

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Kursiv: Identisch mit Stellungnahme/Abwägung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB bzw. frühere Schreiben

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A)	(B)
2 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Schreiben vom 01.06.2021	2.1 Die 1. Änderung des FNP wird erforderlich, da nunmehr an Stelle der Darstellung einer Grünfläche, eines allgemeinen Wohngebietes und eines geschützten Biotops im rechtskräftigen FNP der Stadt Ilsenburg (Harz) eine Sonderbaufläche „Handel“ und eine Grünfläche festgelegt werden soll.	A 2.1 Der Hinweis betrifft die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. B 2.1 ---		
	2.2 Durch den Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,80 ha umfasst, sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m ² und eines Bäckers mit maximal 100 m ² Verkaufsfläche (Sondergebiet SO 1) und eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m ² (Sondergebiet SO 2) geschaffen werden. Darüber hinaus sind im SO 2 zur Abrundung auf insgesamt maximal 180 m ² Verkaufsfläche ein oder mehrere Nutzungen zulässig, wie Textilfachmarkt, Café, Imbiss, Feinkostladen sowie Dienstleister wie Schuhmacher, Schlüsseldienst, Reinigung und Finanzdienstleister. In Summe sind das 3.380 m ² Verkaufsfläche.	A 2.2 --- B 2.2 ---		
	2.3 Dazu wird im Bebauungsplan als zulässige Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.	A 2.3 --- B 2.3 ---		

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>2.4 Landesplanerische Feststellung Der Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ der Stadt Ilsenburg (Harz) ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>A 2.4 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 2.4 ---</p>	
	<p>2.5 Begründung der Raumbedeutsamkeit Der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz) ist aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. v. § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen. Die landesplanerische Abstimmung zu dieser raumbedeutsamen Planung erfolgt in Form der Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p>	<p>A 2.5 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 2.5 ---</p>	
	<p>2.6 Begründung der landesplanerischen Feststellung Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ 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</p>	<p>A 2.6 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/>	

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	Gliederung“ (Bekanntmachung vom 22.09.2018 für den Landkreis Harz bzw. vom 29.09.2018 für den Landkreis Mansfeld-Südharz).	B 2.6	---
	2.7 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 Z 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).	A 2.7	Zur Kenntnis genommen.
		B 2.7	---
	2.8 Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbraucher-nahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 48).	A 2.8	Zur Kenntnis genommen.
		B 2.8	---
	2.9 Der Stadt Ilsenburg (Harz) 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 2.9	Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich keine schädlichen Wirkungen in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden. Unter Berücksichtigung dessen und des Einzugsbereiches kann die Planung des

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>2.12 Um feststellen zu können, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wurde durch die bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 30.06.2020, aktualisiert 06.01.2021, 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:</p>	<p>A 2.12 s. Pkte. 2.13 - 2.16</p> <hr/> <p>B 2.12</p>
	<p>2.13</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Analyse legt dar, dass das <u>Kongruenzgebot eingehalten ist</u>, 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 (Harz) in seinem Verflechtungsbereich gemäß Ziel Z 47 LEP-LSA 2010 entspreche. Darüber hinaus stellt die Analyse fest, dass das Vorhaben die Anforderungen von Ziel Z 48 Nr. 1 LEP-LSA 2010 erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (Stadtgebiet von Ilsenburg (Harz) und westlicher Teil der Gemeinde Nordharz) nicht überschreitet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich hinaus. Im periodischen Bedarfsbereich weise die Stadt Ilsenburg (Harz) eine gegenwärtige Kaufkraftbindung von knapp 67 % auf. Geschätzt fließen mehr als 33 % der Kaufkraft im Kernsortiment periodischer Bedarf 	<p>A 2.13 Zur Kenntnis genommen.</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>zu umgebenden Einkaufsstandorten ab. Mit der Realisierung des Vorhabens werde eine deutliche Erhöhung der Eigen-Kaufkraftbindung in der Stadt Ilsenburg (Harz) um gut 10 Prozentpunkte auf künftig rund 77 % erfolgen. Damit würde Ilsenburg (Harz) eine für leistungsfähige Grundzentrum angemessene Eigenversorgung erreichen.</p>	<p>B 2.13 ---</p>
	<p>2.14 Weiterhin stellt die Analyse fest, dass das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nummern 2 und 4 LEP-LSA 2010 erfüllt ist. Der Standort des geplanten Vorhabens liegt in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Stadtgebiet mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Geschaffen werden soll zudem eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über die Karlstraße. 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.</p>	<p>A 2.14 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 2.14 ---</p>
	<p>2.15 Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtungsverbot (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 Stadt Ilsenburg (Harz) eingehalten sei. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung von Ilsenburg können trotz erhöhter Umsatzumverteilung an</p>	<p>A 2.15 Zur Kenntnis genommen.</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	Standorten ohne städtebaulichen Schutzstatus ausgeschlossen werden.	B 2.15 ---
	<p>2.16 Umverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebietes im Periodischen Bedarf entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von knapp minus 9 %, davon im Zentralen Versorgungsbereich knapp minus 3 %; Verbundstandort Harzburger Straße knapp minus 11 %; Heinrich-Heine-Straße knapp minus 10 %; Streulagen der Ilsenburger Kernstadt und Zone 1b um minus 9 %; Einzugsgebietszone 2 zwischen minus 3,5 % und minus 5,2 %. Die Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes (Wernigerode, Bad Harzburg und Goslar) haben mäßige Umsatzumverteilungswirkungen mit etwa minus 5 % bis minus 6 %. Im Sortimentsbereich Bekleidung/Accessoires ist der Zentrale Versorgungsbereich von Ilsenburg aufgrund fehlender Angebote nicht von Umsatzrückgängen betroffen. Am Verbundstandort Harzburger Straße ergeben sich mit minus 8 % mäßige Umsatzverteilungswirkungen.</p>	<p>A 2.16 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 2.16 ---</p>
	<p>2.17 Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr bittet daher, von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft</p>	<p>A 2.17 Dem Ministerium wird eine Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung übergeben.</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>B 2.17 ---</p>
	<p>2.18 Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p>	<p>A 2.18 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 2.18 ---</p>
<p>3 Landkreis Harz Schreiben vom 07.05.2021</p>	<p>3.1 -Abwägungsergebnis; Stand 26.04.2021 - Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke - Begründung mit Umweltbericht, Stand 26.04.2021 Zu diesem Planentwurf nimmt der Landkreis Harz und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) nachfolgend Stellung.</p>	<p>A 3.1 s. Pkte. 3.2 – 3.10</p> <p>B 3.1 ---</p>
	<p>3.2 (A) 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.</p>	<p>A 3.2</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Zur landesplanerischen Abstimmung wurde das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 01.06.2021, s. Nr. 2).</p> <p>B 3.2 ---</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>3.3 Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde am 03.11.2020 eine Stellungnahme durch den Landkreis Harz abgegeben, in dem gefordert wurde, die Verkaufsfläche zu reduzieren, um den regionalplanerischen vorgegebenen Zielen und Grundsätzen zu entsprechen.</p>	<p>A 3.3 ---</p> <hr/> <p>B 3.3 ---</p>
	<p>3.4 In dem vorgelegten und überarbeiteten Entwurf erfolgte eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von 2.300m² auf 2.100m², sowie des Discounters von 1.400m² auf 1.100m². Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Reduzierung der Verkaufsfläche auf die weiteren Lebensmittelmärkte in Ilsenburg, sowie weiteren Ortslagen wie z.B. das Mittelzentrum Wernigerode, in der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse dargelegt.</p>	<p>A 3.4 ---</p> <hr/> <p>B 3.4 ---</p>
	<p>3.5 Es konnte keine erhebliche Beeinträchtigung der Nahversorgung außerhalb der Stadt Ilsenburg festgestellt werden, sowohl in Bezug auf die zentralen Orte aber auch in Bezug auf die nicht zentralen Orte. Die Umverteilung innerhalb der Kernstadt Ilsenburg ist mit 11% immer noch, wurde jedoch in der Wirkungsanalyse für Nahversorger gutachterlich als „unschädlich“ bewertet. Die Maßgeblichkeitsschwelle von 10% wird leicht überschritten. Die anfänglichen raumordnerischen Bedenken gegen die Größenordnung des Vorhabens konnten weitestgehend ausgeräumt werden.</p>	<p>A 3.5 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 35 ist gem. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (s. Pkt. 2.4).</p> <hr/> <p>B 3.5 ---</p>
	<p>3.6 (B)</p>	<p>A 3.6 Zur Kenntnis genommen. s. Pkte. 3.7 – 3.10</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>Mit Schreiben vom 07.05.2021 wurde hinsichtlich raumordnerischer Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Daraufhin wurde nur eine entsprechende Stellungnahme SG Planungsrecht / Kreisentwicklung (uLEntwBeh) abgefordert. Dennoch folgende Hinweise:</p>	<p>B 3.6 ---</p>
	<p>3.7 Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden u.a. vom Bauordnungsamt – SG Brandschutz und der unteren Wasserbehörde - SG Niederschlagswasser entsprechende Stellungnahmen abgegeben und Bedenken mitgeteilt. Hierzu sind in der Abwägung Hinweise enthalten bzw. die Begründung wurde ergänzt / geändert. Eine erneute Beteiligung dieser Fachbehörden wäre zu empfehlen.</p>	<p>A 3.7 Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Eine erneute Auslegung/Beteiligung ist bei einer Änderung von Hinweisen bzw. der Begründung nicht erforderlich.</p> <p>B 3.7 ---</p>
	<p>3.8 Weiterhin wurden bereits in beiden Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) aus Sicht des Planungsrechts Hinweise gegeben, welche weiterhin bestehen bleiben. Folgende zwei Punkte seien nochmals erwähnt. - Da es sich um ein konkretes Vorhaben (s. Begründung S. 15) handelt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) zu empfehlen. In diesem können konkrete Standorte bzw. Abmaße baulicher Anlagen festgesetzt werden (z.B. Werbepylon).</p>	<p>A 3.8</p> <p><i>Es wird an einem „normalen“ Bebauungsplan festgehalten, um ggf. später gewünschte Veränderungen der Planung und Umsetzung flexibler zu ermöglichen. Max. Abmaße des Werbepylons sind in der ÖBV festgelegt.</i></p> <p>B 3.8 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>3.9 - Eine Beschränkung der Verkaufsfläche ist im Rahmen der gewählten Planart nicht zulässig.</p>	<p>A 3.9 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde vom LK Harz darauf hingewiesen, dass in einem „normalen“ Bebauungsplan nicht die maximale Verkaufsfläche für das gesamte</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		<p>Sondergebiet festgesetzt werden kann, sondern nur je Baugrundstück. Das sog. „Windhundprinzip“ sei unzulässig.</p> <p>Daraufhin erfolgte im Entwurf des B-Planes eine Gliederung des Sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ in 2 Teilgebiete (SO1 und SO2) mit der Festsetzung je einer mind. und max. Verkaufsfläche des Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters. Im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Bedenken dagegen geäußert.</p> <p>Gem. Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler, 13., erweiterte und überarbeitete Auflage) „kann die planende Gemeinde die Zulässigkeitsvoraussetzung für mehrere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe schaffen, indem sie ein Sondergebiet ausweist und in dem für verschiedene Teilbereiche unterschiedliche Betriebe für zulässig erklärt werden. [...] Außerdem kann die Gliederung eines Sondergebietes in mehrere Teilräume mit betriebsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen vorgenommen werden. Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ist auch dann unbedenklich, wenn in dem Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb [...] zulässig ist, denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.“</p> <p>B 3.9 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>3.10 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.</p>	<p>A 3.10 Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>B 3.10 ---</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>3.11 <i>Es wird darum gebeten den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von je 1 Ausfertigungsexemplar in Papier- und in digitaler Form, sowie der vereinbarten X-Planungskonformen Bereitstellung der Planung.</i></p>	<p>A 3.11 <i>Den Bitten wird nachgekommen.</i></p> <hr/> <p>B 3.11 ---</p>
<p>4 Regionale Planungsgemeinschaft Harz</p> <p>Schreiben vom 19.05.2021</p>	<p>4.1 Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für die Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.</p>	<p>A 4.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 4.1 ---</p>
	<p>4.2 Für den Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr.6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend §4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09</p>	<p>A 4.2 Zur Kenntnis genommen.</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des-REP Harz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./ 30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung am 26.06.19 die Fortschreibung eines neuen Kriterienkataloges - Wind beschlossen.</p>	<p style="text-align: right;">B 4.2 ---</p>	
	<p>4.3 Im Zuge der TÖB-Beteiligung zum o.g. Entwurf gab die RPGHarz am 19.11.2020 eine Stellungnahme ab. Darin wurde eine Reduzierung der Verkaufsflächen gefordert, um den regionalplanerischen Ziel- und Grundsatzvorgaben zu entsprechen. Zwischenzeitlich wurde die Planung (Begründung; textliche Festsetzungen und Auswirkungsanalyse) geändert und der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz wurde die Abwägung aus der Behördenbeteiligung zugesandt.</p>	<p style="text-align: right;">A 4.3 ---</p> <p style="text-align: right;">B 4.3 ---</p>	
	<p>4.4 Im nun vorliegenden Entwurf wurde die Verkaufsfläche des Vollsortimenters von 2.300 m2 auf</p>	<p style="text-align: right;">A 4.4 ---</p>	

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021

Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>2.100 m² und des Discounters von 1.400 m² auf 1.100 m² reduziert. In der Standort-, Markt-, und Wirkungsanalyse wurden die Auswirkungen der reduzierten Verkaufsflächen auf die weiteren Lebensmittelmärkte in Ilseburg und anderen Ortslagen wie Wernigerode oder Veckenstedt dargelegt.</p>	<p>B 4.4 ---</p>
	<p>4.5 Erhebliche Beeinträchtigungen für die Nahversorgung außerhalb der Stadt Ilseburg konnten einerseits für die zentralen Orte wie z.B. Wernigerode aber auch für nichtzentrale Orte wie Veckenstedt oder Darlingerode in der Wirkungsanalyse nicht festgestellt werden. Weiterhin wurde dargelegt, dass sich z.B. die Umverteilungen innerhalb der Kernstadt Ilseburg verringerten, aber mit 11 % immer noch hoch sind. Dieser Sachverhalt wurde in der Wirkungsanalyse für Nahversorger in der Kernstadt Ilseburg gutachterlich als „unschädlich“ bewertet, obwohl er die Maßgeblichkeitsschwelle von 10 % leicht übersteigt. Insgesamt konnten die anfänglichen raumordnerischen Bedenken gegen die Größenordnung des Vorhabens weitestgehend ausgeräumt werden.</p>	<p>A 4.5 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 35 ist gem. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (s. Pkt. 2.4).</p> <p>B 4.5 ---</p>
	<p>4.6 <i>Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde abschließend die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP201 0 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1</i></p>	<p>A 4.6 Zur Kenntnis genommen.</p>

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

Auswertung. d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.05. bis 25.05.2021

Planstand: 26.04.2021
Stand: 08.06.2021/ST, LM

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p><i>Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</i></p>	<p>B 4.6 ---</p>	
	<p>4.7 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.</p>	<p>A 4.7 Zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>B 4.7 ---</p>	

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

- 14 Gemeinde Nordharz