Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
1	Landesverwaltungsamt Schreiben vom 03.07.2019	1.1	Referat 404 – Wasser die aufgeführten Flurstücke: 387/0170 397/0000 399/0000 409/0000 466/0171 505/0000 3729/0000 liegen nicht im Überschwemmungsgebiet der Ilse (siehe [der Stellungnahme beigefügte] Anlage).	A 1.1	Zur Kenntnis genommen.	
				B 1.1	---	
	Schreiben vom 10.07.2019	1.2	Referat 407 – Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die hier benannten Bebauungspläne vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.	A 1.2	Zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Harz wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 05.08.2019, s. Nr. 3, Naturschutzbehörde Pkte. 3.13-3.17).	
				B 1.2	---	
Schreiben vom 06.08.2019	1.3	Hinweis: Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten . Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.	A 1.3	Zur Kenntnis genommen. Entsprechende Gesetze und Rechte werden beachtet.		
			B 1.3	---		
		1.4		A 1.4		

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag	(A)	Beschlussvorschlag	(B)
			<p>Referat 402 – Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen</p> <p>Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung des Einkaufscenters am Apfelweg.</p>					<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 1.4 ---</p>
		<p>1.5 Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei Einkaufszentren sowohl der Liefer- und Besucherverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Da bereits weitere gewerbliche Anlagen nördlich und östlich des Plangebietes zur Vorbelastung am Standort beitragen, wird die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens für erforderlich gehalten. Auch wenn die geplante Gebäudeanordnung im Westen und Süden des Gebietes die Schallausbreitung von den Parkplätzen in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung mindern soll, sind Lüfter, Kühlaggregate und Anlieferzone durchaus geeignet, in den südlich und südwestlich vom Plangebiet gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen zu verursachen. Daher sollte sichergestellt werden, dass auf den benachbarten Wohnbauflächen sowie im Gebiet der Kleingartenanlage die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Ein schalltechnisches Gutachten kann einerseits klären, ob die beabsichtigte Planung mit der umgebenden Nutzung vereinbar ist bzw. kann entsprechende Lärminderungsmaßnahmen</p>	<p>A 1.5 Der Anregung wurde nachgekommen und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten hat für die konkrete Planung des ALDI und Edeka-Marktes ergeben, dass bei Einhaltung verschiedener Vorgaben die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts unterschritten werden. Das Gutachten stellt die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens fest, wenn sowohl vorgeschlagene betriebliche als auch bauliche Maßnahmen eingehalten werden. Die betrieblichen Vorgaben (Anlieferung nur tagsüber, Standort und Schalleistung der Kälte- und Klimaaggregate) können im B-Plan nicht festgelegt werden und sind im Baugenehmigungsverfahren zu lösen. Zu den baulichen Maßnahmen (Fahrgassen asphaltieren, Lärmschutzwände im Westen von Kundenparkplatz und Anlieferzone des Discounters) wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Auch in Pkt. A 3. 30</p>					

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
			vorschlagen, welche die Einhaltung o.g. Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte ermöglichen. Diese sollten dann auch in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen werden.	B 1.5	Ergänzung textliche Festsetzungen und Begründung.	
2 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Schreiben vom 01.08.2019	2.1 Nach Prüfung der übergebenen Unterlagen wird festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 1. Änderung des FNP der Stadt Ilsenburg (Harz) aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam ist . Die landesplanerische Abstimmung wird in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen . Da in den übergebenen Unterlagen keine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung enthalten ist, wird hiermit die Möglichkeit geben, die Unterlagen entsprechend der landesplanerischen Hinweise zu überarbeiten .	A 2.1	Es wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt. Diese hat unter anderem die Auswirkungen auf die raumordnerischen Zielsetzungen untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht (s. hierzu Pkt. A 2.8). Die Ergebnisse werden im Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung ergänzt.			
	2.2 Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen .	B 2.1	Ergänzung Begründung.			
				A 2.2	Zur Kenntnis genommen. s. Pkt. A 2.1	
				B 2.2	---	

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>2.3 Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ und der 1. Änderung des FNP der Stadt Ilsenburg (Harz) zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP-LSA 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Bekanntmachung vom 22.09.2018 für den Landkreis Harz bzw. vom 29.09.2018 für den Landkreis Mansfeld-Südharz).</p>	<p>A 2.3 Zur Kenntnis genommen. Zur Einhaltung der Erfordernisse gem. LEP-LSA und REPHarz: s. Pkt. A 2.8.</p> <p>Zur Einhaltung der Erfordernisse des Sachlichen Teilplans: s. Pkt. 2.6 und A 2.8.</p> <p>Die Sachverhalte werden in Kap. 3.1.1. „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung ergänzt.</p> <hr/> <p>B 2.3 Ergänzung Begründung.</p>				
	<p>2.4 Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 46). Der Stadt Ilsenburg wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion der oberen oder mittleren Stufe zugewiesen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem festgesetzten Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 widerspricht.</p>	<p>A 2.4 s. Pkt. A 2.5</p>				

	<p>2.5 Abweichend von Z 46 wird im LEP-LSA 2010 unter Z 52 auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrung- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.</p>	<p>B 2.4 ---</p> <p>A 2.5 Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt. Gemäß Gutachten (S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben), einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka Ilsenburg) und einen Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen. Der vorhandene Vollsortimenter weist derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben. (s. Gutachten S. 13) Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (s. Gutachten S. 37). auch in Pkt. A 3.6</p>
--	--	---

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Voraussetzung ist jedoch die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010.</p> <p>Mit der Aufstellung des Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ REPHarz ist eine Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010 erfolgt. Die Kernstadt Ilsenburg wurde als Grundzentrum eingestuft. Das Vorhaben liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung dieses Grundzentrums. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt.</p> <p>B 2.5 Ergänzung Begründung.</p>
<p>2.6 Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ REPHarz wurde Ilsenburg als Grundzentrum festgelegt und räumlich abgegrenzt. Es ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes befindet.</p>	<p>A 2.6 Der Sachverhalt wird in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung ergänzt.</p> <p>B 2.6 Ergänzung Begründung.</p>
<p>2.7 Mit dem Z 52 des LEP-LSA 2010 wird den der Grundversorgung dienenden Betrieben eine Alleinstellung in den Grundzentren eingeräumt, die jedoch gebunden ist an die festgelegte Sortimentsbeschränkung und die bisher noch nicht erreichte qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs. In Grundzentren können also abweichend von Z 46 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel zugelassen werden, wenn hierfür noch ein Versorgungsbedarf nachgewiesen und die Sortimentsbeschränkung eingehalten wird. In den übergebenen Unterlagen ist nicht dargelegt, ob ein Versorgungsbedarf in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel besteht und damit die Ausnahmegenehmigung des Z 52 des LEP-LSA 2010 zum Tragen kommen kann.</p>	<p>A 2.7 s. Pkt. A 2.5</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>Darüber hinaus ist darzulegen, dass das geplante Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne zu erwarten sind.</p>	<p>B 2.7 ---</p>
<p>2.8 Auch mit den weiteren grundsätzlichen Anforderungen an den großflächigen Einzelhandel gemäß den Zielen 47 bis 48 des LEP-LSA 2010 hat sich die Stadt Ilsenburg nicht auseinandergesetzt. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbraucher-nahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 48).</p>	<p>A 2.8 Das Ziel 47 LEP-LSA betrifft das Zentralitätsgebot, das Ziel 48 das Kongruenz- und Integrationsgebot und das Ziel 52 das Beeinträchtigungsverbot. Lt. Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse werden diese Ziele erfüllt. Zu Z 47 LEP (entspricht Z 29 REPHarz), Zentralitätsgebot: Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs und entspricht damit der grundzentralen Versorgungsfunktion in seinem Verflechtungsbereich. Die verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet. Zu Z 48 LEP (entspricht Z 28 REPHarz), Kongruenz- und Integrationsgebot: Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes hinaus. Auch befindet sich der Vorhabenstandort an städtebaulich integrierter Lage mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Gem. Schallgutachten wird durch das Vorhaben keine unverträgliche verkehrliche Belastung verursacht. Zu Z 52 (entspricht Z 32 REP Harz, Sachl. Teilplan), Beeinträchtigungsgebot: Die Wirtschaftlichkeitsprüfung belegt die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		<p>sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können gem. erstellter Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt.</p> <p>B 2.8 Ergänzung Begründung.</p>
	<p>2.9 Das angekündigte Einzelhandelsgutachten, eine sogenannte Auswirkungsanalyse, ist beizubringen.</p>	<p>A 2.9 Eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wurde erstellt. Sie wird der Begründung als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.</p> <p>B 2.9 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3 Landkreis Harz</p> <p>Schreiben vom 05.08.2019</p>	<p>3.1 Zu diesem Planentwurf nimmt der Landkreis Harz nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.</p>	<p>A 3.1 ---</p> <p>B 3.1 ---</p>
	<p>3.2 (A)</p> <p>Fachdienst Planung – Raumordnung/Kreisentwicklung Frau Jörger, Tel. 03941 5970 6316, E-Mail: kertin.joerger@kreis-hz.de</p> <p>Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde und in Anwendung des Rund-Erlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr „Zur Zusammenarbeit der Obersten mit den Unteren Landesentwicklungsbehörden“ vom 01.11.2018, handelt sich bei dem geplanten Vorhaben, um ein raumbedeutsames Vorhaben. D.h. eine landesplanerische Abstimmung ist erforderlich. Zuständig dafür ist die Oberste Landesentwicklungsbehörde (OLEntwB); dazu bedarf es der Vorlage der Planungsunterlagen bei der OLEntwB.</p>	<p>A 3.2</p> <p>Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 03.07.2019, s. Nr. 2).</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>3.3 Aus Sicht der Unteren Landesentwicklungsbehörde, werden folgende Hinweise gegeben: Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion „Harz“ in der derzeit geltenden Fassung sind für den Geltungsbereich des Planentwurfes ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (4.5.6, Z1, 1.) • Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ilseaeue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ (4.5.3., Z 3, 31.) • Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (4.5.1. Z 1, Z 2, G 3) • Zentrale Orte - Festsetzung als Grundzentrum (Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung [STP ZO], als Teilfortschreibung des REP Harz, rechtskräftig seit 09.08.2018; ersetzt die Festlegungen des Pkt.4.2 des REP Harz). 	<p>B 3.2 ---</p> <p>A 3.3 Zur Kenntnis genommen. Die genannten Vorbehaltsgebiete werden in der Begründung in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ ergänzt. Aussagen zum Grundzentrum sind in der Begründung in Kap. 3.1.1 bereits enthalten.</p>
	<p>3.4 Eine abschließende Bewertung des Vorhabens kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht vorgenommen werden.</p>	<p>B 3.3 Ergänzung Begründung.</p> <p>A 3.4 Zur Kenntnis genommen. s. folg. Pkte.</p>
	<p>3.5 Gemäß Z 13 des STP ZO [Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung] ist die Stadt Ilsenburg als Grundzentrum ausgewiesen. Allgemein gilt als Z 9, dass „... Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln sind...“ Hinsichtlich der Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (i.S. § 11 (3) BauNVO) gibt der Z 27 (STP ZO) die</p>	<p>B 3.4 ---</p> <p>A 3.5 s. Pkt. 3.6</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>raumordnerische Zielvorgabe diese an die Zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (analog LEP 2010 LSA, Z 46). Die Stadt Ilsenburg erfüllt als Grundzentrum diese raumordnerische Zielvorgabe nicht.</p>	
<p>3.6 Als Ausnahme für die Ausweisung großflächigen Einzelhandels in Grundzentren wurde, unter Zuhilfenahme der Festsetzungen im LEP 2010 LSA (Z 52), das Z 32 im STP ZO aufgenommen: „Die Ausweisung von SO für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke und Drogerieartikel umfasst.“</p>	<p>B 3.5 ---</p> <p>A 3.6 Wie Pkt. A 2.5: Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.</p> <p>Gemäß Gutachten (S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben), einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka Ilsenburg) und einen Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.</p> <p>Der vorhandene Vollsortimenter weist derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben. (s. Gutachten S. 13) Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		<p>Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (s. Gutachten S. 37). Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt.</p> <p>B 3.6 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.7 In den vorgelegten Entwurfsplanungen fehlt zum einen der Bedarfsnachweis für die Notwendigkeit der Erweiterung der Handelsfläche (stellt eine Verdoppelung der bestehenden Verkaufsraumfläche dar!), zum anderen der Nachweis, dass mit der Erweiterung keine schädlichen Wirkungen auf den eigenen zentralen Versorgungsbereich sowie auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne erwartet werden muss. Negative Wirkungen auf die Grundversorgungsfunktion benachbarter Grund- und Mittelzentren sind dabei auszuschließen. Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung nachweislich begründen zu können, sind die o.g. Nachweise zwingend in dem noch zu erarbeitenden Einzelhandelskonzept zu erbringen.</p>		<p>A 3.7 s. Pkt. 3.6</p> <p>B 3.7 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.8 Darüber hinaus befindet sich das geplante Gebiet zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, hier der Ilse, sowie einem Überschwemmungsgebiet, welches von dem August-Hochwasser 2013 betroffen war. Diesbezüglich muss ein Hochwasserschutzkonzept erstellt werden. Maßgeblich dafür sind die Forderungen/Hinweise/Anmerkungen der unteren Wasserbehörde.</p>		<p>A 3.8 Eine Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wird in der Begründung ergänzt (Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“). Nach aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz gibt es im Bereich der Ilse durch die Wirksamkeit des Deiches „Veckenstedter Weg“ keine Ausuferungen mehr bei einem HQ 100. Lediglich im Bereich Apfelweg-Karlstraße kann es bei einem HQ100 des Suenbachs zu kleinräumigen Überschwemmungen kommen. Der Bereich liegt jedoch nicht in einem gesicherten oder vorläufig</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		<p>gesicherten Überschwemmungsgebiet. Demzufolge sind auch keine baulichen Anpassungen aufgrund von Ilse-Hochwasser erforderlich. Es wird folgender Text als Nachrichtliche Übernahme auf dem Plan ergänzt: (aus A.3.20) „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Plangebiet befindet sich im wasserrechtlichen Sinn im Hochwasser-Risikogebiet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten erstellt worden sind (HQ 100 oder HQ extrem) und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach § 78b WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.“ Die Hochwassergefahrenkarten für das HQ100 und das HQ200 (HQextrem) werden in Kap. 9 „Nachrichtliche Übernahme“ der Begründung aufgenommen.</p> <p>Auch in Pkt. 4.7 Lt. unterer Wasserbehörde handelt es sich um ein Hochwasserrisikogebiet (s. Pkt. 3.18). Es wird kein Hochwasserschutzkonzept gefordert. Den Forderungen der uWB wird nachgekommen. s. hierzu Pkte. 3.19 + 3.20</p>
	<p>3.9 Fachdienste Standortförderung, Tourismus-, Kultur-, Regionalentwicklung</p>	<p>B 3.8 Ergänzung Nachrichtliche Übernahme auf Plan und in Begründung.</p> <hr/> <p>A 3.9</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Frau Degen, Tel. 0394159706312, E-Mail: annekathrin.degen@kreis-hz.de

Der Fachdienst Standortförderung, Tourismus und Kultur hält folgende Hinweise bereit.

In Ilsenburg sind laut Internet drei Lebensmittel- und zwei Textil-Discounter ansässig.

(Quelle: <https://www.google.de/search?q=einkaufen+ilsenburg>)

Eine **Bedarfsanalyse** ist in der Begründung für den Bebauungsplan **nicht ersichtlich**. Die Einwohnerzahlen sind von 9.447 (Stand 2015) auf 9.593 (Stand Juni 2016) bzw. 9.535 (Stand Dez. 2017) um rund 100 Einwohner gestiegen.

Zu den Bedarfen der Einwohner müssen noch ca. 65.000 Ankünfte mit einem durchschnittlichen Aufenthalt von 2,2 Tagen gerechnet werden. Hierbei sind nur die gewerblichen Betriebe gezählt, die an das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt melden. Der Beherbergungsmarkt unter 11 Betten wird per 2014 mit 122 Anbietern mit 439 Betten angegeben (Quelle: Zuarbeit für Zukunftskonzept Harz 2025). Nicht erfasst sind die Beherbergungszahlen für Übernachtungen bei Verwandten und Freunden.

Ausgewählte Gemeinden im Kreis Harz – alle Angaben einschließlich Camping

Stadt/ Gemeinde	Auslastung		Ankünfte		Übernachtungen		durchschnittl. Aufenthaltsdauer		Ankünfte		Übernachtungen		Differenz	
	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Ankünfte	Übernachtungen
Ilsenburg (Harz, Stadt)	2015													
	40	54.319	140.097	2,2	40,4	69.380	154.422	2,2	5.061	14.325				
Ilsenburg (Harz, Stadt)	2016													
	40,4	69.380	154.422	2,2	40	69.840	152.674	2,2	-540	-1.751				
Ilsenburg (Harz, Stadt)	2017													
	40	68.840	152.674	2,2	36,6	65.367	143.629	2,2	-3.473	-8.691				

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Es wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt.

Teil aus A 2.5:

Zum Versorgungsbedarf: nach Ergänzung aus Pkt. A 2.5 übernehmen.

In der Analyse wurden sowohl die Einwohner als auch Touristen berücksichtigt.

Die Begründung wird in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ ergänzt.

3.10 Der Ausbau und Erhalt des Handels muss durch gezielte Initiativen und Aktionen unterstützt werden, **Für das Ortsbild sollte unbedingt vermieden werden**, dass gleiche Anbieter an neuen Standorten bauen/ eröffnen, während der **bisherige**

B 3.9 Ergänzung der Begründung.

A 3.10 Der jetzige Standort des Verbrauchermarktes erfüllt aufgrund seiner Größe (VK knapp 1.000 m²) und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten lt. Gutachten nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen Vollsortimenter. Unabhängig von der

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>Standort ohne nachhaltige Weiternutzung brachliegt. „Verlassene Marktstandorte“ vermitteln ein unerwünschtes Image von einem Ort.</p>	<p>Planung des neuen Vorhabens ist daher zu erwarten, dass sich der alte Markt nicht halten kann und eine Nachnutzung der Fläche gefunden werden muss. Potenzielle Nachnutzungsoptionen ergeben sich lt. Gutachten eher für kleinere u. U. mehrere Shops und Dienstleister.</p> <p>Die Stadt Ilsenburg bemüht sich in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger eine Nachnutzung zu finden. Anbieten würden sich z. B. Fitnesscenter, Tagespflege für Senioren/Seniorenbetreuung oder Handel. Es besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 für den Standort. Mit ihm sind ein Supermarkt, Discounter, Shops und Büros festgesetzt. Bei Umnutzungen ist ggf. eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt.</p> <p>Auch in Pkt. A 4.6</p> <p>B 3.10 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.11 Bei der Planung sind die die vier Radwanderwege: Ilseradweg, Radweg „Kleine Harzvorland-Tour“, „Radroute am Grünen Band im nördlichen Harzvorland“ sowie Route „Wasser am Grünen Band“ zu beachten. Insbesondere hinsichtlich der Überlegungen das „Grüne Band“ zum Nationalen Naturmonument zu erheben. Obendrein steht das 30jährige Jubiläum des Mauerfalls an, so dass diesen Routen politisch und marketingtechnisch größere Aufmerksamkeit gewidmet werden wird.</p>	<p>A 3.11 Die genannten Radwanderwege verlaufen entlang des „Veckenstedter Weges“, der östlich an das Plangebiet angrenzt. Sie werden in der Begründung in Kap. 2 „Geltungsbereich“ und im Umweltbericht in Kap. 3.2.1 „Schutzgut Mensch“ ergänzt. Die Radwanderwege bleiben in ihrer bestehenden Form erhalten.</p> <p>Der Markt wird sich in die Siedlungsstruktur einfügen und auf die Radwanderwege keine negative Beeinträchtigung haben.</p> <p>B 3.11 Ergänzung Begründung/Umweltbericht.</p>
<p>3.12 Vom Bereich Standortförderung gibt es keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p>A 3.12 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.12 ---</p>
<p>3.13 Umweltamt / untere Naturschutzbehörde Frau Grosa, Tel. 0394159705729, E-Mail: bianca.grosa@kreis-hz.de</p>	<p>A 3.13</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>Mit der Aufstellung des B-Planes ist über den zu erwartenden Eingriff nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 1a BauGB und § 9 BauGB zu entscheiden.</p> <p>Die Eingriffsregelung ist nicht Gegenstand einer späteren Baugenehmigung, sondern gemäß § 1a BauGB bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Eingriffsregelung ist nicht wegwägbar, Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in geeigneter Form zu kompensieren (§§ 15 BNatSchG). Es wird empfohlen, das Bilanzierungsmodell bei der Berechnung des Eingriffs heranzuziehen.</p>	<p>Inzwischen wurde ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung zum Entwurf des B-Planes erstellt. In diesem Zuge werden auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert.</p>
<p>3.14 Artenschutz: 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.</p>	<p>B 3.13 Ergänzung der Planung.</p> <hr/> <p>A 3.14 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.14 ---</p>
<p>3.15 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,</p>	<p>A 3.15 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der erfolgten Kartierungen wurden keine der genannten Arten innerhalb des Plangebietes festgestellt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Der Umweltbericht wird ergänzt.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>sollen neben Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 Abs, 5 Satz 3 BNatSchG auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 Abs. 2 bzw. nach § 1 a BauGB angeordnet werden können.</p>	<p>B 3.15 Ergänzung Umweltbericht.</p>
<p>3.16 Im Geltungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG, (Bruch-, Sumpf- und Auenwälder). Der Gesetzgeber hat mit dem § 30 Abs. 4 BNatSchG die Möglichkeit geschaffen, dass vor der Aufstellung von Bebauungsplänen über Ausnahmen oder Befreiungen von dem Verbot der Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen durch die UNB entschieden werden kann. Das Vorhaben bedarf gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG einer Befreiung durch die Naturschutzbehörde auf Antrag. Die Biotopzerstörung ist durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Entsprechende Aussagen zu diesen Maßnahmen sind dem Antrag bereits beizufügen. Die unter 3.1.2 aufgeführte Begründung der Notwendigkeit der Entnahme der Biotopfläche ist zu überarbeiten und wird in dieser Form nicht ansatzweise als Grund für die Entnahme anerkannt.</p>	<p>A 3.16 Ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung zum gesetzlich geschützten Biotop wird gestellt.</p> <p>Die Begründung zur Notwendigkeit der Entnahme der Biotopfläche erfolgt mit dem Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung. Diese ist vor Satzungsbeschluss erforderlich. In Kap. 3.1.2 werden die entsprechenden Aspekte der Begründung zum Antrag ergänzt.</p> <p>B 3.16 Ergänzung Begründung/Umweltbericht.</p>
<p>3.17 <u>Aufhebung eines Teilbereiches B-Plan Nr.: 21 „Ellerbach“</u></p> <p>Es sind Aussagen zu treffen, wie mit der Aufhebung der Grünfläche aus dem B-Plangebiet „Ellerbach“ verfahren werden soll. Wo wird diese Fläche wiederhergestellt? Sie ist bestandskräftig und muss weiterhin bei der Flächenbilanzierung berücksichtigt werden. Dies kann man aus der Begründung nicht eindeutig nachvollziehen.</p>	<p>A 3.17</p> <p>Der Umweltbericht ist im Vorentwurf noch nicht enthalten. Dieser wurde inzwischen ergänzt. Darin werden auch Aussagen zum Ausgleich getroffen.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>3.18 Umweltamt / untere Wasserbehörde</p> <p><u>SG Wasser</u> Frau Hohmann, Tel. 039415970 5741, E-Mail: petra.hohmann@kreis-hz.de</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht sind folgende Sachverhalte und Rechtslagen aufzunehmen und zu beachten:</p> <p>Sachlage:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die Errichtung der Hochwasserschutzanlagen konnte für das Plangebiet die Überflutungsfahr verringert werden. Das Überschwemmungsgebiet der Ilse wurde überarbeitet und mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 28.08.2017 erneut festgesetzt. Die Flächen des Plangebietes befinden sich somit nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. 2. Dennoch befindet sich das Plangebiet im wasserrechtlichen Sinn im Hochwasser-Risikogebiet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten erstellt worden sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Diese Gefahrenkarte (vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft erarbeitet) ist einsehbar auf der Internetseite: https://lhw.sachsen-anhalt.de/service/hochwasserkarten/ [die Hochwassergefahrenkarte HQ100 ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt] 	<p>B 3.17 Ergänzung der Planung.</p> <p>A 3.18</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. s. Pkte. 3.19 + 3.20</p> <p>B 3.18 ---</p>
--	---	--

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>3.19 So gelten für das Plangebiet folgende Bedingungen:</p> <p>1. Die Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten sind nachrichtlich zu übernehmen und im B- Plan kenntlich zu machen.</p>	<p>A 3.19</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen und die Hochwassergefahrenkarten (HQ100 und HQ200) nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</p> <hr/> <p>B 3.19 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.20 2. Es sind Festsetzungen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden im B-Plan aufzunehmen.</p>	<p>A 3.20 Aus A 3.8:</p> <p>Es wird folgender Text als Nachrichtliche Übernahme auf dem Plan ergänzt: „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Plangebiet befindet sich im wasserrechtlichen Sinn im Hochwasser-Risikogebiet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten erstellt worden sind (HQ100 oder HQextrem) und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach § 78b WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.“ Die Hochwassergefahrenkarten für das HQ100 und das HQ200 (HQextrem) werden in Kap. 9 „Nachrichtliche Übernahme“ der Begründung aufgenommen.</p> <hr/> <p>B 3.20 Ergänzung Nachrichtliche Übernahme auf Plan und in Begründung.</p>
<p>3.21 Begründung:</p> <p>Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben</p>	<p>A 3.21</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p>	<p>B 3.21 ---</p>
<p>3.22 <u>SG Abwasser</u> Herr Lindemann, Tel. 0394159705726, E-Mail: burkhard.lindemann@kreis-hz.de</p> <p>Vorbemerkung:</p> <p>Die Begründung enthält keine Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung.</p>	<p>A 3.22</p> <p>Ein entsprechendes Versickerungsgutachten wurde erstellt. Dieses hat ergeben, dass eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist (s. Gutachten, Kap. 5 „Schlussbetrachtung, S. 12).</p> <p>Es wird eine textliche Festsetzung „Oberflächenentwässerung“ aufgenommen, nach der das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.</p> <p>B 3.22 Ergänzung textliche Festsetzung.</p>
<p>3.23 Ergebnis:</p> <p>Gegen den B-Plan bestehen Bedenken, da die Niederschlagswasserbeseitigung nicht gesichert ist.</p>	<p>A 3.23</p> <p>s. Pkt. A 3.22</p> <p>B 3.23 Ergänzung der Planung.</p>
<p>3.24 Hinweise:</p> <p>1. Zur abschließenden Beurteilung benötigt die untere Wasserbehörde ein Konzept zu Niederschlagswasserbeseitigung. Bei dessen Erarbeitung sind die folgenden Hinweise zu beachten.</p>	<p>A 3.24</p> <p>s. Pkt. A 3.22</p> <p>B 3.24 Ergänzung der Planung.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

3.25	2. Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung/Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt. Im konkreten Fall heißt dies, dass alle über den Q_{zul} , hinausgehenden Einleitmengen zurückzuhalten sind.	A 3.25 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.25 ---
3.26	3. Alternativ besteht die Möglichkeit alle über den Abfluss von 10 l/s hinausgehenden Mengen zurückzuhalten . Sofern diese Variante als textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen wird, bestünden keine Bedenken.	A 3.26 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.26 ---
3.27	4. Der Grundstückseigentümer ist nach § 79bWG LSA zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet soweit nicht die Gemeinde/Abwasserverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt. Für das fragliche Gebiet weist das aktuelle Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des WAHB die Beseitigungspflicht dem Grundstückseigentümer zu.	A 3.27 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.27 ---
3.28	5. Für eine eventuell beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu beantragen .	A 3.28 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.28 ---
3.29	Umweltamt/untere Immissionsschutzbehörde Frau Blanke, Tel. 03941 59705753, E-Mail: martina.blanke@kreis-hz.de	A 3.29

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>Die o.g. Planung wurde vom Sachgebiet Immissionsschutz geprüft. Für das weitere Planverfahren werden die nachfolgenden Anmerkungen gegeben.</p>	<p>s. folg. Pkte.</p>
<p>3.30 Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Der Abstand zur Baugrenze beträgt ca. 65 m. Die DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ empfiehlt für allgemeine Wohngebiete schalltechnische Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (bezogen auf Gewerbelärm). Nordwestlich an das Plangebiet grenzt eine Kleingartenanlage, für die die DIN 18005, Beiblatt 1 zumindest tagsüber ebenfalls einen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) vorsieht. In der Begründung zum B-Plan wird im Punkt 4 dargestellt, dass die Lieferzonen beider Märkte im westlichen Planbereich angesiedelt werden sollen, mithin in unmittelbarer Nähe zu den immissionsschutzrechtlich schutzbedürftigen Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lärmemittierender und schutzbedürftiger Nutzungen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch zu bewerten. Grundsätzlich gehören die Lieferzonen zu den besonders immissionsrelevanten Anlagenteilen von Einkaufsmärkten, da umfangreicher LKW-Verkehr, Ladevorgänge und nächtliche bzw. morgendliche Anlieferungen typische Lärmquellen darstellen, die zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen können. Daher ist die im Punkt 5.8 der Begründung zum B-Plan vorgesehene Schallimmissionsprognose unbedingt erforderlich, um sicherzustellen, dass es durch die beabsichtigte Planung zu keinen erheblichen Belästigungen für die Anwohner in der Karlstraße sowie der Kleingartenanlage kommen kann. Soweit die Schallimmissionsprognose Lärminderungsmaßnahmen vorsieht, sind</p>	<p>B 3.29 ---</p> <p>A 3.30 Wie Pkt. A 1.5: Der Anregung wurde nachgekommen und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten hat für die konkrete Planung des ALDI und Edeka-Marktes ergeben, dass bei Einhaltung verschiedener Vorgaben die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts unterschritten werden. Diese Vorgaben beinhalten 2 Lärmschutzwände sowie die Begrenzung der Schalleistungspegel der stationären Schallquellen. Es wird ein Hinweis zum Schallschutz auf den Plan aufgenommen, der beinhaltet, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich Anforderungen an Schallschutz entstehen und diese im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen sind.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>diese bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Erforderliche bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen oder sonstige Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier insbesondere durch Lärmmissionen, sind als textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen.</p>	<p>B 3.30 Ergänzung textliche Festsetzungen.</p>
<p>3.31 Umweltamt / untere Abfallbehörde Herr Brennecke, Tel. 03941 59705701, E-Mail: andreas.brennecke@kreis-hz.de</p> <p>Die o. g. Planung wurde entsprechend der Zuständigkeit im Abfallrecht bearbeitet. Zu den anfallenden Abfallarten, wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.</p>	<p>A 3.31</p> <p>Zur Kenntnis genommen. s. folg. Pkt.</p> <p>B 3.31 ---</p>
<p>3.32 Hinweise:</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBI. 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.</p> <p>Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenabruch, 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.</p>	<p>A 3.32</p> <p>Es wird ein Hinweis „Erschließungsmaßnahmen, Bodenbelastungen, Altlasten“ auf den Plan aufgenommen. Dieser beinhaltet auch den Umgang mit den anfallenden Abfallarten.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Gemäß § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbN) vom 18.04.2017 i. d. g. F sind die anfallenden Bau- und Abbruchabfälle Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis usw. voneinander getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Die getrennte Erfassung ist gem. § 8 Abs. 3 GewAbN durch die Erzeuger und Besitzer von Abfällen durch Praxisbelege wie Wiege- und Lieferscheine/Rechnungen und den beabsichtigten Verbleib der Abfälle zu dokumentieren. Für den Lagerbereich der Abfälle ist ein Plan/Skizze/Fotos in der Dokumentation mit anzugeben. Soweit die Abfälle nicht getrennt erfasst werden, sind die stattdessen entstehenden Gemische, sofern sie überwiegend Kunststoffe, Metalle und Holz enthalten, einer mechanischen Vorbehandlung zuzuführen. Dies ist ebenfalls entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentationsunterlagen sind der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

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

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>3.33 Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde Herr Florschütz, Tel. 03941 59705765, E-Mail: marcus.florschuetz@kreis-hz.de</p> <p>Für den Geltungsbereich des B-Plan sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt, allerdings sind schädliche Bodenveränderungen, für die gewisse nutzungsbezogene Beschränkungen festgelegt wurden, im Umfeld des Plangebietes (Umfeld der ehem. Kupferhütte) erfasst.</p>	<p>B 3.32 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p> <hr/> <p>A 3.33</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.33 ---</p>
	<p>3.34 Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Harz (Adresse: Friedrich - Ebert – Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 0 39 41 / 59 70 - 57 65 oder - 57 60) 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.</p>	<p>A 3.34 Es wird ein Hinweis „Erschließungsmaßnahmen, Bodenbelastungen, Altlasten“ auf den Plan aufgenommen. Dieser beinhaltet auch den Umgang mit möglichen Bodenkontaminationen.</p> <hr/> <p>B 3.34 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p>
	<p>3.35 Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17031998 (BGBl. I S 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so</p>	<p>A 3.35 Zur Kenntnis genommen. Die geplante Nutzung erfordert eine hohe Bodenversiegelung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden kompensiert.</p>

Stadt Ilseburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz (Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S.214) in der derzeit geltenden Fassung, beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.</p>
<p>3.36 Auf die spezialgesetzlichen Regelungen für die Erstellung von Bauleitplänen entsprechend § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB wird hingewiesen.</p>	<p>B 3.35 ---</p> <p>A 3.36 Zur Kenntnis genommen. Die Regelungen werden beachtet.</p> <p>B 3.36 ---</p>
<p>3.37 Im Rahmen der Pflichten des Planungsträgers, unter anderem die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes im Sinne des §1 Abs. 5 BauGB und § 2a BauGB ist eine mögliche Gefährdung von Mensch, Naturhaushalt, des Wassers, der Luft und des Bodens im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.</p>	<p>A 3.37 Von einer Gefährdung ist nicht auszugehen. Ein Umweltbericht wird zum Entwurf des B-Planes erstellt.</p> <p>B 3.37 Ergänzung Umweltbericht.</p>
<p>3.38 Vor einer Umnutzung des bisher als Grünfläche, Wohngebiet und Biotop ausgewiesenen Standortes haben entsprechende Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel (Gewerbe) und öffentliche Spielfläche durch ein autorisiertes Unternehmen zu erfolgen. Hierzu ist bei den anstehenden Baugrund- / Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)</p>	<p>A 3.38 Eine Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen wurde durchgeführt. In diesem Zuge wurden auch die Bodenbelastungen geprüft. Die im Boden nachgewiesenen Schwermetallvorkommen sind als geogen anzusehen. Die angetroffenen Konzentrationen stellen keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung dar. Sie bieten eine abfallrechtliche Relevanz und gehen gegebenenfalls mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand einher.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>nach Anhang 2 Nr. 1.4 für Kinderspielflächen bzw. Industrie- und Gewerbeflächen entsprechend des Geltungsbereiches des B - Planes eingehalten werden.</p>	<p>Ein Hinweis zu den Schwermetallvorkommen wird in die Begründung in Kap. 10 „Hinweise – Bodenbelastungen“ und in den Umweltbericht aufgenommen. Der Bereich des Spielplatzes wurde in der o.g. Begutachtung nicht untersucht. Im Jahr 2019 wurden zur Realisierung des Spielplatzes Maßnahmen zur Bodensanierung/-Abdeckung durchgeführt.</p> <hr/> <p>B 3.38 Ergänzung Begründung/Umweltbericht.</p>
<p>3.39 Der Nachweis, dass die Maßnahmenwerte der BBodSchV nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 eingehalten werden, ist ebenfalls entsprechend o.g. zu erbringen.</p>	<p>A 3.39 Es fand eine Auswertung der entsprechenden Dioxine statt. Die nachgewiesenen Dioxinwerte unterschreiten sowohl im Bereich des Kinderspielplatzes als auch im Bereich des sonstigen Sondergebietes deutlich die jeweils geltenden Maßnahmenwerte.</p> <hr/> <p>B 3.39 Ergänzung Begründung/Umweltbericht.</p>
<p>3.40 Die Realisierung des B - Planes wird zu einem nicht unerheblichen Bodenverbrauch führen. Damit einhergehend kommt es auch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Boden. Durch die UBB 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 das Schutzgut Boden eine geringe Gesamtbewertung, beruhend auf einer überwiegend geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit, das Wasserhaushaltspotential wurde mittel bis gering, die Naturnähe ebenfalls gering (tlw. mittel) bewertet. Böden, die die</p>	<p>A 3.40 Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in Kap. 3.2.3 „Schutzgut Fläche/Boden“ des Umweltberichtes aufgenommen.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>3.41 Durch die geplante Inanspruchnahme des überwiegend als Grünfläche/Brachfläche und Spielplatz genutzten Standortes, kommt es durch Versiegelung zu einem dauerhaften Entzug von unversiegelten Flächen, mit in der Gesamtbewertung geringem Grad der (Boden-) Funktionserfüllung, welche durchaus zu bevorzugen sind. Dahingehend ist der Standort aus bodenschutzrechtlicher Betrachtung geeignet. Mit entsprechenden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und bodenfunktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen in geringem Umfang ist die Standortauswahl akzeptabel.</p>	<p>B 3.40 Ergänzung Umweltbericht.</p> <hr/> <p>A 3.41 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.41 ---</p>
<p>3.42 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.</p>	<p>A 3.42 Der Umweltbericht wurde inzwischen ergänzt. In diesem Zuge wird auch die Kompensation zum Schutzgut Boden festgelegt.</p> <hr/> <p>B 3.42 Ergänzung der Planung.</p>
<p>3.43 Eine Versiegelung des Bodens (lt. Planung ca. 12500 m²) 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</p>	<p>A 3.43 Eine Kompensation in Form von (Teil-)Entsiegelung ist nicht möglich, entsprechende Flächen stehen in der Einheitsgemeinde nicht zur Verfügung. Kompensationsmaßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplanes festgelegt.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>3.44 In diesem Zusammenhang wird auch auf die Teilversiegelung von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Wegen, bzw. deren wasserdurchlässige Ausführung hingewiesen. Im Umweltbericht, welche in dieser Planungsphase (Vorentwurf) noch nicht beigefügt ist, sollten diese Maßnahmen (Kompensation / Ausgleich) dann konkret dargestellt werden.</p>	<p>B 3.43 Ergänzung der Planung.</p> <p>A 3.44 Die Maßnahmen zur Kompensation werden im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>B 3.44 Ergänzung der Planung.</p>
<p>3.45 Der vorliegende B - Plan zielt auf die Umnutzung überwiegend als Brachland/Grünfläche und untergeordnet Spielfläche ab, um grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle zu vermeiden. Standortfaktoren wurden vom Planungsträger in die Planung einbezogen (Innenraumverdichtung, bereits erschlossenes Wohngebiet und Industrie-/Gewerbegebiete angrenzend, Infrastruktur vorhanden, gute Verkehrsanbindung und Bedarf für Einzelhandel gemäß IEHK nachgewiesen), was aus Sicht der UBB positiv bewertet wird.</p>	<p>A 3.45 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.45 ---</p>
<p>3.46 Hinweis: Grundsätzlich sind alle im B-Planbereich anfallenden Aushubmaterialien entsprechend der</p>	<p>A 3.46 Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen und nach den Regelungen des Abfallrechtes zu verwerten bzw. beseitigen.</p>	<p>B 3.46 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.47 Umweltamt / untere Forstbehörde Herr Stuy, Tel. 03941 5970 4559, E-Mail: christian.stuy@kreis-hz.de</p> <p>Im Geltungsbereich des B- Planes Nr. 35 befinden sich keine Waldflächen gem. § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA). Aus Sicht der Unteren Forstbehörde gibt es zu dem Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>A 3.47</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.47 ---</p>
<p>3.48 Hinweise</p> <p>Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind gem. „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vom 16.11 .2004, zuletzt geändert am 12.03.2009) nach Vergleich von Biotop- und Planwert zu bewerten.</p>	<p>A 3.48</p> <p>Die Richtlinie wird bei der Eingriffsbilanzierung angewendet.</p> <p>B 3.48 Ergänzung Umweltbericht.</p>
<p>3.49 Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz Frau Ziesenhenn, Tel. 0394159704168, E-Mail: sybille.ziesenhenn@kreis-hz.de</p> <p>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.</p>	<p>A 3.49</p> <p>Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>B 3.49 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.50</p>	<p>A 3.50</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>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.</p> <p>Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - 01 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“ , Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 - 0 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.</p>
<p>3.51 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 Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits auf dem Plan enthalten (Hinweis „Brandschutz“).</p> <p>Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <hr/> <p>B 3.50 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 3.51 Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <hr/> <p>B 3.51 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.52 4. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-</p>	<p>A 3.52 Der Hinweis ist in der Begründung (Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“) bereits enthalten.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p>
<p>3.53 5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung in Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>B 3.52 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.54 Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.</p>	<p>A 3.53 Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>B 3.53 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.55 Ordnungsamt, Katastrophenschutz Frau Koch, Tel. 03941/5970-4517, E-Mail: kers-tin.koch@kreis-hz.de</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken.</p>	<p>A 3.54 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.54 ---</p> <p>A 3.55</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>B 3.55 ---</p>
<p>3.56 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</p>	<p>A 3.56 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.</p>	
<p>3.57 Hinweis:</p> <p>Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20042015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.</p>	<p>B 3.56 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 3.57</p> <p>Es wird ein Hinweis „Kampfmittel“ auf dem Plan ergänzt.</p> <p>B 3.57 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p>
<p>3.58 Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde Frau Klein, Tel. 03941 59704313, E-Mail: andrea.klein@kreis-hz.de</p> <p>Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Anbindung des Einkaufscenters von der K 1355 geplant ist. Belange der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sind nur dann nicht betroffen, wenn dies nicht der Fall ist. Dann ist die zuständige örtliche Verkehrsbehörde die Stadt Ilsenburg.</p>	<p>A 3.58</p> <p>Eine direkte Anbindung von der K 1355 ist nicht vorgesehen. Es bleibt nur die bestehende Zufahrt zum Hochwasserschutzdamm für Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge erhalten. Lt. Verkehrsgutachten sind am Knotenpunkt Veckenstedter Weg (K 1355)/ Apfelweg ausreichend, so dass keine Maßnahmen an der K 1355 notwendig sind. Ein Zu- und Abfahrtsverbot an der K 1355 wird in der Planzeichnung ergänzt. (s. auch Pkt. A 5.60)</p> <p>B 3.58 Ergänzung Planzeichnung.</p>
<p>3.59 Amt für Kreisstraßen, Baulastträger Kreisstraßen/untere Straßenaufsicht</p>	<p>A 3.59</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>Frau Bulla, Tel. 03941 59702604, E-Mail: marina.bulla@kreis-hz.de</p> <p>1. Kreisstraßenbelange</p> <p>Der Standort befindet sich an der Kreisstraße (K) 1355 innerhalb der Ortsdurchfahrt Ilsenburg. In den Unterlagen sind keine Angaben zum Verkehrsaufkommen enthalten. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist gem. Punkt 4 der Begründung über den Apfelweg geplant. Auf Seite 9 der Begründung ist der vorläufige Lageplan mit der Lage der Zufahrt ersichtlich. Danach soll diese Zufahrt in nur ca. 50 m Abstand zur Einmündung des Apfelweges in die K1355 angelegt werden. Gegenüberliegend ist bereits eine Zufahrt zur Tankstelle vorhanden. Es bestehen Bedenken, dass mit der geplanten Zufahrt zu den Parkplätzen bisher nicht aufgetretene Verkehrsprobleme entstehen, die sich evtl. auch bis auf die naheliegende K1355 auswirken. Deshalb wird vorgeschlagen, die Zufahrt zu den Parkplätzen ebenfalls an die Karlstraße zu planen.</p>	<p>Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über den Apfelweg. Ein Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass der Knoten Veckenstedter Weg/Apfelweg dabei auch zukünftig leistungsfähig bleibt. Bei der Anbindung über den Apfelweg sind keine Maßnahmen (z. B. Linksabbiegespur) notwendig, um den Verkehrsfluss zu erhalten. Der Knotenpunkt Apfelweg/Anbindung Einzelhandel wird auch zukünftig eine gute Qualitätsstufe (B) erreichen. Das Verkehrsgutachten hat bei seiner Prognose für diesen Knoten auch die Zufahrt der Tankstelle beachtet. Eine Zuwegung des Parkplatzes über die Karlstraße wird im Verkehrsgutachten nicht empfohlen. Das Gutachten sieht lediglich für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung über die Karlstraße vor. Dies wird in Kap. 11 „Auswirkungen des Bebauungsplanes“ aufgenommen.</p> <p>B 3.59 Ergänzung der Planung.</p>
<p>3.60 Gemäß Punkt 5.10 der Begründung ist von der K1355 eine Zufahrt für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des Dammes erforderlich. Auf dem vorläufigen Lageplan auf Seite 9 ist in dem Bereich bereits eine Zufahrt von der K1355 vorhanden. Es ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, ob diese vorhandene Zufahrt genutzt werden soll (dies hat vorrangig zu erfolgen) oder eine weitere Zufahrt geplant ist. Bei letzterem besteht Zustimmungsbedarf, eine endgültige Entscheidung wird vorbehalten.</p>	<p>A 3.60 Es bleibt bei der bestehenden Erschließung des Dammes. Diese wird durch ein Fahrrecht zeichnerisch definiert. Im Plan wird entlang der K 1355 ein Zu- und Abfahrtsverbot zeichnerisch definiert. Im Lageplan des Vorhabens (s. Begründung Kap. 4 „Geplantes Vorhaben“) wird die Zufahrt für Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge dargestellt und textlich festgesetzt, dass diese im bestehenden Bereich vom Zu- und Abfahrtsverbot ausgenommen sind. s. auch Pkt. A 3.58</p> <p>B 3.60 Ergänzung Planung.</p>
<p>3.61 Sollten Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Hausanschlussleitungen in die Fahrbahn der</p>	<p>A 3.61 Zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>K1355 verlegt werden, hat das jeweilige Ver- und Entsorgungsunternehmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Bauausführung, das Verlegerecht beim Landkreis Harz, Amt für Kreisstraßen, Friedrich-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt zu beantragen und einen separaten Straßenbenutzungsvertrag (Straßensondernutzung) abzuschließen.</p>	<p>Die Hinweise sind bei den weiteren Planungen zu beachten.</p> <hr/> <p>B 3.61 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.62 2. Untere Straßenaufsicht</p> <p>Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Gemäß Pkt. 4 der Begründung wird die Zufahrt zum Plangebiet/Parkplätze über die Straße „Apfelweg“ und die Anlieferung über die Straße „Karlstraße“ realisiert. Damit ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der gesicherte Zugang ist somit vorhanden.</p>	<p>A 3.62</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.62 ---</p>
<p>3.63 Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelhygiene Herr Armes, Tel. 03941 5970 4320, E-Mail: robert.ames@kreis-hz.de</p> <p>Seitens des Amtes 39 kann zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ der Stadt Ilsenburg erst eine Stellungnahme abgegeben werden, wenn konkrete Planungen vorliegen, welche mit lebensmittelrechtlichen, tierseuchenrechtlichen und/oder tierschutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang stehen.</p>	<p>A 3.63</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <hr/> <p>B 3.63 ---</p>
<p>3.64 Keine weiteren Hinweise hatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fachdienst Planung – ÖPNV 	<p>A 3.64 Zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<ul style="list-style-type: none"> • Gesundheitsamt • Amt f. Gebäude- und Schulverwaltung als Eigentümer kreislicher Liegenschaften • Bauordnungsamt, Bauaufsicht. 	<p style="text-align: right;">B 3.64 ---</p>
<p>3.65 (B)</p> <p>Da noch wesentliche Unterlagen nicht vorliegen, kann sich die Stellungnahme nur auf die vorliegenden Unterlagen beziehen. Eine Prüfung kann deshalb noch nicht umfänglich erfolgen.</p>	<p style="text-align: right;">A 3.65</p> <p style="text-align: center;">Zur Kenntnis genommen.</p> <p style="text-align: right;">B 3.65 ---</p>
<p>3.66 Zur Teilaufhebung:</p> <p>Der vorhandene Bebauungsplan soll in einem Teilbereich des neuen Plangebietes aufgehoben werden. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung sollte zur Eindeutigkeit als Flächensymbol, das sich deutlich von der Richtfunktrasse unterscheiden sollte, dargestellt werden.</p>	<p style="text-align: right;">A 3.66</p> <p style="text-align: center;">Der Bitte wird nachgegeben und der Bereich der Teilaufhebung noch deutlicher dargestellt.</p> <p style="text-align: right;">B 3.66 Redaktionelle Anpassung Planzeichnung.</p>
<p>3.67 Bisher wird in der Begründung auf Ziel und Zweck der Aufhebung nicht eingegangen. Grundsätzlich ist bei übereinanderliegenden Planungen (Ursprungsplan, ggf. vorgenommene (Teil-) Änderungen bzw. Neuüberplanung) immer die aktuellste rechtskräftige Planung anzuwenden. Eine Aufhebung ist hier bei Überplanung des Bereichs ggf. nur dann erforderlich, wenn z. B. die darunterliegende Planung fehlerhaft ist.</p>	<p style="text-align: right;">A 3.67 Eine Aufhebung des Teilplanes wird als eindeutiger für die spätere Handhabung gesehen als eine reine Überdeckung. Die Begründung der Aufhebung wird in der Begründung im Kap. 1 „Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke“ ergänzt.</p> <p style="text-align: right;">B 3.67 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.68 Zur textlichen Festsetzung 1.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In einem „normalen“ Bebauungsplan kann nicht die maximale Verkaufsfläche für das gesamte Sondergebiet festgesetzt werden, 	<p style="text-align: right;">A 3.68</p> <p style="text-align: center;">Es wird an einem „normalen“ Bebauungsplan festgehalten. Es erfolgt eine Gliederung des Sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

sondern nur je Baugrundstück. Die Anzahl und Größe der Baugrundstücke kann im B-Plan nicht beeinflusst werden. „Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage allerdings unzulässig“ (Stür, Bau- und Fachplanungsrecht).

Das **Windhundprinzip** ist also auch bei der vorliegenden Planung, im „normalen Bebauungsplan“, unzulässig. Es kann ein entschädigungspflichtiger Schaden entstehen, da das Baufenster grundsätzlich eine Bebauung mit Hauptnutzungen in einem deutlich größeren Umfang ermöglichen würde (unter Beachtung GRZ ist eine Vollbebauung innerhalb der Baugrenzen möglich).

in 2 Teilgebiete (SO 1 und SO 2) mit jeweils einer Verkaufsstätte. In den Teilgebieten werden jeweils Verkaufsflächenunter- und -obergrenzen festgelegt:

„Im sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) sind auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.300 qm zulässig:

- *Vollsortimenter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren mit einer mind. Verkaufsfläche von 1.800 qm und einer max. Verkaufsfläche von 2.200 qm. Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche zulässig.*
- *Bäcker mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm*

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) sind auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.580 qm zulässig:

- *Lebensmittel-Discounter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer mind. Verkaufsfläche von 1.200 qm und einer max. Verkaufsfläche von 1.400 qm. Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche zulässig.*
- *Ein oder mehrere Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 180 qm:*
 - *Textilfachmarkt*
 - *Café*
 - *Imbiss*
 - *Feinkostladen*
 - *Dienstleistungsbetriebe wie Schuhmacher, Schlüsseldienst, Reinigung und*

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p><i>Finanzdienstleistungen inkl. Geldautomat und Kontoauszugsdrucker</i></p> <p><i>In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind eigenständige Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Frisöre und Reisebüros nicht zulässig.“</i></p> <p>Damit ist eine Bebauung nach dem „Windhundprinzip“ nicht mehr möglich.</p> <p>B 3.68 Änderung Planzeichnung und textl. Festsetzungen</p>
<p>3.69 – Das Sortiment ist z.T. noch nicht ausreichend beschrieben, weil Aussagen zum Randsortiment fehlen. Es ist auch möglich festzusetzen, was nicht Gegenstand des zulässigen Sortiments sein soll (ist u. a. wichtig im Zusammenhang mit der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde).</p>	<p>A 3.69 Es wird textlich festgesetzt, dass innenstadtrelevante Randsortimente auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche zulässig sind. Weitere Einschränkungen werden aufgrund des breiten Sortimentspektrums als nicht zielführend angesehen.</p> <p>B 3.69 Ergänzung textl. Festsetzungen.</p>
<p>3.70 – Die Begründung nimmt noch nicht ausreichend Bezug auf § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere weil der Standort auch nicht in einem definierten zentralen Versorgungsbereich liegt.</p>	<p>A 3.70</p> <p>Wie Pkt A 2.5</p> <p>Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.</p> <p>Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.</p> <p>Gemäß Gutachten ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Landmarkt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.</p>

Stadt Ilseburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		<p>Der Vollsortimenter weißt derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben.</p> <p>Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt.</p> <p>Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.</p> <p>Teil aus A 2.8: Die Wirtschaftlichkeitsprüfung belegt die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können gem. erstellter Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ wird ergänzt.</p>
	<p>3.71 – Da anzunehmen ist, dass das konkrete Bauvorhaben schon im Wesentlichen feststeht (siehe auch Begründung S. 9), sollte ernsthaft geprüft werden, zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) zu wechseln. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt noch problemlos möglich. Gründe, die für ein solches Vorgehen grundsätzlich sprechen, wurden der Stadt Ilseburg u.a. im Rahmen des</p>	<p>B 3.70 Ergänzung Begründung.</p> <hr/> <p>A 3.71 Es wird am normalen Bebauungsplanverfahren festgehalten.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>Bebauungsplanverfahrens zur Harzburger Straße bereits übermittelt; sie gelten hier grundsätzlich auch.</p>	
<p>3.72 Sonstiges zur Satzung/Planzeichnung:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz Bestandteil des Bebauungsplans (der Satzung) sein müssen. Ihre räumliche Zuordnung, auch wenn sie nicht im Geltungsbereich selbst liegen, muss im Sinne der Normenklarheit erkennbar und rechtlich und tatsächlich gesichert sein. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es nicht allein um den Ausgleich für das geschützte Biotop geht, sondern darüber hinaus auch um den Ausgleich des Eingriffs durch alle baulichen Vorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden (Pkt. 5.11 der Begründung, es handelt sich nicht um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB).</p>	<p>B 3.71 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 3.72</p> <p>Der Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung wurde zum Entwurf ergänzt. Darauf folgend werden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz als Bestandteil des Bebauungsplanes ergänzt. Entsprechende „Platzhalter“ waren im Vorentwurf bereits enthalten (s. textliche Festsetzungen und Begründung).</p> <hr/> <p>B 3.72 Ergänzung der Planung.</p>
<p>3.73 Die Satzung darf erst dann erlassen werden, wenn das Befreiungsverfahren hinsichtlich des besonders geschützten Biotops abgeschlossen ist (siehe Stellungnahme untere Naturschutzbehörde).</p>	<p>A 3.73 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.73 ---</p>
<p>3.74 Die Gasleitung verläuft z. T. mitten über das Baugebiet. Da sie Sicherheitsabstände benötigt und die textlichen Festsetzungen bisher die Anwendung von § 23 Abs. 5 BauNVO (d. h. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen außerhalb der Baugrenze) nicht ausschließen, sollte geprüft werden, ob es sinnvoll ist, ein (schmales) flächenhaftes Leitungsrecht festzusetzen, um den Schutz vor Überbauung zu gewährleisten.</p>	<p>A 3.74 Es erfolgt eine Grunddienstbarkeit. Zudem wird ein Leitungsrecht festgesetzt.</p> <hr/> <p>B 3.74 Ergänzung Planzeichnung.</p>

Stadt Isenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>3.75 Wenn der Hochwasserschutzdamm innerhalb des Geltungsbereiches liegen sollte, sind die entsprechenden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB aufzunehmen.</p>	<p>A 3.75 Der Hochwasserschutzdamm befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <hr/> <p>B 3.75 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.76 Hinsichtlich des Risikogebietes (siehe untere Wasserbehörde und Anlage) ist die nachrichtliche Übernahme der betroffenen Fläche gemäß § 9 Abs. 6a BauGB erforderlich.</p>	<p>A 3.76 Es wird ein Hinweis auf den Plan aufgebracht: „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Plangebiet befindet sich im wasserrechtlichen Sinn im Hochwasser-Risikogebiet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten erstellt worden sind (HQ 100 oder HQ extrem) und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach § 78b WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.“</p> <hr/> <p>B 3.76 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p>
<p>3.77 Soweit Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich werden, sind sie im Plan festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB, siehe auch untere Wasserbehörde).</p>	<p>A 3.77 Wie Pkt. A 3.22: Ein entsprechendes Versickerungsgutachten wurde erstellt. Dieses hat ergeben, dass eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist. Es wird eine textliche Festsetzung „Oberflächenentwässerung“ aufgenommen, nach der das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.</p> <hr/> <p>B 3.77 Ergänzung textliche Festsetzung.</p>
<p>3.78 Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):</p>	<p>A 3.78</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan soll mit einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) erlassen werden. Die entsprechende Grundlage für eine ÖBV ist in § 85 BauO LSA gegeben, aber gebunden an ein besonderes Ortsbild. Dies müsste dann zur Rechtssicherheit begründet werden. 	<p>Örtliche Bauvorschriften werden ergänzt und deren Erforderlichkeit begründet.</p> <hr/> <p>B 3.78 Ergänzung ÖBV und Begründung.</p>
<p>3.79</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzung Nr. 3 zur abweichenden Bauweise ist noch nicht eindeutig: sie muss klarstellen, zu welcher Regelbauweise (hier wohl offene) welche Abweichung erfolgen soll. 	<p>A 3.79 Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet zzt.: „Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.“</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt ergänzt: „Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.“</p> <hr/> <p>B 3.79 Ergänzung textliche Festsetzungen.</p>
<p>3.80</p> <ul style="list-style-type: none"> Durchgängig ist eine falsche Bezeichnung der Kreisstraße gewählt. Dies ist zu berichtigen. 	<p>A 3.80 Der Forderung wird nachgekommen und die Bezeichnung von K 1322 in K 1355 geändert.</p> <hr/> <p>B 3.80 Änderung der Planung.</p>
<p>3.81</p> <ul style="list-style-type: none"> Wenn, wie dies die Begründung erkennen lässt, keine Zufahrt von der K 1355 erfolgen soll, sollte das Planzeichen 6.4 der Anlage zur PlanzV im Sinne der Normenklarheit verwendet werden. Wenn nach Vorliegen der verschiedenen Gutachten die Ein- und Ausfahrten klar sind, wäre es auch eine Möglichkeit, die Unterbrechung des Pflanzstreifens durch dieses Planzeichen für Einfahrten festzusetzen. 	<p>A 3.81 Eine direkte Anbindung von der K 1355 ist nicht vorgesehen. Wie Pkt. A 3.58: Eine direkte Anbindung von der K 1355 ist nicht vorgesehen. Es bleibt nur die bestehende Zufahrt zum Hochwasserschutzdamm für Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge erhalten. Lt. Verkehrsgutachten sind auch keine Maßnahmen an der K 1355 (z.B. Linksabbiegespur) notwendig. Ein Zu- und Abfahrtsverbot an der K 1355 wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <hr/> <p>B 3.81 Ergänzung der Planung.</p>
<p>3.82</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Gebäudehöhe als Höchstmaß ist in Planzeichnung und Planzeichenerklärung 	<p>A 3.82 Da im vorliegenden Fall nur ein Höhenmaß festgesetzt wird, wird der Forderung nachgekommen und das Planzeichen entsprechend angepasst.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	unterschiedlich. Das ist verwirrend und zu bereinigen.		
		B 3.82	Redaktionelle Änderung Planzeichenerklärung.
3.83	<ul style="list-style-type: none"> 1. Satz der Textlichen Festsetzung Nr. 2: Dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf, ergibt sich bereits aus dem Wortsinn und ist als Festsetzung entbehrlich. 	A 3.83	Dem Vorschlag wird nachgekommen und der 1. Satz gestrichen.
		B 3.83	Änderung Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen.
3.84	<ul style="list-style-type: none"> Das Baufeld und die weiteren Festsetzungen sind nur zum Teil vermaßt. Es sollten die Maße insbesondere des Baufeldes ergänzt werden, um eine Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren eindeutig prüfen zu können. 	A 3.84	Der Empfehlung wird gefolgt und weitere Maße im Plan ergänzt. Hierzu wird eine neue Planunterlage mit aktuellen Flurstückgrenzen zu Grunde gelegt.
		B 3.84	Ergänzung Planzeichnung.
3.85	<ul style="list-style-type: none"> Der ausgefertigte Bebauungsplan soll alle erforderlichen Teile zusammenhängend erkennen lassen und maßstäbig sein (eine Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken). 	A 3.85	Der Plan ist maßstäblich (M. 1 : 1.000) und vollständig. Für die Satzungsfassung wird ein (vollständiges) Plandokument erstellt.
		B 3.85	Keine Änderung der Planung.
3.86	<ul style="list-style-type: none"> Da die Höhe der Richtfunkstrecke nicht bekannt ist, ist es kaum möglich, den unter Hinweis 1 erforderlichen vertikalen Schutzabstand zu überprüfen. 	A 3.86	Der Hinweis „Richtfunktrasse“ wird in der Begründung um die Höhe der Trasse ergänzt: „Die Mittellinie der Richtfunkstrahlen liegt hier bei 32 m über dem gewachsenen Grund im Bereich des Plangebiets zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans.“
		B 3.86	Ergänzung Begründung.
3.87	<ul style="list-style-type: none"> Zudem: Wie verhält sich dies bei den ausnahmsweise zulässigen notwendigen technischen Anlagen? 	A 3.87	Die Vorgaben zum Schutzkorridors beziehen sich auf alle Anlagen in diesem Bereich. Auch technische Anlagen und temporäre Einrichtungen wie Baukräne u. ä. müssen ihn einhalten. Bei dem Bauvorhaben ist jedoch nicht davon auszugehen,

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Warum bezieht sich der Hinweis beim horizontalen Schutzkorridor auf 30 m, während in der Planzeichnung 50 m dargestellt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Was bedeuten +/- x m beim Schutzkorridor? 	<p>dass Anlagen über 32 m Höhe erforderlich werden.</p> <p>30 bzw. 50 m wurden aus dem F-Plan übernommen. Hier wurden einheitlich für alle Richtfunktrassen die gleichen Korridore aufgenommen. Die im Plangebiet relevante Richtfunktrasse gehört der telefonica GmbH & Co. KG. Diese definiert einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m. Diese werden in den Hinweis „Richtfunktrasse“ auf dem Plan übernommen.</p> <p>+/- bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Abstand in beide Richtungen der Mittellinie der Richtfunktrasse einzuhalten ist. Bei dem vertikalen Schutzabstand also nach oben und nach unten. Dies wird in Kap. 10.2 „Richtfunktrasse“ der Begründung aufgenommen.</p> <p>B 3.87 Ergänzung Begründung und Hinweis auf Plan.</p>
	<p>3.88</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis 2: Gilt das Überbauungsverbot der Gasleitung auch für Stellplätze? 	<p>A 3.88 Nach Auskunft des Versorgungsträgers (E-Mail der Harz Energie Netz GmbH vom 16.09.2019) gilt das Überbauungsverbot nicht für Stellplätze. Der Hinweis wird daher wie folgt <i>ergänzt</i>: „Die Gashochdruckleitung darf nicht überbaut werden. <i>Stellplätze dürfen hier jedoch errichtet werden.</i>“ Auch: Pkt. A 26.1</p> <p>B 3.88 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p>
	<p>3.89</p> <ul style="list-style-type: none"> • Präambel: Die Begründung wird nicht beschlossen. 	<p>A 3.89 Die Präambel wird wie folgt <i>geändert</i>: „... hat der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) den Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		Bauvorschrift als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
		B 3.89 Änderung Präambel.
	<p>3.90 Es wird darum gebeten, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit einer 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Er ist nur dann nicht genehmigungsbedürftig, wenn er erst nach dem Wirksamwerden dieser 1. Änderung in Kraft tritt.</p>	<p>A 3.90</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		B 3.90 ---
	<p>3.91 Es wird darum gebeten, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bebauungsplan auch X-Planungskonform zeitnah auf der gemeinsamen Plattform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht.</p> <p>Ansonsten wird um die Zusendung von 2 Ausfertigungsexemplaren gebeten.</p>	<p>A 3.91 Den Bitten wird nachgekommen.</p>
		B 3.91 ---
<p>4 Regionale Planungsgemeinschaft Harz</p> <p>Schreiben vom 31.07.2019</p>	<p>4.1 Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde Ilsenburg als Grundzentrum festgelegt und räumlich abgegrenzt. Es wird festgestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb dieser räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums befindet.</p>	<p>A 4.1 Der Sachverhalt wird in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung ergänzt.</p>
	<p>4.2</p>	<p>B 4.1 Ergänzung Begründung. Wie Pkt A 2.5:</p> <p>A 4.2</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Gemäß den im [Sachlichen Teilplan](#) enthaltenden Festlegungen zum Einzelhandel unter Pkt. 3.2.5, Z 27, sind [Ausweisungen](#) von [Sondergebieten](#) für [großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren](#) möglich. Mit dem Z 32, als Übernahme aus dem LEP2010, kann die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, [auch in Grundzentren](#) unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig sein. Diese [Bedingungen](#) sind [nachweislich zu erfüllen](#). Demzufolge kann eine endgültige Stellungnahme in Bezug auf die Zentralörtliche Gliederung durch die Geschäftsstelle erst abgegeben werden, wenn diese [Nachweise](#) im Zuge des [Gutachtens erbracht](#) werden. In der Begründung zum B-Plan fand sich die Aussage, dass ein Einzelhandelsgutachten erstellt werden soll, „um die Verträglichkeit der neuen Ansiedlung zu gewährleisten“. Das Ergebnis des Gutachtens soll nach Aussage in der Begründung in die Planung einfließen (nach Meinung der Regionale Planungsgemeinschaft Harz nach muss das Ergebnis des Gutachtens jedoch zum jetzigen Zeitpunkt bereits vorliegen, um eine raumordnerische Prüfung vornehmen zu können). Es wird darum [gebeten, der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz das Gutachten nach Fertigstellung frühestmöglich zuzusenden](#).

Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.

Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.

Gemäß Gutachten ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Landmarkt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.

Der Vollsortimenter weist derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben.

Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt. Gem. Gutachten werden sich die Einwohner Ilsenburgs allerdings aufgrund der gewachsenen Einkaufsbeziehungen und der Angebotsvielfalt auch weiterhin ergänzend auswärts – vor allem im benachbarten Wernigerode – versorgen.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.

Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt.

B 4.2 Ergänzung Begründung.

<p>4.3 Z 28 des Sachlichen Teilplanes legt als Übernahme des Z 48 des LEP2010 fest, dass Projekte in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen, 2. städtebaulich zu integrieren sind, 3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen, 4. per ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind und 5. deren motorisierte Verkehre nicht zu unverträglichen Belastungen angrenzender Siedlungsgebiete führen dürfen. 	<p>A 4.3</p> <p>Teil aus A 2.8: Zu Z 48 LEP (entspricht Z 28 REPHarz), <u>Kongruenz- und Integrationsgebot</u>: Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes hinaus. Auch befindet sich der Vorhabenstandort an städtebaulich integrierter Lage mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Gem. Schallgutachten wird durch das Vorhaben keine unverträgliche verkehrliche Belastung verursacht.</p>
<p>4.4 Gemäß des im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz erstellten Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz“ von 2014 wurde für die Stadt Ilsenburg ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dieser befindet sich im weiteren Bereich des Marktplatzes. Demzufolge liegt der nun beplante Standort über einen Kilometer außerhalb des für Ilsenburg abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Der Planbereich liegt, grob gesagt, zwischen dem Industriegebiet Ilsenburg (was sich nördlich und östlich anschließt) und der in westlicher Richtung beginnenden Wohnbebauung. Aus diesem Grund ist der Standort auch innerstädtisch eher als Standort im Randbereich der Wohnbebauung zu bewerten, der nur eine eingeschränkte Nahversorgung insbesondere für die fußläufige Bevölkerung leisten kann.</p>	<p>B 4.3 Ergänzung Begründung.</p> <p>A 4.4</p> <p>Aus Pkt. A 2.5: Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.</p> <p>Aus Pkt. A 2.8: Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs und entspricht damit der grundzentralen Versorgungsfunktion in seinem Verflechtungsbereich. Die verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet. Auch befindet sich der Vorhabenstandort an städtebaulich integrierter Lage mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Gem.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		<p>Schallgutachten wird durch das Vorhaben keine unverträgliche verkehrliche Belastung verursacht. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ wird ergänzt.</p> <p>B 4.4 Ergänzung Begründung.</p>
<p>4.5 Mit Vorlage des Gutachtens sind die unter Z 28 genannten fünf Punkte planerisch abzuarbeiten, gleiches gilt auch für den Grundsatz G 34 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“.</p>	<p>A 4.5 Grundsatz G 34 besagt, dass die Bauleitplanung für strukturprägende Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung auf den Erhalt und, wenn möglich, auf die Stärkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bzw. der Innenstädte/Ortskerne als Einzelhandelsstandorte, – der wohnortnahen Grundversorgung und – einer qualitativ hochwertigen Grundversorgung ausgerichtet werden soll. <p>Teil aus Pkt. A 2.8 (zu Z 28): Zu Z 48 LEP (entspricht Z 28 REPHarz), <u>Kongruenz- und Integrationsgebot</u>: Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich hinaus. Auch befindet sich der Vorhabenstandort an städtebaulich integrierter Lage mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Gem. Schallgutachten wird durch das Vorhaben keine unverträgliche verkehrliche Belastung verursacht. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ wird ergänzt.</p>	<p>B 4.5 Ergänzung Begründung.</p>
<p>4.6 Weiterhin sei auf die Grundsätze G 36 und G 37 des Sachlichen Teilplanes verwiesen, die in der Planung zu berücksichtigen sind.</p>		<p>A 4.6 G 36: Bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen strukturprägender Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung soll eine frühzeitige interkommunale Abstimmung unter Beteiligung der Träger der Regionalplanung und der fachlich zuständigen Verbände vorgenommen werden.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Eine Beteiligung der Träger der Regionalplanung und der fachlich zuständigen Verbände ist im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan erfolgt.

G 37: Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände durch dauerhafte Aufgabe von Einzelhandelsmärkten soll die Gemeinde möglichst frühzeitig auf Regelungen zwischen den beteiligten Akteuren zur Nachnutzung oder zum Rückbau hinwirken.

Aus Pkt. A 3.10:

Der jetzige Standort des Verbrauchermarktes (VK knapp 1.000 m²) ist jedoch aufgrund seiner Größe und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten lt. Gutachten in seiner Funktion als Lebensmittelmarkt unrealistisch. Unabhängig von der Planung des neuen Vorhabens ist daher zu erwarten, dass sich der alte Markt nicht halten kann und eine Nachnutzung der Fläche gefunden werden muss. Potenzielle Nachnutzungsoptionen ergeben sich lt. Gutachten eher für kleinere u. U. mehrere Shops und Dienstleister.

Die Stadt Ilsenburg bemüht sich in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger eine Nachnutzung zu finden. Anbieten würden sich z. B. Fitnesscenter, Tagespflege für Senioren/Seniorenbetreuung oder Handel. Es besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 für den Standort. Mit ihm sind ein Supermarkt, Discounter, Shops und Büros festgesetzt. Bei Umnutzungen ist ggf. eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt.

Teil aus Pkt. A 2.8:

Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich hinaus.

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>Auf die Karte der ungefähren grundzentralen Verflechtungsbereiche in der Planungsregion Harz, die als Anlage 3 im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ enthalten ist, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p>	<p>B 4.6 Ergänzung Begründung.</p>
<p>4.7 Die Lage des B-Planes grenzt unmittelbar an den Lauf der Ilse. Im REPHarz ist die Ilse als Vorranggebiet für Hochwasserschutz unter Pkt. 4.3.1 ausgewiesen. Auch wenn, wie im vorliegenden Fall, keine zeichnerische Abgrenzung des Vorranggebietes für Hochwasserschutz des REPHarz im Plangebiet erkennbar ist, so gilt doch die unter Z 4 des Pkt. 4.3.1. genannte Flächenabgrenzung zwischen den Uferlinien und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer als Vorranggebiet. Zur konkreten Beurteilung einer möglichen Lage im Überschwemmungsgebiet und somit im Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist die zuständige Fachbehörde am Verfahren zu beteiligen, ihre Stellungnahme ist maßgebend. Daraus resultierende Maßnahmen zur Sicherung der diesbezüglichen Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Falls das B-Plan-Gebiet von der Fachbehörde nicht dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet zugeordnet wird, so ist es in jedem Fall dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz des REPHarz zuzuordnen und somit ein potenzieller Retentionsraum. In diesen Gebieten ist gemäß Z 2 des Pkt. 4.5.1 den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen (eine geplante Bebauung ist ein entgegenstehender Belang) ein besonderes Gewicht beizumessen. Auch das Vorhandensein eines Auwaldes im B-Plan-Bereich weist auf potenzielle Überschwemmungen der Planungsfläche hin.</p>	<p>A 4.7</p> <p>Zum Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikogebiet: Untere Wasserbehörde (LK Harz): s. Pkte. 3.18 – 3.21</p> <p>Aus A 3.8: Eine Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wird in der Begründung ergänzt (Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“). Nach aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz gibt es im Bereich der Ilse durch die Wirksamkeit des Deiches „Veckenstedter Weg“ keine Ausuferungen mehr bei einem HQ 100. Lediglich im Bereich Apfelweg-Karlstraße kann es bei einem HQ100 des Suenbachs zu kleinräumigen Überschwemmungen kommen. Der Bereich liegt jedoch nicht in einem gesichertem/vorläufig</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>In den neuen Karten des LHW wird der gesamte Bereich des B-Planes als überschwemmungsgefährdet dargestellt (komplett mit einem HQ₂₀₀ überlagert und größtenteils durch ein HQ₁₀₀!). Zu dieser Thematik fand keine planerische Auseinandersetzung in den vorliegenden Antragsunterlagen statt, was in jedem Fall nachzuholen ist. Die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde ist der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz zur Kenntnis zu geben.</p>	<p>gesichertem Überschwemmungsgebiet. Demzufolge sind auch keine baulichen Anpassungen aufgrund von Ilse-Hochwasser erforderlich. Aus Pkt. A 3.20: Es wird ein Hinweis auf den Plan aufgebracht: „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Plangebiet befindet sich im wasserrechtlichen Sinn im Hochwasser-Risikogebiet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten erstellt worden sind (HQ 100 oder HQ extrem) und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach § 78b WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme der Wasserbehörde wird der RPG Harz zur Kenntnis gegeben.</p>
	<p>4.8 Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde abschließend die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP201 0 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</p>	<p>B 4.7 Ergänzung der Planung.</p> <p>A 4.8 Zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.</p> <p>Die Planung steht dem Arbeitsstand der derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.</p>		
		B 4.8	---
	<p>4.9 Hinweis: Im B-Plan wird der Pkt. 4.2. des REPHarz mehrfach zitiert. Seit 2018 ist dieser Punkt nicht mehr gültig und wurde durch den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ ersetzt.</p>	A 4.9	Der Sachverhalt wird in der Begründung in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ korrigiert.
		B 4.9	Korrektur Begründung.
<p>5 Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte</p> <p>Schreiben vom 17.07.2019</p>	<p>5.1 Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.</p>	A 5.1	Zur Kenntnis genommen.
		B 5.1	---
	<p>5.2 Auf Grund der Nähe des überplanten Gebietes zu landwirtschaftlichen Flächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) kommen kann.</p>	A 5.2	Zur Kenntnis genommen.
		B 5.2	Keine Änderung der Planung.
	<p>5.3 Bei der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass diese vorwiegend auf der überplanten Fläche bzw. im Stadtgebiet vorgenommen werden. Hierbei sollten keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu</p>	A 5.3	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Flächengröße nicht möglich. Die Hinweise werden bei der Auswahl der Kompensationsflächen berücksichtigt.

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.		
				B 5.3 ---
6 Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West Schreiben vom 24.07.2019	6.1	1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.	A 6.1	s. Pkt. 6.2
				B 6.1 ---
	6.2	2. Belange des RB West der LSBB sind bei der o. g. Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen .	A 6.2	Zur Kenntnis genommen.
				B 6.2 ---
7 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 25.07.2019	7.1	Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Aus Sicht der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA Sachsen – Anhalt werden keine maßgeblichen Belange tangiert . Es wird darum gebeten, auch die Stellungnahme der Abt. Archäologie zu beachten .	A 7.1	Zur Kenntnis genommen. Abt. Archäologie: s. Pkte. 7.2 + 7.3
				B 7.1 ---
	7.2	Abteilung Bodendenkmalpflege Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben.	A 7.2	Zur Kenntnis genommen.
				B 7.2 ---
	7.3	Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt.	A 7.3	Zur Kenntnis genommen.

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		B 7.3 ---
	7.4 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.	A 7.4 Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
		B 7.4 Ergänzung Begründung.
	7.5 Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar .	A 7.5 Zur Kenntnis genommen.
		B 7.5 ---
8 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 01.08.2019	8.1 <u>Bergbau</u> Es liegen keine Planungen über Bergbauliche Arbeiten , die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, für den Bereich der Antragsfläche vor. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt eben falls nicht vor . Bearbeiterin: Frau Huch (0345 - 5212 226)	A 8.1 Zur Kenntnis genommen.
	8.2 <u>Geologie</u> Ingenieurgeologie und Geotechnik: Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt .	A 8.2 Zur Kenntnis genommen.

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>8.3 Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass oberflächennah wenig tragfähige Schichten zu erwarten sind (Ilse-Niederungsgebiet). Dementsprechend wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bearbeiter: Herr Schönberg (0391 - 53579 507)</p>	<p>B 8.2 ---</p> <p>A 8.3 Ein Baugrundgutachten wurde erstellt. Es wird ein Hinweis „Baugrund“ auf den Plan aufgenommen: „Oberflächennah sind wenig tragfähige Schichten zu erwarten. Daher wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.“ Kap. 10 „Hinweise - Baugrund“ der Begründung wird ergänzt.</p> <p>B 8.3 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p>
	<p>8.4 Hydro- und Umweltgeologie:</p> <p>Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Nach den bekannten Informationen ist der mittlere Grundwasserstand in Tiefen größer 5 m unter Gelände zu erwarten. In den Auebildungen sind Staunässeerscheinungen möglich. Bearbeiter: Herr Dr. Balaske (0345 - 5212 180)</p>	<p>A 8.4</p> <p>Ein Baugrundgutachten hat ergeben, dass das Grundwasser bei 2,0 m unter Geländeoberfläche zu erwarten ist. Gebäude sind entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E abzudichten. Ein Hinweis „Baugrund“ wird auf den Plan aufgenommen (s. Pkt. A 8.3).</p> <p>B 8.4 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p>
<p>13 Stadt Wernigerode</p> <p>Schreiben vom 05.08.2019</p>	<p>13.1 Die Stadt begrüßt es ausdrücklich, dass im Punkt 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 ausgeführt wird, dass ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erarbeitet und im Entwurf ergänzt wird.</p>	<p>A 13.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 13.1 ---</p>
	<p>13.2 Die Stadt erwartet darin untersetzte Aussagen, welche Auswirkungen durch die Ansiedlung der geplanten Märkte auch auf das benachbarte Mittelzentrum Wernigerode entstehen können. Es wird der Nachweis zu erbringen sein, dass keine negativen/schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt zu erwarten sind. Es wird im Entwurf zum Bebauungsplan um entsprechende Aussagen gebeten.</p>	<p>A 13.2 Anfang wie Pkt. A 2.5: Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben trägt dazu bei, den einzigen</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		<p>Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken.</p> <p>Außerdem ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.</p> <p>Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt und die Analyse als Anlage beigefügt.</p> <hr/> <p>B 13.2 Ergänzung Begründung.</p>
<p>14 Gemeinde Nordharz</p> <p>Schreiben vom 20.06.2019</p>	<p>14.1 Die Gemeinde Nordharz strebt für ihre Bevölkerung die wohnortnahe Grundversorgung an. In verschiedenen Ortsteilen ist diese bereits vorhanden, unter anderem der NP-Markt in Stapelburg. Nachdem der Einkaufsmarkt in Abbenrode geschlossen hat, hat sich dort die „Abbotheke“, ein privat geführter Dorfladen, in der Dorfmitte etabliert.</p> <p>In Veckenstedt ist mit Schließung des PUK-Marktes Ende August 2016 der genossenschaftlich geführte „Landmarkt Veckenstedt Genossenschaft e. G“, ein Erfolgsmodell geworden, der die Versorgung besonders auch der älteren Bürger mit Grundnahrungsmitteln abdeckt.</p> <p>Die Gemeinde Nordharz unterstützt beide Vorhaben ausdrücklich und ist mit dem Angebot überaus zufrieden.</p>	<p>A 14.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 14.1 ---</p>
	<p>14.2 Insofern ist die Prüfung, inwieweit die mit oben genannter Planung vorbereiteten Flächen für ein Einkaufszentrum am Apfelweg in Ilsenburg auf die wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Nordharz Einfluss nehmen, unerlässlich. Eine Beeinträchtigung dieser wohnortnahen Versorgung in den Ortsteilen der Gemeinde Nordharz muss ausgeschlossen werden.</p>	<p>A 14.2 Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.</p> <p>Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden. Das</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		<p>Vorhaben trägt dazu bei, den einzigen Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Außerdem ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt und die Analyse als Anlage beigefügt.</p> <hr/> <p>B 14.2 Ergänzung Begründung.</p>
<p>15 Stadt Bad Harzburg Schreiben vom 05.07.2019</p>	<p>15.1 Mit der vorgelegten Bauleitplanung soll großflächiger Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Stadt Bad Harzburg hat 2018 ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die Stadt Ilsenburg war als Nachbargemeinde in die Planung einbezogen und hat Kenntnis von diesem Einzelhandelskonzept. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Planung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes keine negativen Auswirkungen (Kongruenzbereich) auf den Einzelhandel der Stadt Bad Harzburg hat.</p>	<p>A 15.1 Anfang wie Pkt. A 2.5: Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben trägt dazu bei, den einzigen Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Außerdem ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt und die Analyse als Anlage beigefügt.</p> <hr/> <p>B 15.1 Ergänzung Begründung.</p>
	<p>15.2 Weiterhin hat die Stadt Ilsenburg Kenntnis von der derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Harzburg. In der 37. Änderung des FNP werden die im Einzelhandelskonzept</p>	<p>A 15.2 Zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche in den FNP aufgenommen.	B 15.2 ---
	15.3 Ohne diesen Nachweis kann die Stadt Bad Harzburg der Planung nicht zustimmen, da der eigene Wirkungsbereich betroffen sein kann.	A 15.3 s. Pkt. A 15.1 B 15.3 ---
17 Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode Schreiben vom 19.09.2019	17.1 Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann weiterhin über die bereits für das Bebauungsplangebiet Nr. 21 vorhandenen Schmutzwasserkanäle beseitigt werden. Änderungen bzw. Detailplanungen der Grundstücksentwässerungsanlage/der Abwasserhältnisse sind schriftlich beim WAHB zu beantragen (Entwässerungsantrag).	A 17.1 Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. B 17.1 Keine Änderung der Planung.
	17.2 Die Niederschlagswasserbeseitigung des B-Plangebietes kann in die Karlstraße oder über den südlich des B-Plangebietes liegenden NW-Kanal erfolgen. Die Prüfung einer eventuell notwendig werdenden Regenrückhaltung muss bei der Detailplanung berücksichtigt und bei der Entwässerungsbeantragung entschieden werden.	A 17.2 s. Pkt. A 17.1 B 17.2 s. Pkt. A 17.1
	17.3 Es ist zu berücksichtigen, dass westlich der Flurstücke 387/170; 399; 397; 3729 ein SW-Kanal das B-Plangebiet schneidet bzw. streift sowie im südlich gelegenen Flurstück 3727 ein NW-Kanal das B-Plangebiet streift.	A 17.3 Der westliche SW-Kanal befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Es wird hierfür ein Leitungsrecht eingetragen. Das südlich gelegene Flurstück 3727 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sofern der Schutzstreifen des streifenden NW-Kanals in das Plangebiet ragt, wird zeichnerisch ein Leitungsrecht im Plan ergänzt. Im Südosten schneidet ein SW-Kanal die Ecke des Geltungsbereiches. Die Fläche ist bereits als Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

		festgesetzt. Die Leitung wird in die Planzeichnung übernommen und ein Leitungsrecht ergänzt.
		B 17.3 Ergänzung Planzeichnung/Planzeichenerklärung.
20 Stadtwerke Wernigerode GmbH Schreiben vom 09.07.2019	20.1 <u>Trinkwasser</u> Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich .	A 20.1 Zur Kenntnis genommen.
		B 20.1 ---
	20.2 Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung der technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten “ erfolgen .	A 20.2 Zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten am Apfelweg/Trift (Nr. 32) und Apfelweg/Veckenstedter Weg (Nr. 31) gesichert. Die Hydranten sind in der Vereinbarung über die Bereitstellung von Löschwasserhydranten durch die Stadtwerke Wernigerode erfasst und werden regelmäßig gewartet. Der Hinweis wird in Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“ der Begründung ergänzt.
		B 20.2 Ergänzung Begründung.
20.3 <u>Sonstiges</u> Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung von Versorgungsleitung notwendig, so ist diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern . Für die weitergehende Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.	A 20.3 Eine Mitbenutzung privater Grundstücke ist lt. Vorhabenträger nicht erforderlich.	
	B 20.3 Keine Änderung der Planung.	
20.4 Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter	A 20.4 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.	

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten. Weiterhin sollte bei der Planung beachtet werden, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.</p>	<p>-----</p> <p>B 20.4 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>20.5 Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch möglichst zu vermeiden! Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandspänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens. Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt rechtzeitig eine Leitungsauskunft bei den Stadtwerken Wernigerode GmbH einzuholen. Es wird gebeten, die Stadtwerke Wernigerode GmbH bei der weiteren Planung zu beteiligen, damit aufkommende Fragen rechtzeitig geklärt werden können.</p>	<p>A 20.5 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>-----</p> <p>B 20.5 Keine Änderung der Planung.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

<p>21 Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Schreiben vom 02.08.2019</p>	<p>21.1 Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse soll sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung gesetzt werden:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Es wird darum gebeten, einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage beizulegen.</p>	<p>A 21.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 21.1 ---</p>
<p>22 Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Schreiben vom 30.07.2019</p>	<p>22.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus [dem der Stellungnahme] beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es wird darum gebeten, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen der Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.</p> <p>Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird darum gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Plangebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.</p>	<p>A 22.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Schreiben vom 05.07.2019 (Deutsche Telekom Technik GmbH Halberstadt, Herr Weber), welches mit E-Mail vom 14.08.2019 (Deutsche Telekom Technik GmbH Halberstadt, Herr Weber) bestätigt wird, befinden sich keine aktiven Telekommunikationslinien der Telekom mehr im Plangebiet. Die Aussage in der Stellungnahme vom 30.07.2019 zur Betroffenheit von Telekommunikationslinien ist falsch.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	Bei Schriftwechsel ist die im Anschriftenfeld des Schreibens angeführte aktuelle Adresse zu verwenden oder telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903.	
		B 22.1 Keine Änderung der Planung
	22.2 Es wird darum gebeten , folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung aufzunehmen . In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.	A 22.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme in die Begründung wird nicht für erforderlich erachtet, da es sich um allgemeingültige Vorgaben handelt, die bei jedem Straßen-/Wegebau zu beachten sind.
		B 22.2 Keine Änderung der Planung.
	22.3 Sollten bisherige Verkehrsfläche, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, wird darum gebeten, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen .	A 22.3 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
		B 22.3 ---
24 Avacon AG Schreiben vom 07.08.2019	24.1 Grundsätzlich wird dem Bebauungsplan/dem Flächennutzungsplan zugestimmt .	A 24.1 Zur Kenntnis genommen.
		B 24.1 ---
	24.2 Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitungen im Verantwortungsbereich der Avacon Netz GmbH dürfen durch die Maßnahmen nicht in	A 24.2 Gemäß den Leitungsplänen verläuft eine Leitung der Avacon AG in einem Teilabschnitt der „Karlstraße“ innerhalb des Plangebietes. Die

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.</p> <p>Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe der Anlagen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.</p> <p>Es wird darum gebeten, bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.</p> <p>[Leitungspläne sind der Stellungnahme beigefügt]</p>	<p>„Karlstraße“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Grunddienstbarkeit ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <hr/> <p>B 24.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>26 Harzenergie Netz GmbH</p> <p>Schreiben vom 30.07.2019</p>	<p>26.1 Gasversorgung</p> <p>Im Planungsbereich verläuft eine Gas-Hochdruckleitung, es befindet sich außerdem eine Gasdruckregelanlage in der Planungsfläche, aus der das Verteilnetz gespeist wird.</p> <p>Eine Darstellung der Versorgungsanlagen ist im Bebauungsplan bereits erfolgt.</p> <p>Die Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben, die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.</p>	<p>A 26.1</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan bereits enthalten. Nach Auskunft der Harz Energie Netz GmbH (E-Mail der vom 16.09.2019) gilt das Überbauungsverbot nicht für Stellplätze. Der Hinweis wird daher wie folgt <i>ergänzt</i>: „Die Gashochdruckleitung darf nicht überbaut werden. <i>Stellplätze dürfen hier jedoch errichtet werden.</i>“</p> <hr/> <p>B 26.1 Ergänzung Hinweis auf Plan.</p>
	<p>26.2 An dieses Verteilnetz kann der neue Erschließungsbereich angeschlossen werden. Bezüglich der Errichtung neuer Netzanschlüsse für die geplanten Gebäude wird um frühzeitige Absprache gebeten. Sobald die gewünschten</p>	<p>A 26.2 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	Leistungswerte und Anschlusspunkte bekannt sind, können gern Angebote für die neuen Netzan-schlüsse unterbreitet werden.		B 26.2 Keine Änderung der Planung.
	26.3 Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft.		A 26.3 Zur Kenntnis genommen. B 26.3 ---
28 IHK Industrie- und Handels-kammer Magdeburg Schreiben vom 29.07.2019	28.1 Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass das Plangebiet gemäß Regionalem Einzel-handelskonzept für die Planungsregion Harz nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ilsenburg liegt.	A 28.1 Aus Pkt. A 2.5: Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat er-gaben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versor-gungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahver-sorgung können ausgeschlossen werden. Aus Pkt. A 2.8: Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des pe-riodischen Bedarfs und entspricht damit der grundzentralen Versorgungsfunktion in seinem Verflechtungsbereich. Die verbrauchernahe be-darfsgerechte Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet. Auch befindet sich der Vorhabenstandort an städ-tebaulich integrierter Lage mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nah-versorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Gem. Schallgutachten wird durch das Vorhaben keine unverträgliche verkehrliche Belastung verursacht. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landespla-nung“ wird ergänzt.	B 28.1 Ergänzung Begründung. Wie Pkt. A 2.5: A 28.2 Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse hat er-gaben, dass das Projektvorhaben insgesamt als
	28.2 Darüber hinaus sagt der derzeit gültige Landesent-wicklungsplan Sachsen-Anhalt Pkt. Z 52 aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für		

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist.</p> <p>Der Landesentwicklungsplans 2010 räumt zwar die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung in Grundzentren ein - diese ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden, welche zu prüfen sind (u.a. keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne; negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren müssen ausgeschlossen werden).</p>	<p>ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.</p> <p>Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.</p> <p>Gemäß Gutachten ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Landmarkt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen. Der Vollsortimenter weist derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben.</p> <p>Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt.</p> <p>Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird ergänzt.</p>
	<p>28.3 Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine Aussagen zu schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren</p>	<p>B 28.2 Ergänzung Begründung.</p> <hr/> <p>A 28.3 s. Pkt. 28.2</p>

Stadt Isenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	Ortskerne vorliegen , sondern erst mittels eines Einzelhandelsgutachtens zu klären sind, stimmt die IHK Magdeburg dem Vorhaben im derzeitigen Verfahrensstand nicht zu .	
		B 28.3 ---
	28.4 Es wird darum gebeten , die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne zur Verfügung zu stellen . Die IHK Magdeburg nimmt erst nach Vorliegen der Entwürfe abschließend Stellung.	A 28.4 Die IHK Magdeburg wird weiter am Verfahren beteiligt.
		B 28.4 ---
29 Handwerkskammer Magdeburg Schreiben vom 23.07.2019	29.1 Seitens der Handwerkskammer Magdeburg bestehen keine Berührungen ihrer Belange und somit keine Bedenken , sofern die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Sie dürfen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden und es darf keine Behinderung der Wirtschaftswegen erfolgen.	A 29.1 Zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Handwerksbetriebe. Handwerksbetriebe in der Umgebung werden weder durch die Nutzung beeinträchtigt, noch erfolgen Behinderungen von Wirtschaftswegen.
		B 29.1 Keine Änderung der Planung.
37 Stadelternvertretung Schreiben vom 06.06.2019	37.1 Im oben genannten Bebauungsplan ist auf der einzurichtenden Grünfläche eine Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen . Noch im Volksstimm-Artikel „Spielplatz Karlstraße soll bleiben“ vom 25.03.2019 wird der Bürgermeister dahingehend zitiert, dass nicht nur der Spielplatz, sondern auch der gerade erst wieder hergerichtete Bolzplatz am neuen Standort wiedererrichtet werden soll. Die Stadelternvertretung vermisst die Zweckbestimmung „Bolzplatz“ in o. g. Bebauungsplan . Die Stadelternvertretung hat die Befürchtung, dass entgegen den öffentlichen Äußerungen der Rathausführung die Wiedererrichtung des Bolzplatzes im Rahmen der Umsetzung dem Rotstift zum Opfer fallen wird. Die Rathausführung hat auf Nachfrage auf mögliche Änderungen im Rahmen der	A 37.1 Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 35 muss der Bolzplatz entfallen. Die Stadt ist bemüht, im näheren Umfeld eine Alternative zu bieten. Der Spielplatz bleibt erhalten.

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

	<p>Beratungen hingewiesen. Weiterhin wurde dahingehend informiert, dass ein Bolzplatz möglicherweise aus den Verkaufserlösen wiederhergestellt werden könnte. Eine Garantie stellt dies allerdings nicht dar. Daher oben genannte Befürchtung.</p> <p>Die Stadelternvertretung möchte daher im Sinne der Kinder des Wohngebietes die Erweiterung der Zweckbestimmung der vorgesehenen Grünfläche um einen Bolzplatz bitten. Nur so wird es als gesichert angesehen, dass die wohnortnahen Beschäftigungsmöglichkeiten (Spielplatz und Bolzplatz) wiederhergestellt werden.</p>	
	<p>37.2 Die Stadelternvertretung ist bereit, ihr Anliegen auch im Stadtrat oder den jeweiligen Ausschüssen vorzutragen.</p>	<p>B 37.1 Änderung Begründung.</p> <hr/> <p>A 37.2 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 37.2 ---</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) vom 20.05.2019 bis 21.06.2019
und § 4 (1) BauGB vom 05.07.2019 bis 05.08.2019

Planstand: 21.03.2019

Stand Abwägung:
24.08.2020 | ST, LL

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben schriftlich ausschließlich die Anmerkung vorgebracht, dass sie **keine Anregungen oder Bedenken** haben:

- **09** Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- **10** Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft – Flussbereich Halberstadt
- **11** Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- **12** Landesanstalt für Altlastenfreistellung
- **16** Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- **18** Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme
- **19** Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
- **23** Deutsche Telekom AG
- **27** enwi Entsorgungswirtschaft Landkreis Harz AöR
- **32** Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zwar beteiligt worden, haben sich jedoch **nicht gemeldet**. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen:

- **25** Avacon AG
- **29** Handwerkskammer Magdeburg
- **30** Kreishandwerkerschaft Wernigerode
- **31** Polizeirevier Harz
- **33** BUND Sachsen-Anhalt e.V.
- **34** Naturschutzbund Deutschland – Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.
- ~~**35** Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V. – *nicht mehr existent*~~
- **36** Schutzgemeinschaft "Deutscher Wald" e.V.