

Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

Landkreis Harz



1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einkaufscenter am Apfelweg“

Begründung

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf innerhalb Teil 1 sind in grüner Schrift gehalten.

Teil 2 „Umweltbericht“ wurde in Gänze eingefügt.

(Änderungen im Vergleich zum 24.08.2020 sind in brauner Schrift gehalten)

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4(1) BauGB	§§ 3 (2) + 4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung:	21.03.2019	16.09.2020	
Plan:	21.03.2019	16.09.2020	



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

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

INHALT

TEIL 1:	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	4
1	Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
2	Kurzbeschreibung des Gebietes	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Geltungsbereich	5
3	Planungsvorgaben	7
3.1	Überörtliche Planungen	7
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.2	Gesetzlich geschütztes Biotop „Auenwald“	12
3.2	Örtliche Planungen	12
3.2.1	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept.....	12
4	Standortwahl	12
5	Änderung des Flächennutzungsplanes	13
6	Ver- und Entsorgung.....	13
7	Nachrichtliche Übernahme.....	14
7.1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	14
8	Hinweise	15
8.1	Richtfunktrasse.....	15
8.2	Bodenbelastungen	15
8.3	Kampfmittel.....	16
9	Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	16
TEIL 2:	UMWELTBERICHT	18
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	18
2.1	Fachgesetze	18
2.1.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff	18
2.1.2	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a.....	18
2.2	Fachplanungen	18
2.2.1	Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode 2006.....	18
3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen	20
3.1	Schutzgebiete	20
3.2	Schutzgüter.....	20

3.2.1	Schutzgut Mensch	21
3.2.2	Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz	22
3.2.3	Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser	25
3.2.4	Schutzgut Klima/Luft	28
3.2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	29
3.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
3.3	Wechselwirkungen	29
4	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	30
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	31
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	32
7	Zusätzliche Angaben	32
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	32
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
9	Quellenverzeichnis	34

ANLAGEN

Anlage 1: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Nahversorgungszentrum Apfelweg in 38871 Ilsenburg bulwiengesa AG, Juni 2020

Anlage 2: Verkehrsuntersuchung: Einzelhandel Apfelweg in Ilsenburg PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 06.01.2020

Anlage 3: Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück Apfelweg in 38871 Ilsenburg“, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 20.11.2019

Anlage 4: Auswertung Dioxinanalysen BV Apfelweg Ilsenburg Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 05.06.2020

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

1 Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

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

Die Flächen am nordöstlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) eignen sich aufgrund ihrer Lage direkt am „Veckenstedter Weg“ (K 1355) zwischen A 36 und dem Zentrum Ilsenburgs ausgezeichnet für die Ansiedlung der geplanten Verbrauchermärkte. Zudem befinden sich südwestlich und westlich in unmittelbarer Nähe Wohngebiete, wodurch insgesamt ein auch fußläufig erreichbarer Versorgungsbereich entsteht, mit dem die Nahversorgung der Ilsenburger Bevölkerung gesichert wird.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“, „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „geschütztes Biotop“ dargestellte Fläche in „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel“ sowie „Grünflächen“ gemäß BauNVO geändert (Teiländerungsfläche 1). Zudem wird nordöstlich der Kernstadt Ilsenburg mit der Teiländerungsfläche 2 „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ und „geschütztes Biotop“ geändert.

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

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

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

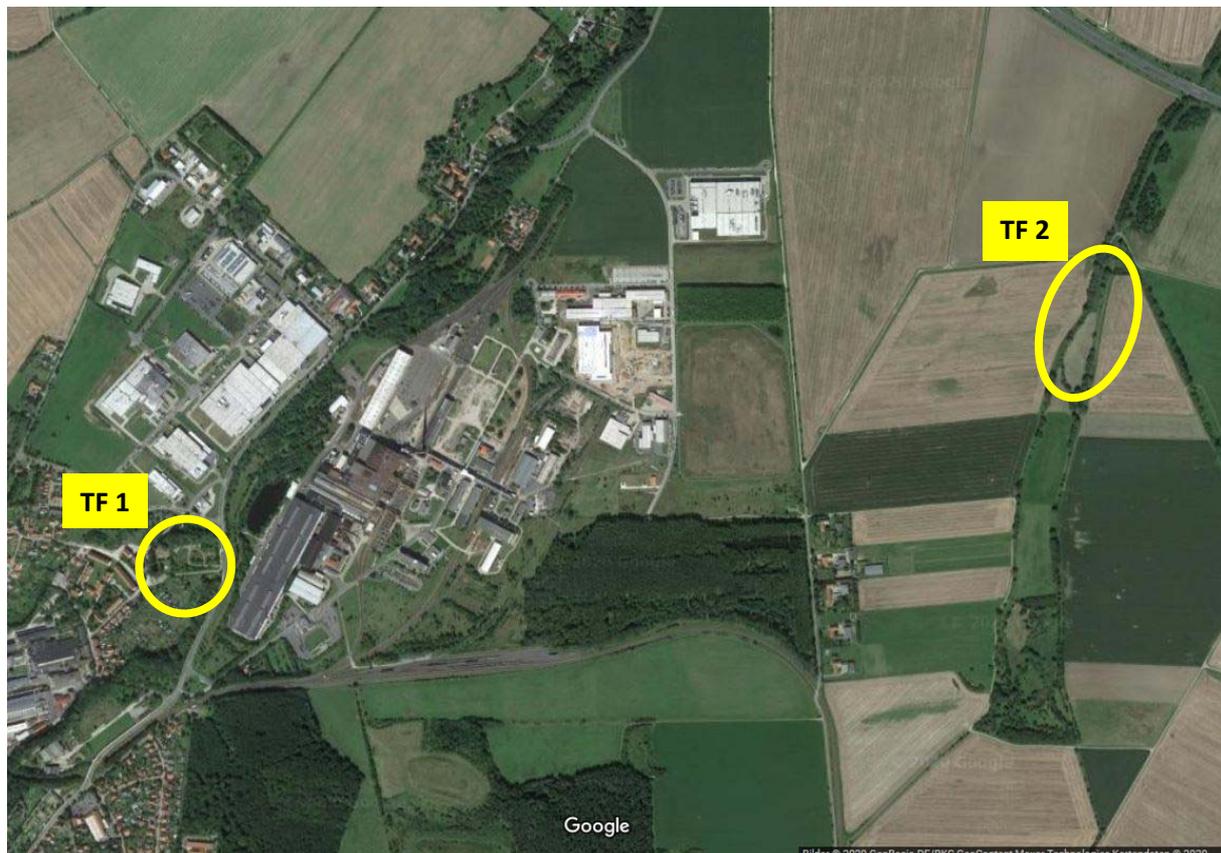
2 Kurzbeschreibung des Gebietes

2.1 Lage im Raum

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

Die Teiländerungsfläche 1 (TF 1) liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Ilsenburg, westlich der Kreisstraße K 1355 „Veckenstedter Weg“. Nördlich wird der Geltungsbereich durch den „Apfelweg“ begrenzt, woran sich ein Gewerbegebiet anschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 1355 („Veckenstedter Weg“) begrenzt, an den sich ein Gewerbe-/Industriegebiet anschließt. Südlich befinden sich Kleingärten, südwestlich grenzt Wohnbebauung an. **Nordwestlich der „Karlstraße“ befinden sich weitere Kleingärten.**

Die Teiländerungsfläche 2 (TF 2) liegt ca. 1 km nordöstlich der Kernstadt Ilsenburg westlich angrenzend an den „Nonnenbach“ in der freien Landschaft. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Flächen (Acker, Weideflächen) geprägt.



Lage der Teiländerungsflächen (Luftbild: © GoogleMaps, abgerufen am 16.09.2020)

2.2 Änderungsbereiche

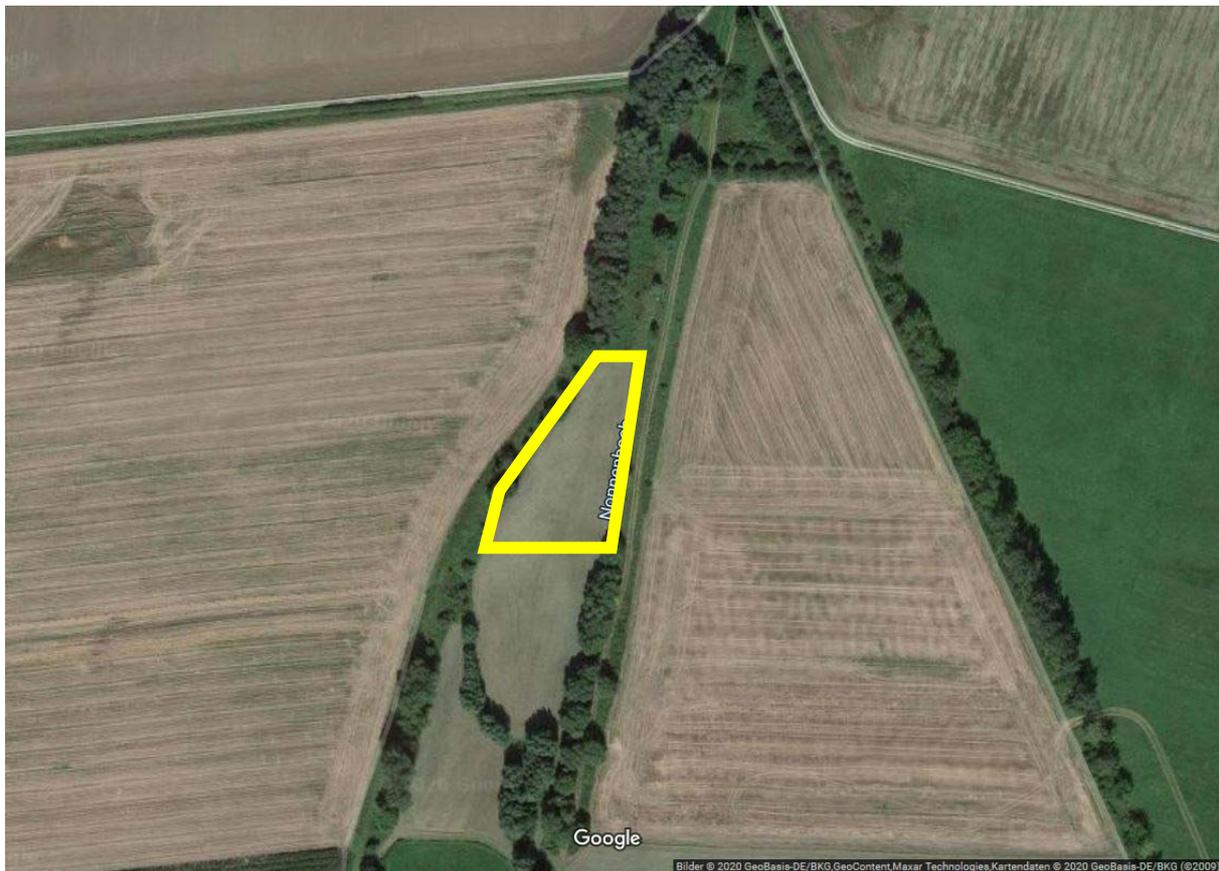
Die Teiländerungsfläche 1 umfasst Teile mehrerer Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Ilsenburg. Sie entspricht dem **Hauptgeltungsbereich** des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“.

Der südliche Teil stellt sich überwiegend als Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen dar, im Südwesten befindet sich zudem ein kleinerer Spielplatz. Am südlichen Rand verläuft ein niedriger Damm mit Fuß-/Radweg, der dem Hochwasserschutz dient. Im mittleren Bereich befindet sich ein Gehölzbestand. Dabei handelt es sich um einen Auwald, der als Biotop gesetzlich geschützt ist. **Eine Aufhebung des Schutzstatus wird von der Stadt beantragt. Der Ersatz des Biotops und der ökologische Ausgleich der Teiländerungsfläche 1 sollen innerhalb der Teiländerungsfläche 2 erfolgen.** Am nordöstlichen Rand verläuft die Gemeindestraße „Karlstraße“. Der nördliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch Scherrasenflächen mit Gehölzgruppen geprägt. Im Norden befinden sich mehrere kleinere Einzelgebäude (Kleingartennutzung) sowie eine Gasdruckregelanlage.



Teiländerungsfläche 1 der 1. Flächennutzungsplan-Änderung (Luftbild: © Google-Maps, 16.09.2020)

Bei der Teiländerungsfläche 2 handelt es sich um eine ca. 0,6 ha große landwirtschaftliche Weidefläche. Östlich angrenzend verläuft der „Nonnenbach“, westlich angrenzend ein Graben. Entlang der Gewässerverläufe bestehen Gehölzreihen.



Teiländerungsfläche 2 der 1. Flächennutzungsplan-Änderung (Luftbild: © Google-Maps, 16.09.2020)

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

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes (LEP) des Landes Sachsen-Anhalts von 2010 ist die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des LEP ist Ilsenburg (Harz) Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

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

Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Zentralitätsgebot, Pkt.2.3, Z 47 LEP).

Darüber hinaus dürfen die in Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe 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 (Kongruenz- und Integrationsgebot, Pkt. 2.3, Z 48 LEP).

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, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig (Beeinträchtungsverbot, Pkt. 2.3 , Z 52 LEP).

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

Regionaler Entwicklungsplan

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



Auszug aus dem REP 2009, Landkreis Harz

Die Pkte. 4.2, Z1 REPHarz zu Zentralen Orten und 4.2, Z9 REPHarz zu Grundzentren wurden 2018 durch die Teilfortschreibung ersetzt (s. folgende Seite).

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (Pkt. 4.5.6, Z1 REPHarz). Hier ist den Belangen des Tourismus besonderes Gewicht beizumessen.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.3, Z 3 REPHarz). Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet „Ilsenaue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“.

Die Teiländerungsfläche 1 liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (Pkt. 4.5.1, Z2 und G3 REPHarz). Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung potentieller Überflutungsbereiche, die beim Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Teilfortschreibung des REPHarz

Für den REPHarz erfolgte 2018 die Teilfortschreibung „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. Die Teilfortschreibung ersetzt den Pkt. 4.2 des REPHarz von 2009. In der Teilfortschreibung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) werden die Stadt Ilsenburg (Harz) als leistungsfähiges Grundzentrum eingestuft. Der grundzentrale Verflechtungsbereich umfasst das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) und ein Teilgebiet der Gemeinde Nordharz.

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

Grundzentren sind als Standorte zentralörtlicher Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung

und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 3.2.1, Z 9 REPHarz)

Die Ziele des LEP zum Zentralitätsgebots (Z 47), Kongruenz- und Integritätsgebots (Z 48) sowie Beeinträchtigungsverbots (Z 52) wurden in die Teilfortschreibung des REPHarz in Pkt. 3.2.5 als Ziele 29, 28 und 32 übernommen.

Die Bauleitplanung für strukturprägende Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung soll auf den Erhalt und, wenn möglich, auf die Stärkung 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 (Pkt. 3.2.5, G 34, REPHarz).

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 (Pkt. 3.2.5, G 36 REPHarz).

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 (Pkt. 3.2.5, G 37 REPHarz).

Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) werden eine bisherige Brachfläche sowie ein geschütztes Biotop **in der Teiländerungsfläche 1 und eine landwirtschaftliche Fläche in der Teiländerungsfläche 2** überplant.

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

Das Ziel des REPHarz, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum ausgewiesen. **Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einkaufscenter am Apfelweg“ befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes.**

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

Mit der vorliegenden Planung wird ein zeitgemäßes Angebot des allgemein täglichen Grundbedarfs mit guter Erreichbarkeit ermöglicht.

Es wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse von der bulwiengesa AG durchgeführt (s. Anlage 2). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele 47, 48 und 52 des LEP (Zentralitätsgebots, Kongruenz- und Integrationsgebots sowie das Beeinträchtigungsverbot) erfüllt werden.

Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs und entspricht damit der grundzentralen Versorgungsfunktion in seinem Verflechtungsbereich. Zudem umfasst der grundzentrale Verflechtungsbereich nicht nur das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), sondern auch ein Teilgebiet der Gemeinde Nordharz. Die verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet (Zentralitätsgebots).

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 an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Gem. Schallgutachten (s. Anlage 3) wird durch das Vorhaben keine unverträgliche verkehrliche Belastung verursacht (Kongruenz- und Integrationsgebot).

Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse belegt die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können gem. der Analyse ausgeschlossen werden. Eine Beteiligung der Träger der Regionalplanung und der fachlich zuständigen Verbände ist im Rahmen der Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt.

Gemäß der o. g. Analyse (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 jetzige Standort des Verbrauchermarktes erfüllt aufgrund seiner Größe (Verkaufsfläche knapp 1.000 m²) und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten lt. o. g. Analyse nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen Vollsortimenter. Damit ist ein Versorgungsbedarf gegeben (s. Analyse S. 13). Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Verbrauchermarkt 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.

Unabhängig von der Planung des neuen Vorhabens ist gem. Gutachten 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.

Mit der Etablierung eines modernen Vollsortimenters wird auch der Tourismus in der Region unterstützt, indem vor allem selbstversorgende Touristen ein attraktives Angebot vor Ort erhalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen durch Siedlungsbereiche und Verkehrswege verhältnismäßig isolierten Bereich. Eine ökologische Anbindung an den naturnahen Bereich der Ilse-Aue wäre nicht sinnvoll umzusetzen. Zudem ist das Plangebiet überwiegend durch geringwertige Biotope geprägt. Daher hat das Plangebiet keine erhebliche Bedeutung für das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.

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 HQ₁₀₀ in das Plangebiet. Lediglich bei einem extremen Hochwasser (HQ₂₀₀), welches statistisch in Zeiträumen von mehr als 100 Jahren mit erhöhten Wasserständen auftritt, kommt es zu Überschwemmungen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan enthalten.

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

3.1.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Auenwald“

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

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

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

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept

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

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

4 Standortwahl

Standortalternativen wurden geprüft. Das Plangebiet verfügt über eine gute Lage hinsichtlich des Einzugsgebiets für ein Nahversorgungszentrum. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Ilsenburg. Zudem liegt der Bereich direkt an der Kreisstraße K 1355 zwischen der A 36 und dem Zentrum. Er verfügt somit über eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung, Sichtbezüge und eine hohe Frequentierung. Des Weiteren befinden sich südwestlich und westlich in unmittelbarer Nähe Wohngebiete, wodurch insgesamt ein auch fußläufig erreichbarer Versorgungsbereich entsteht, mit dem die Nahversorgung der Ilsenburger Bevölkerung unterstützt wird. Das Nahversorgungszentrum dient außerdem den Beschäftigten der in den nördlich angrenzenden Industrie-/Gewerbegebieten angesiedelten Unternehmen.

Konflikte zu anderen Nutzungen wie schutzbedürftiger Wohnbebauung werden vermieden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen verfügbaren Bereich, der die erforderliche Größe für Verkaufsflächen und Stellplätze aufweist.

Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes hat keine besondere ökologische Bedeutung. Das vorhandene gesetzlich geschützte Biotop ist durch sich verschlechternde Standortbedingungen sowie teilweise Überprägung gekennzeichnet. Mit dem geplanten Ersatz kann das geschützte Biotop in höherwertiger Qualität wiederhergerichtet werden.

Der ausgewählte Standort stellt in Hinblick auf Lage, Größe und Beschaffenheit die beste Alternative dar.

5 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Teiländerungsfläche 1 der 1. Änderung als „Grünfläche“, „Allgemeines Wohngebiet“ sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

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

Die Darstellung eines „sonstigen Sondergebietes“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird notwendig, damit auch Verkaufsflächen von über 800 m² möglich sind.

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

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

Im Bereich der Teiländerungsfläche 2 soll die Kompensation für das gesetzlich geschützte Biotop sowie der naturschutzfachliche Ausgleich für die Teiländerungsfläche 1 erfolgen. Um die Umsetzung der Maßnahmen zu ermöglichen, wird die bisher dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft in „Grünfläche“ und „geschütztes Biotop“ geändert.

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
Teiländerungsfläche 1:		Teiländerungsfläche 1:	
• Allgemeines Wohngebiet	0,6 ha	• Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel	1,6 ha
• Grünflächen, davon	1,1 ha	• Grünflächen	0,1 ha
➤ Geschütztes Biotop	(0,3 ha)	Teiländerungsfläche 2:	
Teiländerungsfläche 2:		• Grünflächen, davon	0,6 ha
• Flächen für die Landwirtschaft	0,6 ha	➤ Geschütztes Biotop	(0,4 ha)
Summe	2,3 ha	Summe	2,3 ha

6 Ver- und Entsorgung

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

7 Nachrichtliche Übernahme

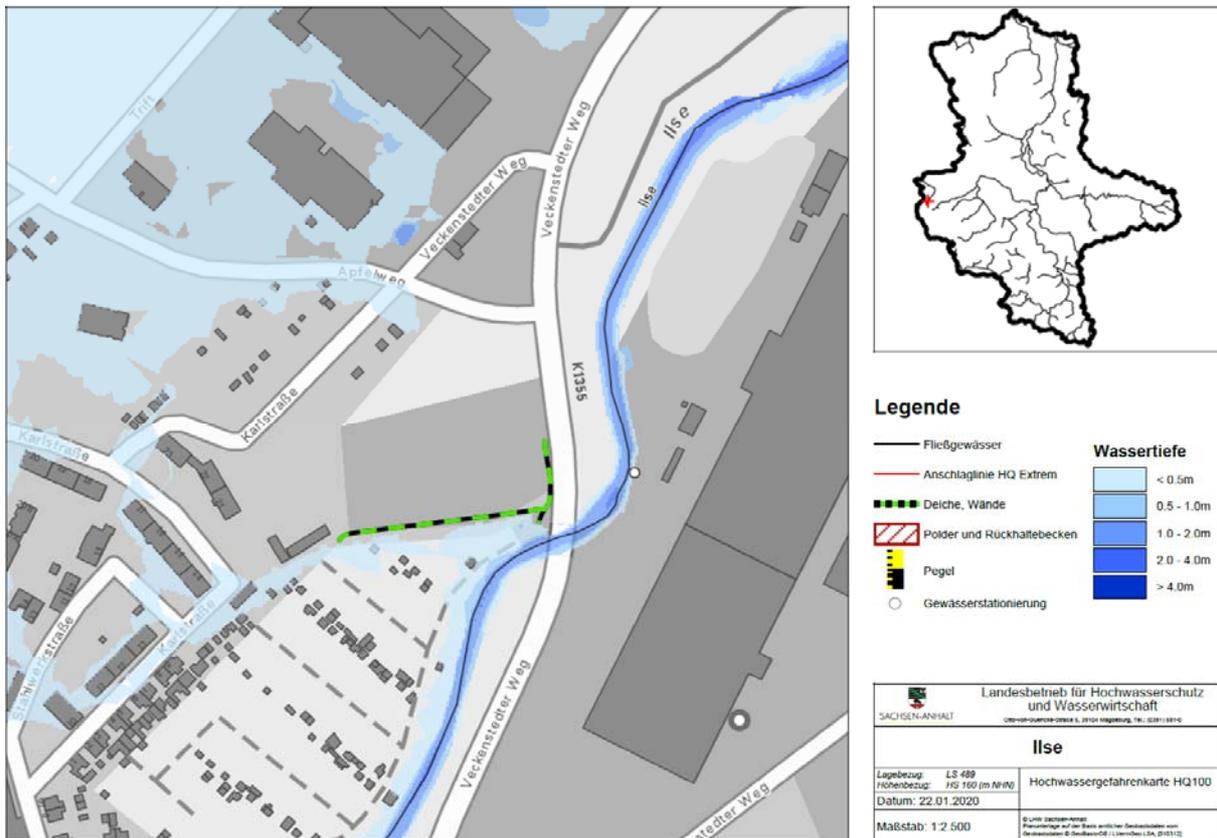
7.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz gibt es im Bereich der Ilse durch die Wirksamkeit des Deiches „Veckenstedter Weg“ keine Ausuferungen mehr bei einem HQ100 in die **Teiländerungsfläche 1**. 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 gesichertem Überschwemmungsgebiet. Demzufolge sind auch keine baulichen Anpassungen aufgrund von Ilse-Hochwasser erforderlich.

Die **Teiländerungsfläche 1** liegt innerhalb des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Dieses entspricht dem extremen Hochwasser (HQ200), welches statistisch in Zeiträumen von mehr als 100 Jahren mit erhöhten Wasserständen auftritt.

Bei Bedarf sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.

Die Regelungen zu der Errichtung neuer und bereits bestehender Heizölverbraucheranlagen gem. § 78c Abs. 2 und 3 WHG sind zu beachten.



Hochwassergefahrenkarte HQ 100, © Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 22.01.2020

Ilsenburg“, 05.06.2020, s. Anlage). Die nachgewiesenen Dioxinwerte unterschreiten sowohl im Bereich des Kinderspielplatzes als auch im Bereich des sonstigen Sondergebietes deutlich die jeweils geltenden Maßnahmenwerte.

8.3 Kampfmittel

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 033941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

9 Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Die **Teiländerungsfläche 1** liegt im Nordosten der Kernstadt Ilsenburg (Harz). Nördlich und östlich befinden sich Gewerbe-/Industriegebiete, südlich und nordwestlich grenzen Kleingärten an. Südwestlich ist Wohnbebauung vorhanden.

Eine schalltechnische Untersuchung¹, die zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erstellt wurde hat ergeben, dass Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Die entsprechenden Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt bzw. sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Hierdurch wird eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche ausgeschlossen.

Die Erschließung des Parkplatzes soll über den Apfelweg erfolgen. Der Verkehr wird im Wesentlichen aus Richtung des „Veckenstedter Weges“ kommen und nicht durch Wohngebiete geführt. Ein Verkehrsgutachten der PGT Umwelt und Verkehr GmbH (PGT Umwelt und Verkehr GmbH „Verkehrsuntersuchung: Einzelhandel Apfelweg in Ilsenburg“, 06.01.2020, s. Anlage) hat aufgezeigt, dass der Knoten Veckenstedter Weg/Apfelweg dabei auch zukünftig leistungsfähig bleibt.

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

¹ Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ in 38871 Ilsenburg (Harz), ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl, 04.08.2020

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

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt oder andere Verbrauchermärkte werden durch die Ansiedlung der geplanten Lebensmittelmärkte aufgrund der begrenzten Sortimente und Flächengrößen **gem. der erstellten Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (bulwiengesellschaft AG, s. Anlage)** nicht erwartet.

Mit der Teiländerungsfläche 2 nordöstlich der Kernstadt Ilsenburg wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Umwandlung der Fläche in Grünland und geschütztes Biotop hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation in Ilsenburg. Die direkt angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es stehen dort und in der Umgebung von Ilsenburg ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung.

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

Für das gesetzlich geschützte Biotop ist vor Feststellungsbeschluss eine Ausnahme-/Befreiung einzuholen. Zudem wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 und 4 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff. beachtet. Für das Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, um einen Überblick über den Ausgleichsbedarf zu erhalten. Eine konkrete Eingriffsbilanzierung für die weiteren Schutzgüter erfolgt im Sinne der Abstufung in der verbindlichen Bauleitplanung. [Das innerhalb des Plangebietes vorhandene gesetzlich geschützte Biotop wird ersetzt bzw. ausgeglichen.](#)

2.1.2 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem ein innerörtlicher Siedlungsbereich überplant wird und nur die für die Nutzung erforderliche Fläche in Anspruch genommen wird.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode 2006

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des ehemaligen Landkreises Wernigerode (heute Teil des Landkreises Harz) aus dem Jahr 2006 sind im Wesentlichen noch aktuell. [Die Aussagen des LRP werden nur an der Teiländerungsfläche 1 abgeprüft, da auf der Teiländerungsfläche 2 die Schaffung eines geschützten Biotops und der naturschutzfachlichen Ausgleich erfolgen soll, was zu positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft führt.](#)

- Karte 4 „Boden“: Im Bereich des Änderungsgebietes wird der Boden als stark anthropogen überprägter Boden des Siedlungsbereiches dargestellt.
 - Da von der Planung kein Bereich mit hoher Bedeutung für den Boden betroffen ist, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Karte 5 „Grundwasser“: Innerhalb des Änderungsgebietes liegt das Grundwasservorkommen im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Komponenten in der Versickerungszone von überwiegend weniger als 20 % vor. Die Flurabstandsintervalle betragen < 5-10m, die Versickerungszone ist heterogen aufgebaut (Bach- und Flusstäler). Der Bereich wird der Geschützteitsklasse A zugeordnet, in der das Grundwasser nicht oder nur wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt ist (hohe Verschmutzungsempfindlichkeit).
 - Durch die Planung wird ein Einzelhandelsstandort vorbereitet. Aus der Art des Betriebes und dessen Betriebsweise ergeben sich keine erheblichen Gefährdungen für das Grundwasser. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Karte 7 „Klima/Luft“: Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines Überwärmungsbereiches mittlerer Intensität.
 - Da von der Planung kein Bereich mit hoher Bedeutung für das Schutzgut „Klima/Luft“ betroffen ist, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Karte 9 „Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen“: Das Änderungsgebiet ist als Siedlungsbereich mit Bedeutung für kulturfolgende Arten mit mäßigem bis hohem Entwicklungsbedarf eingestuft.
 - Der Siedlungsbereich wird durch die Planung anders entwickelt. Für die kulturfolgenden Arten erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Kompensation. **Das innerhalb des Änderungsgebietes vorhandene gesetzlich geschützte Biotop wird ausgeglichen bzw. ersetzt.** Damit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Karte 10 „Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung“: Das Änderungsgebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Ilsenburg. Östlich in unmittelbarer Nähe werden als beeinträchtigender bzw. abwertender Faktor exponierte Baukörper (Gebäude und technische Anlagen in landschaftsbildkonträrer Architektur und Farbgebung) dargestellt. Außerdem wird der „Veckenstedter Weg“ als Straße mit hohem Konfliktpotential genannt.
 - Da von der Planung kein Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung betroffen ist, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes **nach Ausgleich bzw. Ersatz des gesetzlich geschützten Biotops** nicht entgegen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgebiete

Bezüglich der Teiländerungsfläche 1 befinden sich die nächstgelegenen Schutzgebiete westlich in ca. 1,3 km Entfernung (LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ (LSG0032WR)) sowie westlich in ca. 1,4 km Entfernung (FFH-Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ (FFH0046LSA)) und Nationalpark „Harz (Sachsen-Anhalt)“ (NP0001LSA)). Zudem liegt die Teiländerungsfläche 1 innerhalb des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“ (NUP0004LSA).

Die Gebiete werden überwiegend aufgrund der Entfernung und dazwischenliegenden Nutzungen von der Planung nicht berührt. Der Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Änderungsgebietes nicht betroffen.

Andere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe der Teiländerungsfläche 1 nicht vorhanden (Sachsen-Anhalt-Viewer-Kartenserver, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt LVerGeo, abgerufen am 16.09.2020).

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Dieses wird ersetzt bzw. ausgeglichen.

Die Teiländerungsfläche 2 liegt innerhalb des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“ (NUP0004LSA). Der östlich angrenzende „Nonnenbach“ ist als gesetzlich geschütztes Biotop festgelegt. Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Änderungsgebietes nicht vorhanden (Sachsen-Anhalt-Viewer-Kartenserver, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt LVerGeo, abgerufen am 16.09.2020).

Die Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen, da innerhalb der Änderungsfläche naturschutzfachliche Maßnahmen erfolgen sollen und damit auch die Ziele der Schutzgebiete unterstützt werden.

3.2 Schutzgüter

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der Teiländerungsfläche 1 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bewertet, mit der die bisher als „allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ dargestellte Fläche in „sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel“ und „Grünfläche“ geändert wird.

Für die Teiländerungsfläche 2 wird im Folgenden keine weitere Bewertung vorgenommen, da diese positive Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt an dieser Stelle im Sinne der Planabstufung übersichtlich, da der Flächennutzungsplan nur vorbereitend und relativ abstrakt ist. Eine Umsetzung der Planung kann erst nach den genaueren Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen. Konkrete Aussagen zu Umweltauswirkungen sowie erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ getroffen.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Das Änderungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Ilsenburg (Harz). Der südliche Teil stellt sich überwiegend als Lagerplatz mit einzelnen Gehölzen dar, im Südwesten befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz. Am südöstlichen Rand verläuft ein geschotterter Weg, der sich auf dem südlich angrenzenden Damm fortsetzt. Im mittleren Bereich befindet sich ein Gehölzbestand. Am nordöstlichen Rand verläuft die Gemeindestraße „Karlstraße“. Der nördliche und nordöstliche Teil des Änderungsgebietes ist überwiegend durch Scherrasenflächen mit Gehölzgruppen sowie einer Gasdruckregelanlage geprägt. Im Nordwesten befinden sich mehrere Kleingärten.

Nördlich wird der Geltungsbereich durch den „Apfelweg“ begrenzt, woran sich ein Gewerbegebiet anschließt. Im Osten wird das Änderungsgebiet durch die Kreisstraße K 1355 („Veckenstedter Weg“) mit begleitendem Radweg (mit den Radwanderwegen: Ilseradweg, Radweg „Kleine Harzvorland-Tour“, „Radroute am Grünen Band im nördlichen Harzvorland“ sowie Route „Wasser am Grünen Band“) begrenzt. Daran schließt sich die Ilse-Aue und danach Gewerbe-/Industriegebiete an. Südlich verläuft ein niedriger Damm mit Fuß-/Radweg, der dem Hochwasserschutz dient. Im Süden des Damms liegen Kleingärten, südwestlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Nordwesten befinden sich nördlich der „Karlstraße“ weitere Kleingärten.

Die aktuelle Nutzung im Nordosten sowie das Biotop entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan (Grünfläche, gesetzlich geschütztes Biotop). Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten.

Das Änderungsgebiet hat aufgrund seiner Nutzung (Ruderalfläche) überwiegend keine erhebliche Bedeutung für die Naherholung.

Der Spiel- und Bolzplatz im Westen des Änderungsgebietes hat eine mittlere Bedeutung für die Freizeitgestaltung von Kindern.

Die im Nordwesten bestehenden Kleingärten haben eine mittlere Bedeutung für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Die Umgebung des Änderungsgebietes ist überwiegend durch Gewerbe-/Industriegebiete, Straßen, Kleingärten und die Ilse-Aue geprägt.

Insgesamt hat das Änderungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Größere Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich in der ortsangrenzenden Agrarlandschaft im Norden sowie insbesondere dem südlich von Ilsenburg beginnenden Hochharz.

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan ist in der Änderungsfläche „allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ zulässig.

Bewertung

Mit der Planung soll ein großflächiger Einzelhandelsstandort ermöglicht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die ein Einfügen der geplanten Bebauung in Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung in die Umgebung sicherstellen und eine Eingrünung des Plangebietes bewirken.

Im Hinblick auf Schallemissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“, der parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt

wird, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen der nahegelegenen Wohnbebauung verhindert.

Die direkt an das Änderungsgebiet angrenzende Kreisstraße ist verkehrlich bereits vorbelastet. Zudem führt die Zufahrt nicht durch Wohngebiete. Somit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf das angrenzende Wohngebiet zu rechnen.

Der Spielplatz wird im Plangebiet erhalten bzw. wiederhergestellt, der Bolzplatz an eine andere Stelle im Gemeindegebiet verlagert.

Die Planung bereitet außerdem den Verlust mehrerer Kleingärten vor. In den angrenzenden Kleingartenbereichen sind jedoch Parzellen frei, sodass ein Umzug der betroffenen Nutzer möglich ist und sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Der östlich im Verlauf des „Veckenstedter Weges“ angrenzende Radweg ist von der Planung nicht betroffen, eine Nutzung ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Mit der Umsetzung der Planung werden verbesserte Einkaufsmöglichkeiten geschaffen und so die Grundversorgung gesichert, wodurch die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch zunimmt.

Insgesamt ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Naherholung durch die Planung.

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan („allgemeines Wohngebiet“, „öffentliche Grünfläche, mit geschütztem Biotop“) sind durch die Änderung aufgrund der dargestellten Grünfläche grundsätzlich für die Naherholung nutzbare Bereiche betroffen. Da in der Umgebung weitere Bereiche mit Naherholungseignung vorhanden sind (u. a. Kleingärten, Ilse-Aue), ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Aspekt Wohnen, Wohnumfeld und Naherholung durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Änderungsgebiet könnte entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohngebiet und als Grünfläche genutzt werden. Das geschützte Biotop würde erhalten bleiben. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Änderungsgebiet an Bedeutung für das Schutzgut Mensch zunehmen würde, da eine Erholungsmöglichkeit in der Waldfläche (bei entsprechender Zugänglichkeit) entstehen würde.

3.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Basisszenario

Das Plangebiet wurde zwischen Mitte März und Ende September 2019 an insgesamt 4 Terminen begangen (infraplan GmbH).

Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ detailliert dargestellt und in der Planung berücksichtigt.

Pflanzen

Das Änderungsgebiet zeichnet sich durch verschiedene Nutzungen unterschiedlicher Intensität und Wertigkeit aus, wobei der Sukzessionsbereich den überwiegenden Flächenanteil einnimmt.

Im Nordwesten des Änderungsgebietes bestehen entlang der „Karlstraße“ mehrere Kleingärten. Östlich davon befindet sich eine sonstige, nicht parkartige Grünfläche, die im Norden durch den

„Apfelweg“ und im Osten durch den „Veckenstedter Weg“ begrenzt wird. Die Fläche ist durch artenreichen Scherrasen mit einzelnen, überwiegend jungen standortheimischen Gehölzen (*Prunus spec.*) und wenigen Ziersträuchern geprägt.

Innerhalb der nordöstlichen Grünfläche besteht direkt angrenzend an den „Apfelweg“ eine Gasdruckregelanlage mit befestigter Zuwegung.

Im zentralen Bereich befindet sich ein ehemaliger, inzwischen trockengefallener Graben mit Gehölzbestand. Prägende Baumarten sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Silber-Weide (*Salix alba*). Untergeordnet sind Schwarz-Pappel-Hybriden (*Populus x hybrida*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) vorhanden, zudem eine alte Stieleiche (*Quercus robur*) mit Efeu-Bewuchs (*Hedera helix*). In der Strauchschicht sind insbesondere Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) prägend. Die Krautschicht wird vor allem aus nitrophiler Vegetation mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*) sowie verschleppten Kulturflüchtern in der Bodenvegetation bestimmt. Daneben befinden sich nur noch vereinzelt typische Auwaldpflanzen wie Bärlauch (*Allium ursinum*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Gefleckter Aronstab (*Arum maculatum*), Gelbes Windröschen (*Anemone ranunculoides*) sowie Hohler Lerchensporn (*Corydalis cava*) im Bestand. Grundsätzlich ist das Gehölz aufgrund der vorhandenen Pflanzenarten als Auwaldgehölz einzustufen. Durch den verschlossenen und trockengefallenen Graben ist die biotoptypische Prägung jedoch nicht mehr vollständig vorhanden. Zudem ist der Bereich anthropogen stark überprägt. Innerhalb des Gehölzes sind verschiedene Anschüttungen und Ablagerungen von Gartenabfällen vorhanden, außerdem ist der Bereich teilweise stark vermüllt. Insgesamt ist der Bereich noch als Auenwaldrest einzustufen, und somit ein gesetzlich geschütztes Biotop. Aufgrund der erheblichen Überprägung, der verhältnismäßig geringen Größe sowie der isolierten Lage ist das Biotop jedoch nicht als prioritärer Lebensraumtyp (LRT) 91E0 (Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern) nach Anhang I der FFH-Richtlinie anzusprechen.

Südlich an den Bereich angrenzend besteht ein eingezäunter und unbefestigter Lagerplatz für Baumaterialien. Innerhalb des Geländes sind mehrere verdichtete Fahrwege vorhanden sowie verschiedene Bereiche mit Ablagerungen, Aufschüttungen und Stapeln mit losen oder festen Baumaterialien. Aufgrund der zuletzt verhältnismäßig schwachen Nutzung des Platzes hat in Teilbereichen eine Sukzession eingesetzt. Diese besteht, bedingt auch durch die Ablagerungen, aus sehr verschiedenen jungen standortheimischen und standortfremden, teilweise fremdländischen Baum- und Straucharten. Am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft ein geschotterter Weg, der als Zufahrt zu dem südlich des Änderungsgebietes verlaufenden Hochwasserschutz-Dammes dient.

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich zum einen ein Spielplatz. Dieser ist vor allem durch Scherrasenflächen sowie die Spielgeräte geprägt, randlich befinden sich einzelne, standortgerechte Gehölze. Zum anderen besteht dort ein befestigter Bolzplatz („Ascheplatz“) mit einer Zuwegung. Eingerahmt wird der Bolzplatz durch mehrere, im Kronenbereich gekappte Hybrid-Pappeln (*Populus x hybrida*) sowie randlichen Pflanzungen fremdländischer Straucharten.

Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts, streng geschützte Pflanzenarten gem. BArtSchV und großflächige bestandsbedrohte Pflanzengesellschaften wurden im Änderungsgebiet nicht festgestellt.

Tiere

Gemäß Sachsen-Anhalt-Viewer-Kartenserver befinden sich keine Schutzgebiete oder für die Fauna bzw. für die Avifauna wertvolle Bereiche innerhalb oder angrenzend des Plangebietes (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt LVerGeo, abgerufen am 08.07.2020).

Vor Ort stellt sich die Situation wie folgt dar:

Trotz der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie der östlich verlaufenden Kreisstraße K 1355 „Veckenstedter Weg“ prägen verschiedene Arten in den Gehölzbereichen das Bild. Hierbei handelt es sich vor allem um heimische, überwiegend kulturfolgende Brutvögel bzw. Fledermäuse, die das Änderungsgebiet als Bruthabitat bzw. allgemein als Jagd- und Funktionsraum nutzen.

Mit den Kartierungen von Ende März bis Mitte September 2019 wurden innerhalb des Änderungsgebietes insgesamt 10 Vogelarten festgestellt.

Waldflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Im Bereich der Auenwald-Gehölze befinden sich zwei Bäume mit Höhlungen (2 Silber-Weiden). Diese wurden im Jahr 2019 auf Ausflüge kontrolliert. Aktuelle Vorkommen von streng geschützten Höhlenbrütern (Hohltaube, Spechte, Eulen) konnten im Geltungsbereich nicht festgestellt werden. Ebenso fanden sich in den Baumkronen keine Horste von Greifvögeln.

Das Änderungsgebiet und sein Umfeld haben insbesondere aufgrund der isolierten Lage sowie der Störwirkung der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Kreisstraße) keine Bedeutung als Lebensraum für Rehwild, Füchse und Feldhasen. Aufgrund der Gebietsausprägung sind jedoch häufige Habitatnutzungen von Steinmardern (*Martes foina*) und Waschbären (*Procyon lotor*) im Gebiet vorhanden und über Exkremente nachweisbar.

Der Feldhamster kommt im überprägten Änderungsgebiet nicht vor.

Die im Geltungsgebiet vorhandenen Gehölze oder Gebäude (Gartenlauben/Schuppen) bieten grundsätzlich Quartiermöglichkeiten, die als Winter-, Übergangs- oder als Wochenstubenquartier für Fledermäuse geeignet sind. Insbesondere die Auenwald-Gehölzreihe ist als Leitstruktur einzustufen, zudem sind die verschiedenen Bereiche innerhalb des Änderungsgebietes als Jagdraum geeignet.

Das Änderungsgebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse.

Aufgrund des Fehlens naturnaher Still- und Fließgewässer und fehlender Rückzugsräume (dauerhafte Steinlesehäufen) als Lebensgrundlage sind seltene oder bestandsbedrohte Kriechtiere und Lurche nicht zu erwarten.

Vor allem im Bereich des Lagerplatzes wurde aufgrund der vorhandenen Ruderalvegetation eine größere Insektenvielfalt festgestellt. Vertreter besonderer oder seltener Insektenarten sind jedoch nicht zu erwarten. Auffällige, besonnte und alte „Käferbäume“ oder Kolonien für Waldameisen sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Vorkommen von Hirschkäfer, Eichen-Heldbock, Eremit und geschützten Ameisenarten sind ausgeschlossen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht „allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ vor.

Bewertung

Die Biotopstrukturen sind in ihrer Bedeutung überwiegend als gering bis mittel, der Bereich des Auenwaldgehölzes als hochwertig einzustufen.

Grundsätzlich ist das Änderungsgebiet als Habitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und der Störungen durch die Gewerbebetriebe sowie in Straßennähe im nördlichen Änderungsgebiet überwiegend weitverbreitete Vogelarten vorkommen, die nicht auf der Roten Liste Sachsen-Anhalts verzeichnet sind.

In Hinblick auf Fledermäuse sind durch die Umsetzung der Planungsziele keine Störungen zu erwarten, die so erheblich auf Fledermäuse wirken, dass sich der Erhaltungszustände der lokalen Populationen verschlechtert. Ebenso sind nach dem Stand von 2019 keine Quartier- und Individualverluste durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Das Plangebiet kann zudem weiterhin grundsätzlich als Jagd- und Bewegungsraum genutzt werden.

Im Hinblick auf Kriechtiere und Lurche ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da keine Laichhabitate, Rückzugsräume bzw. primären Funktionalbereiche von der Planung berührt werden. Zudem ist ein nennenswertes Einwandern von Amphibien in das Änderungsgebiet aus amphibiengerechten Lebensräumen (bspw. die Ilse-Niederung) sehr unwahrscheinlich. Dies ergibt sich insbesondere aus der für diese Tiere schwer zu überwindenden, stark befahrenen Kreisstraße K 1355, die zwischen dem Geltungsbereich und der Ilse-Aue verläuft.

Die Änderung bereitet teilweise erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere vor. Die Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und auszugleichen.

Bei dem im Änderungsgebiet vorhandenen [Auenwald handelt sich um ein gem. § 30 BNatSch i.V.m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop](#). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, sind verboten. Um die Planung umsetzen zu können, [ist vor Feststellungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs 4 BNatSchG erforderlich](#). Damit in Verbindung hat [ein Ausgleich des überplanten Biotops zu erfolgen](#).

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich der „öffentlichen Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ höherwertige Strukturen dar. Mit Ausweisung von überwiegend „sonstigem Sondergebiet - Einzelhandel“ werden daher erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere vorbereitet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Änderungsgebiet könnte entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohngebiet und als Grünfläche genutzt werden. Zudem würde der Auenwald-Bereich ((geschütztes Biotop) bestehen bleiben.

Entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes werden allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop) ermöglicht, wobei insbesondere die Grünfläche für das Schutzgut Pflanzen/Tiere eine Bedeutung hätte.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich hingegen eine für diesen Naturraum an der Ilse typische Auwaldsukzession ergeben, die eine neue Lebensgrundlage für Pflanzen- und Tierarten ermöglichen und somit zu einer Aufwertung des Gebietes führen würde.

3.2.3 Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Basisszenario

Innerhalb des Änderungsgebietes wurden im Boden Schwermetallvorkommen nachgewiesen (Gutachten „Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück Apfelweg in 38871 Ilsenburg“, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, 20.11.2019, s. Anlage 3 des Bebauungsplanes Nr. 35). Diese sind gemäß Gutachten als geogen anzusehen. Die angetroffenen Konzentrationen stellen keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung dar. Im Zusammenhang mit dem Gutachten 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, so dass kein Handlungsbedarf gegeben ist.

Aufgrund der Nutzungen (Kleingärten, Lagerplatz, Bolzplatz, Schotterweg, Gasdruckregelstation) kann der Boden in diesen Bereichen als überprägt eingestuft werden. Dies gilt auch für den Bereich des Auenwaldes, da dort verschiedene Ablagerungen sowie Anschüttungen vorhanden sind. In diesen Bereichen kann von einer Vorbelastung des Bodens ausgegangen werden. Der Spielplatz ist aufgrund seiner Ausgestaltung nur in kleinen Bereichen als versiegelt anzusprechen.

Insgesamt hat das Änderungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche/Boden. Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plan gebiet nicht vorhanden (LK Harz, Schreiben vom 05.08.2019).

Innerhalb des Änderungsgebietes gibt es keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer. Der Bereich hat somit eine geringe Bedeutung hinsichtlich offener Gewässer.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine mäßige Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig einzustufen (Sachsen-Anhalt-Viewer-Kartenserver, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt LVermGeo, abgerufen am 08.07.2020).

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes erreicht 159 mm/a und liegt damit im geringen Bereich.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz gibt es im Bereich der Ilse durch die Wirksamkeit des Deiches „Veckenstedter Weg“ keine Ausuferungen mehr bei einem HQ100 in das Plangebiet. 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 gesichertem Überschwemmungsgebiet. Demzufolge sind auch keine baulichen Anpassungen aufgrund von Ilse-Hochwasser erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Dieses entspricht dem extremen Hochwasser (HQ200), welches statistisch in Zeiträumen von mehr als 100 Jahren mit erhöhten Wasserständen auftritt.

Bei Bedarf sind bei nachfolgenden Planungen Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht „allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ vor.

Bewertung

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung vorbereitet. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt.

Bei den Versiegelungsmöglichkeiten werden die tatsächlichen Versiegelungsgrade sowie die Versiegelungsmöglichkeiten gemäß wirksamem Flächennutzungsplan ermittelt:

Tatsächlicher Versiegelungsgrad			
	Gesamtfläche [ha]	Faktor	Versiegelte Fläche [ha]
Grünbereiche, Teilbereich des Lagerplatzes (unversiegelt)	0,8	0,0	0
Teilbereiche des Lagerplatzes mit Ablagerungen und Fahrwegen, Schotterweg im Südosten, Bolzplatz (Teilversiegelung)	0,86	0,5	0,43
Gasdruckregelanlage (Vollversiegelung)	0,01	1,0	0,01
Summe	1,67		0,44

Versiegelungsmöglichkeiten gemäß wirksamem Flächennutzungsplan			
	Gesamtfläche [ha]	Faktor	Versiegelbare Fläche [ha]
Allgemeines Wohngebiet (max. GRZ 0,4 + max. Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)	0,63	0,6	0,38
Öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)	1,04	0,0	0
Summe	1,67		0,38

Mit der 1. Änderung werden folgende Versiegelungsmöglichkeiten vorbereitet:

Versiegelungsmöglichkeiten gemäß 1. Änderung des Flächennutzungsplanes			
	Gesamtfläche [ha]	Faktor	Versiegelbare Fläche [ha]
Sonstiges Sondergebiet (max. GRZ 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit)	1,56	0,8	1,25
Grünfläche (unversiegelt)	0,11	0,0	0
Summe	1,67		1,25

Die Bilanz der zusätzlichen Versiegelungen, die durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden, berechnet sich wie folgt:

Versiegelungsmöglichkeiten gemäß 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:	1,25 ha	1,25 ha
Tatsächliche Versiegelung:	0,44 ha	
Versiegelungsmöglichkeiten gemäß wirksamem Flächennutzungsplan:		0,38 ha
Differenz:	0,81 ha	8.720 ha

Insgesamt wird im Vergleich zur tatsächlich überbauten Fläche durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusätzliche Versiegelung von ca. 0,81 ha vorbereitet.

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt ca. 0,87 ha vorbereitet.

Die Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und auszugleichen.

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan sind durch die Änderung allgemeine Wohngebiete und Grünflächen (mit geschütztem Biotop) betroffen. Da diese zusätzlich versiegelt werden können, ergeben sich durch die Planung mit weiteren Versiegelungsmöglichkeiten erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutkomplexes Fläche/Boden und Wasser.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Nutzung als Wald und Grünfläche blieben bestehen.

Entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes werden „allgemeines Wohngebiet“ sowie „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ ermöglicht, wobei die Grünfläche für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser eine erhebliche Bedeutung hätte.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich im Rahmen der Sukzession langfristig überwiegend ein Buchenwald entwickeln. Dies würde zu einer Verstärkung der Grundwasserneubildung führen, was wiederum positive Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser hätte.

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario

Das Änderungsgebiet ist aufgrund seiner Grünstrukturen als potenzieller Kaltluftproduzent einzuordnen. Die Gehölzstrukturen sind zudem als kleinräumiger Frischluftproduzent einzustufen.

Eine Vorbelastung des Bereiches besteht durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete, Wohngebiete sowie die östlich verlaufende Kreisstraße K 1355 „Veckenstedter Weg“, die als Erwärmungsflächen in das Änderungsgebiet hineinwirken.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht „allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ vor.

Bewertung

Durch die zukünftig zulässige Überbauung werden weitere Erwärmungsflächen in das Änderungsgebiet eingebracht. Diese können maximal 80 % des sonstigen Sondergebietes betragen.

Mit den im Umfeld des Änderungsgebietes vorhandenen Kleingärten und der Ilse-Aue sind für den Luftaustausch nötige Freiflächen vorhanden. Dies kommt der klimatischen Situation im Änderungsgebiet auch weiterhin zugute. Es ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft.

Der wirksame Flächennutzungsplan ermöglicht allgemeine Wohngebiete und Grünflächen (mit geschütztem Biotop), wobei die Grünflächen eine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft haben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die unversiegelten Flächen (potentielle Kaltluftentstehungsflächen) würden weiterhin mit der gleichen Intensität den klimatischen Ausgleich mit der umliegenden Bebauung fördern. Entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes werden Wohnbebauungen sowie eine Grünfläche (mit geschütztem Biotop) ermöglicht, wobei die Grünfläche aufgrund der geringen versiegelten Flächen und der Grünstrukturen eine Bedeutung für das Schutzgut als Frischluftproduzenten hätten.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die zu einer verstärkten Frischluftproduktion führen würde.

3.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Das Änderungsgebiet wird von den bestehenden Grünflächen und Gehölzstrukturen geprägt und bietet daher ein eingrünendes und teilweise abwechslungsreiches Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der umgebenden Bebauung ergeben sich keine weitreichenden Sichtbeziehungen auf das Änderungsgebiet, welches hauptsächlich von den angrenzenden Straßen aus einsehbar ist.

Der Geltungsbereich hat für die Erholung in Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung, da er zum einen nicht durch Wege erschlossen ist und zum anderen nur eine verhältnismäßig geringe Größe hat.

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Wernigerode (2006) weist dem Änderungsgebiet keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht „allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ vor.

Bewertung

Die Änderung bereitet einen Einzelhandelsstandort mit entsprechenden Gebäuden und Freiflächen vor, die erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung ermöglicht. Mit der in der nachfolgenden Bauleitplanung vorgesehenen Vorgaben zu Gebäudehöhe, Gestaltung und Eingrünung kann diese jedoch auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Das Änderungsgebiet hat eine geringe Bedeutung für die ortsnahe Erholung, somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Naherholung durch den Verlust der Grünflächen.

Insgesamt entstehen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

Der wirksame Flächennutzungsplan ermöglicht allgemeine Wohngebiete und Grünflächen (mit geschütztem Biotop), wobei insbesondere die Grünflächen eine Bedeutung für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild haben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Änderungsgebiet könnte entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohngebiet und als Grünfläche genutzt werden. Das geschützte Biotop würde erhalten bleiben. Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung und damit zu einem veränderten Ortsbild kommen.

3.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb der Änderungsfläche vor. Es ist jedoch grundsätzlich immer mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

3.3 Wechselwirkungen

Durch die Planung werden erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser sowie Landschafts- und Ortsbild vorbereitet, welche im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren sind. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- **des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten haben im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

- **der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Es ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Unzumutbare Immissionen sind jedoch dadurch nicht zu erwarten. Darüberhinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung. Diese werden durch entsprechende Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet und bei Bedarf erforderliche Maßnahmen getroffen. Bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben werden diese im sonstigen Sondergebiet daher nur ein unerhebliches Maß umfassen.

- **der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Das Änderungsgebiet kann an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- **der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung (sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“, Grünfläche) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die nachfolgende Bebauungsplanung berücksichtigt (z.B. Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege).

- **der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- **der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. mögliche Folgen bei Sturmereignissen).

- **der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gemäß § 14 BNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden keine direkten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vorbereitet. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der konkreten Planung festgelegt.

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

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

Die Flächen am nordöstlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) eignen sich aufgrund ihrer Lage direkt am „Veckenstedter Weg“ (K 1355) zwischen A 36 und dem Zentrum Ilsenburgs ausgezeichnet für die Ansiedlung der geplanten Verbrauchermärkte. Zudem befinden sich südwestlich und westlich in unmittelbarer Nähe Wohngebiete, wodurch insgesamt ein auch fußläufig erreichbarer Versorgungsbereich entsteht, mit dem die Nahversorgung der Ilsenburger Bevölkerung unterstützt wird. Die Versorgungseinrichtungen dienen außerdem Beschäftigten der im Nahbereich angesiedelten Unternehmen, die z. B. auch heute schon in diesem Bereich an der Tankstelle Mittag essen.

Der ausgewählte Standort stellt in Hinblick auf Lage, Größe und Beschaffenheit die beste Alternative dar.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht liegen allgemein zugängliche Informationen zu den unterschiedlichen Umweltaspekten zugrunde.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Konkrete Überwachungsmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Ilsenburg (Harz) besteht der Bedarf für weiteren Lebensmitteleinzelhandel. Daher ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers und eines Lebensmittel-Discounters geplant. Ein bestehender, kleinerer Standort wird dafür aufgegeben.

Um den Neubau in geplanter Form zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ erforderlich. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Lagerplatz

genutzt bzw. stellt sich als Grünbereich dar. Zudem bestehen Kleingärten und ein Spiel-/Bolzplatz.

Teile des Plangebietes sind als gesetzlich geschütztes Biotop (Auen-Wald) eingestuft.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als „allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Grünfläche (mit geschütztem Biotop)“ dargestellt. Um die Planung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

Zur Umsetzung der Planungsziele wird innerhalb der Teiländerungsfläche 1 „sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel“ und „Grünfläche“ festgesetzt.

Die Änderung bereitet erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere sowie Fläche/Boden und Wasser vor. Insgesamt wird im Vergleich zur tatsächlich überbauten Fläche eine zusätzliche Versiegelung von ca. 0,81 ha ermöglicht. Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan werden zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von ca. 0,87 ha geschaffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und zu kompensieren.

Zudem ist für das gesetzlich geschützte Biotop (Auenwald) vor Feststellungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs 4 BNatSchG erforderlich. Damit in Verbindung hat ein Ausgleich des überplanten Biotops zu erfolgen.

Auf Teiländerungsfläche 2 soll die Kompensation des gesetzlich geschützten Biotops sowie der naturschuttfachliche Ausgleich der Teiländerungsfläche 1 erfolgen. Dies hat daher positive Auswirkungen auf die Schutzgüter.

9 Quellenverzeichnis

LANDKREIS WERNIGERODE: Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, 2006

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT (Hrsg.):
Landesentwicklungsplan, 2010

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ/REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG:
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, 2009

Ausgearbeitet von:

infraplan GmbH

Wernigerode, den __.__.____

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

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

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:

Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Nahversorgungszentrum Apfelweg in 38871 Ilsenburg

bulwiengesa AG, Juni 2020

Anlage 2:

Verkehrsuntersuchung: Einzelhandel Apfelweg in Ilsenburg

PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 06.01.2020

Anlage 3:

Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück Apfelweg in 38871 Ilsenburg“,

Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 20.11.2019

Anlage 4:

Auswertung Dioxinanalysen BV Apfelweg Ilsenburg

Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 05.06.2020