

**Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)**

**Landkreis Harz**



# **1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einkaufscenter am Apfelweg“**

## **Begründung**

### **Vorentwurf**

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 (1) BauGB und

die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4(1) BauGB	§§ 3 (2) + 4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung:	21.03.2019		
Plan:	21.03.2019		



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode  
Telefon (03943) 203 95 90  
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:  
Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Ing. L. Lockhart/Dipl.-Geogr. K. Völckers  
E. Bühring

## INHALT

<b>TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG .....</b>	<b>1</b>
1 Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	1
2 Kurzbeschreibung des Gebietes .....	2
2.1 Lage im Raum .....	2
2.2 Geltungsbereich .....	2
3 Planungsvorgaben .....	3
3.1 Überörtliche Planungen .....	3
3.1.1 Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.1.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Auwald“ .....	6
3.2 Örtliche Planungen.....	6
3.2.1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK).....	6
4 Änderung des Flächennutzungsplanes.....	7
5 Ver- und Entsorgung.....	8
6 Hinweis .....	8
6.1 Richtfunktrasse.....	8
7 Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	8
<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>

# TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

## 1 Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Ortsteil Ilsenburg der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) besteht der Bedarf für weiteren Lebensmittel Einzelhandel. Daher ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers und eines Lebensmittel-Discounters geplant.

Um die Errichtung der Märkte zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ erforderlich. Mit dem Planvorhaben verfolgt die Stadt Ilsenburg (Harz) das Ziel, die wohnortnahe Versorgung zu sichern, die Funktion der Stadt Ilsenburg (Harz) als Grundzentrum zu stärken und ein größeres Einzelhandelsangebot in einem Bereich zu bündeln sowie den Abfluss von Kaufkraft in benachbarte Regionen und damit einhergehend die verkehrlichen Belastungen zu vermeiden.

Für das geplante Vorhaben ist ein ebenerdiges Grundstück mit entsprechender Größe für Verkaufsflächen und Stellplätze erforderlich. Zudem besteht einerseits der Anspruch auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, auf Sichtbezüge und eine hohe Frequentierung. Andererseits sollen Konflikte zu anderen Nutzungen wie schützbedürftiger Wohnbebauung vermieden werden.

Die Flächen am nordöstlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) eignen sich aufgrund ihrer Lage direkt am „Veckenstedter Weg“ (K 1332) zwischen A 36 und dem Zentrum Ilsenburgs ausgezeichnet für die Ansiedlung der geplanten Verbrauchermärkte. Zudem befinden sich südwestlich und westlich in unmittelbarer Nähe Wohngebiete, wodurch insgesamt ein auch fußläufig erreichbarer Versorgungsbereich entsteht, mit dem die Nahversorgung der Ilsenburger Bevölkerung gesichert wird.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die im wirksamen Flächennutzungsplan<sup>1</sup> als „Grünfläche“, „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „geschütztes Biotop“ dargestellte Fläche in „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel“ sowie „Grünflächen“ gemäß BauNVO geändert.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes werden die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) sichergestellt. Dabei werden gem. § 1 (6) BauGB insbesondere folgende Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Ilsenburg (Harz) den Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ auf. Der Bebauungsplan konkretisiert die Planungen.

---

<sup>1</sup> Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan liegt dem Landesverwaltungsamt zzt. zur Genehmigung vor.

## 2 Kurzbeschreibung des Gebietes

### 2.1 Lage im Raum

Die Einheitsgemeinde befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Harz in Sachsen-Anhalt. Die Stadt Ilsenburg (Harz) liegt zwischen den Mittelzentren Wernigerode (ca. 10 km entfernt) und Bad Harzburg (ca. 15 km entfernt).

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Ilsenburg, westlich der Kreisstraße K 1332 „Veckenstedter Weg“. Nördlich wird der Geltungsbereich durch den „Apfelweg“ begrenzt, woran sich ein Gewerbegebiet anschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 1332 („Veckenstedter Weg“) begrenzt, an den sich ein Gewerbe-/Industriegebiet anschließt. Südlich befinden sich Kleingärten, südwestlich grenzt Wohnbebauung an. Im Nordwesten befinden sich nördlich der „Karlstraße“ weitere Kleingärten.

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teile mehrerer Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Ilsenburg.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“.

Der südliche Teil stellt sich überwiegend als Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen dar, im Südwesten befindet sich zudem ein kleinerer Spielplatz. Am südlichen Rand verläuft ein niedriger Damm mit Fuß-/Radweg, der dem Hochwasserschutz dient. Im mittleren Bereich befindet sich ein Gehölzbestand. Dabei handelt es sich um einen Auwald, der als Biotop gesetzlich geschützt ist. [Eine Aufhebung des Schutzstatus wird von der Stadt beantragt. Ein ökologischer Ausgleich wird an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen.](#) Am nordöstlichen Rand verläuft die Gemeindestraße „Karlstraße“. Der nördliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch Scherrasenflächen mit Gehölzgruppen geprägt. Im Norden befinden sich mehrere kleinere Einzelgebäude (Kleingartennutzung) sowie eine Gasdruckregelanlage.

Die Lage und Abgrenzung der Änderungsfläche ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1 : 5.000 ersichtlich.



oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 2.2. Z 41 LEP).

Gemäß LEP 2010 soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden (Pkt. 4.1.1 G 87 LEP).

### Regionaler Entwicklungsplan

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist im Regionalen Entwicklungsplan 2009 für die Planungsregion Harz (REPHarz) dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zugeordnet (Kap. 4.1.2 G1 und Karte 3, REPHarz). Die Entwicklung dieser Gebiete muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art des wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere sollen die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv beeinflusst werden. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen (Kap. 4.1.2 REPHarz).



Auszug aus dem REP 2009, Landkreis Harz

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft

und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. In den übrigen Orten ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (Kap. 4.2 Z1 REPHarz).

Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion ausgewiesen. Grundzentren sind als Standorte zentralörtlicher Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Kap. 4.2 Z9 REPHarz).

#### Teilfortschreibung des REPHarz

Für den REPHarz erfolgte 2018 die Teilfortschreibung „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. In der Teilfortschreibung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) wird die Stadt Ilsenburg (Harz) als leistungsfähiges Grundzentrum eingestuft. Der grundzentrale Verflechtungsbereich umfasst das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) und ein Teilgebiet der Gemeinde Nordharz.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wurde auch die räumliche Abgrenzung der Siedlungsräume der zentralen Orte definiert. Dabei bezieht sich die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Ilsenburg auf den Ortsteil Ilsenburg selbst. Die OT Darlingerode und Drübeck sind nicht erfasst.

#### **Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) werden eine bisherige Brachfläche sowie ein geschütztes Biotop überplant.

Durch die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ sowie „Grünflächen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten geschaffen.

Das Ziel des REPHarz, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume vermieden. Die Fläche liegt innerörtlich an einer vorhandenen Kreisstraße, zudem befinden sich Gewerbe-/Industriegebiete und Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Insofern werden keine großräumigen und unzerschnittenen Freiräume für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein zeitgemäßes Angebot des allgemein täglichen Grundbedarfs mit guter Erreichbarkeit ermöglicht. Damit wird dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums entsprochen. Zudem umfasst der grundzentrale Verflechtungsbereich nicht nur das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), sondern auch ein Teilgebiet der Gemeinde Nordharz. Mit der Ansiedlung weiterer Verbrauchermärkte können Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

### 3.1.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Auwald“

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gem. § 30 BNatSch i.V.m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um einen Auwald. Um im Gebiet die Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten zu ermöglichen, muss das Biotop beseitigt werden. Ein Erhalt ist nicht möglich, da sich das Biotop mittig im Plangebiet befindet.

Daher wird ein [Ausnahme-/Befreiungsantrag](#) von der Stadt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz gestellt. [Die Entlassung muss vor Satzungsbeschluss erfolgt sein.](#)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist für den Auwald das Bewertungsmodell LSA anzuwenden und ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

## 3.2 Örtliche Planungen

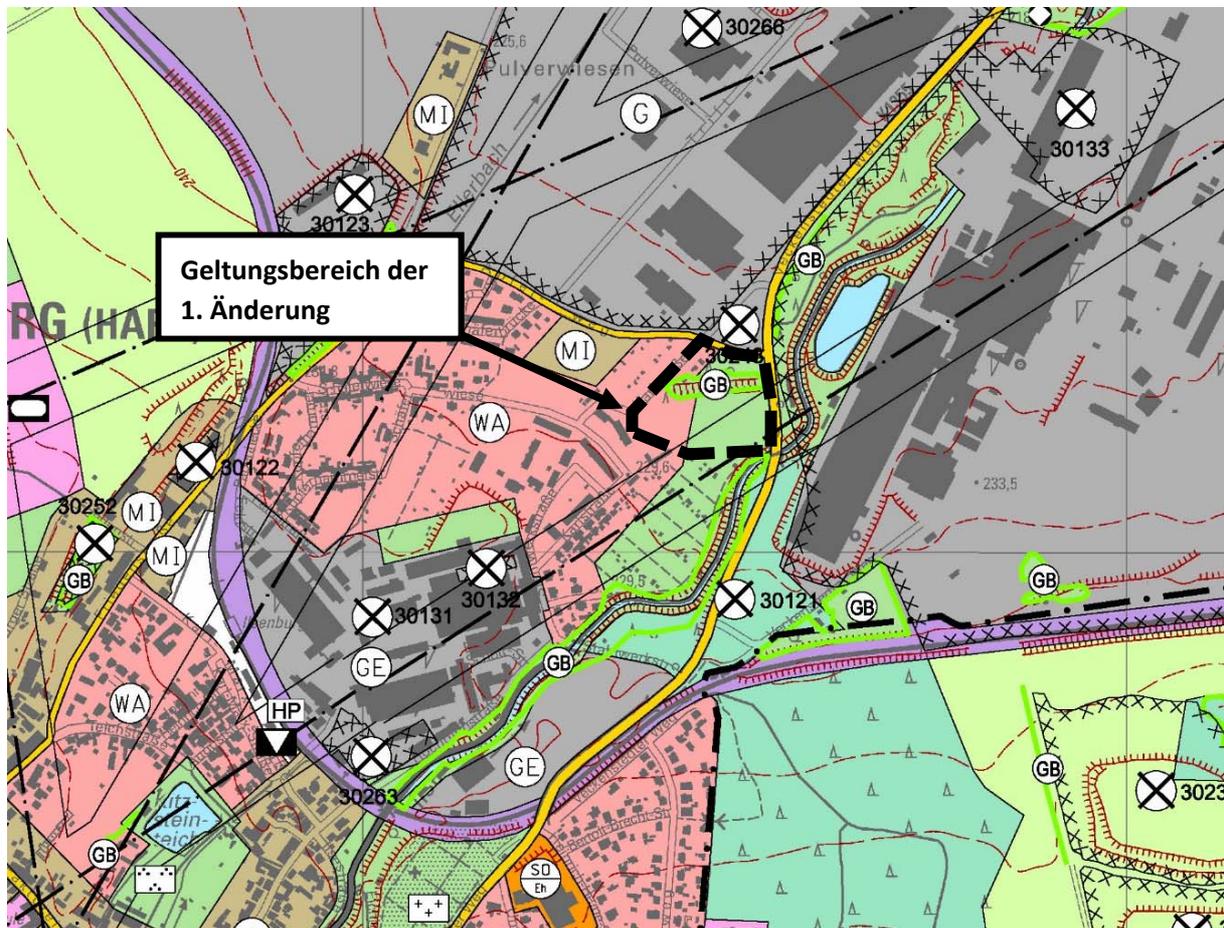
### 3.2.1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat im Nov. 2014 ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) beschlossen (infraplan GmbH). Im IEHK werden im Schwerpunkt die Folgen des demographischen Wandels insbesondere in Hinblick auf kommunale Einrichtungen untersucht, Ziele definiert und ein Handlungskonzept mit Maßnahmen dargestellt. Als übergeordnetes Ziel/Leitbild für alle Ortsteile wurde die Sicherung der Daseinsvorsorge (Lebensmittelversorgung, kommunikativ-soziale und ärztliche Grundversorgung, Mobilität) definiert.

Mit der Möglichkeit zur Schaffung weiterer Einrichtungen des Lebensmittel-Einzelhandels wird diesem Ziel/Leitbild entsprochen.

## 4 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan<sup>2</sup> stellt den Bereich der 1. Änderung als „Grünfläche“, „Allgemeines Wohngebiet“ sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung zweier Verbrauchermärkte zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die bisher dargestellten „Grünfläche“, „allgemeines Wohngebiet“ und „geschütztes Biotop“ werden in „sonstiges Sondergebiet ‚Einzelhandel‘“ sowie „Grünfläche“ geändert.

Die Darstellung eines „sonstigen Sondergebietes“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird notwendig, damit auch Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> möglich sind.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein kleiner Spielplatz. Dieser soll erweitert und ein Abstandsgrün zwischen den Verbrauchermärkten und der Wohnbebauung geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird eine „Grünfläche“ dargestellt.

Die konkreten Festsetzungen zur möglichen Nutzung erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

<sup>2</sup> Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan liegt dem Landesverwaltungsamt zzt. zur Genehmigung vor.

Darstellung im wirksamen F-Plan	
• Allgemeines Wohngebiet	0,6 ha
• Öffentliche Grünflächen, davon	1,0 ha
➤ Geschütztes Biotop	0,3 ha
<b>Summe</b>	<b>1,6 ha</b>

Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel	1,5 ha
• Grünflächen	0,1 ha
<b>Summe</b>	<b>1,6 ha</b>

## 5 Ver- und Entsorgung

Die nördlich und südwestlich an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Auch in der Kreisstraße „Veckenstedter Weg“ befinden sich Ver-/Entsorgungsanlagen. Insgesamt sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

## 6 Hinweis

### 6.1 Richtfunktrasse

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes verläuft eine Richtfunktrasse. Geplante Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20 m einhalten.

## 7 Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bisher als „Grünfläche“, „allgemeines Wohngebiet“ und „geschütztes Biotop“ ausgewiesener Bereich in ein „sonstiges Sondergebiet ‚Einzelhandel‘“ sowie „Grünfläche“ geändert.

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten der Kernstadt Ilsenburg (Harz). Nördlich und östlich befinden sich Gewerbe-/Industriegebiete, südlich und nordwestlich grenzen Kleingärten an. Südwestlich ist Wohnbebauung vorhanden.

[Im folgenden Planungsprozess werden ein Verkehrsgutachten, ein Einzelhandelsgutachten sowie ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.](#)

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, wie einer Höhenbegrenzung der Gebäude auf max. 7 m, der Anordnung der Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes als Lärmschutzmaßnahme sowie einer Eingrünung des Plangebietes können erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung verhindert werden.

Für die in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) sowie dem nördlich angrenzenden Bereich der Gemeinde Nordharz lebenden Menschen wird eine bessere Versorgung mit Gütern insbesondere des täglichen Bedarfs sowie ein größeres und differenzierteres Warenangebot vorbereitet.

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil 2 der Begründung "Umweltbericht" zu entnehmen.  
Durch die 1. Änderung werden Eingriffe vorbereitet, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und kompensiert werden.

Für das gesetzlich geschützte Biotop wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen.

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

---

Ausgearbeitet von:

infraplan GmbH

Wernigerode, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

---

Der Rat der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen.

Stadt Ilsenburg (Harz), \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister