Kursiv: Identisch mit Stellungnahme/Abwägung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB bzw. frühere Schreiben.
Grau: Identisch mit Stellungnahme/Abwägung im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens; wurde dort in gleicher Weise abgewogen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
1	**Landesverwaltungsamt** Schreiben vom 05.11.2020	1.1	**Referat 407 – Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung** *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten* Flächennutzungsplan *vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.*	**A 1.1**	*Zur Kenntnis genommen.* *Der Landkreis Harz wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 20.11.2020*, s. Nr. 3, Naturschutzbehörde Pkte. 3.36-3.45).
				B 1.1	---
		1.2	*Hinweis:* *Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.*	**A 1.2**	*Zur Kenntnis genommen. Entsprechende Gesetze und Rechte werden beachtet.*
				B 1.2	---
2	**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr** Schreiben vom 27.11.2020	2.1	*Nach Prüfung der übergebenen Unterlagen wird festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 1. Änderung des FNP der Stadt Ilsenburg (Harz) aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam ist. Die landesplanerische Abstimmung wird in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen.* Bereits zum Vorentwurf mit Stand März 2019 wurden am 01.08.2019 landesplanerische Hinweise gegeben. Damals fehlte eine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie das angekündigte	**A 2.1**	Zur Kenntnis genommen. Die Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde inzwischen vorgenommen. Ebenso wurde ein Einzelhandelsgutachten (eine Auswirkungsanalyse) erstellt.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Einzelhandelsgutachten, eine sogenannte Auswirkungsanalyse.		
				B 2.1	---
		2.2	*Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ und der 1. Änderung des FNP der Stadt Ilsenburg (Harz) zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP-LSA 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Bekanntmachung vom 22.09.2018 für den Landkreis Harz bzw. vom 29.09.2018 für den Landkreis Mansfeld-Südharz).*	**A 2.2**	Zur Kenntnis genommen. Zur Einhaltung der Erfordernisse gem. LEP-LSA und REPHarz: s. Pkte. A 2.8. und A 2.9. Zur Einhaltung der Erfordernisse des Sachlichen Teilplans: s. Pkte. 2.5 und A 2.8.
				B 2.2	---
		2.3	*Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 46). Der Stadt Ilsenburg wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion der oberen oder mittleren Stufe zugewiesen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem festgesetzten Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 widerspricht.*	**A 2.3**	s. Pkt. A 2.5
				B 2.3	---
		2.4		**A 2.4**	

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Gemäß LEP LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 52 ist 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,* neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. *Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.*		Die Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 *hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.* *Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung.* Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt *eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren.* *Gemäß* Auswirkungsanalyse *(S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben),* einem veralteten Supermarkt *(Edeka Ilsenburg) und einen Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.* Der vorhandene Supermarkt weist *derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben. (s.* Auswirkungsanalyse *S. 13)* *Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern* und durch die Ausgestaltung als Verbundstandort Vollsortimenter/Discounter *ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt* und pkw-gestützte Einkaufsfahrten für Vorratskäufe in entferntere Zentren – v. a. nach Wernigerode – wirksam zurückgeführt.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					*Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (*s. Auswirkungsanalyse S. 37). Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. auch in Pkten. A 3.10 + A 28.2
			Voraussetzung ist jedoch die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010.		*Mit der Aufstellung des Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ REPHarz ist eine Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010 erfolgt. Die Kernstadt Ilsenburg wurde als Grundzentrum eingestuft. Das Vorhaben liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung dieses Grundzentrums.*

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend *ergänzt*.
				B 2.4	Keine Änderung der Planung.
		2.5	*Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ REPHarz wurde Ilsenburg als Grundzentrum festgelegt und räumlich abgegrenzt.* *Es ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes befindet.*	**A 2.5**	*Der Sachverhalt* wurde bereits *in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung ergänzt.*
				B 2.5	Keine Änderung der Planung.
		2.6	Um feststellen zu können, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wurde durch die bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 30.06.2020 eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse „Nahversorgungszentrum Apfelweg in 38871 Ilsenburg“ erstellt. Diese Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel-Vollversorger (Edeka), einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) und einem Modeshop (Ernsting,s Family), alternativ mehreren kleinteiligen Handels- oder Dienstleistern, erbrachte folgende Ergebnisse: • Die Analyse legt dar, dass das Kongruenzgebot eingehalten sei, da das Vorhaben der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs diene und damit der grundzentralen Versorgungsfunktion von Ilsenburg in seinem Verflechtungsbereich gemäß Ziel Z 47 LEP LSA 2010 entspreche. Darüber hinaus stellt die	**A 2.6**	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Analyse fest, dass das Vorhaben die Anforderungen von Ziel Z 48 Nr. 1 LEP LSA 2010 erfülle, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (Stadtgebiet von Ilsenburg und westlicher Teil der Gemeinde Nordharz) nicht überschreite. Das Einzugsgebiet des Vorhabens ginge im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich hinaus. Im periodischen Bedarfsbereich weise die Stadt Ilsenburg eine gegenwärtige Kaufkraftbindung von knapp 67 % auf. Geschätzt fließen mehr als 33 % der Kaufkraft im Kernsortiment periodischer Bedarf zu umgebenden Einkaufsstandorten ab. Mit der Realisierung des Vorhabens werde eine deutliche Erhöhung der Eigen-Kaufkraftbindung in der Stadt Ilsenburg um gut 12 Prozentpunkte auf künftig rund 79,3 % erfolgen. Damit würde Ilsenburg eine für leistungsfähige Grundzentrum angemessene Eigenversorgung erreichen.		
				B 2.6	---
		2.7	• Weiterhin stellt die Analyse dar, dass das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nummern 2 und 4 LEP LSA 2010 erfüllt sei. Der Standort des geplanten Vorhabens liege in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Stadtgebiet mit direkt angrenzender Wohnbebauung. Die fußläufige Siedlungsanbindung in einem Radius von 1.000 Metern umfasse den nord-östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Ilsenburg mit gut 1.400 Einwohnern. Der fußläufigen Siedlungsanbindung der Kernstadt Ilsenburg mit gut 1.400 Einwohnern stehen dann aber noch ca. 4.160 Einwohner gegenüber, deren verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet werden darf.	**A 2.7**	Der kompakte und kleinteilig strukturierte innerstädtische „Zentrale Versorgungsbereich“ Ilsenburgs ist mangels ausreichender Flächen nicht geeignet, dort Lebensmittelmärkte zu konzentrieren, die von dort eine fußläufig siedlungsabdeckende Nahversorgung des Stadtgebietes gewährleisten könnten. Insofern erfolgt die Nahversorgung in Ilsenburg durch mehrere Standorte dezentral und arbeitsteilig. Das Vorhaben dient der Ertüchtigung und langfristigen Standortsicherung des für die grundzentrale Versorgungsfunktion Ilsenburgs elementar wichtigen einzigen Lebensmittel-Vollsortimenters. Sie ist am gegenwärtigen, nicht mehr markt-

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Insoweit wird das Integrationsgebot vom Beeinträchtigungsverbot flankiert.		und wettbewerbsfähigen Standort nicht gewährleistet. Es dient zudem der Wiederansiedlung eines ausstrahlungsstarken Discounters, der den Standort Heinrich-Heine-Straße aus diesem Grund bereits verlassen musste. Diese für die gesamte Versorgungsfunktion Ilsenburgs bedeutsame Zielsetzung ist dem Umstand, dass ein Teil der Haushalte im Nahbereich des bisherigen Edeka-Altstandortes Heinrich-Heine-Straße künftig längere Wege zur Nah-versorgung zurückzulegen haben, übergeordnet. Lediglich etwa 400 Einwohner im südöstlichen Siedlungsbereich um die Wernigeroder Straße/Schloßstraße verlieren durch die Verlagerung einen fußläufigen Zugang zur Nahversorgung in einem 10-Minuten-Radius und müssen künftig etwa 15 bis 20 Minuten aufwenden. Dagegen wird für alle Haushalte inkl. der Vororte der Versorgungsumfang der Standortgemeinde verbessert, Pkw-gestützte Einkaufsfahrten werden in entferntere Großflächenstandorte zurückgeführt und es wird künftigen Abflüssen vorgebeugt. Letztendlich arbeiten im Standortumfeld zudem etwa 1.000 bis 1.500 Beschäftigte im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet, denen zwar keine wohnort-, jedoch eine arbeitsstättennahe Versorgung geboten wird. Die Auswirkungsanalyse untersucht zudem die Auswirkungen des Vorhabens auf das übrige Nahversorgungsnetz in Ilsenburg. Mit einer Netzausdünnung in Folge projektbedingter Verdrängungswirkungen ist nicht zu rechnen. Damit bleibt der wohnungsnahe Zugang der Bevölkerung zum übrigen Nahversorgungsnetz ansonsten gewahrt. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Auch in Pkt. A 28.1
				B 2.7	Keine Änderung der Planung.
		2.8	• Geschaffen werden soll zudem eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über die Karlstraße. Der Anteil der motorisierten Fahrten am gesamten Kundenaufkommen wird mit 95 % angesetzt. Dieser soll lt. Verkehrsuntersuchung überwiegend über den Veckenstedter Weg (K 1355) und über den Apfelweg erfolgen. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die HBV-Buslinie 271 Wernigerode-Wasserleben-Veckenstedt-Ilsenburg gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle (Ilsenburg, Tankstelle) befindet sich direkt vor dem Grundstück am Veckenstedter Weg/ Apfelweg.	**A 2.8**	Das Vorhaben dient der Leistungssteigerung der grundzentralen Versorgung Ilsenburgs und stellt mit einem marktgerecht dimensionierten Vollsortimenter im Verbund mit einem Discountmarkt eine dort bisher nicht verfügbare, für eine angemessene grundzentrale Versorgungsleistung jedoch zusehends notwendige Betriebstypik zur Verfügung. Die große Mehrheit aller Haushalte sucht sowohl Vollsortimenter als auch Lebensmitteldiscounter regelmäßig auf; Verbundstandorte werden entsprechend hoch wertgeschätzt und sparen durch ihre Angebotsbündelung Verkehrsbeziehungen. Die vorwiegende Pkw-Nutzung ist hierbei

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Der Standort des Vorhabens ist städtebaulich nur als teil-integriert zu betrachten. Das Integrationsgebot hat die Aufgabe, zur Erreichung der mit dem Zentralen-Orte-System verfolgten Absichten beizutragen, eine Zersiedlung des Raumes, überflüssige Verkehrsbewegungen und damit unnötige Immissionen sowie den Bau neuer Straßen zu verhindern und abzusichern, dass der zentrale Versorgungsstandort Innenstadt sowie Nahversorgungsstandorte im Interesse der nicht-motorisierten Bevölkerungsteile aufrechterhalten und gestärkt werden, vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 06. Juni 2016 – 1 KN 83/14 –, Rn. 32, zitiert nach juris. Die Ausprägung des Zentrale-Orte-Prinzips mit der Absicht, vor allem den zentralen Versorgungsstandort Innenstadt, aber auch Nahversorgungsstandorte zu schützen, zeigt, dass sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten räumlich nicht so weit von der Innenstadt bzw. den Nahversorgungsstandorten wegbewegen darf, dass der Vorhabenstandort ein unabhängiges Eigenleben führt. vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 06. Juni 2016 – 1 KN 83/14 –, Rn. 34, zitiert nach juris. Das geplante Vorhaben soll den zentralen Versorgungsbereich funktionell ergänzen und nicht in Konkurrenz mit ihm treten, vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 06. Juni 2016 – 1 KN 83/14 –, Rn. 35, zitiert nach juris. Um eine Vereinbarkeit mit diesem Ziel der Raumordnung feststellen zu können, sollte in der Auswirkungsanalyse dargestellt werden, ob die Lage des geplanten Vorhabens noch Anreiz dafür bietet, den faktischen Nahversorgungsstandort „Zentrum Harzburger Straße“ in Ilsenburg (bestehender Verbrauchermarkt (Betreiber Lidl), KIK etc. aufzusuchen. Zudem sollte in der		weniger von der Wohnortnähe, als vielmehr von der Einkaufsmenge bestimmt. In ländlichen Räumen ohne flächendeckend verfügbare wohnortnahe Lebensmittelmärkte - hierzu zählen auch weite Teile des Ilsenburger Stadtgebietes und des Umlands - werden entsprechende Einkaufsfahrten gebündelt. Der konzentrierte (Vorrats-)Einkauf größerer Mengen trägt daher auch dazu bei, Pkw-Fahrten zu reduzieren. Die Verfügbarkeit derartiger Angebote in ländlichen Zentralorten - soweit sie dort ausreichend tragfähig sind - führt zudem Einkaufsfahren an noch entferntere Standorte, hier v. a. an Fachmarkt-Sonderstandorte in Wernigerode Am Schreiberteich (u. a. Kaufland Verbrauchermarkt), Dornbergsweg (u. a. Real SB-Warenhaus) sowie in das EKZ Harz-Park (u. a. E-Center Verbrauchermarkt) zurück. Die Anbindung des Standortes an einen lokalen Hauptverkehrsträger erleichtert das Anknüpfen an bereits vorhandene Verkehre und senkt das Zielverkehrsaufkommen. In eng bebauten innerstädtischen Umfeldern sind geeignete Standorte für derartige, über die reine Lokalversorgung hinausgreifende Nahversorgungsaufgaben regelmäßig schwer zu realisieren. Auch in Ilsenburg wurden in der Vergangenheit mehrere kernstadtnahe Standortalternativen geprüft; der nunmehr verfolgte Standort am Apfelweg hat sich hierbei als der bestgeeignete Kompromiss zwischen Siedlungsnähe, ausreichender Flächenverfügbarkeit, Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet und auch dem zugeordneten Umland sowie einem begrenzten, zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommen herausgestellt. Verfügbare Grundstücke in Kernstadtnähe erwiesen sich als zu klein, nicht konfliktfrei oder unzweckmäßig erschließbar oder wurden für alternative Nutzungen benötigt, die dort im engen

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Auswirkungsanalyse die fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem geplanten Standort und dem „Standort Harzburger Straße“ dargestellt werden. Es sollten Aussagen zur Attraktivität der fußläufigen Erreichbarkeit (kein beträchtlicher Verkehrsstrom, breite Wege, keine Freigabe des Fußweges auch für den Rad- und Mofaverkehr) in der Auswirkungsanalyse getroffen werden.		Siedlungszusammenhang vorteilhafter und sinnvoller zu platzieren waren: Freiflächen am Forellenpark werden der Wohnbebauung zugeführt; eine Fläche am Kitzsteinteich für eine wohnungsnahe Kita benötigt. Eine vormals angedachte Lebensmittelmarktentwicklung westlich der Eichholzbrücke liegt auf Grund ungünstiger Topografie und Erschließungsmöglichkeiten nur scheinbar kernstadtnäher als das Projektgrundstück am Apfelweg und wurde wegen seiner funktionalen Nachteile als Nahversorgungsstandort verworfen. Den Intentionen des Zentrale-Orte-Prinzips wird durch den auch an das umgebende ländliche Umland gerichteten Standort und eine weitgehende Fokussierung des Angebotes auf grundzentrale Nahversorgung Rechnung getragen. Eine ÖV-Anbindung in ortsüblicher Qualität besteht; die Nähe zu einem der regional bedeutsamsten Gewerbegebiete mit rund 1.000 bis 1.500 Beschäftigten im Standortumfeld trägt ebenfalls zu einer verkehrsarmen Versorgung bei. Die Innenstadt von Ilsenburg hat als Geschäftszentrum nur sehr eingeschränkte Bedeutung vornehmlich für spezialisierte und kleinteilige Handelsformate, Gastronomie, Dienstleistungen und therapeutische Einrichtungen. Für die grundzentrale Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs ist sie mit einem Marktanteil von etwa 3 % im gesamten grundzentralen Einzugsgebiet ohne Gewicht und für diese Zwecke mangels geeigneter Flächenpotenziale auch nicht entwicklungsfähig. Dem Schutz der Innenstadt wird daher vor allem durch die Betriebstypik am Standort Rechnung getragen. Mit Ausnahme einer zusätzlichen Shopfläche, die einem dem bisherigen Supermarkt benachbarten Shop die Möglichkeit eröffnen soll,

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					zum eigenen Standorterhalt an den Apfelweg zu folgen, wird auf kleinteilige Arrondierungen verzichtet. Zwischen dem Vorhaben und der Innenstadt besteht ansonsten keine nennenswerte Wettbewerbsbeziehung; entsprechend niedrig ist das Belastungspotenzial (Umverteilungsanteil des Innenstadtumsatzes für Periodischen Bedarf lt. bulwiengesa Auswirkungsanalyse etwa -3 %). Gleiches gilt für umgebende Innenstädte. Wettbewerbsbeziehungen bestehen vielmehr mit großflächigen Sonderstandorten und Fachmarktlagen, v. a. in Wernigerode, welches als Mittelzentrum allerdings keine grundzentralen Versorgungsfunktionen für Ilsenburg zu besorgen hat. Eine Rückführung derartiger Abflüsse, die u. a. in einer unterentwickelten Betriebstypik in Ilsenburg begründet sind (kein angemessener Vollsortimenter in Ilsenburg verfügbar; marktführender Discounter fehlt seit einigen Jahren), ist raumordnerisch nicht zu beanstanden und schwächt nicht umgebende Innenstädte. Z 52 trägt der Versorgungsaufgabe der Grundzentren ausdrücklich Rechnung und lässt dort großflächige Nahversorgung zu, ohne sie verpflichtend in die zentralen Versorgungsbereiche zu verweisen. Das von der Einwenderin angeführte Urteil des OVG Lüneburg 2016 1 KN 83/14 dient der Operationalisierung des niedersächsischen Integrationsgebotes, welches für großflächige zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente Standorte innerhalb oder in einem „räumlich-funktionalen“ Zusammenhang zu einem zentralen Versorgungsbereich voraussetzt. Da diese Vorgabe für großflächige Lebensmittel-Nahversorgung häufig aus städtebaulichen Gründen weder erfüllbar ist, noch zweckmäßig wäre, bestehen im LROP Niedersachsen hierzu mehrere

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					Ausnahmetatbestände, um die Entwicklung dezentraler Lebensmittelnahversorgung auch außerhalb der gewachsenen Versorgungskerne zu ermöglichen. Ein wesentlicher Ausnahmetatbestand ist der in einem städtebaulichen Konzept zu belegende Befund, wonach der jeweilige Stadt-/Ortskern aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet ist, großflächige Nahversorgung aufzunehmen. Im LEP Sachsen-Anhalt 2010 besteht weder eine mit dem LROP Niedersachsen vergleichbare verpflichtende Vorgabe zur Ansiedlung großflächiger Nahversorgung in zentralen Versorgungsbereichen, noch sind Ausnahmetatbestände oder Bedingungen für Standortgemeinden formuliert, in denen dies aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist. Insoweit ist die angeführte Rechtsprechung auf Verhältnisse in Sachsen-Anhalt nicht übertragbar. Jedenfalls würde Ilsenburg zweifelsfrei zu den Gemeinden zählen, in denen großflächige Nahversorgung nicht in der Innenstadt konzentrierbar ist.
				B 2.8	Keine Änderung der Planung.
		2.9	• Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsverbot (Ziel Z 48 Nummer 3 LEP LSA 2010, Ziel 52 LEP LSA 2010) sowohl für die Zentralen Versorgungsbereiche wie auch der lokalen und überörtlichen Nahversorger der Gemeinde Ilsenburg eingehalten sei. Im Zentralen Versorgungsbereich von Ilsenburg trifft das mit einer Umverteilungsquote von 3 % zu. Dasselbe gilt für die Zone 2 (Ortsteile der Gemeinde Nordharz), die in der Summe eine Umverteilungsquote von 4,7 % haben. Es wird bezweifelt, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wird. Aufgrund der durch das Vorhaben	**A 2.9**	Der Aspekt bezieht sich insbesondere auf Bebauungsplan Nr. 35. Die Zweifel sind unbegründet. Erhöhte Umverteilungsquoten betreffen die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wiederangesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Ilsenburger Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits gestärkt. Seither hat

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			ausgelösten Umsatzumverteilungen von 12,6 % in der Zone 1 a (u. a. 13,8 % im Verbundstandort Harzburger Straße Ilsenburg - Lidl) und von 10,3 % Zone 1 b (Netto Darlingerode), ist durchaus mit Marktaustritten zu rechnen. Daraus würde eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung resultieren. Hier wird eine Neuberechnung der Umsatzumverteilung durch Verringerung der Verkaufsflächen gefordert. Das Gutachten hat jeweils die maximal untersuchten Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollversorger und für den Lebensmittel-Discounter angesetzt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch „von-bis-Spannen“ angegeben, so dass bei Festsetzung einer niedrigeren Verkaufsfläche möglicherweise eine geringere Umsatzumverteilungsquote erreicht wird.		sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfragevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da die Nachfrageplattform für Nahversorgung sich durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und Markterweiterungen der in Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 2.9	Keine Änderung der Planung.
		2.10	Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollversorgers und eines großflächigen Lebensmittel-Discounters nur sinnvoll ist, wenn in der Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden kann, dass das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot eingehalten werden können.	**A 2.10**	Der Aspekt bezieht sich konkret auf den Bebauungsplan. Er gilt jedoch sinngemäß auch für die Flächennutzungsplanänderung. Die genannten Gebote und Verbote werden eingehalten (s. vorige Pkte.) Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 2.10	Keine Änderung der Planung.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		2.11	Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. In der Begründung ist unter Auswertung der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse und der hier gegebenen Hinweise darzulegen, inwieweit das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Bebauungsplanentwurf ist der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme erneut vorzulegen.	**A 2.11**	Der Aspekt bezieht sich konkret auf den Bebauungsplan. Er gilt jedoch sinngemäß auch für die Flächennutzungsplanänderung. In der Begründung sind die Ergebnisse der Wirkungsanalyse in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ bereits zusammengefasst. Die Wirkungsanalyse ist der Begründung zudem als Anlage der Begründung beigefügt. Die Wirkungsanalyse enthält in Kap. 9 eine dezidierte Prüfung relevanter raumordnerischer Ziele. Beide Dokumente lagen dem Ministerium vor. Eine ausführlichere Beschreibung der in der Wirkungsanalyse enthaltenen Zielprüfung wird nicht für sinnvoll erachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme erneut vorgelegt.
				B 2.11	Keine Änderung der Planung.
		2.12	Weitere Hinweise bzw. erforderliche Korrekturen zum Bebauungsplan: - Seite 8: Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist durch das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) abgelöst worden. Weiterhin fehlt die Auseinandersetzung mit dem Punkt 2.1 Zentrale Orte des LEP LSA 2010 sowie mit dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystem „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“.	**A 2.12**	Die Hinweise beziehen sich auf den Bebauungsplan. Die Begründung wird in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ korrigiert und ergänzt.
				B 2.12	Ergänzung der Begründung.
		2.13		**A 2.13**	Der Hinweis bezieht sich auf die Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			- Seite 15: Der Lebensmittel-Discounter grenzt nicht nordöstlich, sondern nordwestlich an den Lebensmittel-Vollversorger.		Bebauungsplanes Nr. 35. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung nicht enthalten.
				B 2.13	Keine Änderung der Planung.
		2.14	- Es fehlen die Anzahl der geplanten Stellplätze sowie in der Legende der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung die 2 Lärmschutzwände.	**A 2.14**	s. Pkt. A 2.13
				B 2.14	s. Pkt. B 2.13
		2.15	- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird gleichzeitig der FNP geändert, allerdings nur im Bereich des Bebauungsplanes. Hier sollte überlegt werden, den FNP auch im Bereich des „Altstandortes“ Heinrich-Heine-Straße mit dem Edeka Vest zu ändern. Dort ist derzeit ebenfalls ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Laut Gutachten und der Einschätzung der Stadt Ilsenburg wird sich dort kein großflächiger Einzelhandel mehr ansiedeln, so dass über eine Gebietsänderung, evtl. Ausweisung als Mischgebiet, nachgedacht werden sollte. Drei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind für ein Grundzentrum aus Sicht des Ministeriums zu viel.	**A 2.15**	Der Anregung wird nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung, in der die alte Fläche des großflächigen Einzelhandels in eine andere Art der baulichen Nutzung geändert wird, soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35 gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35.
				B 2.15	Keine Änderung der Planung.
3	**Landkreis Harz** Schreiben vom 20.11.2020	**3.1**	Zu diesem Planentwurf nimmt der Landkreis Harz nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange **(A)** sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht **(B)** Stellung.	**A 3.1**	---
				B 3.1	---
		3.2	**(A)**	**A 3.2**	

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
3			**Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde** Frau Sperling, Tel. 03941 5970-2750, E-Mail: jacqueline.sperling@kreis-hz.de Die Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde das Landkreises Harz bezieht sich auf den Einmündungsbereich „Apfelweg/Veckenstedter Weg“. Da der Einmündungsbereich in einem guten Ausbauzustand ist (Linksabbiegespur vorhanden), gibt es aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine Einwände.		Zur Kenntnis genommen.
				B 3.2	---
		3.3	Für die Belange des „Apfelweges“ und der „Kantstraße“ liegt die Zuständigkeit bei der örtlichen Verkehrsbehörde der Stadt Ilsenburg.	**A 3.3**	Zur Kenntnis genommen.
				B 3.3	---
		3.4	**Bauordnungsamt – Raumordnung/Kreisentwicklung** Herr Arend, Tel. 03941 5970-6330, E-Mail: andre.arend@kreis-hz.de *Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde und in Anwendung des Rund-Erlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr „Zur Zusammenarbeit der Obersten mit den Unteren Landesentwicklungsbehörden“ vom 01.11 .2018, handelt sich bei dem geplanten Vorhaben, um ein raumbedeutsames Vorhaben. Aus Sicht der Unteren Landesentwicklungsbehörde, werden folgende Hinweise gegeben:*	**A 3.4**	Zur Kenntnis genommen. *Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben* (Schreiben vom 27.11.2020, s. Nr. 2).
				B 3.4	---
		3.5	Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt	**A 3.5**	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Mit den vorliegenden Antragsunterlagen soll Planungsrecht zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenter (2.200 qm VKF, zzgl. 40 qm Backshop zzgl. 60 qm Gastronomiefläche), ein Lebensmittel-Discounter (1.400 qm VKF) und ein vorgelagerter Modeshop (185 qm VKF; alternativ auf der Fläche mehrere kleinteilige Handels- oder Dienstleistungen) geschaffen werden.		
				B 3.5	---
		3.6	*Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion „Harz“ in der derzeit geltenden Fassung sind ausgewiesen:* • *Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (4.5.6, Z1, 1.)* • *Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ilseaue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ (4.5.3., Z 3, 31.)* • *Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (4.5.1. Z 1, Z 2, G 3)* • *Zentrale Orte - Festsetzung als Grundzentrum (Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung [STP ZO],* Stand 10/2016*).*	**A 3.6**	Die genannten Vorbehaltsgebiete sowie *Aussagen zum Grundzentrum sind in der Begründung in Kap. 3.1.1 bereits enthalten.*
				B 3.6	Keine Änderung der Planung.
		3.7	*Gemäß Z 13 des STP ZO [Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung] ist die Stadt Ilsenburg als Grundzentrum ausgewiesen.* *Allgemein gilt als Z 9, dass „... Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln sind...“*	**A 3.7**	s. Pkt. A 3.8

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Hinsichtlich der Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (i.S. § 11 (3) BauNVO) gibt der Z 27 (STP ZO) die raumordnerische Zielvorgabe diese an die Zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (analog LEP 2010 LSA, Z 46). *Die Stadt Ilsenburg erfüllt als Grundzentrum diese raumordnerische Zielvorgabe nicht.*		
				B 3.7	s. Pkt. B 3.8
		3.8	*Als Ausnahme für die Ausweisung großflächigen Einzelhandels in Grundzentren wurde, unter Zugrundelegung der Festsetzungen im LEP 2010 LSA (Z 52), das Z 32 im STP ZO aufgenommen: „Die Ausweisung von SO für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke und Drogerieartikel umfasst.“*	**A 3.8**	Wie Pkt. A 2.4: Die Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 *hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.* *Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der* nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung *wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.* *Gemäß* Auswirkungsanalyse *(S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben),* einem veralteten Supermarkt *(Edeka Ilsenburg) und einen Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.* Der vorhandene Supermarkt weist *derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist*

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					der Versorgungsbedarf gegeben. (s. Auswirkungsanalyse *S. 13)* *Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und* durch die Ausgestaltung als Verbundstandort Vollsortimenter/Discounter *ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt.* *Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (s.* Auswirkungsanalyse *S. 37).* Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 3.8	Keine Änderung der Planung.
		3.9	Gegen die Verlagerung des EDEKA Marktes und die damit einhergehende Vergrößerung der VKF auf 2.400 qm, bestehen aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde keine Einwände.	**A 3.9**	Zur Kenntnis genommen. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 3.9	Keine Änderung der Planung.
		3.10	Es bestehen Einwände gegen eine zusätzliche Ansiedlung eines Discounter-Marktes mit 1.100 qm VKF. Mit dieser weiteren Ansiedlung würde sich die ursprüngliche Verkaufsfläche mehr als verdreifachen und zu einer Überversorgung führen. Das	**A 3.10**	Eine „Überversorgung“ im Sinne einer nicht mehr ausreichenden Tragfähigkeit des Nahversorgungsnetzes wird nicht herbeigeführt. Eine Marktentlastung trat 2015 durch die bisher ersatzlose Schließung des Aldi-Marktes bei gleichzeitig

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			geplante Einkaufscentrum im nördlichen Randbereich der Wohnbebauung der Stadt Ilsenburg würde nicht nur den Verlust von Kaufkraft für die beiden Märkte (Netto & Lidl) im westlichen Bereich der Stadt Ilsenburg bedeuten, sondern es würde sich auch die wohnortnahe Versorgung für den südlichen Bereich der Stadt Ilsenburg weiter verschlechtern. Somit ist weder die Wahl des Standortes für das Einkaufscenter, noch die zusätzliche Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounter nachvollziehbar.		kontinuierlich steigendem Nachfragevolumen ein. Zudem führen qualitative Angebotslücken in der Kernstadt Ilsenburg (kein marktgerechter Vollsortimenter verfügbar, bisher kein Drogeriemarkt verfügbar - wird in Nachbarschaft zu Lidl angesiedelt) zu einer stark abgeschwächten Marktleistung, d. h. übermäßig viel Kaufkraft fließt aus dem Stadtgebiet bislang an entferntere Standorte, v. a. nach Wernigerode, ab. Das Vorhaben trägt viel zur Rückholung dieser Kaufkraft sowie zur Steigerung der Kaufkraftbindung Ilsenburgs im ländlichen Umland bei. Dabei wird der gesamte zentrale Ort gestärkt. Ein weiterhin steigendes Nachfragevolumen wird die Tragfähigkeit des Gesamtnetzes weiter verbessern und projektinduzierte Verdrängungswirkungen im Zeitablauf kompensieren. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Der verfolgte Standort stellt den nach derzeitigem Ermessen besten Kompromiss zwischen einer noch hinreichend wohnort- und arbeitsstättennahen und einer gleichzeitig konfliktfrei erschließbaren großflächigen Nahversorgung im Kernstadtbereich dar.
				B 3.10	Keine Änderung der Planung.
		3.11	Des Weiteren weißt die untere Landesentwicklungsbehörde darauf hin, dass der Markt in Veckenstedt der wohnortnahen Versorgung des Ortes Veckenstedt dient. Mit der Ansiedelung eines Einkaufscenters mit mehr als 3.800 qm, kommt es gemäß Z 32 und Z 52 des LEP 2010 LSA zu „…schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung andere Gemeinden oder deren Ortskerne…“ (LEP 2010 LSA, Z 32).	**A 3.11**	Die Nahversorgung in Veckenstedt ist von einer örtlichen Betreibergenossenschaft getragen und agiert nicht unter üblichen Marktbedingungen. Von einer überdurchschnittlich hohen Kundenbindung ist auszugehen. Das kleinflächige Geschäft dient der lokalen Grundversorgung und bindet nur geringe Nachfrageanteile. Der weit überwiegende Teil der Versorgungskäufe wird auswärts gedeckt. Es sind primär diese Einkäufe, die vorwiegend aus entfernteren Standorten nach Ilsenburg umgelenkt werden. Die örtliche Belastung fällt mit ca. -5 % Umsatzabzug voraussichtlich mäßig aus und kann ebenso wie im übrigen Einzugsgebiet im Zeitablauf durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung sukzessive ausgeglichen werden. Das Risiko einer durch das Projekt hervorgerufenen Ausdünnung der Nahversorgung im ländlichen Raum ist insoweit gering einzuschätzen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 3.11	Keine Änderung der Planung.
		3.12	Die untere Landesentwicklungsbehörde empfiehlt, statt der Schaffung eines großflächigen Einkaufscenters, den Edeka-Markt wie bisher vorgesehen umzusiedeln und zu vergrößern; für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters jedoch einen Standort im südlichen Bereich der Stadt Ilsenburg zu finden. Dies würde nicht nur negative Folgen auf die Märkte für die wohnortnahe Versorgung in Veckenstedt und Stapelburg verringern, sondern auch die wohnortnahe Versorgung der Stadt Ilsenburg zusätzlich stärken.	**A 3.12**	Der Aldi-Standort in Ilsenburg wurde seinerzeit aufgegeben, weil kein adäquater Ersatzstandort gefunden werden konnte. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Ein Discounter wie Aldi steht zudem nicht primär im Wettbewerb mit lokaler Grundversorgung, weshalb dessen Ansiedlung als Solitär an anderer Stelle keine wesentliche Entlastung lokaler Grundversorgung bewirken würde. Die insgesamt mäßigen Verdrängungswirkungen machen zusätzliche Maßnahmen zu ihrer Reduktion nicht erforderlich und stehen deshalb hinter

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					der erwünschten Verbundwirkung des Projektstandortes, welche dessen Attraktivität im interkommunalen Wettbewerb mit entfernten großflächigen Einkaufsstandorten stärken soll, zurück. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 3.12	Keine Änderung der Planung.
		3.13	**Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz** Frau Ziesenhenne, Tel. 03941 5970-4168, E-Mail: sybille.ziesenhenne@kreis-hz.de *1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von*	**A 3.13**	*Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.*

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.	**B 3.13**	*Keine Änderung der Planung.*
		3.14	*2. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.* *Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.*	**A 3.14**	*Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.*
				B 3.14	*Keine Änderung der Planung.*
		3.15	*3. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.*	**A 3.15**	*Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.*
				B 3.15	*Keine Änderung der Planung.*
		3.16	*Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.*	**A 3.16**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 3.16	---
		3.17	**Amt für Kreisstraßen, Baulastträger Kreisstraßen/untere Straßenaufsicht** Frau Bulla/Herr Leupold, Tel. 03941 5970-2604(-2611), E-Mail: marina.bulla@kreis-hz.de <u>1. Kreisstraßenbelange</u> Teiländerungsfläche 1 Von dem Vorhaben auf der Teiländerungsfläche 1 werden Kreisstraßenbelange betroffen. Im Einzelnen wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ verwiesen.	**A 3.17**	Zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 35 umfasst lediglich Aspekte, die für die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant sind.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Teiländerungsfläche 2 Von den Vorhaben auf der Teiländerungsfläche 2 wird keine Kreisstraße betroffen.		Zur Kenntnis genommen.
				B 3.17	---
		3.18	2. Straßenaufsicht *Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Weiterhin muss die Straße in der Lage sein, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.* Das Plangebiet liegt direkt an der K1355 und ist somit an das öffentliche Straßennetz angebunden. Weiterhin wird das Plangebiet durch die öffentlichen Straßen „Apfelweg“ und „Karlstraße“ (Gemeindestraßen) erschlossen. Nach Punkt „4 Geplantes Vorhaben“ soll die Zufahrt zu den Parkplätzen über den „Apfelweg“ und die Anlieferung über die „Karlstraße“ erfolgen. Folglich ist die straßenmäßige Erschließung gegeben.	**A 3.18**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 3.18	---
		3.19	**Umweltamt / untere Wasserbehörde – SG Abwasser** Bereich Schmutzwasser Frau Kretschmar, Tel. 03941 5970-5704, E-Mail: anja.kretschmar@kreis-hz.de Gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Abwässer, einschließlich	**A 3.19**	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Niederschlagswässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die von befestigten Flächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sollen nach § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die schmutzwasserseitige Entwässerung ist über die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode sicherzustellen.		Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten
				B 3.19	Keine Änderung der Planung.
		3.20	Für den die Änderung des FNP betreffenden Bereich, der Teiländerungsfläche 1 (Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“) ist die angrenzende Bebauung ist bereits schmutzwasserseitig erschlossen. Auch in der Kreisstraße „Veckenstedter Weg“ befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen. Das anzuschließende Gebiet ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode bezüglich der Anschlussmöglichkeiten an bestehende Leitungsnetze bzw. deren Erweiterung zu prüfen.	**A 3.20**	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 3.20	Keine Änderung der Planung.
		3.21	Bei der Teiländerungsfläche 2 wird die „Fläche für Landwirtschaft“ in „Grünflächen, davon geschütztes Biotop“ umgewandelt. In diesem Bereich fallen keine sanitären Schmutzwässer an. Eine schmutzwasserseitige Erschließung dieser Teiländerungsfläche ist nicht erforderlich.	**A 3.21**	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
				B 3.21	---
		3.22	Bereich Niederschlagswasser Herr Lindemann, Tel. 03941 5970-5726, E-Mail: Burkhard.lindemann@kreis-hz.de Vorbemerkung: In der Stellungnahme vom 06.08.2019 wurde das Fehlen von Angaben zur Niederschlagsentwässerung bemängelt. In den nunmehr ausgelegten Unterlagen wird unter Ziff. 5.8 der Begründung auf eine geplante Versickerung verwiesen. Das in diesem Zusammenhang erwähnte Versickerungsgutachten ist auf der betreffenden Internetseite der Stadt Ilsenburg nicht vorhanden. Im ausgelegten Baugrundgutachten sind keine konkreten Angaben zur Versickerung des Niederschlagswassers enthalten. Hier wären Angaben aus einem hydrogeologischen Gutachten zur Beurteilung erforderlich. Allerdings sind laut Baugrundgutachten hohe Grundwasserstände im Bereich von 2,0 m bis 1,0 m unter GOK zu erwarten. Dadurch ist eine Versickerung gemäß den Anforderungen nach DWA A 138 nicht möglich. Eine diesbezügliche wasserrechtliche Erlaubnis für eine Versickerung (§§ 8 und 10 WHG) kann daher wegen § 12 WHG nicht erteilt werden.	**A 3.22**	Die Hinweise beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 35. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine konkreten Aspekte zur Entwässerung betrachtet.
				B 3.22	Keine Änderung der Planung.
		3.23	Ergebnis: Gegen das Vorhaben bestehen Bedenken. Diese Bedenken können ausgeräumt werden, wenn im B-Plan eine andere schadlose Niederschlagswasserbeseitigung (entweder durch Kanalanschluss	**A 3.23**	s. Pkt. A 3.22

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			oder Direkteinleitung in ein Fließgewässer) nachgewiesen wird (§ 55 WHG). Bei Einleitung in ein Fließgewässer sind auf dem Grundstück / im Plangebiet Flächen für eine Rückhaltung der über den q_{zul} hinausgehenden Wassermengen nachzuweisen.		
				B 3.23	s. Pkt. B 3.22
		3.24	Hinweise: 1. Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung/Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt.	**A 3.24**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 3.24	---
		3.25	2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Versickerung muss entsprechend des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, erfolgen (§60 Abs. 1 WHG).	**A 3.25**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 3.25	---
		3.26	3. Der Grundstückseigentümer ist nach § 79 b WG LSA zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Abwasserverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt.	**A 3.26**	Zur Kenntnis genommen.
				B 3.26	---

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		3.27	4. Für die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.	**A 3.27**	Zur Kenntnis genommen.
				B 3.27	---
		3.28	**Umweltamt / untere Naturschutzbehörde** Frau Grosa, Tel. 03941 5970-5729, E-Mail: bianca.grosa@kreis-hz.de *Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Die abzuklärenden naturschutzrechtlichen und –fachlichen Belange werden im parallel laufenden B-Planverfahren abgehandelt.*	**A 3.28**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 3.28	---
		3.29	**Fachbereich Landrat/FD Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur** Frau Degen/Herr Strauch, Tel. 03941 5970-6312(-4361), E-Mail: annekathrin.degen@kreis-hz.de Wirtschaftsförderung Der Fachdienst Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur befürwortet das Vorhaben, in Ilsenburg ein „Nahversorgungszentrum am Apfelweg“ zu errichten. Durch die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ist aus unserer Sicht hinreichend belegt, dass in Ilsenburg weiterer Bedarf an wohnortnaher Grundversorgung besteht. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortiment und ein Lebensmittel-	**A 3.29**	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Discounters entstehen, in denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und sichert werden. Die Stadt Ilsenburg verfolgt mit dem Vorhaben das Ziel, die Stadt als Grundzentrum zu stärken und ein Abfluss an Kaufkraft in benachbarte Regionen zu vermeiden. Mit dem Nahversorgungszentrum wird auch der Tourismus in Ilsenburg und Umgebung unterstützt. Vor allem sich selbstversorgende Touristen werden ein attraktives und umfängliches Angebot erhalten. Das Plangebiet ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch fußläufig oder mit Fahrrad zu erreichen.		
				B 3.29	---
		3.30	<u>Tourismus</u>: Der Fachdienst Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur hält vorhergehende Stellungnahmen zum o.g. Gebiet aufrecht und gibt folgende Hinweise. Die Einwohnerzahl ist geringfügig um 9 Einwohner auf 9.526 (Stand 2018) gesunken.	**A 3.30**	Zur Stellungnahme vom 05.08.2019 s. Pkte. 3.46ff Zur Kenntnis genommen.
				B 3.30	---
		3.31	Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt — endgültiges Ergebnis **Kreis Harz nach Gemeinden - alle Angaben einschließlich Camping** Stadt / Gemeinde — Stand Dezember 2019: Betriebe gesamt (Anzahl); Betriebe geöffnete (Anzahl); angebotene Schlafgelegenheiten 1) (Anzahl) — Januar bis Dezember 2019: durchschnittl. Auslastung d. angeb.Schlafg. (%); Ankünfte (Anzahl); Übernachtungen (Anzahl); durchschnittl. Aufenthaltsdauer (Tage) — Differenz Ankünfte zu 2018; Differenz Übernachtungen zu 2018 **Ilsenburg (Harz), Stadt**: 20 / 19 / 1.233 / 37 / **68.875** / **160.483** / **2,3** / 3.508 / 16.863 **Kreis Harz gesamt**: 361 / 347 / 21.942 / 37 / 1.062.450 / 2.963.286 / 2,8 / 59.265 / 171.914 **Land Sachsen-Anhalt**: 1.179 / 1.062 / 66.141 / 33 / 3.603.700 / 8.645.180 / 2,4 / 171.014 / 410.282 . nichts vorhanden (genau Null) 1) Doppelbetten zählen als 2 Schlafgelegenheiten. Für Camping wird 1 Stellplatz in 4 Schlafgelegenheiten umgerechnet. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt	**A 3.31**	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Neben den Einwohnern sind ca. 69.000 Ankünfte mit 160.000 Übernachtungen für die Ermittlung des Bedarfes eine zu beachtende Größe. Die Gäste halten sich durchschnittlich 2,3 Tage in Ilsenburg auf. Hierbei sind nur die gewerblichen Betriebe gemäß Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt gezählt. Der Beherbergungsmarkt unter 11 Betten wird per 2019 mit 121 Anbietern mit 495 Betten angegeben (Quelle: Zuarbeit für Masterplan Tourismus des Landes Sachsen-Anhalts 2020 – 2027). Die touristischen Leistungsträger stellen folgende touristische Kennziffern zur Verfügung. Quelle: Zuarbeit für Masterplan Tourismus des Landes Sachsen-Anhalts 2020 – 2027 – Stand 31.12.2019: Harzlandhalle: 49.000 Gäste Klöster Drübeck und Ilsenburg: 93.100 Gäste Nationalparkhaus: 10.150 Gäste Rangerstation Scharfenstein: 23.000 Gäste		
				B 3.31	---
		3.32	*Bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens sind die vier wichtigen Rad-Wanderwege: Ilseradweg, Radweg „Kleine Harzvorland-Tour“, „Radroute am Grünen Band im nördlichen Harzvorland“ sowie Route „Wasser am Grünen Band“ zu beachten.* Frühzeitige Kennzeichnung und Information zu Baustellen, Umleitungen, Sperrungen etc. helfen bei der Besucherlenkung und Sicherheit vor Ort.	**A 3.32**	*Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung hat er keine Relevanz.* Die Hinweise zu frühzeitigen Informationen sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 3.32	*Keine Änderung der Planung.*
		3.33	Zu errichtende Gebäude sollten sich in die natürliche Umgebung als auch an das Ortsbild anpassen.	**A 3.33**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
				B 3.33	Keine Änderung der Planung.
		3.34	Eine barrierefreie mindestens aber barrierearme/ funktionelle Konzeption sind zukünftig für die Erschließung aller Zielgruppen unabdingbar.	**A 3.34**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 3.34	Keine Änderung der Planung.
		3.35	Die Überlegungen zur Nachnutzung des Altstandorte werden begrüßt, auch generationsübergreifende Projekte wären denkbar.	**A 3.35**	Zur Kenntnis genommen.
				B 3.35	---
		3.36	Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten: • Amt f. Gebäude u. Schulverwaltung/kreisliche Liegenschaften • Amt f. Gebäude u. Schulverwaltung/ Schulentwicklungsplanung, Bildungsbüro • Ordnungsamt/Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde • Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung • Bauordnungsamt, untere Bauaufsicht • Umweltamt/untere Wasserbehörde SG Wasser • Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde • Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde Keine Stellungnahme abgegeben hatten: • Mobilitätsmanagement/ÖPNV • Gesundheitsamt • Umweltamt / untere Abfallbehörde • Umweltamt / untere Forstbehörde	**A 3.36**	Zur Kenntnis genommen.
				B 3.36	---
		3.37	**(B)**	**A 3.37**	

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg dient der beabsichtigten Ansiedlung weiter Lebensmittelmärkte. Sie ist für die Entwicklung eines verbindlichen Bauleitplans im Außenbereich als Voraussetzung für die Zulassung von Vorhaben erforderlich. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Harz, Bauordnungsamt. Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ durchgeführt.		Zur Kenntnis genommen.
				B 3.37	---
		3.38	Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Der Bebauungsplan soll alle erforderlichen Teile zusammenhängend erkennen lassen (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, Änderung der Teilbereiche, Verfahrensvermerke auf einem Dokument).	**A 3.38**	Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass anstatt „Bebauungsplan“ der Flächennutzungsplan gemeint ist. Die genannten Teile sind in einem Dokument bereits vorhanden.
				B 3.38	Keine Änderung der Planung.
		3.39	Die Verwendung der Topografischen Kartengrundlage ist zur Gegenüberstellung der Änderungsbereich mit der bisherigen Darstellung ungeeignet. Plangrundlage sollte der rechtswirksame Flächennutzungsplan sein. Irritierend sind die zahlreichen Signaturen (Böschungen…), die auch z.T. den Geltungsbereich betreffen. Sie sollten im Sinne der Transparenz der Planung auch für die Öffentlichkeit erläutert werden.	**A 3.39**	Die Verwendung der topografischen Kartengrundlage wird für eine gute Lesbarkeit für geeignet erachtet. Dennoch wird der Forderung nachgekommen und der rechtswirksame Flächennutzungsplan als Plangrundlage verwendet. Die Signaturen sind in der Planunterlage vorhanden. Es wird ein Hinweis auf die Planunterlage ergänzt. Weitere Erläuterungen liegen nicht vor und werden nicht für erforderlich erachtet.
				B 3.39	Redaktionelle Änderung der Planunterlage.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		3.40	Die Präambel ist zu überarbeiten.	**A 3.40**	Die Präambel wird hinsichtlich der Aktualität der gesetzlichen Grundlagen überprüft und ggf. aktualisiert. Da keine konkreten Hinweise gegeben werden, werden weitere Anpassungen für nicht erforderlich gehalten.
				B 3.40	Aktualisierung Präambel.
		3.41	Der Umweltbericht sollte sich in seinen Inhalten an die Gliederung der Anlage 1 zum Baugesetzbuch anlehnen. Grundsätzlich müssen alle in Anlage 1 aufgeführten Punkte mindestens geprüft werden.	**A 3.41**	Der Umweltbericht orientiert sich an den Anforderungen der Anlage 1 BauGB. Die in Anlage 1 aufgeführten Punkte wurden berücksichtigt.
				B 3.41	Keine Änderung der Planung.
		3.42	*Das Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes soll gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.*	**A 3.42**	*Nach aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutzgibt es im Bereich der Ilse durch die Wirksamkeit des Deiches „Veckenstedter Weg“ keine Ausuferungen mehr bei einem HQ 100. Der* Geltungsbereich *der 1. Flächennutzungsplan-Änderung liegt nicht in einem gesicherten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Der Bereich befindet sich jedoch in einem Hochwasser-Risikogebiet.* *Es wurde eine nachrichtliche Übernahme zum Hochwasser-Risikogebiet in die Begründung (Kap. 6 „Nachrichtliche Übernahme“ - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“) aufgenommen.* Die Darstellung wird für ausreichend erachtet.
				B 3.42	Keine Änderung der Planung.
		3.43	Im Umweltbericht wird inhaltlich auf Unterlagen Bezug genommen, die Bestandteil der im Parallelverfahren aufzustellenden verbindlichen Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ sind. Diese werden als Anlagen 1 bis 4 im	**A 3.43**	Der Forderung wird nachgekommen und die Unterlagen als Anlage der Begründung beigefügt.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes angegeben. Auch wenn die Umweltberichte zu beiden Verfahren identische Inhalte aufweisen, sind die Verfahrensunterlagen so zu erstellen, dass beide Verfahren unabhängig voneinander prüffähig sind. Dabei ist es nicht möglich, im Flächennutzungsplanverfahren auf umweltrelevante Untersuchungen bzw. Gutachten und Analysen zu verweisen, die im Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurden und nur diesen Planunterlagen beiliegen. Die auf Seite 16 genannten Unterlagen sind daher dem Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans zwingend beizufügen.		**B 3.43** Änderung Begründung.
		3.44	*Es wird darum gebeten, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.* *Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.*	**A 3.44**	*Die Hinweise werden berücksichtigt.*
				B 3.44	---
		3.45	*Es wird darum gebeten, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bauleitplan auch X-Planungskonform zeitnah dem Landkreis Harz zur Verfügung steht, oder nach wie vor um 2 Ausfertigungsexemplaren.*	**A 3.45**	*Den Bitten wird nachgekommen.*
				B 3.45	---
	Schreiben vom 05.08.2019	***3.46***	***Fachdienste Standortförderung, Tourismus-, Kultur-, Regionalentwicklung***	**A 3.46**	

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Frau Degen, Tel. 03941 5970-6312, E-Mail: anne-kathrin.degen@kreis-hz.de *Der Fachdienst Standortförderung, Tourismus und Kultur hält folgende Hinweise bereit.* *In Ilsenburg sind laut Internet drei Lebensmittel- und zwei Textil-Discounter ansässig.* *(Quelle: https:/lwww.google.de/search?g=einkaufen+ilsenburg)* *Eine Bedarfsanalyse ist in der Begründung für den Bebauungsplan nicht ersichtlich. Die Einwohnerzahlen sind von 9.447 (Stand 2015) auf 9.593 (Stand Juni 2016) bzw. 9.535 (Stand Dez. 2017) um rund 100 Einwohner gestiegen.* *Zu den Bedarfen der Einwohner müssen noch ca. 65.000 Ankünfte mit einem durchschnittlichen Aufenthalt von 2,2 Tagen gerechnet werden. Hierbei sind nur die gewerblichen Betriebe gezählt, die an das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt melden. Der Beherbergungsmarkt unter 11 Betten wird per 2014 mit 122 Anbietern mit 439 Betten angegeben (Quelle: Zuarbeit für Zukunftskonzept Harz 2025). Nicht erfasst sind die Beherbergungszahlen für Übernachtungen bei Verwandten und Freunden.* Ausgewählte Gemeinden im Kreis Harz - alle Angaben einschließlich Camping Stadt / Gemeinde; durchschnittl. Auslastung; Ankünfte; Übernachtungen; durchschnittl. Aufenthaltsdauer; durchschnittl. Auslastung; Ankünfte; Übernachtungen; durchschnittl. Aufenthaltsdauer; Differenz Ankünfte; Übernachtung % / Anzahl / Tage / % / Anzahl / Tage 2015 / 2016 Ilsenburg (Harz), Stadt: 40 / 64 319 / 140 097 / 2,2 / 40,4 / 69 380 / 154 422 / 2,2 / 5.061 / 14.325 2016 / 2017 Ilsenburg (Harz), Stadt: 40,4 / 69 380 / 154 422 / 2,2 / 40 / 68 840 / 152 671 / 2,2 / -540 / -1.751 2017 / 2018 Ilsenburg (Harz), Stadt: 40 / 68 840 / 152 671 / 2,2 / 36,6 / 65 367 / 143 620 / 2,2 / -3.473 / -9.051 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt		*Es wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt. In der Analyse wurden sowohl die Einwohner als auch Touristen berücksichtigt.* *Die Ergebnisse wurden bereits in die Begründung übernommen.* **B 3.46** Keine Änderung der Planung.
		3.47	*Der Ausbau und Erhalt des Handels muss durch gezielte Initiativen und Aktionen unterstützt*	**A 3.47**	*Der jetzige Standort des* von der Edeka betriebenen Supermarktes *erfüllt aufgrund seiner Größe*

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			werden, Für das Ortsbild sollte unbedingt vermieden werden, dass gleiche Anbieter an neuen Standorten bauen/ eröffnen, während der bisherige Standort ohne nachhaltige Weiternutzung brachliegt. „Verlassene Marktstandorte“ vermitteln ein unerwünschtes Image von einem Ort.		*(VK knapp 1.000 m²) und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten lt. Gutachten nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen Vollsortimenter. Unabhängig von der Planung des neuen Vorhabens ist daher zu erwarten, dass sich der alte Markt nicht halten kann und eine Nachnutzung der Fläche gefunden werden muss. Potenzielle Nachnutzungsoptionen ergeben sich lt. Gutachten eher für kleinere u. U. mehrere Shops und Dienstleister.* *Die Stadt Ilsenburg bemüht sich in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger eine Nachnutzung zu finden. Anbieten würden sich z. B. Fitnesscenter, Tagespflege für Senioren/Seniorenbetreuung oder Handel. Es besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 für den Standort. Mit ihm sind ein Supermarkt, Discounter, Shops und Büros festgesetzt. Bei Umnutzungen ist ggf. eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich.*
				B 3.47	Keine Änderung der Planung.
		3.48	*Bei der Planung sind die die vier Radwanderwege: Ilseradweg, Radweg „Kleine Harzvorland-Tour“, „Radroute am Grünen Band im nördlichen Harzvorland“ sowie Route „Wasser am Grünen Band“ zu beachten. Insbesondere hinsichtlich der Überlegungen das „Grüne Band“ zum Nationalen Naturmonument zu erheben. Obendrein steht das 30jährige Jubiläum des Mauerfalls an, so dass diesen Routen politisch und marketingtechnisch größere Aufmerksamkeit gewidmet werden wird.*	**A 3.48**	s. Pkt. A 3.32
				B 3.48	s. Pkt. B 3.32
		3.49	*Vom Bereich Standortförderung gibt es keine Bedenken oder Hinweise.*	**A 3.49**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 3.49	---

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
4	**Regionale Planungsgemeinschaft Harz** Schreiben vom 19.11.2020	**4.1**	[Einleitend sind allgemeine gesetzliche Vorgaben/Grundlagen zum Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz und die zugrundeliegenden Pläne beschrieben.] Für die im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ durchgeführte 1. F-Plan-Änderung gilt die Stellungnahme zum B-Plan vom 19.11.2020 sinngemäß.	**A 4.1** s. Pkt.4.2ff	--- s. Pkt.4.2ff
				B 4.1	---
	Schreiben vom 19.11.2020	**4.2**	[Einleitend sind allgemeine gesetzliche Vorgaben/Grundlagen zum Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz und die zugrundeliegenden Pläne beschrieben.] Mit dem o.g. B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in einem Sondergebiet im Grundzentrum Ilsenburg geschaffen werden. Hier ist geplant, einen Vollsortimenter mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche und einen Discounter mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Weiterhin sollen auf ca. 280 m² Verkaufsfläche Dienstleistungsbetriebe und kleinere Verkaufsstellen sowie ein Café errichtet werden.	**A 4.2**	---
				B 4.2	---
		4.3	In der Stellungnahme vom 31.07.2019 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums befindet, jedoch über einen Kilometer außerhalb des für Ilsenburg abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Nahversorgung in den grundzentralen	**A 4.3**	Es handelt sich bei dem Vorhabenstandort, um einen Standort an städtebaulich integrierter Lage mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Dass es sich um einen durch „Siedlungsbereiche und Verkehrswege verhältnismäßig isolierten

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz“ von 2014 (REHK). Im nun vorgelegten Entwurf wird auf Seite 11 der Begründung festgestellt, dass es sich bei dem Plangebiet um einen durch „Siedlungsbereiche und Verkehrswege verhältnismäßig isolierten Bereich“ handelt. Somit dürfte es sich bei dem Vorhaben um keinen „städtebaulich integrierten“ Standort handeln, wie gemäß Z 28 (Übernahme Z 48 des LEP2010) und G 34 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ gefordert.		Bereich“ handelt, ist aus dem Sachzusammenhang genommen. Es handelt sich hierbei nicht um eine Auseinandersetzung mit der die städtebauliche integrierte Lage, sondern darum, ob die ökologische Anbindung an den naturnahen Bereich der Ilse-Aue möglich ist. Also um die Betrachtung des Plangebiets im Sinne eines Naturraumes. In der Begründung sind zwei Themen genannt: die städtebaulich integrierte Lage und die im Sinne einer ökologischen Anbindung isolierte Fläche. Dies steht nicht im Widerspruch zueinander, sondern befindet sich im Gegenteil in direkt kausalem Zusammenhang: weil Siedlungsraum und Straße den Bereich begrenzen (die Fläche also siedlungsmäßig integriert ist), handelt es sich um eine isolierte Fläche im Sinne eines Naturraumes.
				B 4.3	Keine Änderung der Planung.
		4.4	In der Begründung zum B-Plan wird dargelegt, dass sich mit der geplanten Ansiedlung im Ergebnis der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels und der Nahversorgung der Stadt Ilsenburg und anderer Gemeinden ergibt. Derzeit befinden sich im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Ilsenburg und deren Optionsraum gemäß REHK keine Nahversorgungseinrichtungen. Mit der Neuplanung von Edeka und Aldi hätte die Stadt die Chance, den zentralen Versorgungsbereich (oder zumindest deren Nahbereich Harzburger Straße und westlich davon) aufzuwerten. Gemäß der Umverteilungsberechnung wird es einen Kaufkraftabfluss bei den Nahversorgern Netto und Lidl im westlichen Stadtbereich in Ilsenburg von fast 14 % geben, was jedoch vom Gutachter als unkritisch eingeschätzt wird. Der	**A 4.4**	Kernstadtnähere Alternativstandorte zum nunmehr verfolgten Projektstandort Apfelweg stehen nicht zur Verfügung. Der Bereich Harzburger Straße und westlich davon wird bereits durch Lidl und Netto nahversorgt. Eine weitere Nahversorgungskonzentration in diesem Stadtbereich wäre, selbst wenn sie möglich wäre, gegenüber der derzeitigen Standortlösung kein Vorteil. Erhöhte Umverteilungsquoten betreffen die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wieder angesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Ilsenburger Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Gutachter schätzt ein, dass die Tragfähigkeit dieser Nahversorger dennoch weiterhin gegeben ist und sich der Umsatz (im Lidl und Netto) einstellen wird, der vor der Aldi-Schließung vorhanden war. Dennoch ist die Umsatzumverteilungsquote von fast 14 % so erheblich, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Ilsenburg selbst (vor allem durch LIDL) gefährdet scheint.		gestärkt. Seither hat sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfragevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da die Nachfrageplattform für Nahversorgung sich durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Auch in Pkt. A 28.3
				B 4.4	Keine Änderung der Planung.
		4.5	Ein raumordnerischer Konflikt würde sich ergeben, wenn sich negative Auswirkungen infolge der geplanten Ansiedlung auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt wie auch anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen. Für die Ortsteile der Gemeinde Nordharz lagen diese Umverteilungswerte zwischen ca. 4 und 6 %. Somit dürfte sich rein rechnerisch hierzu kein raumordnerischer Konflikt ergeben. Ob die Nahversorgung in Veckenstedt durch das Vorhaben jedoch tatsächlich nicht gefährdet ist, bleibt abzuwarten, zumal das Vorhaben direkt an der Ausfahrtstraße nach Veckenstedt gelegen ist.	**A 4.5**	Diese lokalen Lebensmittelmärkte des Umlands sind schwerpunktmäßig auf die örtliche Grundversorgung fokussiert, daher ergeben sich gemäß Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 geringe bis mäßige Umsatzumverteilungsquoten zwischen -3,9 (OT Wasserleben) bis -5,7 % (OT Stapelburg). Veckenstedt bewegt sich etwa in der Mitte dieser Spanne. Da der dortige Markt genossenschaftlich von einem Großteil der Bevölkerung getragen wird und somit über eine überdurchschnittlich hohe Kundenbindung verfügen dürfte, kann diese Größenordnung durchaus noch unterschritten werden. Die Verdrängungseffekte im Umland können ebenso wie in der Standortgemeinde Ilsenburg im Zeitablauf durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung sukzessive ausgeglichen werden. Das Risiko einer durch das Projekt hervorgerufenen Ausdünnung der Nahversorgung im ländlichen Raum ist insoweit gering einzuschätzen. Für größere Lebensmittelkäufe orientiert sich die Bevölkerung dieser Ortschaften bereits in der Ausgangslage in hohem Maße auswärts und nutzt hierfür den Pkw. Derartige Käufe werden zum Untersuchungsstandort umgelenkt. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Hier wäre eine vertiefende interkommunale Abstimmung gemäß G 36 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ hilfreich gewesen, um den schwach aufgestellten Einzelhandels-Grundversorger in Veckenstedt nicht zu gefährden. Es wird empfohlen, diese Abstimmung im weiteren Verfahren nachzuholen.		getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die umliegenden Gemeinden wurden im Rahmen der Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) zur Planung des Einkaufscenters beteiligt. Aus den Unterlagen gehen die Zielsetzungen zur Errichtung eines Einkaufscenters hervor. In G 36 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ ist keine konkrete Vorgehensweise gefordert. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Beteiligungen im Rahmen der Bauleitplanungen im Sinne der interkommunalen Abstimmung ausreichend sind. Dies wird in der Begründung (Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung - Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung“) ergänzt.
				B 4.5	Ergänzung Begründung.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		4.6	Die Umverteilung in der Kernstadt Ilsenburg selbst wird aus raumordnerischer Sicht ebenfalls kritisch gesehen, da die Nahversorgung in Teilbereichen des Grundzentrums gefährdet scheint. Insbesondere die Kombination eines geplanten Supermarktes (Edeka) mit einem Magnet-Discounter wie Aldi dürfte genug Zugkraft für den Kernort Ilsenburg entwickeln, um erhebliche Kaufkraft zu binden. Ein Markt allein hätte nur eine verminderte Zugkraft und somit möglicherweise auch kein raumordnerisches Problem. Demzufolge sollte die Stadt die angedachte Verkaufsfläche von 3.880 m² erheblich reduzieren (z. B. nur die Ausweisung eines Marktes). Damit könnte dann auch Z 28 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ (eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung darf nicht gefährdet werden) ausreichend beachtet werden. Es wird gutachterlich nicht ausgeschlossen, dass eine mehr als unerhebliche Umverteilung in der Kernstadt selbst stattfinden könnte. Im schlimmsten Fall verlagern sich die unterversorgten Stadtgebiete von derzeit Ost auf West.	**A 4.6**	Erhöhte Umverteilungsquoten im Bereich -10 bis -13 % betreffen gemäß Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wieder angesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Ilsenburger Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits gestärkt. Seither hat sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfragevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da sich die Nachfrageplattform für Nahversorgung durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 4.6	Keine Änderung der Planung.
		4.7	Die im Gutachten aufgezeigten Verflechtungsbereiche sind mit den ungefähren grundzentralen Verflechtungsbereichen in der Planungsregion Harz, die als Karte in der Anlage 3 im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ enthalten ist, bis auf Abbenrode, identisch.	**A 4.7**	Zur Kenntnis genommen.
				B 4.7	---
		4.8	Die in der Stellungnahme vom 31.07.2019 geforderte planerische Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz des REPHarz erfolgte.	**A 4.8**	Zur Kenntnis genommen.
				B 4.8	---
		4.9	*Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten*	**A 4.9**	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde abschließend die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP201 0 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01). Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind. *Die Planung steht dem Arbeitsstand der derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.*		
				B 4.9	---
6	**Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West** Schreiben vom 20.11.2020	**6.1**	*1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.*	**A 6.1**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 6.1	---
		6.2	*2. Belange des RB West der LSBB sind bei der o. g. Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.*	**A 6.2**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 6.2	---
7	**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt**	**7.1**	Das LDA hat zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege bereits mit Schreiben vom 25.07.2019 eine Stellungnahme zum o.g.	**A 7.1**	Zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 25.07.2019 s. Pkte 7.3 ff

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	Schreiben vom 10.11.2020		Bebauungsplan abgegeben. Diese Stellungnahme bleibt weiterhin gültig.	**B 7.1**	---
		7.2	Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht ausreichend berücksichtigt. Es fehlt der Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Befunde oder Funde (gem. § 9,3 DenkmSchG LSA) in der Planunterlage und der Begründung. Eine entsprechende Ergänzung ist vorzunehmen.	**A 7.2**	Der Hinweis wird im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung hat er keine Relevanz.
				B 7.2	Keine Änderung der Planung.
	Schreiben vom 25.07.2019	**7.3**	***Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege*** *Aus Sicht der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA Sachsen – Anhalt werden keine maßgeblichen Belange tangiert. Es wird darum gebeten, auch die Stellungnahme der Abt. Archäologie zu beachten.*	**A 7.3**	*Zur Kenntnis genommen.* *Abt. Archäologie: s. Pkte.* 7.4 + 7.5
				B 7.3	---
		7.4	***Abteilung Bodendenkmalpflege*** *Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben.*	**A 7.4**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 7.4	---
		7.5	*Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt.*	**A 7.5**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 7.5	---

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		7.6	*Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.*	**A 7.6**	*Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung hat er keine Relevanz.*
				B 7.6	*Keine Änderung der Planung.*
		7.7	*Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.*	**A 7.7**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 7.7	---
8	**Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt** Schreiben vom 16.11.2020	**8.1**	Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 01.08.2019, Zeichen: 32.22-34290-1806/2019-17195/2019, eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten nochmals Prüfungen zum o.g. Änderung, um auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann folgendes mitgeteilt werden:	**A 8.1**	Zur Kenntnis genommen.
				B 8.1	---
		8.2	<u>Bergbau</u> Die Stellungnahme des LAGB, Abteilung Bergbau vom 01.08.2019 gilt weiterhin. Es werden keine weiteren Hinweise gegeben oder Forderungen erhoben.	**A 8.2**	Zur Stellungnahme vom 01.08.2019 s. Pkte. 8.4 ff *Zur Kenntnis genommen.*

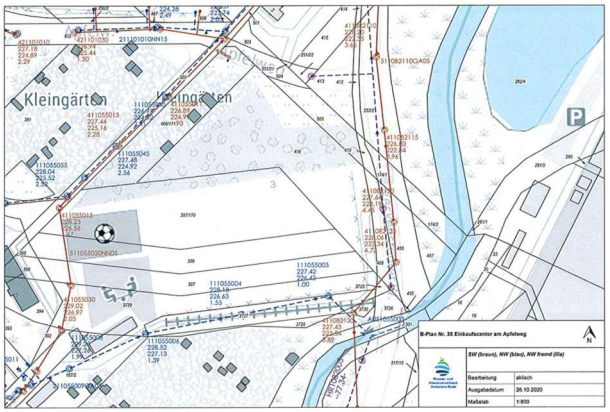
Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)		
				B 8.2	---
		8.3	Geologie Zum Entwurf werden aus geologischer Sicht keine weiteren Hinweise gegeben. Bearbeiterin: Frau Hähnel (0345 - 5212 151)	**A 8.3**	Zur Kenntnis genommen.
				B 8.3	---
	Schreiben vom 01.08.2019	**8.4**	*Bergbau* *Es liegen keine Planungen über Bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, für den Bereich der Antragsfläche vor.* *Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt eben falls nicht vor.* *Bearbeiterin: Frau Huch (0345 - 5212 226)*	**A 8.4**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 8.4	---
		8.5	*Geologie* *Ingenieurgeologie und Geotechnik:* *Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.*	**A 8.5**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 8.5	---
		8.6	*Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass oberflächennah wenig tragfähige Schichten zu erwarten sind (Ilse-*	**A 8.6**	*Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung hat er keine Relevanz.*

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Niederungsgebiet). Dementsprechend wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen. *Bearbeiter: Herr Schönberg (0391 - 53579 507)*	**B 8.6**	*Keine Änderung der Planung.*
		8.7	*Hydro- und Umweltgeologie:* *Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Nach den bekannten Informationen ist der mittlere Grundwasserstand in Tiefen größer 5 m unter Gelände zu erwarten. In den Auebildungen sind Staunässeerscheinungen möglich.* *Bearbeiter: Herr Dr. Balaske (0345 - 5212 180)*	**A 8.7** *Zur Kenntnis genommen.*	
				B 8.7	---
10	**Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft – Flussbereich Halberstadt** Schreiben vom 04.11.2020	**10.1**	Die Südseite des B-Plangebietes grenzt an den Deich Veckenstedter Weg. Deich und Deichschutzstreifen in einer Breite von 10 m -gemessen ab luftseitigem Deichfuß- sind von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Einkaufscenter Apfelweg freizuhalten.	**A 10.1**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 10.1	Keine Änderung der Planung.
		10.2	Die Zuwegung zum Deich ist für Unterhaltungs- und Deichverteidigungszwecke dauerhaft sowohl vom Veckenstedter Weg als auch von der Karlstraße aus zu gewährleisten.	**A 10.2**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 10.2	Keine Änderung der Planung.
		10.3	Liefer- und Kundenverkehr sind vom Deich und Deichschutzstreifen gegebenenfalls durch wirksame Barrieren fernzuhalten.	**A 10.3**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 10.3	Keine Änderung der Planung.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		10.4	Diese Stellungnahme erfolgt als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern 1. Ordnung und wasserwirtschaftlichen Anlagen. Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten.	**A 10.4** **B 10.4**	Zur Kenntnis genommen. ---
13	**Stadt Wernigerode** Schreiben vom 18.11.2020	**13.1**	Aus Sicht der Stadt Wernigerode bestehen keine Bedenken gegen diesen Flächennutzungsplan.	**A 13.1** **B 13.1**	Zur Kenntnis genommen. ---
		13.2	Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten: In der Bekanntmachung sollte künftig erwähnt werden, dass es sich um eine Wiederholung der Auslegung handelt, um Verwirrung zu vermeiden. In der Internet-Bekanntmachung ist das Dokument als „Heilung“ gekennzeichnet, im Amtsblatt, 11. Jahrgang/Nr. 5 vom 24. Oktober 2020 fehlt eine Erwähnung diesbezüglich. Weiterhin ist eine Erwähnung der Internetseite in der Bekanntmachung aus dem Internet formal nicht notwendig.	**A 13.2** **B 13.2**	 Es handelte sich nicht um eine Wiederholung der Auslegung. Eine Erwähnung der Internetseite wird für hilfreich erachtet. ---
17	**Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode** Schreiben vom 27.10.2020	**17.1**	Mit Schreiben vom 09.10.2020 wurde der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme im oben aufgeführten Bebauungsplanverfahren aufgefordert. Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 3729, 397, 399, 387/170, 409, 466/1 77, 505,	**A 17.1**	---

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			tlw. 413 und tlw. 504 befindet sich in Flur 3 in der Gemarkung Ilsenburg. Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB) unter Beachtung der aufgeführten Hinweise keine Bedenken. Die Stellungnahme des WAHB vom 04.09.2020 zur Einhaltung eines entsprechenden Schutzstreifens der Kanäle ist zu beachten.		Zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung des Schutzstreifens ist in nachfolgenden Planungen zu beachten. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes hat dies keine Relevanz. (Hinweis: Es liegt eine Stellungnahme vom 19.09.2019 vor, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB eingegangen ist).
				B 17.1	Keine Änderung der Planung.
		17.2	Schmutzwasser Die Ableitung der Schmutzwässer im Plangebiet kann über einen westlich in der Karlstraße gelegenen Schmutzwasserkanal DN 300 oder einen östlich im Veckenstedter Weg gelegenen Schmutzwasserkanal DN 200 erfolgen. Die Lage des Anschlusspunktes, von dem der Veranlasser auf eigene Kosten die Entwässerungsleitung zu verlegen hat, wird vom WAHB festgelegt.	**A 17.2**	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 17.2	Keine Änderung der Planung.
		17.3	Niederschlagswasser Vorgesehen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Plangebiet über Versickerungsanlagen in das Grundwasser geleitet werden soll (DWA-A 138). Hierzu ist in Abstimmung und Genehmigung durch den Landkreis Harz als zuständige Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.	**A 17.3**	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch über den südlich verlaufenden DN 300 Niederschlagswasserkanal entsorgt werden. Die erforderliche Höhe der Drosselleistung kann nach Vorliegen der Detailplanung festgelegt werden. Anschließend leitet der Niederschlagswasserkanal direkt in die östlich gelegene Ilse.		
				B 17.3	Keine Änderung der Planung.
		17.4	Trinkwasser Der WAHB betreibt im Plangebiet keine trinkwassertechnischen Anlagen. Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Wernigerode.	**A 17.4**	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 17.4	Keine Änderung der Planung.
		17.5	Löschwasser Die Aufgabe der Löschwasserbereitstellung obliegt nicht dem WAHB. Sie ist pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommune.	**A 17.5**	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
				B 17.5	Keine Änderung der Planung.
		17.6	Hinweise 1. Beim WAHB ist vom Vorhabensträger rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 8 Wochen) ein Entwässerungsantrag zu stellen. Es darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn dem Vorhabensträger die Genehmigung des Entwässerungsantrages vorliegt. 2. Stoffe, wie feste oder auch zerkleinerte Abfälle, z. B. Kehricht, Müll, Schutt, Glas, Schlamm, Asche, mineralische Stoffe, die geeignet sind die Funktionsfähigkeit bzw. die Reinigungsleistung der öffentlichen	**A 17.6**	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Abwasseranlagen zu beeinträchtigen sowie Bau- und Werkstoffe anzugreifen, dürfen grundsätzlich nicht über die Abwasseranlagen entsorgt werden (DWA-M 115-2). 3. Für Planung, Bau und Betrieb sowie Wartung der Abwasseranlagen sind die Vorschriften des DWA-Regelwerkes, die DIN-Normen sowie die tangierenden Festlegungen des DVGW-Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten (§§ 57 und 60 WHG).		
				B 17.6	Keine Änderung der Planung.
		17.7	Ausschnitt Entwässerungsnetz im Plangebiet  	**A 17.7**	Die Übersicht ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
				B 17.7	Keine Änderung der Planung.
20	**Stadtwerke Wernigerode GmbH** Schreiben vom 28.10.2020	**20.1**	Trinkwasser *Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.*	**A 20.1**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 20.1	---

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		20.2	*Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung der technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen.*	**A 20.2**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
				B 20.2	Keine Änderung der Planung.
		20.3	Sonstiges *Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung von Versorgungsleitung notwendig, so ist diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern.* *Für die weitergehende Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.*	**A 20.3**	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
				B 20.3	Keine Änderung der Planung.
		20.4	*Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten.* *Weiterhin sollte bei der Planung beachtet werden, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.*	**A 20.4**	*Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.*
				B 20.4	*Keine Änderung der Planung.*
		20.5	*Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an Versorgungsleitungen notwendig werden,*	**A 20.5**	*Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.*

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch möglichst zu vermeiden! *Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandspänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens.* *Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt rechtzeitig eine Leitungsauskunft bei den Stadtwerken Wernigerode GmbH einzuholen. Es wird gebeten, die Stadtwerke Wernigerode GmbH bei der weiteren Planung zu beteiligen, damit aufkommende Fragen rechtzeitig geklärt werden können.*		**B 20.5** *Keine Änderung der Planung.*
21	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH** Schreiben vom 09.11.2020	**21.1**	Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine	**A 21.1**	Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.		
				B 21.1	Keine Änderung der Planung.
22	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Schreiben vom 16.10.2020	**22.1**	Zur 1. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg (Harz), wurde mit Schreiben vom 30.07.2019, AZ: PTI 24, Fachref.PPB 2, Frank Weber, BLP85307946/19, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, eine Stellungnahme abgegeben, diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	**A 22.1**	Zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 30.07.2020 s. Pkte. 22.2ff
				B 22.1	---
	Schreiben vom 30.07.2019	**22.2**	*Im Änderungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom,*	**A 22.2**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 22.2	---
		22.3	*Zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen wird seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH eine detaillierte Stellungnahme abgeben.*	**A 22.3**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 22.3	---
		22.4	*In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.*	**A 22.4**	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme in die Begründung wird nicht für erforderlich erachtet, da es sich um allgemeingültige Vorgaben handelt, die bei jedem Straßen-/Wegebau zu beachten sind.*
				B 22.4	*Keine Änderung der Planung.*
		22.5	*Neuverlegungen oder Änderungen am vorhandenen Anlagenbestand sind zurzeit nicht geplant. Im Änderungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.*	**A 22.5**	*Zur Kenntnis genommen.*
				B 22.5	---

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
24	**Avacon Netz GmbH – Betrieb Oschersleben** Schreiben vom 16.12.2020	**24.1**	*Grundsätzlich wird dem Bebauungsplan zugestimmt.* Die Avacon Netz GmbH ist interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen.	**A 24.1**	*Zur Kenntnis genommen.* Da es sich um eine Sammelstellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan handelt, wird davon ausgegangen, dass hier auch die Flächennutzungsplan-Änderung gemeint ist.
				B 24.1	---
		24.2	*Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitungen im Verantwortungsbereich der Avacon Netz GmbH dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.* *Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe der Anlagen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.* Die Trassierungsplanung der Neuanlagen erfolgt durch das Planungsbüro und muss unter Berücksichtigung der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ erfolgen. Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht mehr zulässig. Eventuell daraus resultierende Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. *Es wird darum gebeten, bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.* *[Leitungspläne sind der Stellungnahme beigefügt]*	**A 24.2**	*Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung hat er keine Relevanz.*
				B 24.2	*Keine Änderung der Planung.*

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
26	**Harzenergie Netz GmbH** Schreiben vom 06.11.2020	**26.1**	Gasversorgung Mit Schreiben vom 30.07.32019 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Weitere Anregungen zur Gasversorgung bestehen nicht.	**A 26.1** **B 26.1**	Zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 30.07.2020 s. Pkte. 26.2ff ---
	Schreiben vom 30.07.2019	**26.2**	*Gasversorgung* *Im Planungsbereich verläuft eine Gas-Hochdruck-leitung, es befindet sich außerdem eine Gasdruck-regelanlage in der Planungsfläche, aus der das Verteilnetz gespeist wird.* *Eine Darstellung der Versorgungsanlagen ist im Bebauungsplan bereits erfolgt.* *Die Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben, die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.*	**A 26.2** **B 26.2**	*Zur Kenntnis genommen.* *Der Hinweis wird im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Für die Flächennut-zungsplan-Änderung hat er keine Relevanz* *Keine Änderung der Planung.*
		26.3	*An dieses Verteilnetz kann der neue Erschlie-ßungsbereich angeschlossen werden.* *Bezüglich der Errichtung neuer Netzanschlüsse für die geplanten Gebäude wird um frühzeitige Ab-sprache gebeten. Sobald die gewünschten Leis-tungswerte und Anschlusspunkte bekannt sind, können gern Angebote für die neuen Netzan-schlüsse unterbreitet werden.*	**A 26.3** **B 26.3**	*Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.* *Keine Änderung der Planung.*
		26.4	*Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft.*	**A 26.4** **B 26.4**	*Zur Kenntnis genommen.* ---

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
28	**IHK Industrie- und Handelskammer Magdeburg** Schreiben vom 19.11.2020	**28.1**	*Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass das Plangebiet gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept für die Planungsregion Harz nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ilsenburg liegt.*	**A 28.1**	wie Pkt. A 2.7: Der kompakte und kleinteilig strukturierte innerstädtische „Zentrale Versorgungsbereich“ Ilsenburgs ist mangels ausreichender Flächen nicht geeignet, dort Lebensmittelmärkte zu konzentrieren, die von dort eine fußläufig siedlungsabdeckende Nahversorgung des Stadtgebietes gewährleisten könnten. Insofern erfolgt die Nahversorgung in Ilsenburg durch mehrere Standorte dezentral und arbeitsteilig. Das Vorhaben dient der Ertüchtigung und langfristigen Standortsicherung des für die grundzentrale Versorgungsfunktion Ilsenburgs elementar wichtigen einzigen Lebensmittel-Vollsortimenters. Sie ist am gegenwärtigen, nicht mehr markt- und wettbewerbsfähigen Standort nicht gewährleistet. Es dient zudem der Wiederansiedlung eines ausstrahlungsstarken Discounters, der den Standort Heinrich-Heine-Straße aus diesem Grund bereits verlassen musste. Diese für die gesamte Versorgungsfunktion Ilsenburgs bedeutsame Zielsetzung ist dem Umstand, dass ein Teil der Haushalte im Nahbereich des bisherigen Edeka-Altstandortes Heinrich-Heine-Straße künftig längere Wege zur Nah-versorgung zurückzulegen haben, übergeordnet. Lediglich etwa 400 Einwohner im südöstlichen Siedlungsbereich um die Wernigeroder Straße/Schloßstraße verlieren durch die Verlagerung einen fußläufigen Zugang zur Nahversorgung in einem 10-Minuten-Radius und müssen künftig etwa 15 bis 20 Minuten aufwenden. Dagegen wird für alle Haushalte inkl. der Vororte der Versorgungsumfang der Standortgemeinde verbessert, Pkw-gestützte Einkaufsfahrten werden in entferntere Großflächenstandorte zurückgeführt und es wird künftigen Abflüssen vorgebeugt. Letztendlich

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					arbeiten im Standortumfeld zudem etwa 1.000 bis 1.500 Beschäftigte im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet, denen zwar keine wohnort-, jedoch eine arbeitsstättennahe Versorgung geboten wird. Die Auswirkungsanalyse untersucht zudem die Auswirkungen des Vorhabens auf das übrige Nahversorgungsnetz in Ilsenburg. Mit einer Netzausdünnung in Folge projektbedingter Verdrängungswirkungen ist nicht zu rechnen. Damit bleibt der wohnungsnahe Zugang der Bevölkerung zum übrigen Nahversorgungsnetz ansonsten gewahrt. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 28.1	Keine Änderung der Planung.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		28.2	*Darüber hinaus sagt der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Pkt. Z 52 aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist.* *Der Landesentwicklungsplans 2010 räumt zwar die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung in Grundzentren ein - diese ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden, welche zu prüfen sind (u.a. keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne; negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren müssen ausgeschlossen werden).*	**A 28.2**	wie Pkt. A 2.4: Die Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 *hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.* *Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung.* Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt *eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren.* *Gemäß* Auswirkungsanalyse *(S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben),* einem veralteten Supermarkt *(Edeka Ilsenburg) und einen Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.* Der vorhandene Supermarkt weist *derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben. (s. Auswirkungsanalyse S. 13)* *Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern* und durch die Ausgestaltung als Verbundstandort Vollsortimenter/Discounter *ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt* und pkw-gestützte Einkaufsfahrten für

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					Vorratskäufe in entferntere Zentren – v. a. nach Wernigerode – wirksam zurückgeführt. *Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (*s. Auswirkungsanalyse S. 37). Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 28.2	Keine Änderung der Planung.
		28.3	Im Zusammenhang mit der aktuell vorliegenden Planung wurde von der Fa. Bulwiengesa AG eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt, um zu ermitteln, ob durch das Vorhaben städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.	**A 28.3**	wie Pkt. A 4.3: Kernstadtnähere Alternativstandorte zum nunmehr verfolgten Projektstandort Apfelweg stehen nicht zur Verfügung. Der Bereich Harzburger Straße und westlich davon wird bereits durch Lidl und

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
			Die vorliegende Wirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben trotz einer teilweise erhöhte Umsatzumverteilung von über 10 % als ausreichend tragfähig und verträglich eingeschätzt wird. Diese Auffassung teilt die IHK Magdeburg nicht. Hinsichtlich der prognostizierten Umsatzumverteilung von über 10 % insbesondere im Bereich Harzburger Straße ist mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Diese wären selbst bei Überschreitung von 7 % zu prüfen. Zudem befindet sich das Vorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und in einer nicht integrierten Lage. Daher kann die IHK Magdeburg gegenüber dem Vorhaben in der geplanten Dimension nicht zustimmen.		Netto nahversorgt. Eine weitere Nahversorgungskonzentration in diesem Stadtbereich wäre, selbst wenn sie möglich wäre, gegenüber der derzeitigen Standortlösung kein Vorteil. Erhöhte Umverteilungsquoten betreffen die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wieder angesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Ilsenburger Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits gestärkt. Seither hat sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfragevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da die Nachfrageplattform für Nahversorgung sich durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
					Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert.
				B 28.3	Keine Änderung der Planung.
32	**Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt** Schreiben vom 03.11.2020	**32.1**	Der vorgelegten Planung zur 1. Änderung des FNP der Stadt Ilsenburg; B-Plan Nr. 35. „Apfelweg“ wird zugestimmt, sehr positiv ist die geplante Kompensation (7.) mit Auenwald.	**A 32.1**	Zur Kenntnis genommen.
				B 32.1	---

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

- **05** Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
- **09** Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- **12** Landesanstalt für Altlastenfreistellung – *keine weitere Beteiligung gem. Schreiben vom 11.11.2020 erwünscht*.
- **15** Stadt Bad Harzburg
- **16** Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- **18** Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“
- **31** Polizeirevier Harz

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

- **11** Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- **14** Gemeinde Nordharz
- **19** Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
- **23** Deutsche Telekom AG
- **25** Avacon AG
- **27** enwi Entsorgungswirtschaft Landkreis Harz AöR
- **29** Handwerkskammer Magdeburg
- **30** Kreishandwerkerschaft Wernigerode
- **33** BUND Sachsen-Anhalt e.V.
- **34** Naturschutzbund Deutschland – Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.
- **35** Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V. – *nicht mehr existent*
- **36** Schutzgemeinschaft „Deutscher Wald“ e.V.