>Das Merkblatt der Forschungsgesellschaft wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wenn erforderlich bei Veräußerung öffentlicher Flächen beachtet.</p>

8. Vodafone Kabel Deutschland

E-Mail vom 05.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauge-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei entsprechendem Bedarf wird sich der Erschließungsträger bzw. die Stadt Ilsenburg mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen.</p>

bierte in Verbindung
 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 Neubaugebiete KM U
 Südwestpark 15
 90449 Nürnberg
 Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
 Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

9. Ministerium für Landentwicklung u. Verkehr, landespl. Stellungnahme Schreiben vom 30.06.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 11.01.2016 wurde die Vereinbarkeit des raumbedeutsamen Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" (Vorentwurf) der Stadt Ilsenburg (Harz) mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.</p> <p>Mit Schreiben vom 08.06.2016 hat die Stadt Ilsenburg (Harz) nunmehr den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes zur erneuten landesplanerischen Abstimmung bei der obersten Landeentwicklungsbehörde eingereicht.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen wird festgestellt, dass die Landesplanerische Stellungnahme vom 11.01.2016 ihre Gültigkeit behält:</p> <p>- Landesplanerische Feststellung Hiermit stelle ich fest, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg (Harz), mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>- Begründung der Raumbedeutsamkeit Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die geplante Errichtung von Wohnhäusern und die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung (ca. 3,033 ha) und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbanspruchend.</p> <p>- Begründung der landesplanerischen Feststellung Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden.</p> <p>Die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.</p> <p>Mit den im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz festgeschriebenen Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung hat sich die Stadt Ilsenburg nachvollziehbar auseinandergesetzt.</p> <p>Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt die Legalisierung der seit mehreren Jahren genutzten Bungalow- und Kleingärtenhaussiedlung für das dauerhafte Wohnen sowie die gesteuerte Entwicklung der anliegenden Flächen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung zwischen der „Harzburger Straße“ und der „Friedensstraße“. Entlang der Planstraße „A“ wird eine Mischgebietsfläche (Wohnen) ausgewiesen, die die Möglichkeit zur Errichtung von 10-12 Baugrundstücken schafft. Weiterhin wird eine Mischgebietsfläche (Gewerbe) südöstlich der Planstraße „A“ ausgewiesen, die der Absicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe (Reinecke Holzbearbeitung; Profi Baumärkte Harz GmbH; Bauhof der Stadtverwaltung) dient.</p> <p>Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ilsenburg wurde östlich und westlich der Planstraße „A“ eine Wohnbaufläche und entlang der „Friedensstraße“ eine Mischbaufläche ausgewiesen. Im Norden befindet sich eine Grünfläche.</p> <p>Zu klären wäre noch, ob die im Jahr 2009 eingebrachte 4. Änderung des FNP Rechtskraft erlangt hat. Eine Teilfläche der Mischbaufläche des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Mischbaufläche der 4. Änderung des FNP.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Die 4. Änderung hat keine Rechtskraft erlangt.</p>

<p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenberg“ der Stadt Ilsenburg. Von der Stadt Ilsenburg wurde der Bedarf an Wohnbauflächen nachgewiesen. Durch die Bereitstellung von 10-12 Baugrundstücken wird das Grundzentrum Ilsenburg seinen übertragenen Aufgaben des LEP 2010 (G 12 und G 13) und des REPHarz gerecht.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz geführt.</p> <p>- Rechtswirkung Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.</p> <p>- Hinweise aus dem Raumordnungskataster Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel.: 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Koordinatensystem UTM WGS84 Zone 32).</p> <p>- Hinweis zur Datensicherung Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Ilsenburg stellt die erforderlichen Unterlagen für das Amtliche Raumordnungs-Informationssystem einschließlich des Raumordnungskatasters (ROK) zur Verfügung und informiert über den Abschluss des Verfahrens.</p>
---	--

10. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten

Schreiben vom 06.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus den von mir zu vertretenden Belangen ergeben sich folgende Einwände gegen das Vorhaben: Das geplante Gebiet grenzt nordöstlich an landwirtschaftliche Nutzflächen. Es ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen.</p>	<p>Die an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nur noch extensiv genutzt (Wiesenfläche). Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden ca. 150 m nördlich des Plangebietes.</p>

11. WA Holtemme-Bode

Schreiben vom 01.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Schreiben vom 08.06.2016 wurden wir aufgefordert zu o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Wie unter Punkt 2.6.1 erwähnt verfügt der WAHB in der Ortslage über eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung: Eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes ist gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des WAHB nicht vorgesehen. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß § 79b WG LSA, auch wenn besondere Vorbehandlungen oder Einrichtungen erforderlich sind, der Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet.</p> <p>Wie in unserer Stellungnahme vom 01.12.2015 gefordert, wurde eine hydrologische Untersuchung (SUB GmbH) durchgeführt. Das Ergebnis wurde dem WAHB zur Verfügung gestellt (siehe Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vom 14.03.16, Verfasser Conterra Planungsgesellschaft mbH). Textliche Festsetzungen unter Punkt 2.6.1 sind in Ordnung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>

12. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 01.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. i</p>	

<p>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.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben.</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenberg“ der Stadt Ilsenburg haben wir mit Schreiben vom 25.11.2015, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, eine Stellungnahme abgegeben, diese Stellungnahmen gilt unverändert weiter.</p> <p>Unsere Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Punkt 2.6.5 teilweise berücksichtigt</p>	<p>Siehe Punkt 11 der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

13. Landesamt für Geologie und Bergwesen

Schreiben vom 08.07.2016

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>mit Schreiben vom 08.06.2016 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg.</p> <p>Bereits mit Schreiben vom 20. 11.2015, Az.: 32.22-34290-2616/2015-21675/2015 hatte das LAGB Stellung zu den Vorentwurfsplanungen des benannten Bebauungsplanes genommen. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten erneute 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> Die Fachstellungnahme der Abteilung Bergbau vom 20.11.2015 ist auch weiterhin für die Entwurfsplanungen gültig</p> <p><u>Geologie</u> Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg gibt es aus geologischer Sicht keine Bedenken. In den Ausführungen im Pkt. 2.6.1 Schmutz- und Regenwasser stützt sich die Argumentation auf die Ergebnisse hydrologischer Untersuchungen der SUB GmbH. Diese sind dem Entwurf des Bebauungsplanes leider nicht beigelegt. Konkrete Angaben zu Einzelaufschlüssen liegen dem LAGB in diesem Gebiet nicht vor. Deshalb werden Sie um Übersendung dieses Gutachtens an das LAGB gebeten.</p> <p>Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen sind wertvolle Informationen für die geologische Landesaufnahme sowie Voraussetzung für die Qualifizierung der geologischen Stellungnahmen und sollten bei Zusage des Schutzes vor missbräuchlicher Nutzung dem LAGB entsprechend der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Siehe Punkt 8 der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse hydrologischer Untersuchungen der SUB GmbH werden dem LAGB zur Verfügung gestellt.</p>

14. Industrie- und Handelskammer Magdeburg

Schreiben vom 30.11.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan vom 8. Juni 2015 erhalten.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sollen im Geltungsbereich Wohnbebauung ermöglicht und das vorhandene Gewerbe planungsrechtlich abgesichert werden. Dazu werden Mischgebiete mit einem Planbereich Wohnung und einem Planbereich Gewerbe ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch die Fa. Eco Akustik erstellt.</p> <p>Gemäß Begründung des Bebauungsplans unterschreitet die gewerbliche Geräuschvorbelastung im Bestand die für den Planbereich MI/Wohnen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl am Tage als auch in der Nacht.</p> <p>Die IHK Magdeburg hält es notwendig, für die bestehenden Unternehmen eine Standortsicherung und -entwicklung (im Sinne des § 1 (1 0) BauNVO) zu gewährleisten. Trotz der Überplanung als Mischgebiet sollten für die ansässigen Unternehmen daraus keine Nachteile entstehen. Die heranrückende Wohnbebauung darf zu keiner Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit führen.</p>	<p>In der textlichen Festsetzung 3.1 ist der Bestandschutz der bestehenden Gewerbenutzung der bisher ansässigen Firmen festgeschrieben.</p> <p>Zusätzliche Festlegungen gelten ausschließlich für Neuan-siedlungen oder wesentlichen Änderungen von Gewerbe im Plangebiet.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o.g. Verfahren beteiligt.</p> <p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> • obere Verkehrsbehörde (Referat 307), • obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402), • obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und • obere Naturschutzbehörde (Referat 407) <p>lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde des Landkreises Harz, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung:</p> <p>Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Landkreis Harz wurde beteiligt. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sie baten um eine Stellungnahme zum nunmehr überarbeiteten Entwurf der o. g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwurf der Planzeichnung (Stand 27.05.2016, M 1 : 1000) und - die zugehörige vorläufige Begründung. <p>Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.</p> <p>(A)</p> <p>Umweltamt / untere Naturschutzbehörde</p> <p>Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wer die Pflanzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umsetzt. Dies ist noch mitzuteilen.</p> <p>Es gibt keine weiteren Hinweise zu der vorgelegten Planung.</p> <p>Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise</p> <p>Umweltamt / untere Wasserbehörde</p> <p><u>Sachgebiet Wasser</u></p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser, bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenberg“. Das Bebauungsplangebiet ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebietes und wird nicht von Gewässern 1. oder 2. Ordnung tangiert.</p> <p><u>Sachgebiet Abwasser</u></p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung soll mittels neu zu errichtendem Kanal mit Anschluss an das öffentliche Schmutzwasserortsnetz erfolgen.</p> <p><u>Die Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung unter Nr. 2.6.1 ist zu unkonkret und ist zu überarbeiten.</u> Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist aus diesem Abschnitt nicht eindeutig erkennbar. Ein Übersichtsplan mit Darstellung der geplanten Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen fehlt.</p> <p>Die Rücksprache mit der Conterra Planungsgesellschaft mbH ergab, dass auch für die Niederschlagswasserbeseitigung ein neues Kanalsystem mit Rückhaltefunktion und mit Anschluss an das Ortsnetz errichtet werden soll.</p> <p>Für die beabsichtigte Mehreinleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG durch den WAHB zu stellen.</p> <p>Letztendlich kann daher erst nach Prüfung durch den WAHB und in einem sich zwingend anschließenden wasserrechtlichen Verfahren nach den §§ 8, 10 und 13 WHG über die Zulässigkeit der Einleitung entschieden werden. Möglicherweise müssen im Plangebiet noch Flächen für Rückhaltmaßnahmen usw. ausgewiesen werden. Es wird der Stadt Ilsenburg daher dringend geraten, zeitnah ein mit dem WAHB abgestimmtes Entwässerungskonzept</p>	<p>Die Pflanzmaßnahmen werden durch die Stadt Ilsenburg durchgeführt. Es erfolgt eine Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Niederschlagsbeseitigung ist über die textliche Festsetzung 2.1 und 2.2 geregelt. Darüber hinaus wurde für den WAHB ein Entwässerungskonzept erarbeitet und abgestimmt, welche durch den WAHB unterstützt und getragen wird.</p> <p>In der Begründung werden zusätzlich die in der textlichen Festsetzung genannten Grundstücke für eine Versickerung über ein Sickerrohr-Rigolen-System genannt.</p> <p>Vor der Erschließung der Planstraße „A“ wird die Stadt Ilsenburg das mit dem WAHB abgestimmte Entwässerungskonzept über den Verband bei Notwendigkeit (Veränderung der Einleitmenge) einreichen.</p>

bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.
Wege und Stellplätze auf dem Grundstück sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

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

zur textlichen Festsetzung 3.6:

Die Festsetzung zum passiven Schallschutz ist bestimmt genug und entspricht den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. In der derzeitigen Formulierung ist passiver Schallschutz für alle Räume eines Wohngebäudes erforderlich, unabhängig der Straßenzu- oder -abgewandten Gebäudeseite und unabhängig ihrer Schutzwürdigkeit (also auch für Bad- und Flurfenster). Wenn dies seitens des Planungsträgers beabsichtigt ist, ist die textliche Festsetzung korrekt.

Sollten jedoch nur für nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume und nur auf der der Straße zugewandten bzw. senkrecht zur Straße stehenden Gebäudeseite die passiven Schallschutzmaßnahmen gelten, wäre diese Einschränkung zusätzlich in die textliche Festsetzung aufzunehmen.

zu Punkt 2.7 der Begründung:

Entsprechend den Berechnungen des vorgelegten schalltechnischen Gutachtens der ECO-Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz vom 09.09.2015 wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet in dem Gewerbe vorrangig dienenden Planbereich nicht eingehalten (siehe Anlage 5 des Gutachtens: hier werden bis 65 dB(A) erreicht). Insofern ist die Aussage im Punkt 2.7 Abs. 1 zu korrigieren.

Eine derartige Überschreitung des Orientierungswertes ist grundsätzlich kein Ausschlusskriterium für eine Bebauungsplanung.

Seitens der Stadt wurde dazu eine sachgerechte Abwägung im Punkt 2.7 Abs. 4 vorgenommen. Derzeit besteht zwischen Punkt 2.7 Abs. 1 und Abs. 4 ein sachlicher Widerspruch, der beseitigt werden sollte.

Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Planstraße A ist mit einer Breite von 5 m angegeben. Auf Grund der Anordnung der Baugrundstücke und der Länge und Breite der Straße sind mindestens zwei Bewegungsflächen (7 m x 12 m außerhalb der Zufahrt) für die Feuerwehr herzurichten.
Im Bereich der Mischgebiete mit zwei Vollgeschossen könnten Aufstellflächen für die Drehleiter erforderlich werden. (Rettungshöhe tragbare Leiter 7,20 m)
Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ 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.
Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
3. 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 des Landkreises (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
4. Für die Löschwasserversorgung im Teil Wohnen 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. Für die Löschwasserversorgung im Teil Gewerbe sind gemäß DVGW W405 in Abhängigkeit von der Brandausbreitung (überwiegende Bauart mit kleiner bzw. mittlerer Brandausbreitung) normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 bzw. 192 m³/h über 2 Stunden (entspricht 1600 bzw. 3200 l/min über 2 Stunden) erforderlich. Die max. zulässigen Ent-

Der Hinweis ist unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzung bereits enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch die Stadt Ilsenburg so gewollt.

In der Begründung wird der Widerspruch hinsichtlich des Verkehrslärm redaktionell überarbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der Planstraße „A“ werden 2 Bewegungsflächen (7 m x 12 m außerhalb der Zufahrt) für die Feuerwehr ausgewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom künftigen Eigentümer beachtet.

Die entsprechende Beschilderung der Bewegungs- und Aufstellflächen wird vorgenommen.

Bei Baumaßnahmen wird die jederzeitige Zufahrt gewährleistet. Die Integrierte Leitstelle wird informiert.

Die Stadt Ilsenburg wird den Nachweis über die bereitzustellende Löschwassermenge führen, damit die notwendige Löschwasserversorgung abgesichert werden kann.

fernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Mit der Angabe zweier Hydrantennummern ist der Nachweis noch nicht erbracht

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

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Ordnungsamt / Straßenverkehrsbehörde

Das Baugebiet, einschließlich der Planstraße „A“, liegt außerhalb des klassifizierten Straßennetzes.

Zuständige Verkehrsbehörde ist insofern das Ordnungsamt der Stadt Ilsenburg.

Lediglich die Anbindung der Planstraße A an die L 85 berührt die Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Anbindung ist die Landesstraßenbaubehörde rechtzeitig in das Verfahren einzubeziehen. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist die Einmündung so zu gestalten, dass zur Minimierung potentieller Gefahren ein Abbiegen nach Rechts in Richtung Stapelburg und das Einbiegen nach Rechts aus Richtung Innenstadt unter Ausschluss der Nutzung der Gegenfahrbahn möglich ist. Keinesfalls darf darauf vertraut werden, dass durch ersatzweise Anordnung von bestimmten Abbiegeverboten der Verkehrssicherheit genüge getan werden kann! Für den Bereich der Einmündung der Planstraße „A“ auf die L 85 – Harzburger Straße ist der unteren Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Anordnung vorzulegen.

Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Weiterhin keine Bedenken

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 04.12. 2015 sind weiterhin zu beachten.

Amt für Kreisstraßen / Straßenaufsichtsbehörde

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 04.12. 2015 sind weiterhin zu beachten.

B)

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 04.12. 2015 gelten – soweit sie noch nicht beachtet wurden – grundsätzlich weiter. Hierzu folgende Ergänzungen:

Ausgleichsmaßnahmen

Da die konkreten Ausgleichsmaßnahmen und die konkreten Ausgleichsflächen den vorbereiteten Eingriffen nicht eindeutig zugeordnet wurden, hat die Stadt auf andere Weise die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu sichern (z. B. städtebaulicher Vertrag).

Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Maß der Nutzung:

Die Bezugshöhe für die maximale OK FF EG müsste näher bestimmt werden.

Aufgrund der bereits getroffenen Festlegungen wird folgender Vorschlag gemacht:

- Erklärung unter Nr. 2. zu OK FF: „max. Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über der Geländehöhe in Mitte des vor dem Gebäude liegenden Straßenabschnitts der zugehörigen Erschließungsstraße entsprechend der im Plan enthaltenen Höhenbezugspunkte“

- In der Planzeichnung müssten dann für Wohnhäuser an der Stichstraße Friedensstraße im Südosten auch die Höhenbezugspunkte festgesetzt werden.

- Textliche Festsetzung Nr. 2 und Planunterlage: Hier sollen die Flurstücksnummern übereinstimmen, damit die Bauherren erkennen können, was auf ihr Baugrundstück zutrifft.

- Textliche Festsetzungen 4.3 und 4.4: Sollen tatsächlich 75 % der Sorten aus den Artenlisten verwendet werden oder sollen 75 % des verwendeten Pflanzgutes aus der Artenliste sein?

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bauleitplan auch X-Planungskonform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht, **oder** nach wie vor um 2 Ausfertigungsexemplare.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde und der Polizei sind am 24.05.2016 erfolgt.

Der Landesstraßenbaubehörde werden rechtzeitig vor der Erschließung die entsprechenden Entwurfsunterlagen vorgelegt.

Eine Benutzung der Gegenfahrbahn wird ausgeschlossen.

Ein Markierungs- und Beschilderungsplan wird der unteren Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig zur Genehmigung vorgelegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Punkt 13 der frühzeitigen Beteiligung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Punkt 13 der frühzeitigen Beteiligung.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Ilsenburg durchgeführt, so dass eine gesonderte Regelung nicht getroffen werden muss. In der Begründung wird die Stadt als Verantwortlicher in die Begründung aufgenommen.

Dem Vorschlag wird gefolgt und die getroffenen Festlegung entsprechend redaktionell geändert.

Für die Wohnhäuser an der Stichstraße Friedensstraße im Südosten werden die Höhenbezugspunkte ergänzt.

Es ist richtig, dass 75 % der Sorten (Arten) verwendet werden soll.

Der Landkreis wird weiterhin über den Verlauf der Planung informiert. Ausfertigungsexemplare werden zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zu den mit neben genanntem Schreiben übergebenen Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg (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 Landesstraßenbaubehörde. 2. Belange des RB West werden durch die o. g. innerhalb der Erschließungsbereiches der L 85 OD Ilsenburg berührt. 3. Zur Aufstellung der o. g. Bauleitplanung liegt die Stellungnahme der LSBB mit Schreiben vom 11.12.2015 vor. Diese ist im Allgemeinen nach wie vor gültig. 4. Die zusätzlich vorgeschlagene südwestliche Anbindung des Plangebietes an die L 85 OD Ilsenburg "Harzburger Straße" (Planstraße "A") ist zwischen den Häusern Nr. 17, 17a und Nr. 19 aus verkehrsplanerischer Sicht nicht unproblematisch. Am 24.05.2016 fand in Ilsenburg ein Ortstermin mit ausgewählten TÖB statt (Teilnehmer: Gemeinde / Planungsbüro, LSBB und Straßenverkehrsamt des Landkreises Harz). 5. Zur abschließenden Bearbeitung der Bauleitplanung ist eine abgestimmte Fachunterlage beizulegen, die alle Randbedingungen (insbesondere der Sichtverhältnisse aufgrund der "straßennahen Bebauung") betrachtet. Für das Bemessungsfahrzeug des Plangebietes ist der Schleppkurvennachweis für alle Fahrbeziehungen von bzw. zur L 85 zu erbringen. <p>Für die verspätete Bearbeitung möchte ich mich hiermit entschuldigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 18 der frühzeitigen Trägerbeteiligung.</p> <p>Die Bedenken werden von Seiten der Stadt Ilsenburg nicht gesehen, da diese im Ortstermin ausgeräumt und der notwendige Verkehrsraum für die fachgerechte Anbindung der Planstraße „A“ an die L 85 zur Verfügung steht.</p> <p>Die Fachunterlage mit dem Nachweis der Sichtverhältnisse sowie der Schleppkurven ohne Benutzung der Gegenfahrbahn wurde im Ortstermin am 24.05.2016 vorgelegt und erläutert. Zusätzlich wurde vereinbart, die Planstraße „A“ im Bereich des Anschlusses zur L 85 so gebaut wird, dass mindestens eine Fahrzeuglänge ohne nennenswertes Gefälle vorhanden ist. Dies soll verhindern, dass bei glatter Fahrbahn Fahrzeuge Schwierigkeiten haben, anzufahren oder gar zurück rutschen. Die entsprechenden Entwurfsunterlagen werden der Landesbaubehörde und der Polizei vor Ausführung zur Genehmigung vorgelegt.</p>