

**Stadt Ilsenburg (Harz)**  
**OT Ilsenburg - Landkreis Harz**



**Bebauungsplan Nr. 35**  
**„Einkaufscenter am Apfelweg“**  
**mit örtlicher Bauvorschrift und**  
**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 21 „Ellerbach“**

**Begründung**

Änderungen gegenüber dem Entwurf sind in grüner Schrift gehalten.

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	21.03.2019	16.09.2020	26.04.2021
Plan:	21.03.2019	16.09.2020	26.04.2021



# INHALT

<b>TEIL 1:</b>	<b>ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	5
2	Geltungsbereich	6
2.1	Lage	6
2.2	Bestand	6
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Überörtliche Planungen	8
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.2	Gesetzlich geschütztes Biotop „Auenwald“	12
3.2	Örtliche Planungen	13
3.2.1	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept	13
3.2.2	Flächennutzungsplan	13
3.2.3	Bebauungsplan	14
4	Geplantes Vorhaben	15
5	Planinhalte	16
5.1	Städtebauliche Daten	16
5.2	Art der baulichen Nutzung	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung	17
5.4	Bauweise, Baugrenzen	18
5.5	Verkehrsflächen	18
5.5.1	öffentliche Straßenverkehrsfläche	18
5.5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	18
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	18
5.7	Grünfläche „Spielplatz“	18
5.8	Oberflächenentwässerung	19
5.9	Schalltechnische Vorgaben	19
5.10	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
5.11	Geh-, Fahr und Leitungsrecht	20
5.12	Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen	20
6	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	21
6.1	Fassadengestaltung	21
6.2	Werbeanlagen	21
6.3	Warenautomaten	21
6.4	Dachaufbauten	22
7	Ver- und Entsorgung	22

7.1	Versorgung .....	22
7.1.1	Löschwasserversorgung .....	22
7.1.2	Trinkwasserversorgung .....	22
7.1.3	Strom- und Gasversorgung .....	22
7.1.4	Telekommunikation .....	22
7.2	Entsorgung.....	23
7.2.1	Oberflächenentwässerung.....	23
7.2.2	Schmutzwasserentsorgung .....	23
7.2.3	Abfallentsorgung.....	23
8	Bodenordnende Maßnahmen.....	23
9	Nachrichtliche Übernahme .....	23
9.1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	23
10	Hinweise.....	25
10.1	Versorgungsanlagen .....	25
10.2	Richtfunktrasse .....	25
10.3	Baugrund .....	25
10.4	Bodenbelastungen.....	26
10.5	Archäologische Funde .....	26
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	26
11.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung .....	26
11.2	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange.....	27
11.3	Auswirkungen auf Umweltbelange .....	27
<b>TEIL 2:</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>29</b>
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	29
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	29
2.1	Fachgesetze .....	29
2.1.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff.....	29
2.1.2	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a .....	29
2.2	Fachplanungen .....	29
2.2.1	Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode 2006 .....	29
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	30
3.1	Schutzgebiete .....	30
3.2	Schutzgüter.....	31
3.2.1	Schutzgut Mensch.....	31
3.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz .....	33
3.2.3	Schutzgut Fläche/Boden .....	39

3.2.4	Schutzgut Wasser.....	40
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	41
3.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	42
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	43
3.2.8	Wechselwirkungen.....	43
3.2.9	Eingriffsbilanzierung.....	43
4	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung .....	44
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	46
5.1	Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	46
5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	46
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes.....	49
7	Zusätzliche Angaben .....	49
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind .....	49
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	49
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	50
9	Quellenverzeichnis .....	52

## ANLAGEN

Anlage 1: Schalltechnische Gutachten 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

Anlage 2: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Nahversorgungszentrum Apfelweg – Aktualisierte  
Untersuchung, Ilsenburg bulwiengesa AG, 06.01.2021

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung: Einzelhandel Apfelweg in Ilsenburg PGT Umwelt und Verkehr GmbH,  
06.01.2020

Anlage 4: Neubau eines Nahversorgungszentrums im Apfelweg in 38871 Ilsenburg – Baugrundgutachten  
Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 04.11.2019

Anlage 5: Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück Apfelweg in 38871  
Ilsenburg“, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 20.11.2019

Anlage 6: Auswertung Dioxinanalysen BV Apfelweg Ilsenburg Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH,  
05.06.2020

**QUELLE FOTOS:** infraplan GmbH

# TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

## 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

In der Stadt Ilsenburg (Harz) besteht der Bedarf für weiteren Lebensmitteleinzelhandel. Daher ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers und eines Lebensmittel-Discounters geplant.

Um die Errichtung der Märkte zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger 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.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Ilsenburg (Harz) gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine 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 Bebauungsplan-Aufstellung wird für den Planbereich die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) durchgeführt.

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage

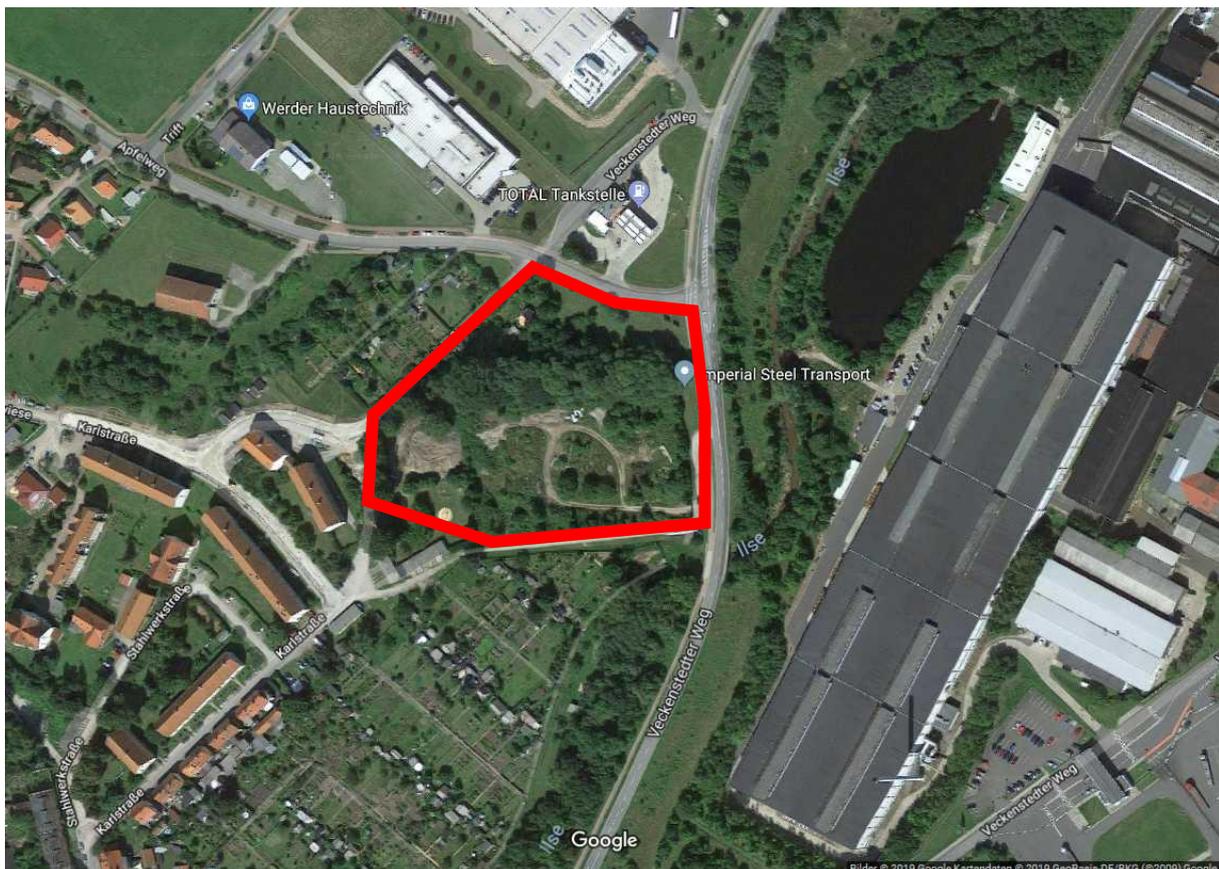
Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an den „Veckenstedter Weg“ (Kreisstraße K 1355) im nordöstlichen Stadtgebiet von Ilsenburg (Harz).

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 die Ilse und daran ein Gewerbe-/Industriegebiet anschließt. Südlich befinden sich Kleingärten, südwestlich grenzt Wohnbebauung an. Im Nordwesten befinden sich nördlich der „Karlstraße“ weitere Kleingärten.

Entlang des Veckenstedter Weges sind 4 Radwanderwege ausgewiesen: Ilseradweg, Radweg „Kleine Harzvorland-Tour“, „Radroute am Grünen Band im nördlichen Harzvorland“ sowie Route „Wasser am Grünen Band“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

### 2.2 Bestand



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 (Luftbild: © Google-Maps, 15.03.2019)

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 1,8 ha ein. Der südliche Teil stellt sich überwiegend als Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen dar, im Südwesten befindet sich zudem ein kleinerer Spielplatz sowie ein Bolzplatz. 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. **Ein Ausnahmeantrag wurde von der Stadt gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat daraufhin die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Überplanung eines Auwaldrestes mit Nebenbestimmungen erteilt. Ein ökologischer Ausgleich erfolgt an anderer Stelle des Stadtgebietes.** Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches 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.



*Nördlicher Teil des Plangebietes sowie „Apfelweg“ und Gasdruckregelanlage, Blick nach Westen*



*Östlicher Teil des Plangebietes mit angrenzendem „Veckenstedter Weg“ und geschütztem Biotop, Blick nach Süden*



*Südlicher Teil des Plangebietes mit Deich, Blick nach Westen*



*Westlicher Teil des Plangebietes mit Kleingartennutzung, Blick nach Westen*

## 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 **Landesentwicklungsgesetzes** des Landes Sachsen-Anhalt (**LEntwG LSA**) 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).

**Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (Pkt. 2.1, Z 35 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 (Beeinträchtigungsverbot, 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).

Der Flusslauf der „Ilse“ ist Teil des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“. Ziel ist die Wiederherstellung einer ökologischen Durchgängigkeit für die Arten der Fließgewässer sowie der Erhalt seltener und gefährdeter Lebensräume und deren Pflanzen- und Tierarten (Pkt. 4.1.1 G 90 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)“.

Das Plangebiet liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (Pkt. 4.5.1, Z2 und G3 REPHarz). Diese Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung potentieller Überflutungsbereiche, die beim Versagen bestehender Hochwasserschutz-einrichtungen 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 Zentralitätsgebot (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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandel in der Stadt Ilsenburg (Harz) geschaffen, indem zwei Verbrauchermärkte angesiedelt werden können.

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 des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ 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. **Damit wird den Anforderungen an eine überörtliche Grundversorgung durch das Grundzentrum Ilsenburg (Harz) entsprochen.**

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 (Zentralitätsgebot, Kongruenz- und Integrationsgebot 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 (Zentralitätsgebot). 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, **der umliegenden Gemeinden** und der fachlich zuständigen Verbände ist im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan erfolgt. **Aus den Unterlagen sind die Zielsetzungen zur Errichtung eines Einkaufscenters hervorgegangen. Damit wurde der Vorgabe zur interkommunalen Abstimmung nachgekommen.**

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 m<sup>2</sup>) 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.

Gleichzeitig bleibt die Planung unter den aus raumordnerischer Sicht maximal möglichen Verkaufsflächen- und Stellplatzgrößen. Damit wird den raumordnerischen Belangen besonders Rechnung getragen und eine Vereinbarkeit mit diesen Vorgaben gesichert.

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 HQ<sub>100</sub> in das Plangebiet. Lediglich bei einem extremen Hochwasser (HQ<sub>200</sub>), 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 berücksichtigt damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

### **3.1.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Auenwald“**

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um einen Auenwald.

In der Stadt Ilsenburg (Harz) besteht der Bedarf für weiteren Lebensmitteleinzelhandel (s. „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Nahversorgungszentrum Apfelweg in 38871 Ilsenburg“, bulwiengesa AG, Juni 2020). Daher ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers und eines Lebensmittel-Discounters geplant.

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.

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.

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 1332) zwischen A 36 und dem Zentrum Ilsenburgs ausgezeichnet für die Ansiedlung der geplanten Verbrauchermärkte. Zudem befinden sich südwestlich und westlich in unmittelbarer Nähe Wohngebiete, wodurch insgesamt ein auch fußläufig erreichbarer Versorgungsbereich entsteht, mit dem die Nahversorgung der Ilsenburger Bevölkerung gesichert wird.

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.

Ein Erhalt des Biotops ist nicht möglich, da sich der Bereich mittig im Plangebiet befindet.

Zu diesem Zweck wurde ein Ausnahmeantrag von der Stadt gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat daraufhin die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Überplanung eines Auwaldrestes mit Nebenbestimmungen erteilt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird für den Auwald das Bewertungsmodell LSA angewendet und ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

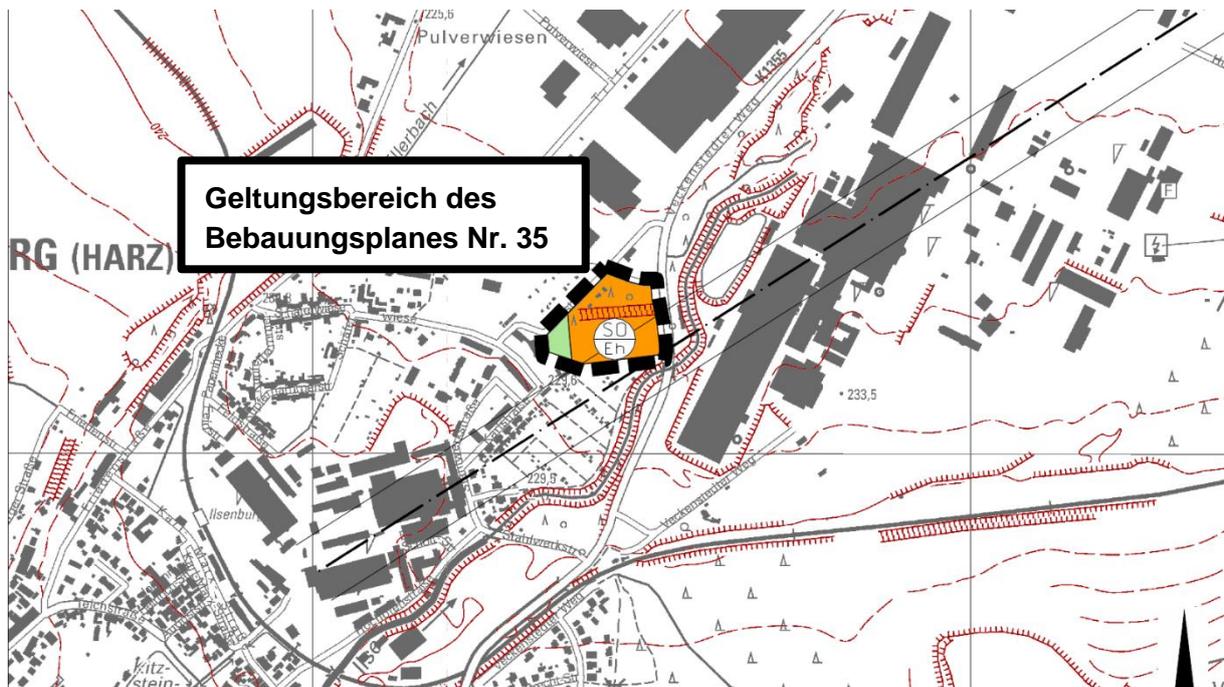
## 3.2 Örtliche Planungen

### 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.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) die 1. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches von „Grünfläche“, „allgemeines Wohngebiet“ und „geschütztes Biotop“ in ein „sonstiges Sondergebiet ‚Einzelhandel‘“ sowie „Grünfläche“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

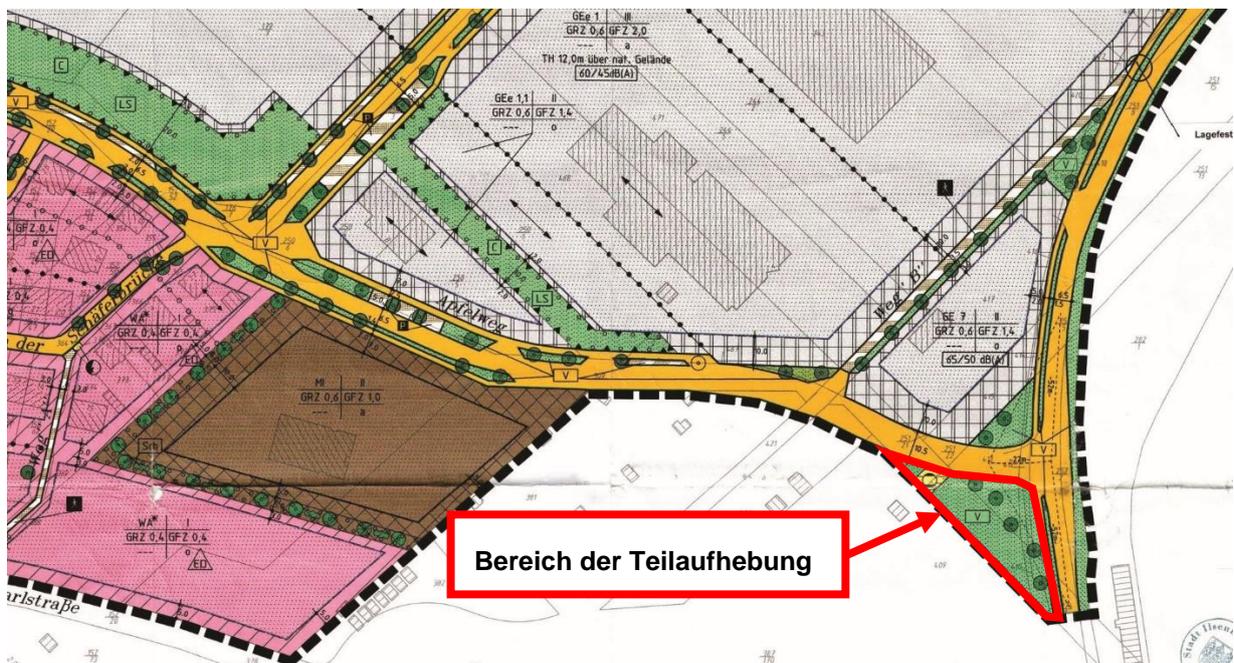


1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

### 3.2.3 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan.

Im Norden besteht der Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“. Dieser ist seit dem 28.10.2005 rechtskräftig und setzt Gewerbegebiete sowie Straßenverkehrsflächen und Grünflächen fest. Südlich des „Apfelweges“ (Straßenverkehrsfläche) sind im westlichen Bereich allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet ausgewiesen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 21 (unmaßstäblich)

Im Einmündungsbereichen des Apfelweges zum Veckenstedter Weg befindet sich südlich des Apfelweges eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliches Verkehrsgrün“ und eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Gas“. Diese Fläche soll der neuen Planung zugeordnet werden. Daher wird dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 einbezogen und damit aufgehoben.

Für den Bebauungsplan Nr. 21 wurden bereits zwei Änderungen durchgeführt. Mit der ersten Änderung wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.2 geändert, die Regelungen zu Wohnungen für Betriebspersonal trifft. Die Änderung erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit der zweiten Änderung wurden im Südwesten des Plangebietes insbesondere Grünflächen für Lärmschutzmaßnahmen aufgehoben. Die bisherigen Änderungen sind inhaltlich bzw. räumlich nicht von der Teilaufhebung betroffen.

## 4 Geplantes Vorhaben

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Lebensmittel-Vollversorger geplant. **Nordwestlich** daran angrenzend soll ein Lebensmittel-Discounter entstehen. Die zu den Märkten gehörigen Stellplätze sollen im Nordosten des Plangebietes entstehen. Damit wird die Schallbelastung der südwestlich angrenzenden Wohngebiete durch ein- und ausparkende Pkw minimiert. Die Zufahrt zu den Parkplätzen soll über den „Apfelweg“ erfolgen, die Anlieferung über die „Karlstraße“. Die Parkplätze sollen in versickerungsfähigem Material (Pflaster) ausgebildet werden. Randlich ist überwiegend eine Eingrünung vorgesehen.

Zudem ist westlich der Verbrauchermärkte ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant.



*Lageplan des geplanten Lebensmittel-Vollversorgers sowie des Lebensmittel-Discounters  
(Architekten Plan W65 GmbH, 18.08.2020)*

## 5 Planinhalte

### 5.1 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [qm]	
<b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21:</b>		
• Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	737	
• Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“	69	
<b>Sonstige Flächen:</b>		
• Brachfläche, Spielplatz, Gemeindestraße	16.777	
<b>Summe:</b>	<b>17.583</b>	
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:</b>		
• Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“, davon	15.565	
○ max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 ohne Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)		12.452
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon		3.113
▪ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		(567)
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche	911	
• Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“	69	
• Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	1.038	
<b>Summe:</b>	<b>17.583</b>	

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden zwei sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um Verkaufsflächen über 800 qm zu ermöglichen.

Um die Errichtung des geplanten Lebensmittel-Vollversorgers sowie des Lebensmittel-Discounters innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, werden entsprechende Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets 1 (SO 1) sind Lebensmittel-Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.800 qm zulässig. Mit der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche in Höhe von 1.800 m<sup>2</sup> wird sichergestellt, dass sich ein ausreichend leistungsfähiger Lebensmittelmarkt ansiedelt. Damit wird die Nahversorgung der Ilsenburger Bevölkerung längerfristig gesichert. Aufgrund der Größe der Gesamt-Verkaufsfläche von 2.200 qm kann nur ein Vollsortimenter ansiedelt werden. Zudem ist das Angebot auf das Hauptsortiment Lebensmittel (inkl. Getränke) und auf Reformwaren begrenzt, max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche dürfen für innenstadtrelevante Sortimente vorgesehen werden. Diese Beschränkung dient dazu, dass der Schwerpunkt auf der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung liegen soll und die Angebote in der Innenstadt nicht beeinträchtigt werden. Zur Abrundung des direkten Angebotes des Vollsortimenters ist im SO 1 zudem eine Bäckerei-Verkaufsstelle mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets 2 (SO 2) sind Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.000 qm zulässig. Mit der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche in Höhe von 1.000 m<sup>2</sup> wird sichergestellt, dass sich ein ausreichend leistungsfähiger Discounter ansiedelt. Aufgrund der Größe der Gesamt-Verkaufsfläche von max. 1.400 qm kann nur ein Lebensmittel-Discounter ansiedelt werden. Zudem ist das Angebot auf das Hauptsortiment Lebensmittel begrenzt, auch hier dürfen max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente vorgesehen werden. Diese Beschränkung dient dazu, dass der Schwerpunkt auf der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung liegen soll und die Angebote in der Innenstadt nicht beeinträchtigt werden. Um das Angebot abzurunden, sind im SO 2 außerdem ein oder mehrere der folgenden Nutzungen zulässig: Textilfachmarkt, Café, ein Imbiss und ein Feinkostladen sowie Dienstleistungsbetriebe wie Schuhmacher, Schlüsseldienst, Reinigung und Finanzdienstleistungen inkl. Geldautomat und Kontoauszugdrucker. Mit der Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche für diese Nutzungen von max. 180 qm wird gewährleistet, dass diese Nutzungen insgesamt untergeordnet bleiben und kein Einzelhandelszentrum entsteht, welches zu den Angeboten der Innenstadt in Konkurrenz stehen könnte.

Um eine weitergehende Ansiedlung spezialisierter Märkte, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, zu verhindern, werden auch entsprechende, eigenständige Fachmärkte sowie Frisöre und Reisebüros ausgeschlossen.

Die Verträglichkeit der neuen Ansiedlungen wurde von der bulwiengesa AG, Hildesheim in einer Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Juni 2020, s. Anlage 2) untersucht.

Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass sich bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels ergeben und mit der Planung die Nahversorgung der Stadt Ilsenburg zukunftsfähig aufgestellt wird. **Zudem bleibt die Planung unter den aus raumordnerischer Sicht maximal möglichen Verkaufsflächengrößen. Dies trägt zum Schutz des bestehenden Einzelhandels bei.**

Die Lagequalität und Dimensionierung für die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich als gut geeignet zu klassifizieren.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gem. § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur max. zulässigen Gebäudehöhe getroffen.

Für das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgesehenen Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Somit kann das sonstige Sondergebiet zu 80 % mit baulichen Anlagen und Stellplätzen überbaut werden.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen und ein Entstehen von überdimensionierten Baukörpern zu verhindern, wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des **Gebäudes zu einem zeichnerisch definierten Bezugspunkt am Apfelweg, der sich bei 226,75 m über Normalhöhen-null (üNHN befindet).**

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen (z. B. Schornsteine) sowie die Überdachung der Eingangsbereiche überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## 5.4 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Damit soll die Umsetzung der geplanten Verbrauchermärkte ermöglicht werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise, so dass Abstände zu Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Das festgesetzte Baufenster berücksichtigt die geplante Bebauung. Zudem wird durch die Anordnung der Gebäude im Westen und Süden die Schallausbreitung von den Parkplätzen in Richtung angrenzende Wohnbebauung verringert.

## 5.5 Verkehrsflächen

### 5.5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die „Karlstraße“ wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern. Über diese Straße soll insbesondere der Anlieferungsverkehr für die Verbrauchermärkte erfolgen. Um einen geregelten und sicheren Verkehrsfluss zu ermöglichen, ist die Anlage eines Fußweges geplant. Zu diesem Zweck ist die Erweiterung des Straßenflurstücks um 2 m erforderlich. Die Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 1355 „Veckenstedter Weg“ an. Um im Bereich der Einmündung sowie entlang der regionalen Straße Verkehrsbehinderungen durch An- und Abfahrten zum Plangebiet zu vermeiden, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird für die bestehende Zufahrt zum Hochwasserschutzdamm für Pflege und Unterhaltungsfahrzeuge auf einer Breite von 11 m unterbrochen.

## 5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Gasdruckregelanlage, aus der das Mitteldruckverteilnetz gespeist wird. Um diesen Bereich zu sichern, wird die entsprechende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 21 übernommen und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt.

## 5.7 Grünfläche „Spielplatz“

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein kleiner Spielplatz. Um den Spielplatz erweitern zu können und planungsrechtlich zu sichern, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz dient insbesondere den Kindern bzw. Familien der angrenzenden Wohnbebauung.

## 5.8 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll soweit möglich auf dem Baugrundstück versickert werden. Ein Versickerungsgutachten (Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, Möhnesee, Nov. 2019) hat ergeben, dass eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Zudem ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation geplant. Ggf. wird eine Regenrückhalteanlage erforderlich. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 5.9 Schalltechnische Vorgaben

Die Schalltechnische Untersuchung der ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl (s. Anlage 1) hat ergeben, dass Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Für das Planvorhaben sind 2 Lärmschutzwände zu errichten: eine an der nordwestlichen Grenze des Parkplatzes gegenüber der westlich gelegenen Wohnbebauung und eine weitere westlich des Bereichs der Anlieferzone beim Discounter.

Die Lärmschutzwand am Parkplatz ist in einer Höhe von 1,50 m und einer Länge von 56,50 m auszuführen, die Lärmschutzwand an der Ladezone des Discounters in einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 15,50 m.

Die Lärmschutzwände haben eine Luftschalldämmmaß von mind. 15 dB aufzuweisen. Damit die abschirmende Wirkung vollständig zum Tragen kommt, müssen die Wände lückenlos ausgeführt werden und ein Anschluss an das Erdreich erfolgen.

Bei einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m handelt es sich um ein Ingenieurbauwerk, welches nach DIN 1076 alle 3 Jahre zu prüfen ist. Somit muss die Lärmschutzwand von beiden Seiten begutachtet werden können (Platzbedarf ca. 2 m auf jeder Seite der Wand).

In die Lärmschutzwand am Parkplatz darf ein Durchgang für Fußgänger integriert werden. Dieser ist so einzurichten, dass er nachweislich das geforderte Luftschalldämmmaß nicht beeinträchtigt. Damit kann die Anbindung über die Karlstraße für Fußgänger erfolgen, welche auch durch das Verkehrsgutachten vorgesehen ist.

Als Grundlage bei der Berechnung der Schallschutzmaßnahmen wurde angenommen, dass die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz, dem Einfahrtsbereich und vor den Marktgebäuden asphaltiert sind. Aus diesem Grund ist festgelegt, dass die Fahrgassen zu asphaltieren sind, da sonst nicht gesichert ist, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz ausreichend dimensioniert sind.

Neben den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind weitere Schallschutzmaßnahmen notwendig, welche jedoch nicht im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese beinhalten betriebliche Vorgaben wie Anlieferung nur tagsüber, Standort und Schalleistung der Kälte- und Klimaaggregate und sind daher im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

## 5.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung eine Eingrünung des sonstigen Sondergebietes zu schaffen, wird am nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Rand des

Plangebietes eine 3 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Auf dieser sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Um eine Zufahrt sowie eine Fußwegverbindung von der „Karlstraße“ aus zu ermöglichen, kann der Pflanzstreifen dafür einmal um max. 10 Meter und einmal um max. 3 Meter unterbrochen werden.

## 5.11 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Trinkwasser, Abwasser). Diese werden nachrichtlich übernommen. Zudem werden die Leitungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger gesichert.

Südlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Damm zum Hochwasserschutz. Um dort entsprechende Pflege- und Unterhaltungsarbeiten durchführen zu können, ist eine Zufahrt vom Veckenstedter Weg erforderlich. Das wegen der vorhandenen Leitungen erforderlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorger wird daher für die Unterhaltung der südlich angrenzenden Hochwasserschutzanlage erweitert. Die bestehende Zufahrt wird so erhalten.

## 5.12 Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen

Für den im Rahmen der Planung entstehenden Kompensationsbedarf wird im Gegenzug eine Intensiv-Grünlandfläche zu einem Auenwald entwickelt. Die Maßnahme erfolgt anteilig im Norden des Flurstücks Nr. 7 der Flur 11 der Gemarkung Drübeck. Die konkrete Maßnahme ist in Kap. 5.2 „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Umweltberichts beschrieben.

Für das gesetzlich geschützte Biotop (Auenwald) wurde ein Ausnahmeantrag von der Stadt gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat daraufhin die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Überplanung eines Auwaldrestes mit Nebenbestimmungen erteilt. Der Ersatz des Biotops erfolgt nördlich angrenzend an die naturschutzfachliche Kompensationsfläche auf einem Anteil des Flurstücks Nr. 7 der Flur 11 der Gemarkung Drübeck. Die Intensiv-Grünlandfläche wird dabei zu einem Auenwald entwickelt. Nach Anpflanzung der Wald-Bäume erfolgt eine mehrjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Sicherung des Bestandes.

## 6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“. Um ein Einfügen des Gebietes in die Umgebung zu gewährleisten, werden Vorschriften zur baulichen Gestaltung der Fassade, zu den Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen.

### 6.1 Fassadengestaltung

Bei den Verbrauchermärkten handelt es sich um Sonderbauten, die eine eigene Charakteristik aufweisen. Um den Gebäudekomplex dennoch in die Umgebung einzufügen, sollen die Fassaden „putzgeprägt“ ausgebildet werden, wie es für die bestehenden Gebäude im Umfeld typisch ist. Daher wird vorgeschrieben, dass mindestens 60 % der geschlossenen Außenwände in Putz auszubilden sind. Die restlichen 40 % können mit Vorhangfassaden und Klinker versehen werden. Einerseits wird damit eine sich einfügende Gesamtwirkung erzielt, andererseits ausreichend Flexibilität in der Material- und Farbgestaltung für die Sondernutzung von Verbrauchermärkten gelassen.

### 6.2 Werbeanlagen

Im Bereich **nordöstlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für Gas und Trinkwasser** ist ein Werbepylon erforderlich, da das Gebäude von der Veckenstedter Straße aus wegen des dazwischenliegenden Grünzuges voraussichtlich nicht ausreichend sichtbar sein wird. Damit sich der Werbepylon in die Umgebung einfügt, wird der Pylon mit einer Höhe von 6,0 m und einem Würfel von max. 2,50 m je Seite zu gelassen. Weitere freistehende Werbeanlagen sind nicht zu gelassen.

Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig, werden jedoch in ihrer Form, Anzahl und Dimension begrenzt. Die Werbeanlagen sind als Flachwerbung an die Fassade bzw. Attika anzubringen. Werbeanlagen über dem Dach sind nur in einer Höhe von 50 cm über der Traufe bzw. Attika zulässig. Zudem sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. bewegten Elementen, Fahnenmasten sowie Leuchtfarben unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll die Gestaltung und Ausprägung von Werbeanlagen den Gebäudedimensionen und der Gebäudegestaltung angepasst werden. Außerdem soll die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen (ausgenommen der Pylon) verhindert werden, damit keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Zudem soll der Straßenraum nicht übermäßig durch zu auffällige und unabgestimmte Werbung beeinträchtigt werden.

### 6.3 Warenautomaten

Es sind keine freistehenden Warenautomaten zulässig. Lediglich Paketausgabe-Automaten sind im Bereich von bis zu max. 5 m Abstand zu den Hauptgebäuden zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung der Freiflächen und des Ortsbildes verhindert werden.

## 6.4 Dachaufbauten

Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen, Lichtkuppeln sowie haustechnische Aggregate innerhalb der immissionsrechtlichen Zulässigkeiten gestattet.

# 7 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.

## 7.1 Versorgung

### 7.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten am Apfelweg/Trift (Nr. 32, Kapazität von 103 m<sup>3</sup>/h) und Apfelweg/Veckenstedter Weg (Nr. 31, Kapazität von 102 m<sup>3</sup>/h) gesichert. Beide Hydranten liegen in der max. zulässigen Entfernung von Löschwasserentnahmestellen von max. 300 m. Durch eine entsprechende Dimensionierung der Zuleitungen (DN 300) ist die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/für die Dauer von 2 Stunden gegeben. Die Hydranten sind in der Vereinbarung über die Bereitstellung von Löschwasserhydranten durch die Stadtwerke Wernigerode erfasst und werden regelmäßig gewartet.

### 7.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

### 7.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG. Die Gasversorgung erfolgt durch die Harzenergie GmbH.

### 7.1.4 Telekommunikation

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

## 7.2 Entsorgung

### 7.2.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll soweit möglich auf dem Baugrundstück versickert werden. Zudem ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation geplant. Ggf. wird eine Regenrückhalteanlage erforderlich. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 7.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode.

### 7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi).

## 8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 9 Nachrichtliche Übernahme

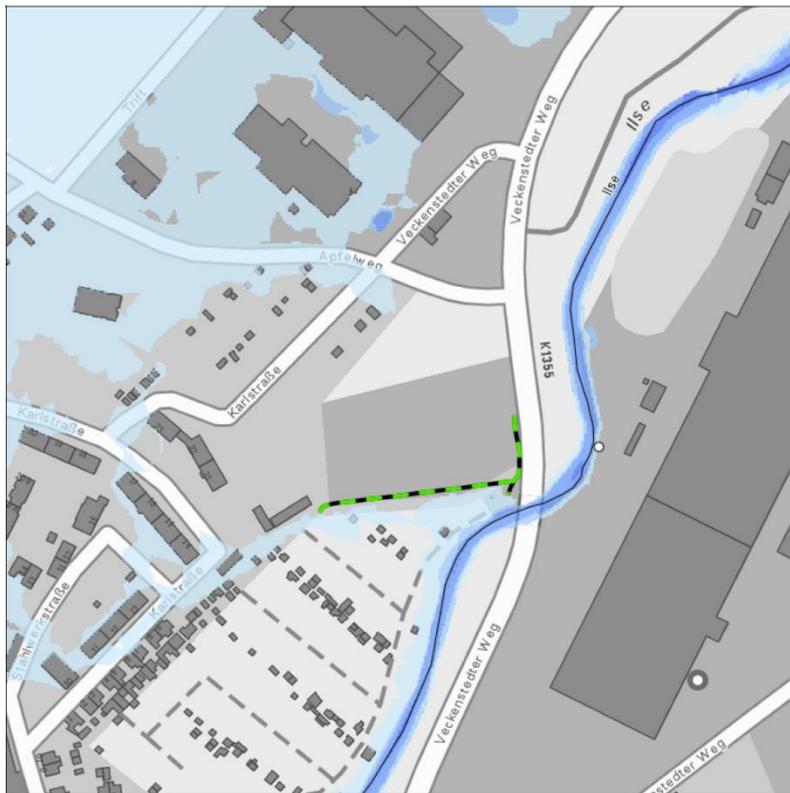
### 9.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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 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.

Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.

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

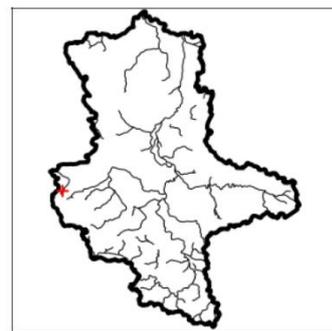


**Legende**

- Fließgewässer
  - Anschlaglinie HQ Extrem
  - Deiche, Wände
  - ▨ Polder und Rückhaltebecken
  - Pegel
  - Gewässerstationierung
- | Wassertiefe |  |
|-------------|--|
| < 0.5m      |  |
| 0.5 - 1.0m  |  |
| 1.0 - 2.0m  |  |
| 2.0 - 4.0m  |  |
| > 4.0m      |  |

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft SACHSEN-ANHALT <small>Offen-Quartier-Str. 1, 39104 Magdeburg, Tel.: (0391) 591-0</small>	
<b>Ilse</b>	
Lagebezug: LS 489	Hochwassergefahrenkarte HQ100
Höhenbezug: HS 160 (m NHN)	
Datum: 22.01.2020	
Maßstab: 1:2.500	<small>© LfW Sachsen-Anhalt                  Planungsbüro für die Raum- und Wasserwirtschaft                  Ingenieurbüro Dr. Ingrid Dörschner / Ulfriedrich LISA, (0391) 1212</small>

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



**Legende**

- Fließgewässer
  - Anschlaglinie HQ Extrem
  - Deiche, Wände
  - ▨ Polder und Rückhaltebecken
  - Pegel
  - Gewässerstationierung
- | Wassertiefe |  |
|-------------|--|
| < 0.5m      |  |
| 0.5 - 1.0m  |  |
| 1.0 - 2.0m  |  |
| 2.0 - 4.0m  |  |
| > 4.0m      |  |

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft SACHSEN-ANHALT <small>Offen-Quartier-Str. 1, 39104 Magdeburg, Tel.: (0391) 591-0</small>	
<b>Ilse</b>	
Lagebezug: LS 489	Hochwassergefahrenkarte HQ200
Höhenbezug: HS 160 (m NHN)	
Datum: 22.01.2020	
Maßstab: 1:2.500	<small>© LfW Sachsen-Anhalt                  Planungsbüro für die Raum- und Wasserwirtschaft                  Ingenieurbüro Dr. Ingrid Dörschner / Ulfriedrich LISA, (0391) 1212</small>

Hochwassergefahrenkarte HQ 200, © Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 22.01.2020

## 10 Hinweise

### 10.1 Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Unterflurverteilung mit verschiedenen Versorgungsleitungen (u. a. Gastransportleitung, eine Trinkwasserleitung sowie eine Abwasserleitung). Diese Leitungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### 10.2 Richtfunktrasse

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes verläuft eine Richtfunktrasse. Geplante Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die sogenannte Fresnelzone der Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m einhalten.

Die Fresnelzone (= horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder) der Richtfunkverbindung 202554427 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 47 m über dem gewachsenen Grund zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans.

Horizontal muss ein Schutzkorridor von mindestens +/- 30 m zur Mittellinie der Richtfunktrasse eingehalten werden.

Die Mittellinie der Richtfunkstrahlen liegt hier bei 32 m über dem gewachsenen Grund im Bereich des Plangebiets zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Demnach sind in einer Breite von 60 m nur Anlagen unter 17 m zulässig.

### 10.3 Baugrund

Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, „Neubau eines Nahversorgungszentrums im Apfelweg in 38871 Ilsenburg – Baugrundgutachten“, 04.11.2019 (s. [Anlage 4](#)) hat ergeben, dass die angenommene Gründungsebene bei dem weitaus überwiegenden Teil der Bohrungen im Bereich eines gut tragfähigen rolligen Bodens zum Liegen kommt. Das geplante Gebäude kann auf Einzel- und Streifenfundamenten errichtet werden.

An einzelnen Bohrpunkten sind Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sind dem Gutachten (s. [Anlage 4](#)) zu entnehmen.

Gebäude sind entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E abzudichten.

Zu Beginn der Erd- und Gründungsarbeiten ist der Gutachter zu einer abschließenden Baustellenbegehung aufzufordern. Im Zuge dieses Termins müssen die im Gutachten beschriebenen bautechnischen Abläufe den örtlichen Gegebenheiten, entsprechend in Abstimmung mit den Fachingenieuren und deren beauftragtes Bauunternehmen, angepasst werden.

## 10.4 Bodenbelastungen

Eine Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen wurde vom Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH durchgeführt (s. [Anlage 5](#)). 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.

Zum Nachweis, dass die Maßnahmenwerte der BBodSchV nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 eingehalten werden, fand eine Auswertung der entsprechenden Dioxinen im Geltungsbereich statt (Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, „Auswertung Dioxinanalysen BV Apfelweg Ilsenburg“, 05.06.2020, s. [Anlage 6](#)). Die nachgewiesenen Dioxinwerte unterschreiten sowohl im Bereich des Kinderspielplatzes als auch im Bereich des sonstigen Sondergebietes deutlich die jeweils geltenden Maßnahmenwerte.

## 10.5 Archäologische Funde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA) bekannt. Dennoch sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA 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.

# 11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 11.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die regionale Straße (Kreisstraße K 1355) sowie nördlich und östlich befindliche Gewerbe- bzw. Industriegebiete geprägt.

Allerdings werden mit der Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten die Emissionswerte zunehmen (erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr, Anlieferverkehr, Geräusche des Betriebes).

Mit der Gebäudeanordnung im Westen und Süden des Gebietes wird die Schallausbreitung von den Parkplätzen in Richtung angrenzende Wohnbebauung minimiert.

Die Schalltechnische Untersuchung der ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl (s. [Anlage 1](#)) hat ergeben, dass Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Für das Planvorhaben sind 2 Lärmschutzwände zu errichten: eine an der nordwestlichen Grenze des Parkplatzes gegenüber der westlich gelegenen Wohnbebauung und eine weitere westlich des Bereichs der Anlieferzone beim Discounter. Neben den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, sind weitere Schallschutzmaßnahmen notwendig, welche jedoch nicht im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese beinhalten betriebliche Vorgaben wie Anlieferung nur tagsüber, Standort und Schallleistung der Kälte- und Klimaaggregate und sind daher im Baugenehmigungsverfahren zu

lösen.

Durch die entsprechenden Maßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche ausgeschlossen.

Die Verbrauchermärkte werden über den Apfelweg erschlossen. Der Verkehr wird dabei im Wesentlichen aus Richtung des „Veckenstedter Weges“ kommen und nicht durch Wohngebiete geführt.

Weiterhin wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, von entsprechenden Pflanzflächen zur Eingrünung sowie durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung ein Einfügen des Plangebietes in die Umgebung gesichert.

Durch die Ansiedlung der geplanten Verbrauchermärkte wird eine (fußläufige) Versorgung der umgebenden Wohngebiete gesichert. Dies führt zu höherer Wohnortqualität.

## 11.2 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange

Durch Bauaufträge im Zusammenhang mit der Erschließung und der Errichtung von Gebäuden ist eine kurzfristige Stärkung der regionalen Wirtschaft zu erwarten.

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 geschaffen. Damit wird die Grundversorgung gesichert und die Wohnqualität erhöht.

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 (bulwien-gesa AG, [Anlage 2](#)) nicht erwartet.

Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über den Apfelweg. Ein Verkehrsgutachten der PGT Umwelt und Verkehr GmbH ([s. Anlage 3](#)) 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.

## 11.3 Auswirkungen auf Umweltbelange

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung und externem Ausgleich von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff vollständig ausgeglichen werden ([s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“](#)).

Für das gesetzlich geschützte Biotop [wurde ein Ausnahmeantrag von der Stadt gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat daraufhin die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Überplanung eines Auwaldrestes mit Nebenbestimmungen erteilt.](#)

Der Ersatz des Biotops erfolgt nördlich angrenzend an die naturschutzfachliche Kompensationsfläche auf einem Anteil des Flurstücks Nr. 7 der Flur 11 der Gemarkung Drübeck. Die Intensiv-Grünlandfläche wird dabei zu einem Auenwald entwickelt. Nach Anpflanzung der Wald-Bäume erfolgt eine mehrjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Sicherung des Bestandes.

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

### 1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind in Teil 1 Kap. 1 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 § 18 BNatSchG beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 3.2.9 dargestellt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 5.2 zu entnehmen. Für das auf der Fläche befindliche Biotop „Auwald“ ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden.

##### 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.

- Karte 4 „Boden“: Im Bereich des Plangebietes 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 Plangebietes 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 ermöglicht. 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 eine Kompensation. Damit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Karte 10 „Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung“: Das Plangebiet 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 nicht entgegen.

## 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 3.1 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich 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 das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“ (NUP0004LSA).

Der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes verlaufende Fluss „Ilse“ einschließlich der Uferbereiche ist als natürlicher/naturnaher Bereich fließender Binnengewässer als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft.

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 Plangebietes nicht betroffen.

Andere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden (Sachsen-Anhalt-Viewer-Kartenserver, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt LVerGeo, abgerufen am 08.07.2020).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Auenwald) gem. § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, sind verboten. Um die Planung umsetzen zu können, **wurde ein Ausnahmeantrag von der Stadt gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat daraufhin die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Überplanung eines Auwaldrestes mit Nebenbestimmungen erteilt. Der Ausgleich des überplanten Biotops erfolgt gemäß der Ausnahmegenehmigung nördlich angrenzend an die naturschutzfachliche Kompensationsfläche auf einem Anteil des Flurstücks Nr. 7 der Flur 11 der Gemarkung Drübeck. Die Intensiv-Grünlandfläche wird zu einem Auenwald entwickelt. Nach Anpflanzung der Wald-Bäume erfolgt eine mehrjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Sicherung des Bestandes.**

## 3.2 Schutzgüter

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen über standardisierte Kriterien beschrieben. Die Bewertung des Ist-Zustandes innerhalb des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des in einem Teilbereich wirksamen Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen sowie im unbeplanten Bereich aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen.

Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt anhand von Biotopwerten nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt – gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2, zuletzt geändert am 12.03.2009). Es handelt sich hierbei um ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar.

Anschließend werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes auf die Schutzgüter projiziert. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes wahrscheinlich ist.

Ein Eingriff liegt dagegen nur vor, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist. Eine Erheblichkeit ist stets dann gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch die Planung um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

### 3.2.1 Schutzgut Mensch

#### Basisszenario

Das Plangebiet 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 Plangebietes ist überwiegend durch Scherrasenflächen mit Gehölzgruppen sowie einer Gasdruckregelanlage geprägt. Im Nordwesten befinden sich mehrere Kleingärten. Der Bestand ist räumlich in Kap. 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz“ dargestellt.

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“) 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 entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Grünfläche „Verkehrsgrün“, Fläche für Versorgungsanlagen „Gas“). Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten.

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

Der Spiel- und Bolzplatz im Westen des Plangebietes 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 Plangebietes 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.

## **Bewertung**

Mit der Planung soll ein Einzelhandelsstandort ermöglicht werden. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung der umgebenden Bereiche und der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe sowie dem Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung passt sich die geplante Bebauung in Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung der Umgebung an. Weiterhin werden Pflanzflächen an den Gebietsrändern im Südwesten, Westen und Nordwesten festgesetzt, die eine Eingrünung des Plangebietes bewirken.

Im Hinblick auf Schallemissionen aus dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben, 04.08.2020, s. Teil 1 der Begründung, Kap. 5.8 „Schalltechnische Vorgaben“ und Anlage).

In Bezug auf den Gewerbelärm aus dem Plangebiet kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte sowohl im Beurteilungszeitraum Tag, als auch im Beurteilungszeitraum Nacht unterschreiten. Dies gilt bei Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen (z. B. 2 Lärmschutzwände, Begrenzung der Schalleistungspegel stationärer Schallquellen sowie Lagedefinition stationärer Schallquellen).

Unter Berücksichtigung, dass keine Maschinen und Anlagen mit tieffrequenten Geräuschen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind, ist nicht mit tieffrequenten Geräuschen im Sinne des Pkt. 7.3 der

TA Lärm zu rechnen.

Hinsichtlich Verkehrsgeräuschen wird festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV am kritischen Immissionsort unterschritten werden. Somit sind laut Gutachten Maßnahmen organisatorischer Art nach Pkt. 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich.

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße ist verkehrlich bereits vorbelastet. Zudem führt die Zufahrt des Plangebietes 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.

Mit der Planung gehen außerdem mehrere Kleingärten verloren. 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Plangebiet würde weiterhin vorwiegend als Lagerfläche, Spiel-/Bolzplatz, Kleingärten und Grünfläche genutzt werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Plangebiet an Bedeutung für das Schutzgut Mensch zunehmen würde, da eine Erholungsmöglichkeit in der Waldfläche (bei entsprechender Zugänglichkeit) entstehen würde.

### **3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz**

#### **Pflanzen/Biotoptypen**

##### Basisszenario

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

Im Nordwesten des Plangebietes bestehen entlang der „Karlstraße“ (VSB) mehrere Kleingärten (AKE). Östlich davon befindet sich eine sonstige, nicht parkartige Grünfläche (PYY), die im Norden durch den „Apfelweg“ und im Osten durch den „Veckenstedter Weg“ begrenzt wird. Die Fläche ist durch Scherrasen mit einzelnen, überwiegend jungen standortheimischen Gehölzen (*Prunus spec.*) und wenigen Ziersträuchern geprägt. Der nordöstliche Teil der Grünfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“, der für diesen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festlegt. Die Festsetzung entspricht den tatsächlichen Verhältnissen. Innerhalb der nordöstlichen Grünfläche besteht direkt angrenzend an den „Apfelweg“ eine Gasdruckregelanlage mit befestigter Zuwegung (BEY). Der Bereich liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21, der für diesen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festlegt. Die Festsetzung entspricht den tatsächlichen Verhältnissen. Im zentralen Bereich befindet sich ein ehemaliger, inzwischen trockenengefallener Graben mit

Gehölzbestand. Prägende Baumarten sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Silber-Weide (*Salix alba*). Untergeordnet sind Schwarz-Pappel-Hyriden (*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 Zweigriffliger 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 (WEA), und somit ein gesetzlich geschütztes Biotop. **Trotz** der erheblichen Überprägung, der verhältnismäßig geringen Größe sowie der isolierten Lage ist das Biotop als prioritärer Lebensraumtyp (LRT) 91E0 (Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern) nach Anhang I der FFH-Richtlinie anzusprechen.



Biototypen innerhalb des Plangebietes (Luftbild: © Google Maps, 10.02.2020  
Legende: s. auch Kap. 3.2.9 „Eingriffsbilanzierung“

Südlich an den Bereich angrenzend besteht ein eingezäunter und unbefestigter Lagerplatz für

Baumaterialien (VPE). Innerhalb des Geländes bestehen mehrere verdichtete Fahrwege 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 Plangebietes verläuft ein geschotterter Weg (VWB), der als Zufahrt zu dem südlich des Plangebiet verlaufenden Hochwasserschutz-Dammes dient.

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich zum einen ein Spielplatz (PSB). 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 (VPZ). 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 Plangebiet nicht festgestellt.



*Nordöstlicher Plangebietsrand mit Scherrasen und einzelnen Gehölzen am „Apfelweg“ (Blick Richtung Westen, 29.03.2019)*



*Kleingärten im Nordwesten (Blick Richtung Nordosten, 29.03.2019)*



*Südlicher Bereich des Plangebietes mit städtischem Lagerplatz (Blick Richtung Norden, 29.03.2019)*



*Östlicher Bereich an der Veckenstedter Straße mit Schotterweg (Blick Richtung Norden, 12.07.2019)*



*Spielplatz im Südwesten des Plangebietes (Blick Richtung Osten, 12.07.2019)*



*Bolzplatz im Westen des Plangebietes (Blick Richtung Südosten, 12.07.2019)*



*Östlicher Teil des geschützten Biotops/Auwaldgehölzes (Blick Richtung Südosten, 12.7.2019)*



*Westlicher Teil des Auwaldgehölzes mit Hybrid-Pappeln und Silber-Weiden (Blick nach Osten 29.03.2019)*



*Auwaldgehölz und Grabeneinschnitt mit Holunder, Esche, Ahorn und Weißweide (Blick nach Osten 29.03.2019)*



*Auwaldgehölz mit vermülltem trockenem Graben (Blick nach Süden, 29.03.2019)*

### Bewertung

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

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen aufgrund der Überplanung von Bereichen mit Gehölzen sowie Grünflächen.

Für das Schutzgut Pflanzen entsteht durch den Verlust begrünter Freiflächen innerhalb der Siedlungs- und Verkehrslagen insgesamt ein erheblicher Eingriff, der auszugleichen ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die bereits bestehenden Nutzungen könnten in gleicher Intensität fortgesetzt bzw. weiterentwickelt werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine für diesen Naturraum typische Auwaldsukzession mit Weiden, Schwarzerlen, Eschen, Eichen und Ahornarten ergeben, die zu einer Aufwertung des Gebietes führen würde.

## Tiere

### Basisszenario

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).

Das Plangebiet wurde am 29.03., 02.06., 12.07. und am 20.09.2019 durch die infraplan GmbH begangen. In diesem Zusammenhang wurde eine Kontrolle auf Habitatbäume (Horst- und Höhlenbäume) durchgeführt. 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 Plangebiet als Bruthabitat bzw. allgemein als Jagd- und Funktionsraum nutzen.

Innerhalb des Plangebietes kommen verschiedene Vertreter sehr verbreiteter heimischer Vögel vor. Es wurden Amsel (*Turdus merula*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Kleiber (*Sitta europaea*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) sowie Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebietes als Jagdraum geeignet. Das Plangebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse.

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

Lediglich im Bereich des Lagerplatzes wären strukturbedingt grundsätzlich Habitaträume, insbesondere für die Zauneidechsen als FFH-Anhangs-Art, möglich. Die Fläche ist jedoch durch Ruderalvegetation sowie Schotterflächen geprägt. Größere sandige Offenflächen als bevorzugter Lebensraum von Zauneidechsen sind nicht vorhanden. Des Weiteren ergaben sich bei den Begehungen keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser Reptilienart.

Insbesondere 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 Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen von Hirschkäfer, Eichen-Heldbock, Eremit und geschützten Ameisenarten sind ausgeschlossen.

### Bewertung

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

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

Da durch die Planung keine hochwertigen Tierlebensräume verloren gehen, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten bzw. sind diese über den Ersatz von Gehölzen der Weich- und Hartholzauere an anderer Stelle kompensierbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die bereits bestehenden Nutzungen (Kleingärten, Spiel-/Bolzplatz, Lagerplatz, Grünfläche, Versorgungsfläche) könnten in gleicher Intensität fortgesetzt werden. Zudem würde der Auenwald-Bereich bestehen bleiben.

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.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Handlungen im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft von den Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverboten freigestellt, sofern die betroffenen Arten nicht gleichzeitig streng geschützt sind, europäische Vogelarten umfassen oder im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Formationen an autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder sogar streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden.

Grundsätzlich ist das Plangebiet aber als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten und als Bewegungsraum für Fledermäuse geeignet, wobei unter Berücksichtigung der isolierten Lage meist nur sehr verbreitete Wirbeltierarten vorkommen.

In Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse treten keine Verluste dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. keine Störungstatbestände ein. Hingegen können die vorhandenen sehr häufigen Vogelarten der Siedlungsränder mit zeitlich variablen Brutplätzen bei Gehölzabtrieb im Winter kleinräumig ausweichen bzw. es können Kompensationsmaßnahmen für Ersatz sorgen.

Weitere Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Tieren wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt.

Insofern erfüllt die Planung im Hinblick auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Pflanzen und Tieren keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind vor Umsetzung des Bauprojektes bzw. der Rodung von Gehölzen artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Unter Beachtung dieser zeitlichen Vorgabe und der Kompensation ist die Planung mit dem Artenschutz vereinbar.

### **3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden**

#### **Basisszenario**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von „Braunerde-Fahlerden“ (aus Sandlöss über Bändersand aus Schmelzwassersand und Terrassenschotter) zu „Gleyen“ (aus Auenlehm über Niederungssand oder über Schotter und aus Auenlehm) und stellt sich als Bodenart „Vega“ dar.

Gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz wird die Ertragsfähigkeit des Bodens überwiegend gering bis mittel, das Wasserhaushaltspotential mittel bis gering und die Naturnähe ebenfalls gering (tlw. mittel) bewertet (LK Harz, Schreiben vom 05.08.2019). Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wurden im Boden Schwermetallvorkommen nachgewiesen (Gutachten „Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück Apfelweg in 38871 Ilsenburg“, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, 20.11.2019). Diese sind gemäß Gutachten als geogen anzusehen. Die angetroffenen Konzentrationen stellen keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung dar. 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.

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 Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche/Boden.

Die aktuelle Nutzung im Nordosten entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 („Verkehrsgrün“).

### **Bewertung**

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastungen aufgrund der Nutzungen bleiben bestehen.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden aufweisen würde.

## **3.2.4 Schutzgut Wasser**

### **Basisszenario**

Innerhalb des Plangebietes 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.

Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.

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

Die stark überprägten und genutzten Bereiche haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

In den unversiegelten Bereichen mit geringerer Überprägung (Spielplatz und Grünfläche „Verkehrsgrün“) kann von einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Die aktuelle Nutzung im Nordosten entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 („Verkehrsgrün“).

### **Bewertung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Wasserhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung noch offener Bodenoberflächen ermöglicht. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Gemäß textlicher Festsetzung ist das anfallende Oberflächenwasser soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies kommt grundsätzlich der Grundwasserneubildung zugute. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können damit jedoch nicht vollständig auf ein unerhebliches Niveau verringert werden.

Daraus resultiert eine Abwertung des Schutzgutes Wasser auf geringe Bedeutung. Der Eingriff wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

Bezüglich Hochwasser gehen durch die Planung keine großflächigen Retentionsräume verloren, zudem ist das Plangebiet kein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Hochwasser.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastungen aufgrund der Nutzungen blieben bestehen.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes aufweisen würde.

## **3.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

### **Basisszenario**

Das Plangebiet ist aufgrund seines überwiegend unversiegelten Zustandes 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 Plangebiet hineinwirken.

Die aktuelle Nutzung im Nordosten entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 („Verkehrsgrün“).

Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

### **Bewertung**

Durch die zukünftig zulässige Überbauung werden weitere Erwärmungsflächen in das Plangebiet eingebracht. Diese können maximal 80 % des sonstigen Sondergebietes betragen. In den Randbereichen werden Pflanzflächen angelegt. Zudem wird im westlichen Bereich eine Grünfläche festgesetzt, die als Frisch-/Kaltluftproduzenten einzustufen ist. Diese können die klimatischen Auswirkungen jedoch nicht vollständig kompensieren.

Mit den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Kleingärten und der Ilse-Aue sind für den Luftaustausch nötige Freiflächen vorhanden. Dies kommt grundsätzlich der klimatischen Situation im Plangebiet zugute. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft können damit jedoch nicht vollständig auf ein unerhebliches Niveau verringert werden. Der Eingriff wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

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.

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

## **3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

### **Basisszenario**

Das Plangebiet 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 Plangebiet, 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 Plangebiet keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

### **Bewertung**

Die Planung ermöglicht einen Einzelhandelsstandort mit entsprechenden Gebäuden und Freiflächen. Um ein Einfügen der künftigen Gebäude in die Umgebung sicherzustellen und das Entstehen überdimensionierter Baukörper zu verhindern, wird eine Höhe der Gebäude von maximal 8,5 m festgesetzt und Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung erlassen. Damit fügen sich die geplanten Gebäude höhenmäßig in die Umgebung ein.

Mit dem Gehölzstreifen am Nord- und Westrand des Plangebietes wird eine Eingrünung in nördliche und westliche Richtung erreicht. Aus nordöstlicher Richtung („Veckenstedter Weg“) ist jedoch eine direkte Sicht auf die Stellplatzflächen und Verbrauchermärkte möglich. Dies führt zu erheblichen

Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Der Eingriff wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Landschafts- und Ortsbild würde voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung mit seiner Bedeutung erhalten bleiben.

Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung und damit zu einem veränderten Ortsbild kommen.

### **3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **3.2.8 Wechselwirkungen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser gegeben, da die mögliche zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust von Freiflächen und Grünstrukturen sowie zu Auswirkungen für die Bodenfunktionen führt.

Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

### **3.2.9 Eingriffsbilanzierung**

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand der Eingriffsfläche bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ (s. Kap. 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere“) den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter über den Biotopwert insgesamt. Gem. „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2, zuletzt geändert am 12.03.2009) erfolgt dies über den Vergleich von Biotopwert und Planwert.

Der Auenwald wurde im Rahmen der Kompensation als gesetzlich geschütztes Biotop bereits berücksichtigt, er wird daher im Zuge der baurechtlichen Eingriffsregelung nicht weiter berücksichtigt.

#### Bilanzierung der Biotopwerte in Bestand (s. Kap. 3.2.2) und Planzielen im Eingriffsbereich:

Ausgangsbiotop*	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Gesamtbiotopwert	Zielbiotop*	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert	Gesamtplanwert	Differenz
AKE	1.171	6	7.026	AKE	0	0	0	
BEY	69	0	0	BEY	69	0	0	
BIY	0	0	0	BIY	12.452	0	0	
GSB	0	0	0	GSB	2.585	7	18.095	
HHB	0	0	0	HHB	528	16	8.448	
PSB	2.059	4	8.236	PSB	1.038	4	4.152	
PYY	1.980	10	19.800	PYY	0	0	0	
VPE	7.716	2	15.432	VPE	0	0	0	
VPZ	724	0	0	VPZ	0	0	0	
VSB	911	0	0	VSB	911	0	0	
VWB	170	3	510	VWB	0	0	0	
<b>Summe</b>	<b>14.800</b>		<b>51.004</b>		<b>14.800</b>		<b>30.695</b>	<b>- 20.309</b>

\* Codierung – Biototypen:

AKE	= Kleingartenanlage	BEY	= Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
BIY	= Sonstige Bebauung	GSB	= Scherrasen (für nicht überbaubare Bereiche)
HHB	= Strauch-Baumhecke (überw. heim. Arten)	PSB	= Spielplatz
PYY	= Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	VPE	= Lagerplatz
VPZ	= Befestigter Platz	VSB	= Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)
VWB	= Befestigter Weg (wassergebundene Decke)	WEA	= Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser durch die Versiegelung von Offenbodenflächen.

Es ergibt sich für die naturschutzfachliche Kompensation ein Bedarf von 20.309 Werteeinheiten.

## 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 über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüber hinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **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 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 über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Bezüglich Verkehr und Schallemissionen wurden entsprechende Gutachten erarbeitet, die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. Darüberhinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung. Mit Umsetzung der Planung und Einhaltung von rechtlichen Vorgaben werden diese jedoch 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 und der bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. 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 „großflächiger Einzelhandel“) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die 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 Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 keine neuen Vorhaben geplant. Daher sind kumulative Auswirkungen 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 nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und dem Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.
- Mit der Festsetzung schalltechnischer Vorgaben werden erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner vermieden.
- Durch die Festsetzung von Pflanzflächen werden zum einen teilweise bestehende Grünstrukturen erhalten und entwickelt. Zum anderen wird zu einer Eingrünung beigetragen.

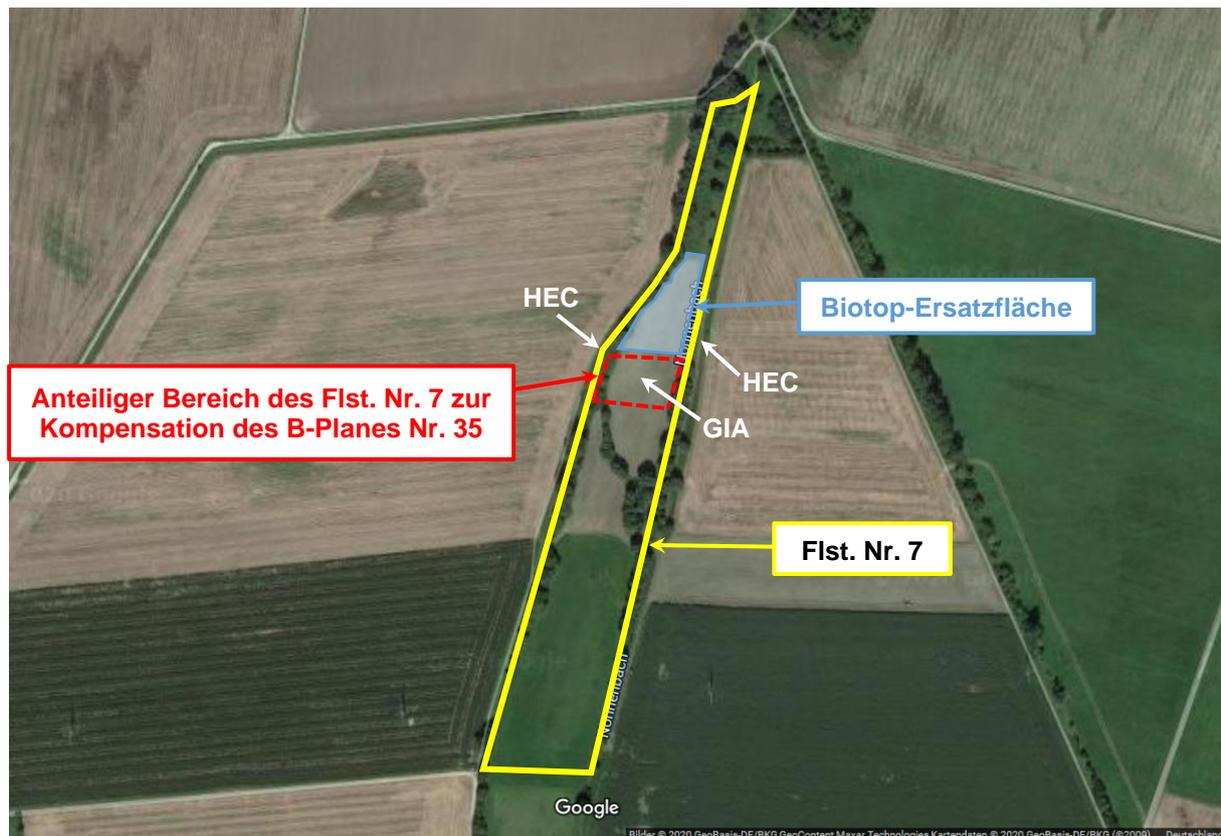
Diese Maßnahmen wirken vermindern auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Insbesondere die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

### **5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Naturraumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Für den im Rahmen der Planung entstehenden Biotopwertverlust von 20.309 Werteinheiten (s. Kap. 3.2.9 „Eingriffsbilanzierung“) wird im Gegenzug eine Intensiv-Grünlandfläche zu einem Auenwald entwickelt. Die Maßnahme erfolgt anteilig im Norden des Flurstücks Nr. 7 der Flur 11 der Gemarkung Drübeck. Nördlich angrenzend an die Kompensationsfläche befindet sich die Kompensationsfläche für das gesetzlich geschützte Biotop, **welches sich im Hauptgeltungsbereich befindet.**

Die Kompensationsfläche (1.570 qm) stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Grünland (GIA) dar. Randlich befinden sich verschiedene Gehölze (HEC), insbesondere Gemeine Esche, Schwarz-Erle und Weißweide.



Kompensationsfläche mit bestehenden Biotoptypen (Luftbild: © Google Maps, 07.09.2020)



Östlicher Teil des Intensivgrünlandes mit östlich angrenzender Baumreihe (Blick nach Süden)



Westlicher Teil des Intensivgrünlandes mit randlich angrenzender Baumreihe (Blick nach Südwesten)

Auf einer anteiligen Fläche von 1.570 qm hat eine Umwandlung von Intensivgrünland in einen Auenwald (WEA) stattzufinden.

Dazu sind auf dem Intensivgrünland südlich der Biotop-Kompensationsfläche Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*) zu gleichen Anteilen fachgerecht anzupflanzen. Da die Silber-Weide (*Salix alba*) in den direkt angrenzenden Gehölzstrukturen stark vertreten ist, wird auf die Anpflanzung weiterer Weiden verzichtet. **Zudem wird auf die Anpflanzung von Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) verzichtet, da aufgrund des hohen Infektionsdruckes im Rahmen des „Eschentriebsterben“ zu erwarten ist, dass neu gepflanzte Eschen auch erkranken und ausfallen werden.**

Die in der Kompensationsfläche vorhandenen Gehölze werden integriert und nicht zum Ausgleich angerechnet.

Die genannten Maßnahmen werden textlich im Bebauungsplan festgesetzt und damit rechtlich verbindlich.

Die positiven ökologischen Wirkungen werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Die folgende Bilanzierung stellt den Ausgangszustand der Fläche für die naturschutzfachliche Kompensation den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ gegenüber und quantifiziert gem. „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2, zuletzt geändert am 12.03.2009). Dies erfolgt über den jeweiligen Vergleich von Biotopwert und Planwert.

#### Bilanzierung der Biotopwerte im Bestand und in den Planzielen in der Kompensationsfläche:

Ausgangsbiotop*	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Gesamtbiotopwert	Zielbiotop*	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert	Gesamtplanwert	Differenz
GIA	1.570	10	15.700	WEA	1.570	23	36.110	
<b>Summe</b>	<b>1.570</b>		<b>15.700</b>		<b>1.570</b>		<b>36.110</b>	<b>+ 20.410</b>

\* Codierung – Biotoptypen:

GIA	= Intensivgrünland	WEA	= Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>
-----	--------------------	-----	---

#### Bilanz:

Flächenwert der Ausgleichsmaßnahme	20.309
zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)	-20.410
<b>Bilanz</b>	<b>+101</b>

Der Ausgleichsbedarf von 20.309 Werteinheiten kann durch die Umsetzung der dargestellten Maßnahme vollständig kompensiert werden.

Für das gesetzlich geschützte Biotop **wird entsprechend der Ausnahmegenehmigung Ersatz geschaffen.**

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

Ziel der Planung 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.

Innerhalb des Gebietes wurden mehrere Alternativen geprüft. Die ausgewählte Planungsalternative stellt dabei die ökologisch, verkehrstechnisch, gestalterisch und wirtschaftlich optimalste Lösung dar.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind**

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

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2, zuletzt geändert am 12.03.2009) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

### **7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) ergibt sich aus § 4c BauGB und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können:

- **Überbauungsgrad/Höhe baulicher Anlagen**  
Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung und der Gebäudehöhen ist die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Harz zuständig.
- **Örtliche Bauvorschrift**  
Für die Einhaltung der Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift ist die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Harz zuständig.
- **Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen sowie der Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen**  
Für die Überwachung und Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen ist die Stadt Ilsenburg (Harz) zuständig, für die Überwachung der Umsetzung der Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen der Landkreis Harz.

## 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 eines Bebauungsplanes 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-Wälder) eingestuft.

Es wird ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt, um entsprechende Verbrauchermärkte zu ermöglichen.

Für das sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Somit kann der Bereich bis zu 80 % versiegelt werden. Durch eine Höhenbegrenzung auf maximal 8,50 m wird dem Entstehen von überdimensionalen Baukörpern entgegengewirkt. Zudem werden Örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen erlassen. Insgesamt fügt sich die Planung in die Umgebung ein.

Zur Entwicklung von Grünstrukturen werden Pflanzflächen im Westen und Norden festgesetzt. Dies trägt zu einer Eingrünung bei. Zudem wird im Westen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, da das Plangebiet bereits durch die umgebende gewerblich-industrielle Nutzung vorgeprägt ist und keine Bedeutung für die Naherholung hat. Zudem wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der neuen Bebauung und durch die Örtliche Bauvorschrift eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an den umliegenden Bestand gewährleistet. Durch die neue Nutzung wird es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Diese wird jedoch nur ein unerhebliches Maß annehmen (s. Anlage „Verkehrsuntersuchung: Einzelhandel Apfelweg in Ilsenburg“).

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Landschafts- und Ortsbild sowie sonstige Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden, Wasser sowie Klima/Luft, da zukünftige Überbauungen bzw. Versiegelungen ermöglicht werden. Gemäß der Eingriffsbilanzierung entsteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 20.309 Werteinheiten.

Für das gesetzlich geschützte Biotop (Auenwald) wurde ein Ausnahmeantrag von der Stadt gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat daraufhin die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Überplanung eines Auwaldrestes mit Nebenbestimmungen erteilt. Der Ausgleich des überplanten Biotops erfolgt gemäß der Ausnahmegenehmigung innerhalb des Stadtgebietes.

Für den im Rahmen der Planung entstehenden Biotopwertverlust von 20.309 Werteinheiten wird im Gegenzug eine Intensiv-Grünlandfläche zu einem Auenwald entwickelt. Die Maßnahme erfolgt anteilig im Norden des Flurstücks Nr. 7 der Flur 11 der Gemarkung Drübeck.

Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen.

## 9 Quellenverzeichnis

LANDKREIS WERNIGERODE: Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, 2006

LAND SACHSEN-ANHALT: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2, zuletzt geändert am 12.03.2009)

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 Stadt Ilsenburg (Harz) hat den Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

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

.....  
Bürgermeister

## **ANLAGEN**

### **Anlage 1:**

#### **Schalltechnische Gutachten**

**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

### **Anlage 2:**

#### **Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse,**

**Nahversorgungszentrum Apfelweg – Aktualisierte Untersuchung, Ilsenburg**

bulwiengesa AG, 06.01.2021

### **Anlage 3:**

#### **Verkehrsuntersuchung: Einzelhandel Apfelweg in Ilsenburg**

PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 06.01.2020

### **Anlage 4:**

**Neubau eines Nahversorgungszentrums im Apfelweg in 38871 Ilsenburg – Baugrundgutachten**

Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 04.11.2019

### **Anlage 5:**

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

Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 20.11.2019

### **Anlage 6:**

**Auswertung Dioxinanalysen BV Apfelweg Ilsenburg**

Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, 05.06.2020