

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Osterwieck

bestehend aus den Ortschaften

Osterwieck, Berßel, Bühne, Dardesheim, Deersheim, Hessen, Lüttgenrode, Osterode am Fallstein, Rhoden, Rohrsheim, Schauen, Veltheim, Wülperode und Zilly

Inhaltsverzeichnis - Teil A - Begründung

	Seite
1. Einleitung	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Aufgabe des Flächennutzungsplanes	6
2. Planvorgaben, Planbestand	8
2.1. Rechtsgrundlage, Gesetze und Verordnungen	8
2.1.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	8
2.1.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne zur Berücksichtigung	8
2.2. Plangrundlage	9
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt Osterwieck	9
2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung	11
2.4.1. Entwicklung der Ortschaft Osterwieck	11
2.4.2. Entwicklung der Ortschaft Osterode am Fallstein	12
2.4.3. Entwicklung der Ortschaft Rhoden	13
2.4.4. Entwicklung der Ortschaft Hessen	13
2.4.5. Entwicklung der Ortschaft Dardesheim	14
2.4.6. Entwicklung der Ortschaft Deersheim	15
2.4.7. Entwicklung der Ortschaft Lüttgenrode	16
2.4.8. Entwicklung der Ortschaft Rohrsheim	16
2.4.9. Entwicklung der Ortschaft Schauen	17
2.4.10. Entwicklung der Ortschaft Veltheim	18
2.4.11. Entwicklung der Ortschaft Wülperode	18
2.4.12. Entwicklung der Ortschaft Zilly	19
2.4.13. Entwicklung der Ortschaft Berßel	20
2.4.14. Entwicklung der Ortschaft Bühne	21
2.5. Raumordnung und Landesentwicklung	22
2.6. Stand der verbindlichen Bauleitplanung	34
2.7. Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans	38
3. Siedlungsentwicklung der Stadt Osterwieck	38
3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Osterwieck	38
3.2. Bevölkerungsentwicklung	41
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2010	41
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Osterwieck bis 2025	47
3.3. Bauflächenausweisung	49
3.3.1. Wohnbauflächen	49
3.3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes	49
3.3.1.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften bis 2025	57
3.3.1.3. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche	57
3.3.2. Gemischte Bauflächen	62
3.3.3. Gewerbliche Bauflächen	64
3.3.3.1. Ausgangssituation der wirtschaftlichen Entwicklung und Beschäftigung	64

3.3.3.2.	Planungsziele der wirtschaftlichen Entwicklung	70
3.3.4.	Sonderbauflächen	74
3.4.	Änderung von bisher dargestellten Bauflächen der wirksamen F-Pläne in andere Nutzungen	80
3.5.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	82
3.5.1.	Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	82
3.5.2.	Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	87
3.6.	Bauen im Außenbereich	88
4.	Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	90
4.1.	Verkehr	90
4.1.1.	Überörtlicher Straßenverkehr	90
4.1.2.	Rad- und Wanderwege	91
4.1.3.	Schienenverkehr	92
4.1.4.	Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	94
4.2.	Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	95
4.2.1.	Wasserversorgung	95
4.2.2.	Abwasserbeseitigung	96
4.2.3.	Abfallbeseitigung	98
4.2.4.	Elektroenergieversorgung	98
4.2.5.	Gasversorgung	98
4.2.6.	Telekommunikationsversorgung u. Breitbandverkabelung	99
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	99
4.3.1.	Kindertageseinrichtungen	100
4.3.2.	Schulen	102
4.3.3.	Sportanlagen	103
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	103
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	104
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen und Polizei	105
4.3.7.	Feuerschutz	105
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	105
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	106
5.1.	Parkanlagen	106
5.2.	Sportplätze	107
5.3.	Freibäder	107
5.4.	Friedhöfe	108
5.5.	Flächen für Dauerkleingärten u. Gartenland	108
5.6.	Zeltplätze	108
5.7.	Kinderspielplätze	109
5.8.	Festplätze	109
5.9.	Schießplätze	
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	110
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	110
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	110
6.1.2.	Klima, Luft	110

6.1.3.	Boden und Wasser	111
6.2.	Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen im Außenbereich	112
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	112
6.2.2.	Flächen für Wald	113
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	114
6.2.4.	Flächen für die Wasserwirtschaft	117
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete u. Hochwasserschutz	118
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	122
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	124
6.2.7.1.	Flächenschutz - Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000	124
6.2.7.2.	Flächenschutz – Land Sachsen-Anhalt	125
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	133

7.	Flächenbilanz	134
-----------	----------------------	------------

8.	Hinweise von Behörden	135
-----------	------------------------------	------------

Verzeichnis der Tabellen in der Begründung Teil A

Tabelle 1:	Rechtskräftige Bebauungspläne	37
Tabelle 2:	Entwicklung der Einwohnerzahlen (mit Hauptwohnsitz) von 1990 bis 2010	41
Tabelle 3:	Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortschaften zum 31.12.2009	42
Tabelle 4:	Wanderungsbewegungen Stadt Osterwieck	43
Tabelle 5:	Geburten und Sterbefälle	45
Tabelle 6:	Alterstruktur LSA	45
Tabelle 7:	Alterstruktur Stadt Osterwieck	46
Tabelle 8:	Einwohnerentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose	47
Tabelle 9:	Entwicklung des Wohnungsbestandes – Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen	50
Tabelle 10:	Entwicklung des Wohnungsbestandes – Wohnungen nach Wohnräumen	50
Tabelle 11:	Wohnungsbedarf	55
Tabelle 12:	Bauflächenbedarf für Wohnnutzung	56
Tabelle 13:	Wohnbaulandreserve in den rechtskräftigen B-Plänen	57
Tabelle 14:	Wohnbaulandreserve im Bestand insgesamt	59
Tabelle 15:	Wohnbauflächenbilanz	61
Tabelle 16:	Flächenbilanz „Gemischte Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP	63
Tabelle 17:	Baulandreserve für „Gewerbliche Bauflächen“	71
Tabelle 18:	Flächenbilanz „Gewerbliche Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP	73
Tabelle 19:	Flächenbilanz der Sonderbauflächen entsprechend Darstellung im FNP	78
Tabelle 20:	Änderung von bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen	80

Anhang 1	Baudenkmale als Tabellenübersicht	33 Seiten
Textkarten:	Karte 1: Archäologisch Bodendenkmale	1 Blatt
	Karte 2: Gesetzlich geschützte Biotope	15 Blätter
	Karte 3: Suchraum für Wiederbewaldungsmaßnahmen	1 Blatt
	siehe Teil Planzeichnungen Anlage 1	

Teil B	Umweltbericht siehe	gesonderte Anlage
---------------	----------------------------	--------------------------

1. Einleitung

1.1. Anlass der Planung

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.

Zum 01.01.10 wurde aus den Gemeinden der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft „Osterwieck-Fallstein“ die „Einheitsgemeinde“ Stadt Osterwieck gebildet.

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck besteht entsprechend politisch-administrativer Gliederung aus folgenden Ortschaften:

- Osterwieck,
- Berßel,
- Bühne mit Rimbeck und Hoppenstedt,
- Lüttgenrode mit Stötterlingen,
- Rhoden,
- Schauen,
- Wülperode mit Götdeckenrode und Suderode
- Dardesheim,
- Deersheim,
- Hessen,
- Osterode am Fallstein,
- Rohrshiem,
- Veltheim,
- Zilly mit Sonnenburg.



Gemäß § 1 des Gebietsänderungsvertrages über die Bildung einer neuen Gemeinde aus allen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck - Fallstein zum 01.01.2010 (bekannt gemacht am 22.08.2009 im Amtsblatt des Landkreises Harz), werden die 14 Ortschaften Ortsteile der neuen Gemeinde. Die neue Gemeinde erhält den Namen „Stadt Osterwieck“.

Die Ortsteile erhalten jeweils einen Ortschaftsrat. Die 14 Ortschaften erhalten damit den Status von Ortsteilen der Einheitsgemeinde „Stadt Osterwieck“.

Mit der Eingemeindung vergrößerte sich das Gebiet der Stadt Osterwieck von 2.209 Hektar auf 21.293 Hektar (Stand 31.12.2009, Quelle Statistisches Landesamt).

Die Einwohnerzahl der Stadt Osterwieck stieg von 3.708 mit Eingemeindung zur „Einheitsgemeinde“ Stadt Osterwieck (Stand 31.12.2009, Quelle Statistisches Landesamt) auf 12.201 an.

Bisher sind im Geltungsbereich des neuen Flächennutzungsplanes folgende Flächennutzungspläne wirksam:

- Stadt Osterwieck: Flächennutzungsplan, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 30.06.2006 u. 1. Änderung (nicht rechtswirksam)
- Stadt Dardesheim: Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit Bekanntmachung vom 21.02.1994
- Gemeinde Rohrshiem: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 13.06.1995
- Gemeinde Deersheim: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 09.01.1995
- Gemeinde Zilly: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 01.10.1993
- Gemeinde Berßel: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 27.06.2000
- Gemeinde Wülperode: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 12.06.2001
- Gemeinde Lüttgenrode: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 21.11.2002
- Gemeinde Schauen: Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, in wirksam seit der Bekanntmachung vom 31.05.2006
- Gemeinde Rhoden: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 30.03.1998
- Gemeinde Bühne: Flächennutzungsplan, wirksam seit der Bekanntmachung vom 23.03.2000

Für das Gebiet der Ortschaft Osterode am Fallstein, Veltheim und Hessen gibt es bisher noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Ortschaften / Ortsteile gelten zwar gemäß § 204 Abs. 2 BauGB als Flächennutzungsplan für die Teilbereiche fort, aus § 5 Abs.1 BauGB ergibt sich jedoch die Verpflichtung, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Ein Planungserfordernis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist auch aus folgenden Gründen gegeben:

- Die Gebietsänderungen der Stadt Osterwieck sollen in einem Gesamtplan ihren Niederschlag finden.
- Die bisherigen Entwicklungsprognosen, insbesondere bezüglich der demografischen Entwicklung, sind auf Grundlage der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose zu korrigieren. Daraus ergibt sich auch ein Korrekturbedarf bezüglich des Bauflächenbedarfs. In den vergangenen 15 Jahren sind erhebliche Änderungen (zum Beispiel Ortsumgehung Dardesheim Bundesstraße 79) vollzogen worden, die in den Flächennutzungsplan Eingang finden sollen.
- Die Stärkung des Tourismus (Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern, Wasserburg Zilly“, Radweg Harzvorlandradweg und Ilse-Radwanderweg) als weiteres regionales Entwicklungspotenzial soll Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Belange des Hochwasserschutzes sind auf Grundlage der geänderten Fachgesetze zu berücksichtigen.
- Durch flächendeckende Darstellungen für das gesamte Stadtgebiet soll die Entwicklung von Bebauungsplänen gemäß §8 Abs.2 BauGB gewährleistet werden.

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck hat in öffentlicher Sitzung am 23.03.2011 beschlossen, unter kritischer Auswertung der vorhandenen Flächennutzungspläne, einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs.3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

1.2. Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat die Aufgabe, auf der Grundlage der Baugesetzgebung die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung in der Gemeinde längerfristig sicherzustellen.

Mit dem Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument gegeben, durch das die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde geordnet und auf rechtlicher Grundlage vorbereitet und geleitet werden kann.

Aufgabe und Erforderlichkeit sind:

Koordinierung der flächendeckenden Planungen in den Grundzügen nach den voraussehbaren Bedürfnissen für das Gemeindegebiet bzw. mit Entwicklungsspielräumen für den Eigenbedarf der Ortschaften, ihrer Standortentscheidungen und Flächenzuordnung mit der Landes- und Regionalplanung, übergeordneten Gesamt- und Fachplanungen, den Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und den Bürgern, mit dem Ziel, eine abgestimmte Bodennutzungskonzeption in kompakter Form als Plan nebst Begründung zu erstellen.

Mit der Ergänzung des vorliegenden F-Planes verfügt die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck über ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gemeindegebiet.

Das vorliegende F-Planverfahren wird nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde (§§ 1 Abs. 2, 5 Abs. 1 BauGB). Er setzt für das gesamte Gemeindegebiet die voraussichtliche Art der Bodennutzung fest. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanung ist es aber auch, die besonders wertvollen Landschaftsräume des Gemeindegebietes herauszuarbeiten und durch eine entsprechende Ausweisung im FNP von einer künftigen Bebauung freizuhalten.

Als Gesamtplanung ist er besonders dazu geeignet, die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende räumliche Verteilung sicherzustellen. Seine Umsetzung erfolgt durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für räumlich abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes.

Der F-Plan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen (§ 7 BauGB) haben. Er entfaltet aber gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und hat damit keine Rechtsnormqualität, im Gegensatz zum Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan hat neben Detailänderungen zu den Inhalten als grundlegendes Planungsinstrument der Gemeinde eine Stärkung dadurch erfahren, dass für Bebauungspläne, die auf der Grundlage eines wirksamen Flächennutzungsplanes erstellt worden sind, die Genehmigungspflicht entfallen ist. Bei der Genehmigungspflicht verbleibt es dagegen, sofern ein Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt wird. Der Anreiz, die Entwicklung der Gemeinde zunächst grundsätzlich auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes zu klären, ist damit größer geworden.

Flächennutzungspläne sind nicht nur auf wenige Jahre, sondern auf Langfristigkeit, etwa 10 – 15 Jahre, ausgerichtet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck seinen Ortschaften und Ortsteilen umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Grundlage für diesen Entwicklungszeitraum bildet die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik des Landes Sachsen-Anhalt, welche ebenfalls bis zum Jahr 2025 geht.

Der F-Plan entspricht damit dem gemäß § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB empfohlenen Planungszeitraum.

Er dient somit einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung. Dieses bedeutet nicht, dass der FNP städtebauliche Planungsabsichten endgültig manifestiert. Er kann auch weiterhin entsprechend dem Baugesetzbuch geändert werden.

Mit der Erarbeitung des vorliegenden Flächennutzungsplanes wurde den Bürgern der Einheitsgemeinde die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen und Hinweise für die Entwicklung und Neugestaltung der Ortschaften in die Planung einzubringen.

Bei der vorliegenden F-Planung wurden die übergeordneten Planungen, wie das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt und die Landschaftspläne für den Planungsraum verwendet und insbesondere bei der **Ausweisung der Bauflächen** und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

2. Planungsvorgaben, Planbestand

2.1. Rechtsgrundlage, Gesetze und Verordnungen

2.1.1. Rechtsgrundlage zur Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck mit den Ortschaften Osterwieck, Berßel, Bühne, Dardesheim, Deersheim, Hessen, Lüttgenrode, Osterode, Rhoden, Rohrsheim, Schauen, Veltheim, Wülperode und Zilly wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S.1548)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S.1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz am 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509)
- der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Gesetz am 20.01.2011 (GVBl. LSA S 14, 18).

2.1.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne zur Berücksichtigung

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Landesplanungsgesetz (LPIG)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der zuletzt geänderten Fassung
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)
- Waldgesetz des Land Sachsen-Anhalt (WaldG GLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)

Fachpläne

- Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aue-Fallstein, Stand April 2004
- Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck, Stand April 2006

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck wurde auf Grundlage der nachstehenden topografischer Karte Maßstab: 20.000 (Ausgabe im Original M 1: 10.000), in der jeweils aktuellsten Auflage bis September 2011 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation herausgegeben, erstellt:

Blattbezeichnung der topografischen Karten:

3929so - Hornburg	4029nw - Vienenburg
3929sw - Schladen	4029so - Abbenrode
3930no - Winnigstedt	4030no - Deersheim
3930nw - Hedeper	4030nw - Osterwieck
3930so - Hessen	4030so - Wasserleben
3930sw - Veltheim	4030sw - Veckenstedt
3931nw - Jerxheim	4031nw - Badersleben
3931sw - Dedeleben	4031sw - Heudeber
4029no - Lüttgenrode	

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt

Das Gebiet der „Einheitsgemeinde“ Stadt Osterwieck befindet sich im Nordwesten des Landkreises Harz. Die nördliche und westliche Grenze des Gemeindegebietes markiert die Landesgrenze zu Niedersachsen mit den Landkreisen Helmstedt, Wolfenbüttel und Goslar.

An das Gemeindegebiet der Stadt Osterwieck grenzen folgende Gemeinden an:

- im Norden die Samtgemeinden Heeseberg (Landkreis Helmstedt) sowie Schöppenstedt, Asse und Oderwald (Landkreis Wolfenbüttel),
- im Westen die Samtgemeinde Schladen (Landkreis Wolfenbüttel) und die Stadt Vienenburg (Landkreis Goslar)
- im Osten die Gemeinde Huy und die Stadt Halberstadt (Landkreis Harz)
- und im Süden die Gemeinde Nordharz (Landkreis Harz).

Das Gemeindegebiet hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. In wenigen Minuten erreicht man die B 6n und über diese Wernigerode, Quedlinburg in Sachsen-Anhalt bzw. Goslar und Bad Harzburg in Niedersachsen. Über die B 79 gibt es eine schnelle Anbindung nach Halberstadt und weiter zur Landeshauptstadt Magdeburg und mit der ebenfalls in wenigen Minuten erreichbaren Autobahn 395 eine schnelle Verbindung nach Braunschweig bzw. Wolfenbüttel in Niedersachsen.



Das Siedlungszentrum der Stadt Osterwieck, mit Sitz des Verwaltungsamtes der Gemeinde befindet sich:

- ca. 27 Kilometer westlich der Stadt Halberstadt (Kreisstadt Landkreis Harz)
- ca. 75 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg
- ca. 20 Kilometer nördlich der Stadt Wernigerode
- ca. 25 Kilometer südlich Stadt Wolfenbüttel (Kreisstadt Landkreis Wolfenbüttel).

Der vorliegende Flächennutzungsplan umfasst das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Gebietsstand nach dem Gebietsänderungsvertrag zum 01.01.2011) mit einer Fläche von **21.293** Hektar. Im Plangebiet wohnten zum Stichtag 30.12.1010, (Quelle Landesamt für Statistik LSA) 12.032 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen als Gewässer I. Ordnung die Oker, die Ilse und der Große Graben. Wobei die Ilse das Siedlungszentrum der Stadt Osterwieck von Osten nach Westen durchfließt. Landschaftsräumlich ist das Plangebiet dem Harzvorland zu zuordnen.

2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Osterwieck und der zum Gemeindegebiet gehörenden Ortschaften Osterwieck, Berßel, Bühne, Dardesheim, Deersheim, Hessen, Lüttgenrode, Osterode am Fallstein, Rhoden, Rohrsheim, Schauen, Veltheim, Wülperode und Zilly verlief nicht einheitlich. Die Ausführungen erfolgen daher zu den einzelnen Ortschaften.

Allgemein kann man sagen, dass die Ortschaften des Planungsraumes vor allem aus bäuerlichen Ansiedlungen entstanden. Der größte Teil wurde im 10. Jh. das erste mal urkundlich erwähnt, oft durch Schenkungsurkunden.

Am 11. September 2003 schlossen sich die bis dahin selbständigen Gemeinden Deersheim, Hessen, Osterode am Fallstein, Rohrsheim, Veltheim, Zilly und die Stadt Dardesheim zur **Einheitsgemeinde Aue-Fallstein** zusammen.

Vom 1. Januar 2005 bis zu ihrer Auflösung am 31. Dezember 2009 war die Gemeinde Aue – Fallstein Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck und somit keine Einheitsgemeinde mehr. Am 1. Januar 2010 schlossen sich die bis dahin selbstständigen Gemeinden Aue-Fallstein, und die Gemeinden Berßel, Bühne, Lüttgenrode, Rhoden, Wülperode sowie die Stadt Osterwieck zur **neuen Stadt Osterwieck** zusammen. Die ehemals selbständigen Gemeinden von Aue-Fallstein wurden zu Ortschaften von Osterwieck.

2.4.1. Entwicklung der Ortschaft Osterwieck

Die Siedlungsgeschichte Osterwiecks lässt sich bis in das Jahr 780 zurückverfolgen. In diesem Jahr zog Karl der Große vermutlich erstmals auf einem Fernhandelsweg über die Oker. Ziel dieser Feldzüge war die Christianisierung der heidnischen Sachsen. Die Kirche, die er bauen ließ, wurde dem heiligen Stephanus geweiht. Dieser Missionsbezirk nannte sich Seligenstadt, später ging daraus das Bistum Halberstadt hervor. Durch die Verleihung von Münz- und Zollrechten durch Kaiser Otto II. am 01.04.974 an Seligenstadt bzw. Osterwieck wird die Bedeutung der Stadt deutlich. 1073 wurde erstmals eine Ansiedlung "Ostrewic" genannt. Bereits 1215 wurde der Ort in einer Urkunde - Stadt - genannt. Im 13. Jahrhundert entstand im Südosten der bereits vorhandenen Siedlung um die Nikolaikirche, vermutlich erbaut am Ende des 12. Jahrhunderts bis Anfang des 13. Jahrhunderts eine Zweite, wahrscheinlich von Kaufleuten gegründete Siedlung. Um sich besser vor Angriffen schützen zu können, wurden beide Stadtteile 1488 durch eine gemeinsame Mauer vereint. Seit dem 15. Jahrhundert gewann die Landwirtschaft in Osterwieck an Bedeutung, da durch den Bau des Hessedammes der Verkehr an Osterwieck vorbeilief und der bis dahin rege Handel abnahm. Das Stadtbild wurde durch die Stadtmauer mit drei Stadttoren, dem Kapellentor, Schulzentor und Neukirchentor, an deren Stelle noch heute der Verkehr in die Stadt fließt und 13 Türmen geprägt. Von der damals errichteten Stadtmauer sind nur im Nordosten der Stadtanlage noch Reste vorhanden, da diese um 1870 abgetragen wurde.

Der Bereich der ehemaligen Stadtmauer, deren Wirksamkeit im Zuge des Fortschreitens der Waffentechnik im 17. Jahrhundert durch die Vorlagerung eines Walls gesteigert wurde, bildet heute einen für das Stadtbild und die Naherholung wichtigen Grüngürtel um Osterwiecks Altstadt.

Wahrscheinlich durch die Rüstungsproduktion und Ausrüstung von Söldnerheeren gelangten die Bürger Osterwiecks zu Beginn des 16. Jahrhunderts zu beachtlichem Wohlstand.

Dies spiegelt sich in den reich verzierten Fachwerkbauten wider. Diese Gebäude bilden auch heute noch ein für den Nordharz als einmalig zu bezeichnendes, geschlossenes Ensemble. Sie stellen ein repräsentatives Bild der stilistischen Entwicklung von den sparsam ornamentierten gotischen Bauten (bis 1520) über die Renaissancegebäude mit vorkragenden Geschossen und reichem Ornat (bis 1580) bis zum Klassizismus dar. Bereits 1590 hatte Osterwieck etwa 4000 Einwohner, eine für eine Stadt im 16. Jahrhundert beachtliche Größe. Mitte des 19. Jahrhunderts begann in Osterwieck die Industrialisierung.

Es entstanden u. a. eine Zuckerfabrik, eine Farbenfabrik, Leder - und Handschuhfabriken sowie eine Druckerei mit zwei Buch- und Zeitschriftenverlagen. Im Rahmen der Neugründung von Industriebetrieben entstand an der heutigen Ernst-Thälmann-Straße die gründerzeitliche Wohnbebauung. In den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts erfolgt der Anschluss Osterwiecks an das Eisenbahnnetz. Für die vom Land in die Stadt gezogenen Industriearbeiter wurden zusätzliche Wohnungen benötigt. Daraufhin entstanden auf den ehemaligen Wallanlagen die Mauerstraße, die Gartenstraße und die Wallstraße mit neuen Wohnhäusern in einfacher Fachwerkarchitektur. Diese Straßenzüge bilden heute den eigentlichen Abschluss der Altstadt zu den neu besiedelten Gebieten. Ein großer Brand zerstörte 1884 das Quartier südlich des Marktes. Dies ist heute noch an der Bebauung im gründerzeitlichen Stil in der Schützenstraße, Rosmarinstraße und der Tralle zu erkennen. Der Rest der Stadt blieb von diesem Brand verschont.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Produktionsanlagen weiter ausgebaut und prägen heute das äußere Erscheinungsbild der Stadt erheblich. Da die Stadt nun zusehends wuchs, entstanden in den 60er Jahren "Am Wahrberg", nordwestlich der Altstadt, Wohnblocks.

Seit den 70er Jahren entstand am nördlichen Stadtrand am Südhang des Fallsteines eine Einfamilienhaussiedlung.

Seit dem Zusammenschluss Deutschlands wurden vor allem im Innenstadtbereich viele Gebäude über bezuschusste Sanierungsmaßnahmen modernisiert.

Nach 1990 entstanden neue Wohngebiete vor allem im Bereich Kälberbachsweg, Heinrich-Heine-Straße. Gewerbegebiete entstanden am Teichdamm und entlang der Hornburger Straße sowie südlich der Lüttgenröder Straße und im "Industriegebiet Nord" Richtung Hoppenstedt.

2.4.2. Entwicklung der Ortschaft Osterode am Fallstein

Die erste urkundliche Erwähnung Osterodes fällt in das Jahr 1136. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass an diesem Standort aufgrund der günstigen natürlichen Bedingungen schon viel früher Ansiedlungen bestanden; davon zeugen Funde aus der Stein-, Bronze- und Eisenzeit im Bereich der heutigen Steinmühle. Während des dreißigjährigen Krieges (1618 - 48) wurde Osterode stark heimgesucht. 1635 raubten, plünderten und brandschatzten die Schweden im Dorf. Durch die Kriegswirren, vor allem der Bauernkriege und des Dreißigjährigen Krieges, verschwanden die Nachbarorte Nordrode, Lesel, Westrode und Steinum. Im Jahre 1670 wütete eine gewaltige Feuersbrunst und vernichtete einen Großteil des Dorfes. 11 Höfe brannten ab. 1731 wurden die Einwohner von Osterode und anderen benachbarten Orten als Untertanen vom Amte Hornburg bezeichnet. Die Siedlungsstruktur von Osterode zeigt eine klare Haufendorfform und wird wesentlich durch die großen Hofstellen mit ihren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt, die sich in unregelmäßiger Anordnung über die Ortslage verteilen. Der alte Siedlungskern befindet sich rings um die Kirche und den Dorfanger entlang nördlich und südlich der Dorfstraße. In der Ortslage Osterode überwiegen Gebäude in der traditionellen zweigeschossigen Fachwerkbauweise des 17.-19. Jahrhunderts.

Die ortsbildprägende Dominante bildet die schlichte Dorfkirche St. Petrie im Zentrum Osterodes an der Ortsdurchfahrt. Eine Erweiterung erfuhr der Ort im Norden an den Querverbindungen zur nördlichen Dorfstraße, im Osten und Westen entlang der südlichen Querstraßen zur Landesstraße und später entlang der nördlichen Querstraße im Westen.

Hier liegen die in jüngerer Zeit (60er Jahre) entstandenen Siedlungshäuser.

Neue Wohngebiete auf grüner Wiese entsanden nach der Wende in Osterode am Fallstein nicht. Neubebauungen erfolgten als Lückenbebauung.

2.4.3. Entwicklung der Ortschaft Rhoden

Rhoden liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Niedersachsen im Tal zwischen dem Kleinen und dem Großen Fallstein. Da der Name auf „-roden“ endet, könnte Rhoden eine Ansiedlung sein, die der letzten Siedlungsperiode im 9.-12. Jh., Zeit der Rodungen, angehörte.

Hier wurde im Jahre 924 der Hunnenfürst Zoltan gefangen genommen („Hunnenschlahberg“), für dessen Freilassung Heinrich I. einen neunjährigen Waffenstillstand mit den damals kriegerischen Ungarn ausgehandelt hat (erste urkundliche Erwähnung). Rhoden gehörte bis 1648 zum Bistum Halberstadt und gelangte dann an das Fürstentum Halberstadt. Der Ort unterstand direkt dem Amt Hornburg und gelangte 1815 an den Regierungsbezirk Magdeburg der preußischen Provinz Sachsen. Der Ort beherbergt zugleich mehrere denkmalgeschützte, historische Gebäude. Dazu zählen das Rittergut von Hoym (1670), der Taubenturm (17. Jh.), der Dorfkrug (1554) und die St. Vituskirche aus dem 12. Jh. Von seiner baulichen Struktur her ist Rhoden ein Haufendorf. Der historische Dorfkern wird entschieden durch große landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

Während im historischen Ortskern in den vergangenen Jahrzehnten nur vereinzelt Neubauten errichtet wurden, vollzog sich die Neubautätigkeit im Wesentlichen im Norden und Südosten des Ortes. Es entstanden überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. An mehrgeschossigen Bauten wäre die am Straßenzug "Im Bullwinkel" gelegene, nicht mehr genutzte Kaserne zu nennen.

Ein neues Wohngebiet auf grüner Wiese wurden nach der Wende mit dem B-Plan „Kalkbruch“ festgesetzt. Das Gebiet befindet sich westlich der Straße Erdkuhle und ist noch nicht bebaut.

Neubebauungen erfolgten nach der Wende lediglich als Lückenbebauung.

2.4.4. Entwicklung der Ortschaft Hessen

Im Jahre 966 wurde der Ort erstmalig als Hessenheim in einer Schenkungsurkunde Kaiser Ottos I. erwähnt. Das alte Hessen gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche, den Bereich um das Schloss und Domäne und den Bereich des eigentlichen Dorfes, in dem sich auch die Kirche befindet.

Im Zentrum der Gemeinde liegt das Schloss Hessen mit seinem großen Park. Das Schloss, auf dem am 5.10.1564 der Renaissancefürst Heinrich-Julius geboren wurde, war über Jahrhunderte hinweg Sitz der „Edlen“ von Hessen und bildete den optischen Mittelpunkt des Ortes.

Der aufwendig gestaltete und mit diversen Wasserspielen versehene, zum Schloss gehörenden Lustgarten, machte den Namen Hessen im 17. Jh. weit über die Grenzen des Herzogtums Braunschweig-Lüneburg bekannt. Leider ist heute von der einstigen Pracht des Gartens nicht viel mehr zu sehen. Unter Herzog Julius (reg. 1589-1613) wurde Schloss Hessen von Paul Francke in manieristischem Stil um- und ausgebaut. Nach dem Tod Herzog Julius wurde es der Herzogin Hedwig als Witwensitz zugewiesen. Der prachtliebende Herzog Julius bevorzugte Schloss Hessen als Sommersitz. Nach seinem frühen Tode in Prag 1613, lebte die Herzoginwitwe Elisabeth (gest. 1626) in Hessen und stiftete hier 1617 das noch heute erhaltene Armenhaus (Elisabeth-Stift) mit einer Kapelle. Im Dreißigjährigen Krieg verwüstet und gebrandschatzt, wurde das Schloss Hessen von Herzog August d. J. (reg. 1635-1666) in stand gesetzt. Aber am Ende der Regierungszeit war das Schloss unbewohnt und verfiel, so dass Herzog August das kostbare Inventar der Schlosskirche für die Ausstattung der neu erbauten Johanniskirche in der Auguststadt Wolfenbüttel zur Verfügung stellte, wo es sich noch heute befindet. Die Zugehörigkeit Hessens zum Braunschweiger – Land endete 1941. Nach über 600 Jahren wurden Hessen und Pabstorf gegen Hornburg und Roklum eingetauscht. Hintergrund war das "Salzgitter-Gesetz" demzufolge die dortigen Stahlwerke an die ergiebigen Brunnen rund um Hornburg kamen. Kurioserweise hatten die Kriegsgegner von diesem Tausch zwischen Braunschweig und Preußen nichts gemerkt und Hessen blieb nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs eine Zeit lang ohne jede Besatzung.

Dann allerdings folgte eine 44 Jahre währende Zugehörigkeit zur DDR. 1951 begannen die Behörden der DDR mit dem Abbruch des Schlosses.

Die Unterburg wurde wechselnd genutzt, mal als Pagenhaus, dann als Pferdestall und wieder als Pächterwohnung. Nach der Wende wurde der Hausmannsturm saniert, in dem heute ein Kindergarten untergebracht ist. Die Oberburg verfiel zusehends. Der Westflügel war schon 1946 abgerissen worden, der Nordflügel brach in den 1970er Jahren weg.

Übrig blieben der Ostflügel, der eine Kapelle enthielt, und der Südflügel. Der Südflügel ist mittlerweile mit einem Dach versehen und innenräumlich saniert worden. Hier finden Veranstaltungen und Ausstellungen statt. Auch der Schlosshof wird wieder genutzt. Des Weiteren befinden sich im Ort eine sanierte Grundschule, eine Seniorenwohnanlage sowie das 1994 rekonstruierte Freibad.

Ein neues Wohngebiet entstand nach der Wende am Sportplatz. Weitere Neubebauungen erfolgten als Lückenbebauung innerhalb bzw. als Abrundung am Ortsrand von Hessen.

2.4.5. Entwicklung der Ortschaft Dardesheim

Bevor Dardesheim Ortschaft der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde, gehörte es zu den drei kleinsten Städten in Sachsen-Anhalt. Hier kreuzen sich die Bundesstraße B 79 von Halberstadt nach Wolfenbüttel sowie die B244 von Wernigerode über Schöningen nach Helmstedt. 1194 wurde Dardesheim erstmalig im Ilsenburger Urkundenbuch unter dem Namen „Derdessen“ erwähnt. Den Mittelpunkt der Stadt bildet die Kirche Sankt Stephanus. Sie war eine der ersten Kirchen, die mit der Gründung des Bistums Halberstadt aus einem alten sächsischen Heidentum auf dem „Butterberg“ („Wodansberg“) entstanden ist. Bereits im Jahre 1128 wurde eine zweite Kirche geweiht. Die Kirche war von einem Friedhof umgeben, der größere Ausmaße als der heutige Kirchplatz hatte. 1791 wurde ein neuer Friedhof am Brautor angelegt, der 1847 erweitert und der Stadt übergeben wurde. 1856 misslang die Reparatur der zweiten (1128 geweihten) Kirche, sie wurde abgebrochen. Es entstand eine neue Kirche aus Kalkstein im neoromanischen Stil, die am 16.03.1862 eingeweiht wurde. Dardesheim wuchs in ein Stadtrecht hinein, erstmalig werden 1589 die Pflicht zur Ableistung eines „Bürgereides“ und ein Stadtschreiber erwähnt. Die Bezeichnung des Ortes wechselt noch oft im Verlaufe der Jahrhunderte zwischen Dorf, Flecken, Stadt oder gar Stadtgemeinde.

Das älteste Wappen der Stadt ist ein Siegel von 1587, es zeigt den Adler der Dompropste, der Grundherren über Dardesheim bis 1808. Stadtbildprägend sind weiterhin auch die Gebäude des ehemaligen Amtes seit 1564, des späteren Rittergutes. Das Amt war im Laufe der Jahrhunderte im Besitz vieler Dompropste mit ihren Amtsmännern und Pächtern bis 1808 und danach im Besitz von Gutsherren und deren Pächtern bis 1945.

Nach 1945 wurden sämtliche Ställe und Speicher an der Ostseite des Ortes für ein Kulturhaus, welches heute das Rathaus ist, abgerissen. Im Westen der Stadt befindet sich an der B 79 ein Gebäude, die „Clus“ genannt, das 1435 von Dompropst Friedrich Hake gestiftet wurde. In der Stiftungsurkunde betonte Hake, dass er eine Herberge für arme und elende Leute außerhalb des „Dorfes zu Dardessen“ vor dem Thietore erbaut habe. 1885 brach man das aus Bruchsteinen mit kleinen Rundbogenfenstern und spitzbogiger Tür erbaute Gebäude ab und errichtete ein neues Gebäude aus Ziegelsteinen. Nach 1945 diente das Hospital als allgemeiner Wohnraum. Im Jahre 1966 wurde es abermals umgebaut und beherbergt seit diesem Zeitpunkt den Kindergarten. Seit 1994 hat die Stadt Dardesheim eine Umgehungsstraße, mit der eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität erreicht wurde. Die Dardesheimer pflegen aber nicht nur alte Traditionen, sie sind auch Neuem aufgeschlossen.

Dies zeigt das große Engagement bei der Erschließung erneuerbarer Energiequellen und der Ratsbeschluss „Stadt der erneuerbaren Energien“. Auf dem Druiberg entstand ein eindrucksvoller Windpark mit 29 Windkraftanlagen (WKA).

Der Windpark Druiberg befindet sich an einem der windreichsten Orte der Region, auf Flurstücken der Ortschaften Dardesheim, Badersleben und Rohrsheim.

Die 29 WKA versorgen den gesamten Landkreis Harz mit ca. 80 Mio. kWh umweltfreundlicher Energie im Jahr. Weiter wurden auf vielen Hausdächern Solar- und Fotovoltaikanlagen errichtet. Die Teilfläche des Windparks Druiberg, in der Gemarkung Dardesheim befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Radarstation. Auf dem Gelände wird nicht nur genügend Strom erzeugt, sondern ist auch Ausflugsziel für viele Schulklassen, Studenten, Unternehmen und Touristen. Es ist ein Informationspark über erneuerbare Energien und die Flora und Fauna der Umgebung. Auf dem Gelände befindet sich neben Aussichts- und Ruhepunkt, eine Teichlandschaft und ein Eventbereich, auf dem seit 2007 das Open-Air-Festival „Rock im Mai“ stattfindet. Das Besondere dabei ist, dass der benötigte Strom direkt vom Windpark genutzt wird. Für das Gelände wurde am 22.12.09 die Aufstellung eines B-Planes mit der Bezeichnung „Energiepark Druiberg“ mit einer Fläche von 7,0 ha beschlossen.

Nach 1990 entstand das neue Wohngebiet „Unter dem Vogelberge“ westlich an der Kreisstraße 1334 in Richtung Zilly. Des Weiteren entstand ein ca. 13,7 ha großes Gewerbegebiet in der Straße „Hinter dem grünen Jäger“ am östlichen Ortseingang von Dardesheim.

2.4.6. Entwicklung der Ortschaft Deersheim

Deersheim liegt am östlichen Rand des Fallsteins, im Tal der Aue. Der Ort wurde 968 das erste Mal urkundlich erwähnt. Die Familie von Gustedt prägte über mehrere Jahrhunderte entscheidend die Geschichte des Ortes mit. Ihr Gutshaus wurde in den Jahren 1632 bis 1635 errichtet.

Im Gebäude betreibt die Gemeinde seit Jahren eine Kindertagesstätte. Gegenüber dem Gutshaus befindet sich das sanierte Sportzentrum. Dieses beinhaltet u. a. den dörflichen Jugendklub sowie weitere Räumlichkeiten, die für Veranstaltungen genutzt werden können.

Deersheim hat außerdem eine der modernsten Schießanlagen für Luftdruckwaffen und Kleinkaliber in Sachsen-Anhalt.

Die unter Denkmalschutz stehenden Kirchen Sankt Albanus (1150-1180) und Sankt Peter und Paul (1200) zeugen davon, dass der Ort Deersheim ursprünglich aus den beiden Orten Beckstein und Deersheim entstanden ist. Sankt Peter und Paul entsprang der Spätgotik und war ein Geschenk des Herzogs von Sachsen. Von seiner baulichen Struktur her ist Deersheim ein Haufendorf, mit landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

Nach der Bodenreform erhielten Neubauern Land als Existenzgrundlage und mit dem Bau der Neubauernhäuser gab es weitere bauliche Entwicklungen. Kindergarten und Kinderkrippe wurden eingerichtet. Bis 1977 wurden die Kinder der unteren Klassen in Deersheim unterrichtet, ab dann gehen die Kinder in Dardesheim zur Schule. Die Umgestaltung der Landwirtschaft brachte große wirtschaftliche Veränderungen, so wurde der Geflügelzuchtbetrieb Walter Bekurts in die LPG "Karl Marx" eingegliedert. Daraus entstand der bis 1990 existierende Linienzuchtbetrieb für Legehennen. Durch diesen Betrieb wurde das Ortsbild beeinflusst. Heute nutzt noch der Bio-Geflügelhof Deersheim GmbH einen Teil der alten Anlagen und setzt so die Tradition der Geflügelhaltung fort.

Während im historischen Ortskern nach der Wende nur vereinzelt Neubauten errichtet wurden, vollzog sich die Neubautätigkeit im Wesentlichen im Nordwesten und Südwesten des Ortes.

Im Nordwesten siedelten sich im Gewerbegebiet „Am Steinbach I und II“ zahlreiche Gewerbebetriebe an. Im Südwesten an der Straße nach Berfel entstand ein neues Wohngebiet mit ca. 62 Wohneinheiten im B-Plangebiet „Im tiefen Feld“. Das Eigenheimgebiet ist voll erschlossen und hat noch eine freie Kapazität von ca. 15 WE.

2.4.7. Entwicklung der Ortschaft Lüttgenrode

Im nördlichen Harzvorland, östlich und nördlich begrenzt von der Ilse, westlich von der Oker und der Ecker, breitet sich eine kleine mäßig wellige Hochebene aus. Auf dieser Hochebene liegt Lüttgenrode mit dem Ortsteil Stötterlingen, etwa 160 Meter über dem Meeresspiegel.

Kilometerweit kann man den 38 Meter hohen Kirchturm mit seinen beiden achteckigen Helmspitzen, ganz gleich aus welcher Himmelsrichtung, erblicken.

In Lüttgenrode entstand, 992 die „Stötterlingsburg“ als Kloster mit Kirchenanbau – älteste Klosterkirche im Landkreis Halberstadt. Sie wurde durch Bischof Hildeward auf einer ehemaligen Burganlage gebaut. 995 eingeweiht und dem Schutz des Heiligen Laurentius unterstellt. Die Anhöhe auf dem Nonnenbach war weitem von dichtem Wald umgeben. Als an den das Kloster umgebenden Steilhängen Weinberge angelegt wurden, siedelten sich auch die ersten Landarbeiter an. Bald unterscheidet man Stötterlingenburg, Lüttgenrode und die Kolonistenhäuser „Unter dem Berge“. Aufständische Bauern plünderten und zerstörten die Klostergebäude. 1557 traten die Dorfbewohner, ohnehin alles Tagelöhner, zum protestantischen Glauben über, damit verlor das Dorf seine bisherige Bedeutung. Aus dem ehemaligen Klostergut, das zum Kloster Stötterlingenburg gehörte, entstand im Laufe der Jahre ein Rittergut, zuletzt im Besitz des Herrn Lambrecht von Benda. Das Gut Benda auf dem Burgberg in Lüttgenrode mit der Klosterkirche, dem Herrenhaus, Altenhaus, Scheunen- und Stallgebäuden, einer Gärtnerei, dem Kutscherhof und nicht zu vergessen dem Park, war ein sehr stattliches Anwesen.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges war sie Sitz einer LPG (mit Ende der DDR 1989 ging die LPG „DSF“ in Konkurs). In den Jahren 1952 bis 1958 wurden an der Kirche, dem Wahrzeichen von Lüttgenrode, noch bescheidene Reparaturmaßnahmen durchgeführt. Der Turm konnte 1995, der 1000-jährigen Wiederkehr der Kirchenweihe, saniert werden. Der Ort ist durch fünf Großbauerngehöfte und mehrere mittelständische Bauernhöfe geprägt.

Im Zuge der Bodenreform wurde der größte Hof Stötterlingens enteignet und die Flächen aufgesiedelt. 1973 wurde Stötterlingen nach Lüttgenrode eingemeindet. Lüttgenrode präsentiert sich als Haufendorf. Um den Ortskern, die Stötterlingenburg auf dem Burgberg, entstanden die Höfe. Als straßendorfähnliche Erweiterung entstand im Zuge der Bodenreform die Siedlung südlich der Landesstraße 89. Beeindruckend sind die großen Höhenunterschiede innerhalb der Ortslage. Charakteristisch für Lüttgenrode sind große Gartenflächen, oft in Hanglagen mit Obstbäumen bepflanzt. Dadurch erscheint der Ort großzügig angelegt.

Nach 1990 entstanden in Lüttgenrode neue Wohngebäude an der Straße Vorwerk.

Des Weiteren entstanden zwei neue Gewerbegebiete, am östlichen und südlichen Ortseingang von Lüttgenrode. In Stötterlingen wurden neue Wohngebäude entlang der Dorfstraße in Richtung Lüttgenrode errichtet. Weitere Neubebauungen erfolgten als Lückenbebauung innerhalb der Ortslagen. Ein neues Wohngebiet auf grüner Wiese wurden nach der Wende mit dem B-Plan „Siedlung Süd“ festgesetzt. Das Gebiet ist noch nicht bebaut und erschlossen.

2.4.8. Entwicklung der Ortschaft Rohrsheim

Der **Ortsteil Rohrsheim** wurde am 6. August 941 erstmals erwähnt und zwar in einer Schenkungsurkunde König Ottos an das Moritzkloster Magdeburg. Damals wurde der Ort Raresheim im Herdaja (Harzgau) genannt und lag in der Grafschaft Thietmars. Die Geschichte Rohrsheims ist eng mit der der Westerburg verknüpft, einer alten Harzgrafenburg zwischen Rohrsheim und Dedeleben. Diese Burg, die der Sage nach Karl der Große als militärischen Stützpunkt und zur Überwachung der Ostsachsen erbaut haben soll, ist aber vermutlich wesentlich früher erbaut worden. Der Grundriss und die Lage der Westerburg lassen auf eine alte germanische Siedlung oder eine Fluchtburg schließen. Mitten in Rohrsheim steht ein Denkmal, das durch seine Größe die Blicke auf sich zieht. Es handelt sich hierbei um die „Germania“, das Kriegerdenkmal, das am 01. September 1889 enthüllt wurde.

Das Denkmal soll an die deutschen Einigungskriege 1864 gegen Dänemark, 1866 gegen Österreich-Ungarn und 1870/71 gegen Frankreich erinnern, an denen auch Männer aus Rohrsheim und Westerbürg teilgenommen hatten. Die Gestalt der „Germania“ tauchte Mitte der 40er-Jahre des 19. Jh. als Symbol für die Deutsche Einheit auf. Auch wenn Rohrsheim selbst von größeren Zerstörungen verschont blieb, folgten zwei Weltkriege mit ungeheuren Opfern.

Die Ortschronik berichtet allein für den 2. Weltkrieg von 66 Gefallenen aus Rohrsheim. Von seiner baulichen Struktur her ist Rohrsheim ein Haufendorf. Der historische Dorfkern wird entschieden durch große landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Während im historischen Ortskern in den vergangenen Jahrzehnten nur vereinzelt Neubauten errichtet wurden, vollzog sich die Neubautätigkeit im Wesentlichen im Südosten und Nordosten des Ortes. Hier entstanden überwiegend Einfamilienhäuser. Geschossbauten sind in Rohrsheim nicht anzutreffen.

Ein neues Baugebiet wurden nach der Wende mit dem B-Plan „Dedelebener Str.“ festgesetzt. Das Gebiet bildet die nördliche Grenze der Ortslage, ist erschlossen und zum überwiegenden Teil bebaut. Weitere Neubebauungen erfolgten als Lückenbebauung.

2.4.9. Entwicklung der Ortschaft Schauen

Der Name Schauen tritt urkundlich erstmals am 4. Juni 973 auf, als von Otto **11.** der Besitz des Erzbistums Magdeburg zu Scaun in pago Hardago (Schauen im Harzgau) bestätigt wird. Es gab zu dieser Zeit neben dem heutigen Schauen, damals "Westschauen", noch zwei weitere Orte mit diesem Namen: Südschauen, eine halbe Stunde südlich des jetzigen Schauens und Bruchschauen, auf dem Hügel östlich der heutigen Wassermühle gelegen. Älteste Besitzer Schauens waren die "Herren von Schauen". Im Laufe des 12. Jahrhunderts erwarb das Kloster Walkenried das Hauptbesitztum in Schauen und ließ das bisher nicht genutzte Land trockenlegen und kultivierten. Aber erst zu Beginn des 16. Jahrhunderts siedelten sich *selbständige* Höfe und Häuser an. Ein Dokument aus dem Jahre 1680, mit der Bezeichnung "Anschläge und Verzeichnisse", gibt einen guten Einblick in die damaligen Verhältnisse Schauens. Es bestand aus 50-60 Häusern mit 5 Ackerleuten und 40 Kotsassen. Des Weiteren besaß Schauen eine Pastorei, eine Kirche, eine Mühle sowie einen Amtsvorwerkhof, eine Fischerei, eine Schäferei, eine Brauerei, ein Wirtshaus, außerdem 100 Rinder, Schweine, Wiesen, Felder und einen Eichenwald. Vom hohen Mittelalter bis in das 19. Jahrhundert hinein gehörte Schauen den unterschiedlichsten Grundherren. Die Liste liest sich wie folgt: Grafen von Regenstein, Hermann und Heinrich von Woldenburg, die Grafen Friedrich und Konrad von Wernigerode, Bischöfe zu Halberstadt, Stolberger Grafen, Herzöge zu Sachsen, Ulrich von Weberling, Verpachtung an die Stadt Osterwieck, Verpfändung an den Baron von Münchhausen, Domkapitel zu Halberstadt, Herzöge zu Braunschweig, Grafen von Waldeck, Reichsfreiherrn Grote. Im Jahre 1815 wurde Schauen dann durch den *Wiener Kongreß*, dem König von Preussen zugesprochen. Die Siedlungsstruktur Schauens lässt die Entstehung des Dorfes im Umfeld um den alten Gutshof und die Kirche erkennen. Hier zeigt sich eine dichte Bebauung mit engen Straßenräumen. Ein Bereich älterer Bebauung befindet sich darüber hinaus südwestlich des Wahrberges entlang der "Oberen Dorfstraße" und der Straße "Am Brink". Unterscheiden lässt sich weiterhin ganz deutlich zwischen dem historischen Dorfkern und den jüngeren Erweiterungen. Westlich und südwestlich der alten Dorflage befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Die Straße der Jugend erschließt hier die weitaus größten Flächen, aber auch entlang der Stapelburger Straße und am Ellinger Weg befinden sich Wohnhäuser. Die neueren Ortslagen werden vom alten Dorf durch den Gutspark getrennt. Durch die bauliche Erweiterung Schauens ist dieser Park in das Zentrum des Ortes gerückt - er bildet jetzt die "Grüne Mitte" Schauens. Im Norden wird das alte Dorf durch die Berßeler Straße begrenzt.

Nördlich dieser Straße befinden sich Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe, aber auch einige Wohngebäude.

Die Wohnstruktur Schauens gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche. Zum einen gibt es die Flächen innerhalb des alten Dorfes mit einer hohen Zahl historischer Fachwerkgebäude, zum anderen die Siedlungen, die seit dem 2. Weltkrieg entstanden sind. In den neueren Siedlungsbereichen im Südwesten der Ortschaft dominieren freistehende Einfamilienhäuser.

In Schauens findet man unter anderem denkmalgeschützte Fachwerkbauten und Bauernhäuser sowie diverse Teiche mit Biotopcharakter. Das Backhaus Siemer, welches sowohl in Sachsen-Anhalt als auch in Niedersachsen Bäckereien besitzt, hat hier seinen Hauptsitz.

2.4.10. Entwicklung der Ortschaft Veltheim

Veltheim wurde erstmals im Jahre 966 erwähnt. Kaiser Otto I. schenkte einem seiner Getreuen, dem Grafen Mamaco, Güter in Veltheim. In der Mitte des Ortes steht die Kirche Sankt Remigius. Sie ist aus Fallsteiner Kalkstein gebaut. Von der ursprünglichen Kirche Sankt Remigius ist nur noch der Turm vorhanden, der aus romanischer Zeit stammt. Er war ehemals durch zwei Halbbögen mit dem Schiff verbunden. Das jetzige Langhaus stammt aus dem Jahr 1569 und ist zweischiffig gebaut. Als besonderes Schmuckstück dient ein gotisches Relief aus Sandstein aus dem 15. Jh. an der südlichen Außenseite der Kirche. In der Ecke liegt ein Engel, rechts gegenüber der Teufel und neben Maria, eine kleine betende weibliche Figur. Im Inneren der Kirche befinden sich ein holzgeschnitzter Altar sowie ein geschnitztes Gestühl aus dem 17. Jh. Die Prichen zeigen als Belebung die am Anfang des 17. Jh. beliebten Blendarkaden.

Um Kirche und Turm als großartige Bauwerke zu erhalten sowie die Nutzung auf Dauer zu sichern, wurde im Jahr 2005 der „Turm- und Kirchbauverein Veltheim am Fallstein“ gegründet.

Von den historisch wertvollen Gebäuden wäre noch das Pfarrhaus zu erwähnen. Mit dem Bau wurde 1571 begonnen und im Jahre 1850 vollendet. Das Pfarrhaus gehört aber nicht mehr der Kirche, es wurde verkauft und ist heute ein Wohnhaus. Der „Seiker“, ein alter Speicher, der wie ein Taubenturm aussieht, befindet sich auf dem Hof des ehemaligen Pfarrhauses.

Von seiner baulichen Struktur her ist Veltheim ein Haufendorf. Der historische Dorfkern wird entschieden durch große landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Während im historischen Ortskern in den vergangenen Jahrzehnten nur vereinzelt Neubauten errichtet wurden, vollzog sich die Neubautätigkeit im Wesentlichen im Nordwesten des Ortes. Es entstanden überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. An mehrgeschossigen Bauten wären die am Straßenzug Burgstraße gelegenen, teilweise als Wohnungen genutzten Kasernen zu nennen. Neubebauungen erfolgten nach der Wende lediglich als Lückenbebauung.

2.4.11. Entwicklung der Ortschaft Wülperode

Am 12. November 995 wurde *Wendilburgoroth* von König Otto III. an das Bistum Meißen geschenkt. Dies gilt als Ersterwähnung des Ortes.

1341 kauft der Halberstädter Bischof von den Gebrüdern Burchdorf Haus und Hof Wülperode. Das hier erstmals erwähnte Schloß wird bischöflicher Sitz bis zum Ende des Dreißigjährigen Krieges. Eine Kirche in Wülperode wird erstmals 1396 erwähnt, aber diese Eigenständigkeit dauerte nicht lange; denn alsbald erfolgte ein Zusammenschluss mit der Kirche in Götdeckenrode.

Als sich in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts im Bistum Halberstadt die Reformation durchsetzte, gehörte der Ort Wülperode der Familie von Rössing. Wülperode war damals ein Amt, zeitweise auch Hauptamt im Bistum, zu dem die Dörfer Götdeckenrode, Rimbeck, Bühne, Hoppenstedt und Stötterlingen gehörten. Nach dem Ende des Dreißigjährigen Krieges 1648 begann eine neue Epoche für das Amt Wülperode. Das Bistum Halberstadt kam an das Kurfürstentum Brandenburg, Halberstadt wurde Fürstentum.

Für das Amt Wülperode hatte das zur Folge, dass Stötterlingen herausgelöst wurde und zum Amt Stötterlingenburg kam. Wülperode wurde indem neu eingerichteten Kreis Osterwieck eingegliedert. 1718 wird die Kirche in Wülperode eingeweiht.

Nach der Niederlage der preußischen Armee bei Jena und Auerstedt am 14.10.1806 begann ein neuer Zeitabschnitt im politischen und gesellschaftlichen Leben. Das Fürstentum Halberstadt kam zum neu gegründeten Königreich Westfalen und gehörte damit zum Saale-Department.

1825 werden der Kreis Osterwieck und seine Ämter aufgelöst. Die Gemeinden werden selbständig und dem Landkreis Halberstadt zugeordnet. Nach dem schlesischen Weberaufstand von 1844 wurden auf Erlass des Königs schlesische Weber in Wülperode angesiedelt. 1880 wurden die Orte von einer Diphtherie-Epidemie heimgesucht. 1929 vernichtete ein Großbrand die Stallgebäude des Rittergutes in Wülperode. 1932 wurden die Orte in einer Kreisreform Wernigerode zugestellt. Dann folgten die schwersten Jahre in den Orten, der 2. Weltkrieg brach aus. Nach Ende des Krieges 1945 wird der letzte Eigentümer des Gutes in Wülperode enteignet. Es erfolgt die Umwandlung des Landbesitzes zum Staatsgut. Nach 1945 wird das Anwesen der Familie Braun, der größte Grundbesitz Suderodes, aufgesiedelt. Es entstanden ca. 15 Neubauernstellen. Der Park der Wasserburg ist in Eigentum der Gemeinde übergegangen. Im Gegensatz zu den Orten Wülperode und Suderode wurde Götdeckenrode von der Bodenreform nicht betroffen.

Mit der Kreisgebietsreform 1952 erfolgte die Zuordnung von Wülperode, Götdeckenrode und Suderode zum Landkreis Halberstadt und gleichzeitig erfolgte die Zusammenlegung der drei Orte zur Gemeinde Dreirode. Am 27.6.1990 beschließt die damalige Gemeindevertretung die Auflösung des Namens „Dreirode“. Seit dem heißt die Ortschaft mit den drei Ortsteilen Wülperode. Das Ortsbild von Wülperode ist im historischen Kern von Fachwerkhäusern geprägt und bis heute erhalten geblieben. Der Gebäudebestand dürfte zum überwiegenden Teil dem 18. und 19. Jahrhundert entstammen. Geprägt wird Wülperode durch das ehemalige Gut mit Gutskirche. Der Hackelbergplatz mit dem Grabstein des Ritters Hackelberg, als die wichtigste öffentliche Grünfläche, befindet sich nördlich des Gutshofes. Am Goldbach stehen ehemalige Leineweberhäuser aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts, die denkmalgeschützt sind. Im Wesentlichen ist das historische Ortsbild erhalten geblieben. Lediglich in den 60-iger Jahren wurden am östlichen Ortsrand, sowie in ca. 1,5 km Entfernung nördlich der Ortslage, Wohnblocks (ehemalige Kaserne mit Wohnungen der NVA) errichtet, welche sich nicht in das historisch gewachsene Ortsbild einfügen. Der Ort Götdeckenrode ist durch eine Vielzahl selbständiger Hofanlagen mit Kirche eingebettet in Grün gekennzeichnet. Auch Suderode ist weitgehend erhalten geblieben. Der Ort wird geprägt durch den Gutshof an der ehemaligen Wasserburg mit Wassergraben und Park. Der Ort hat sich hinsichtlich seiner Bebauung nach Norden, entlang des Weges nach Bühne und nach Süden entwickelt. Dieser Bereich wird als „Siedlung“ bezeichnet. Nach 1990 entstanden neue Wohnbebauungen in den B-Plangebieten „Am Hackelberg“, „Doeren“ und „Eulenwinkel“. Weitere Neubebauungen erfolgten nach der Wende lediglich als Lückenbebauung.

2.4.12. Entwicklung der Ortschaft Zilly

Zilly wird in einer Ottonischen Urkunde erstmalig im Jahre 944 erwähnt. Seit der Ersterwähnung unter dem Namen Kinlinga hat der Ortsname viele Wandlungen erfahren. Wenige Kilometer östlich von Zilly liegt der Ortsteil Sonnenburg. Dieser wurde als Vorwerk durch das domkapitularische Amt Zilly im Jahr 1597 errichtet. Die Wasserburg gilt als Wahrzeichen von Zilly und ist ein Ausflugsziel vieler Touristen, sie ist ein echtes Juwel im nördlichen Harzvorland. Die Burg Zilly mit Teichanlage existiert bereits seit dem Jahr 1334. Das kann heute so sicher gesagt werden, da der Bischof von Halberstadt sich in diesem Jahr darüber beklagte, dass Graf Konrad III. von Wernigerode auf seinem Land ein "festes Haus" errichtet hatte. Ursprünglich nur ein befestigtes Landgut, wurde Burg Zilly innerhalb der nachfolgenden Jahre zu einer Kernburg mit Wirtschaftsgebäuden und Bergfried ausgebaut. Im Besitz der Wernigeröder Grafen blieb die Burg trotzdem nicht lange. Schon 1371 waren die Besitzer aus Geldnot gezwungen, die Burg zu verpfänden.

Damit wurden die Grafen von Regenstein neue Besitzer der Anlage, die sie erneut erweiterten. Da auch sie in eine finanzielle Notlage gerieten, wurde Burg Zilly schließlich im 16. Jahrhundert an das Halberstädter Domkapitel verkauft. In dessen Besitz wurde die Burg im Laufe des 17. Jahrhunderts umfangreichen Baumaßnahmen unterzogen, die die Burg zu einem landwirtschaftlichen Grossgut ausbauten. Außerdem wurde in dieser Zeit die "bunte Stube" auf Burg Zilly eingerichtet, von der aus nicht nur Zilly, sondern auch die benachbarten Orte verwaltet wurden. Obwohl das Domkapitel im Jahr 1810 aufgelöst wurde, wurde die Burg auch in den darauf folgenden Jahren als Verwaltungssitz genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Burg Zilly landwirtschaftlich verpachtet und heute beherbergt sie unter anderem einen Kindergarten. Die Kernburg, bestehend aus Palas, Küchengebäude, Torhaus, Bergfried und einem Wirtschaftsgebäude, ist vollständig erhalten, jedoch weitgehend ungenutzt. In der Vorburg ist ein Wohnhaus in Fachwerkbauweise erhalten. Dieses Haus ist Domizil der Kindertagesstätte

" Märchenburg". Im August wird die Burg für ein Wochenende zum Märchenschloss für Tausende Besucher aus nah und fern. Die Vielfalt des Programms lässt die Veranstaltung zum Märchenfestival aufsteigen. Ein weiterer Höhepunkt ist die Burgweihnacht. Ein Lichterfest am ersten Adventswochenende soll den Monat der Hoffnung, der Freude und des Lichts eröffnen. So entwickelt sich die alte Wasserburg immer mehr zum Mittelpunkt des Dorflebens. Nördlich von Burg und Teich befindet sich die Kirche St. Stephanus. Die alte Kirche stand westlich gegenüber der Burg und ihr desolater Zustand machte einen Neubau im Jahre 1835 erforderlich. Neben der Burg entstanden im 19. Jahrhundert ortsbildprägende Großbauernhöfe, welche weitgehend erhalten geblieben sind. Der Ort hat sich hinsichtlich seiner Wohnbebauung nach Norden und Osten erweitert. Nach 1990 entstanden neue Wohnbebauungen in der Straße „Hinter den Gärten“.

Weitere Neubebauungen zu Wohnzwecken erfolgten lediglich als Lückenbebauung bzw. Ortsabrundung. Neue Gewerbeansiedlungen erfolgten am westlichen Ortsrand in Richtung Berßel.

2.4.13. Entwicklung der Ortschaft Berßel

In einer Urkunde von König Heinrich II. wurde der Ort erstmalig im Jahre 1013 erwähnt. (In der Urkunde von 1013 nimmt im März dieses Jahres König Heinrich II. das Kloster Heiningen in seinen Schutz, in dieser Urkunde ist Berßel als „Bireslae“ erwähnt.) Am Westrand der Dorflage, südwestlich der Kirche, wird das Vorhandensein einer Burganlage schon um 1100 angenommen. 1566 wird ein Abtshof erwähnt, der das Vorhandensein einer dörflich geprägten Siedlung erraten lässt. Berßel gehörte bis 1648 zum Bistum Halberstadt und gelangte dann an das Fürstentum Halberstadt. Im Ort befand sich ein Rittergut, das viele Jahre der Familie von Rössing gehörte und bis 1848 Sitz eines Patrimonialgerichts war (**Patrimonialgerichte** waren, bis Mitte des 19. Jahrhunderts bestehende Gerichte der adligen Grundherren). 1815 gelangte Berßel an den Regierungsbezirk Magdeburg, der preußischen Provinz Sachsen. Etwa um 1800 besitzt Berßel 117 Feuerstellen (Haushalte) mit 705 Einwohnern. Das Ortsbild von Berßel ist im historischen Kern von Fachwerkhäusern geprägt, welche zum überwiegenden Teil dem 18. und 19. Jahrhundert entstammen, ältere Gebäudeformen sind nur noch vereinzelt anzutreffen. Als positive Ortsbildmerkmale sind die Grünflächen zwischen Mühlengraben und Ilse in der südwestlichen Ortslage zu bezeichnen, die den Siedlungskern von Berßel landschaftsbezogen in die Umgebung einbinden, sowie der vorhandene Baumbestand im Gutspark, der sich bis zum Börnecker Berg fortsetzt.

Durch die politischen Verhältnisse nach dem 2. Weltkrieg ist die bäuerlich-dörfliche Struktur des Ortes nachhaltig verändert worden, so dass bis zur Wende privat betriebene landwirtschaftliche Betriebe nicht anzutreffen waren. Sie wurden infolge der Bodenreform, zugunsten von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, aufgegeben.

Entsprechend der landwirtschaftlichen Bedeutung des Ortes hat eine Siedlungsentwicklung bis 1990 nur begrenzt stattgefunden.

Neben einem Baugebiet im Süden der Ortslage mit Siedlungshäusern sind lediglich Einzelbauvorhaben am Westrand der Ortschaft entstanden.

Nach dem Zusammenbruch der LPG haben sich in Berßel landwirtschaftliche Unternehmen gegründet. Von diesen Landwirtschaftsunternehmen werden die zum Ortsbild von Berßel gehörenden Gebäude der ehemaligen LPG-Tierproduktion am südlichen Ortsrand sowie der ehemalige LPG-Stützpunkt der LPG-Pflanzenproduktion genutzt. Die ehemalige Stallanlage östlich des Ortsrandes wird jetzt gewerblich genutzt. Hier befindet sich ein Altreifenentsorgungsbetrieb.

Nach 1990 entstanden neue Wohnbebauungen im B-Plangebiet „Schmiedebreite“ westlich der Deersheimer Straße. Weitere Neubebauungen zu Wohnzwecken erfolgten lediglich als Lückenbebauung.

2.4.14. Entwicklung der Ortschaft Bühne

Der Ort Bühne wurde im Jahr 1224 erstmals urkundlich unter dem Namen Buneche erwähnt.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Rimbeck wird mit 1308 unter dem Ortsnamen Rimbeke genannt. Hoppenstedt wird unter dem Namen Hoppelinstede erstmalig 1249 urkundlich erwähnt. Die Herrschaft über die Dörfer wurde hauptsächlich von der Kirche ausgeübt, dem Kloster Stötterlingen, das wiederum dem Domkapitel Halberstadt unterstand. Die Ortsherrschaft wurde vom ansässigen Gutsherrn, derer von Bergwinkel und von Krebs, ausgeübt, die wiederum dem Regensteiner Grafen hörig waren. Die Struktur der Ortsteile wird durch das jeweils vorhandene Straßennetz gebildet. Die Hauptstraße tangiert die 3 Dorfkirchen, die den städtebaulichen Mittelpunkt bilden.

Die Kirchengebäude stammen

in Bühne: Schiff aus dem 17. Jahrhundert, der Turm von 1566;

in Rimbeck: Schiff von 1747, der Turm aus dem 15. Jahrhundert mit spätgotischer Tür, Letztere wurde vom vorangegangenen Kirchengebäude gesichert und übernommen.

in Hoppenstedt: Kirchenschiff vom Anfang des 16., mit einem Turmbauwerk aus dem 15. Jahrhundert. Als Besonderheit ist noch der Schnitzaltar eines unbekanntenen Meisters zu nennen. Hoppenstedt und Bühne sind Haufendörfer mit gewundenen Straßen. Rimbeck zeigt mehr den Charakter eines Straßendorfes. Die Ortsteile sind geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten mit hofbildenden, landwirtschaftlichen Nebengebäuden. 1950 wurde zwischen den Gemeinden Rimbeck, Bühne und Hoppenstedt bereits eine Verwaltungsgemeinde Bühne gebildet, mit Sitz in Bühne. Die Orte behielten ihre bestehenden Namen. Während im historischen Ortskern in den vergangenen Jahrzehnten nur vereinzelt Neubauten errichtet wurden, vollzog sich die Neubautätigkeit im Wesentlichen entlang der Südseite der Rimbeckerstraße, der Verbindungsstraße zwischen Rimbeck und Bühne. Hier entstanden freistehende Einfamilienhäuser. Da die bestehenden baulichen Anlagen der Höfe in den drei Ortslagen den gestiegenen Anforderungen der ehemaligen LPG-Anlagen nicht mehr gewachsen waren, wurden in Bühne neue Landwirtschaftsbauten errichtet. Es handelt sich dabei um zwei Standorte am Ortseingang aus Richtung Stötterlingen kommend, beidseitig der Kreisstraße 1340. Diese Anlagen werden heute gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Hier befinden sich unter anderen eine Firma für Schwimmbad- und Wärmetechnik und eine Biogasanlage. Neubebauungen zu Wohnzwecken erfolgten nach 1990 lediglich als Bebauung des Innenbereichs, als Einzelbauvorhaben wie zum Bsp. in der Bahnhofstraße und im Mühlensteg.

2.5. Raumordnung und Landesentwicklung

Gemäß §1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für Osterwieck gelten folgende Rahmenbedingungen:

- (1) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011),
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) Beschlussfassung vom 09.03.2009, genehmigt am 21.04.2009 von der obersten Landesplanungsbehörde und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft gesetzt.

Aufgabe der Landesplanung gemäß §1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Von dem Vorhaben „Neuaufstellung F-Plan der Stadt Osterwieck“ sind entsprechend dem LEP2010 und REPHarz vor allem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) Raumordnung betroffen, und waren im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen bzw. zu beachten: (Hinweis: In der Begründung werden die mit Z und G gekennzeichneten Passagen der Ziele und Grundsätze aus dem LEP2010 und dem REPHarz zitiert.)

Folgende Vorgaben gemäß LEP2010 waren zu berücksichtigen:

Entwicklung der Raumstruktur Pkt. 1., 1.2., 1.4. und 1.5.

- Z 1 Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu erhalten.
- Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandel, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Planungsraum Pkt. 1.2.

Der Planungsraum gehört zur Planungsregion Harz.

Ländlicher Raum Pkt. 1.4.

„Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleinen Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials, insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.“

G 8 Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert werden können:

Die Stadt Osterwieck ist dem folgenden Grundtypen 3 gemäß LEP2010 zuzuordnen.

„3. Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für Landwirtschaft, und/oder Potenzial im Tourismus .

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.“

Entwicklungssachsen Pkt. 1.5.

Der Landesentwicklungsplan definiert über die Raumtypen hinaus Entwicklungssachsen, die durch eine Bündelung von Verkehrsinfrastruktur und technischer Infrastruktur und eine Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet sind. Die Stadt Osterwieck befindet sich an der überregionalen Achse von Bundes- und Landesbedeutung zwischen den Knotenpunkten Magdeburg und Wernigerode. Die Siedlungsentwicklung ist entlang der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Die geplante Entwicklung in Osterwieck trägt diesem Ziel der Raumordnung Rechnung.

Entwicklung der Siedlungsstruktur Pkt. 2., 2.1. und 2.2.

G 12 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume, weiter entwickelt werden.

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Zentrale Orte Pkt. 2.1.

Gemäß LEP-LSA gilt in Sachsen-Anhalt folgende dreistufige zentralörtliche Gliederung:

1. Oberzentren,

2. Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,

3. Grundzentren, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Im Landesentwicklungsplan werden nur die Ober-, Mittel- und Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. **Die Stadt Osterwieck ist mit den Ortschaften Osterwieck und Dardesheim im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt. Weiteres hierzu unter Vorgaben gemäß REPHarz.**

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge Pkt. 2.2.

Z 40 Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu errichten, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur Pkt. 3.3.2.

Straßenverkehr Pkt. 3.3.2.

Im Plangebiet befinden sich die Bundesstraßen B 79 und B 244. Die Straßen wurden im Landesentwicklungsplan als bestehende, überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen dargestellt und in den F-Plan übernommen.

Entsprechend dem Ziel der Raumordnung im Landesentwicklungsplan sind die o.g. vorhandenen Straßen zur Raumerschließung und zur Einbindung der Zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz zu sichern.

Beide Bundesstraßen wurden in den letzten Jahren, insbesondere in den Ortslagen Dardesheim, Hessen und Zilly, bedarfsgerecht ausgebaut.

Entwicklung der Freiraumstruktur Pkt. 4., 4.1., 4.1.1., 4.1.2. 4.2., 4.2.1 u. 4.2.5.

„Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen und Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.“

Schutz des Freiraums Pkt. 4.1.

Natur und Landschaft Pkt. 4.1.1.

Z 119 Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft werden festgelegt:

für das Plangebiet hier, Punkt V. Restwälder des nördlichen Harzvorlandes, mit Ziel:

Schutz der naturnahen Laubwälder mit allen charakteristischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Lebensgemeinschaften der Alters- und Zerfallsphasen der Wälder. Schutz der charakteristischen Avifauna.

Der Bereich befindet sich im Plangebiet, im Bereich des Großen Fallstein.

Z 120 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften, sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

G 90 Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:

für das Plangebiet hier, Nr. 8 Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland, mit folgender Begründung:

„Die Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland mit ihren feuchten Niederungen und trockenen Hangbereichen vermitteln zwischen dem Harz und dem Flusssystem der Saale und Elbe bzw. der Aller/Weser in Niedersachsen.

Ziel ist die Wiederherstellung einer ökologischen Durchgängigkeit für die Arten der Fließgewässer sowie der Erhalt seltener und gefährdeter Lebensräume und deren Pflanzen- und Tierarten.“ ***Zu diesen Fließgewässern, die sich im Plangebiet befinden gehört die Ilse.***

Hochwasserschutz Pkt. 4.1.2.

Z 121 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Z 122 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Z 123 Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

für das Plangebiet hier, Nr. 1:

„1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:“

Zu den Gewässern die sich im Plangebiet befinden gehört der Große Graben. Das Gebiet befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze, in diesem Gebiet wurde keine Neubepflanzung vorgesehen.

Entsprechend Z 125 sind in den Regionalen Entwicklungsplänen Vorranggebiete für Hochwasserschutz an weiteren Gewässern festzulegen.

Weiteres hiezu siehe Vorgaben gemäß REPHarz.

Freiraumnutzung Pkt. 4.2.

Landwirtschaft Pkt. 4.2.1.

Die nachstehenden Vorgaben Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Plangebiet berücksichtigt worden:

G 119 Die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft soll insbesondere gefördert werden durch:

1. Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum,
2. Sicherung und Erschließung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Agrar- und Ernährungsbereich,
3. Sicherung der Aus-, Fort- und Weiterbildung, der Beratung sowie der praxisorientierten Forschung und Entwicklung unter Berücksichtigung innovativer Bereiche und der Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
4. Erhöhung der Wertschöpfung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch tierische Veredelung,
5. Unterstützung des Agrarmarketings unter besonderer Berücksichtigung des Regionalbezugs,
6. weiteren Ausbau der engen Verflechtungen zwischen Landwirtschaft und Ernährungswirtschaft,
7. Entwicklung und Aufbau von Wertschöpfungsketten in der Region,
8. dezentrale alternative Energieversorgungssysteme im ländlichen Raum unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe.

G 120 Bei der Weiterentwicklung einer nachhaltigen Landwirtschaft ist darauf hinzuwirken, dass insbesondere folgende Aufgaben unter Beachtung der Grundsätze einer guten fachlichen Praxis erfüllt werden können:

1. Erzeugung qualitativ hochwertiger pflanzlicher und tierischer Nahrungs- und Futtermittel sowie nachwachsender Rohstoffe, einschließlich Bioenergie,
2. Umsetzung einer Ressourcen schonenden Landnutzung und Nutztierhaltung,
3. Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des kulturellen Erbes,
4. Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen,
5. Erhaltung und Entwicklung der regionalen Erwerbs- und Wirtschaftsstruktur,
6. Nutzung der Agrarforschung insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung nachhaltiger und auf die zukünftige Ertrags- und Ernährungssicherung ausgerichteter Produktionsverfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Landesentwicklungsplan keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt werden, dieses erfolgt erst auf der Ebene der Regionalplanung.

Damit wird der Regionalplanung die Möglichkeit eröffnet, für ihre jeweilige Region unter Abwägung aller Nutzungsinteressen zu entscheiden, ob und wo sie in ihren Plänen Vorranggebiete für die Landwirtschaft festlegen wollen.

Weiteres hierzu siehe unter Vorgaben gemäß REPHarz.

Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

G 122 Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

für das Plangebiet hier, Nr. 3 Nördliches Harzvorland

Tourismus und Erholung Pkt. 4.2.5.

Entsprechend dem Grundsatz 135 soll der Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken gestärkt werden. Hiervon betroffen im Plangebiet ist die Tourismusmarke „Straße der Romanik“. Sie führt durch das Plangebiet mit der Verbindung Ilsenburg-Osterwieck-Halberstadt.

Folgende Vorgaben gemäß dem REPHarz waren zu berücksichtigen:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Pkt. 3

G 1-1 Im Gesamtraum der Planungsregion Harz ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.

G 2-1 Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

G 2-2 Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

G 4-1 Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.

G 5-2 Insbesondere in den Zentralen Orten sind in ländlichen Räumen die für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen.

G 8-2 Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten von Standorten im Außenbereich vorzuziehen.

Raumstruktur

Pkt. 4.1.,4.1.2, 4.2., 4.3.,4.3.1.-4.3.5, 4.4., 4.4.1., 4.4.4., 4.4.6., 4.5., 4.5.1., 4.5.3., 4.5.4., 4.5.6., 4.5.7., 4.6., 4.6.2., 4.8.1.,4.8.2., 4.8.3., 4.8.4., 4.8.6., 4.9.2. und 4.9.5.

Ländlicher Raum Pkt. 4.1.2.

Z 5 Die Zentralen Orte sind als Versorgungs-, Wachstums- und Entwicklungskerne des ländlichen Raumes vorrangig zu stärken.

Zentralörtliche Gliederung Pkt. 4.2.

- Z 1 Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Z 2 Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Z 9 Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernehmen darüber hinaus mittelzentrale Einzelfunktionen.
- Z 11 Weitere Grundzentren in der Planungsregion sind:
für das Plangebiet hier, Nr. 4 Dardesheim und Nr. 13 Osterwieck
- Z 17 In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen.
- Z 18 In den übrigen Orten ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Vorranggebiete Pkt. 4.3.

Z 1 Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz Pkt. 4.3.1.

Z 1 Entspricht im wesentlichen dem Ziel unter Z 121 unter Vorgaben gemäß LEP2010.

Z 2 Entspricht dem Ziel unter Z 122 unter Vorgaben gemäß LEP2010.

Z 4 Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt,

1. die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer, insbesondere aber der nachstehenden Fließgewässer:

für das Plangebiet hier, Nr. V Großer Graben und Nr. VIII Ilse

Vorranggebiet für Wassergewinnung Pkt. 4.3.2.

- Z 1 Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.
- Z 2 Im Einzelnen werden folgende Vorranggebiete für Wassergewinnung mit überregionaler und regionaler Bedeutung festgelegt:
für das Plangebiet hier, Nr. IV Rhoden-Wülperode (Börßum-Heiningen)

Vorranggebiet für Natur und Landschaft Pkt. 4.3.3.

- Z 1 Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen.
- Z 2 Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft und in diesen Gebieten landes- und regionalplanerisch zu sichernde Funktionen werden festgelegt:
für das Plangebiet hier, Nr. XI Kleiner und Großer Fallstein und Nr. XVI Okertal
- **XI Kleiner und Großer Fallstein**
Erhalt von seltenen naturnahen Laub- und Laubmischwaldbeständen an ihren natürlichen Verbreitungsgrenzen sowie von historisch geprägten Waldformen (Nieder-, Mittelwald), insbesondere zum Schutz von gefährdeten oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Zum Vorranggebiet gehören das NSG Waldhaus, NSG Großer Fallstein, NSG Kleiner Fallstein, NSG Osteroder Holz.
 - **XVI Okertal**
Erhalt des naturnahen Charakters und der Dynamik des mäandrierenden, schnell fließenden Flusslaufes mit Schotterbänken und Flutmulden, Pflege und Entwicklung der extensiven Grünlandflächen, Schutz der Schwermetallrasen, der Feuchtwiesen, der Hochstaudenfluren und der Auenwaldbestände.
- Z 3 In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind Maßnahmen vorzusehen, die die Entwicklung und Sicherung des ökologischen Potenzials zum Ziel haben. In diesen Gebieten ist verstärkt auf die nachhaltige Sicherung der ökologischen Funktionen hinzuwirken. Dazu gehören: Die Erhaltung einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensräume, die Verbesserung des Klimas und der Frischluftzufuhr, die Reinhaltung der Luft, die Erhaltung der Bodenqualität, die Reinhaltung der Gewässer und die Sicherung der hydrogeologischen Gegebenheiten. Die Vielfalt und Eigenart der seltenen und gefährdeten Lebensräume ist durch geeignete Maßnahmen zu erhalten, zu entwickeln, ggf. geeignete Maßnahmen zu erhalten, zu entwickeln, ggf. wiederherzustellen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Vorranggebiet für Landwirtschaft Pkt. 4.3.4.

- Z 1 Aufgrund der natürlichen Voraussetzungen kommt der Landwirtschaft in den Harzvorländern eine besondere Bedeutung zu. Um diesen für die Region wichtigen Wirtschaftszweig zu erhalten und zu fördern, wird Teilräumen ein Prioritätsanspruch für die landwirtschaftliche Nutzung zugewiesen, die vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern sind. Folgende Vorranggebiete für Landwirtschaft werden festgelegt:
für das Plangebiet hier, Nr. II Nördliches Harzvorland

Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Pkt. 4.3.5.

- Z 3 In diesen Vorranggebieten stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.
- Z 4 Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:
für das Plangebiet hier, Nr. XVI Kiessandlagerstätte Bühne-Wülperode und Nr. XVII Kiessandlagerstätte Deersheim/Nord
- Z 6 Die Rohstoffgewinnung in den Vorranggebieten, die ganz oder teilweise im Bereich natürlicher Überschwemmungsgebiete liegen, hat so zu erfolgen, dass den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen ist. Das Ziel 2 des Pkt. 4.3.1. (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) ist sinngemäß anzuwenden.

Landes- und regional bedeutsame Vorrangstandorte Pkt. 4.4.

- Z 1 Für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeanlagen, Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Freizeitanlagen und sonstigen Anlagen, die wegen ihrer Größenordnung von überregionaler bzw. regionaler Bedeutung sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Mit der Festlegung solcher Vorrangstandorte werden bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen, die von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten sind. Die dafür benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.
- Z 2 Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume.

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe Pkt. 4.4.1.

- Z 2 In den zentralen Orten sind Industrie- und Gewerbegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen, die entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Regionale Bedeutung für Industrie und Gewerbe besitzen dabei insbesondere die Vorrangstandorte:
für das Plangebiet hier, Osterwieck (Ortschaft)

Vorrangstandorte für Großflächige Freizeitanlagen Pkt. 4.4.4.

- Z 1 Großflächige Freizeitanlagen sind intensiv genutzte Anlagen, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung die räumlichen Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung in der Planungsregion dar und sind von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln. Folgende regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen werden festgelegt:
für das Plangebiet hier, Golfplatz Osterwieck

Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege Pkt. 4.4.6.

- G 1 Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden in der Planungsregion Baudenkmale, Denkmalbereiche als Mehrheiten baulicher Anlagen und archäologische Kulturdenkmale mit regionaler oder überregionaler Bedeutung festgelegt. Diese Kulturdenkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und als prägender Bestandteil der Kulturlandschaft zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.
- Z 2 Als Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege werden festgelegt:
für das Plangebiet hier, die Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern und die Wasserburg Zilly

Vorbehaltsgebiete Pkt. 4.5.

Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Pkt. 4.5.1.

- Z 1 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potenziellen Überflutungsbereiche der im Pkt. 4.3.1. genannten Fließgewässersysteme, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutz-einrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können.
- Z 2 In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Dieses betrifft im Plangebiet die Gewässer der Ilse und Großer Graben.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Pkt. 4.5.3.

- G 2 Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems umfassen großräumige, naturbetonte, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und Lebensräume sowie Verbundachsen zum Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. Zum ökologischen Verbundsystem gehören in der Regel auch die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sowie für Wiederbewaldung/Erstaufforstung und teilweise die Vorranggebiete für Wassergewinnung und die Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz.
- Z 3 In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden folgende Vorbehaltsgebiete festgelegt:
für das Plangebiet hier, Nr. 2. Fallstein – Huy, Nr. 6. Großes Bruch, Nr. 18. Teile des Okertals und Stümmecke und Nr. 31. Ilseaeue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)
- G 5 In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sicherzustellen und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen zu lenken.
- G 7 Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sollen bevorzugt in den Bereichen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems durchgeführt werden, soweit dies mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.
Maßnahmen der Landschaftspflege, -gestaltung und Landschaftsentwicklung sind aus den naturschutzfachlichen Planungen abzuleiten.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Pkt. 4.5.4.

- Z 1 Entspricht im Wesentlichen dem Ziel unter Z 129 unter Vorgaben gemäß LEP2010.
Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt:
für das Plangebiet hier, Nr. 2. Nördliches Harzvorland

Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung Pkt. 4.5.5.

- G 2 Zu den Vorbehaltsgebieten für Rohstoffgewinnung können auch derzeit nicht genutzte regional bedeutsame Rohstofflagerstätten gehören, die aber für eine künftige wirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.
- Z 3 Als Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:
für das Plangebiet hier, Nr.4. Tonlagerstätte Osterwieck und Nr.6. Erdgaslagerstätte Deersheim/Fallstein (untertägig)

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Pkt. 4.5.6.

Z 1 In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt:

für das Plangebiet hier, Nr. 1. Harz und Harzvorländer und Nr. 4. Huy und Fallstein

G 2 Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. Die Tourismus- und Erholungspotenziale und die touristische Infrastruktur sind zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten. Der Entwicklung vorhandener fremden-verkehrstypischer Standorte ist dabei Vorrang vor der Neuanlage von Standorten zu geben.

Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft Pkt. 4.5.7.

Z 1 Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sind Waldgebiete, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von Bedeutung ist. Der Nutzfunktion des Waldes ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Folgende größere zusammenhängende Waldgebiete werden als Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft festgelegt:

für das Plangebiet hier, Nr. 1. Schauener Holz

Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/ Erstaufforstung 4.5.8.

Z 1 Zur Anhebung des erheblich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Waldanteils in Teilen der Planungsregion ergeben sich im Interesse ausgewogener Anteile von Wald, offenem Gelände und Bebauung in einer harmonischen Kulturlandschaft regional bedeutsame Schwerpunkte für die Aufforstung. Folgende Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung werden ausgewiesen:

für das Plangebiet hier, Nr. 1. Gebiet der Aueniederung und Hänge zwischen Hessen „Serbalaholz“ und dem „Großen Bruch

Die genannten Vorbehaltsgebiete stellen Suchräume für die Erstaufforstung bzw. Wiederbewaldung dar.

G 2 Die Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung sollen zur Erweiterung bzw. Verbindung vorhandener Waldflächen beitragen (Biotopverbund und Optimierung der Forstwirtschaft). Eine erhebliche Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Biotope oder des Landschaftsbildes ist bei den Aufforstungen auszuschließen.

Gebiete für die Nutzung der Windenergie Pkt. 4.6.

Z 1 Die Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Harz wird durch Eignungsgebiete gemäß § 3 Abs. 7 Nr. 3 LPIG sowie durch Vorranggebiete gemäß § 3 Abs. 7 Nr. 1 LPIG, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten gemäß § 3 Abs. 7 Satz 2 LPIG haben, raumordnerisch gesichert. Diese Gebiete für die Nutzung der Windenergie dienen der planvollen Konzentration von Windkraftanlagen. Einzelstandorte an anderer Stelle sind ausgeschlossen.

Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie Pkt. 4.6.2.

Z 1 In der Planungsregion Harz werden folgende Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt:

für das Plangebiet hier, Nr. V Dardesheim-Badersleben-Rohrshelm

Landes- und regionalbedeutsamer Verkehr Pkt. 4.8.

Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung Pkt. 4.8.1

G1 Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsartenübergreifend so zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Verkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird.

Schienerverkehr Pkt. 4.8.2.

Z 12 Folgende regional bedeutsame Schienenstrecken, die nicht mehr regelmäßig für den Personen- und Güterverkehr genutzt werden, sind als Trasse raumordnerisch dahingehend zu sichern, dass bei entsprechendem Bedarf eine Aktivierung der Strecken erfolgen kann:
für das Plangebiet hier, Nr. d) Heudeber/ Danstedt und e) Heudeber/ Danstedt – Wasserleben – Vienenburg

Straßenverkehr Pkt. 4.8.3.

Z 4 Der Neu- oder Ausbau folgender wichtiger landes- und regionalbedeutsamer Bundesstraßenverbindungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vorrangig erforderlich:

für das Plangebiet hier, Nr. 2. B 79 Wolfenbüttel - Halberstadt - Quedlinburg

Z 7 Das Netz der landes- und regionalbedeutsamen Straßen ist durch den Neubau folgender Ortsumfahrungen (OU) und Teilortsumfahrungen (TOU) zu ergänzen:

für das Plangebiet hier, Nr. 2. B 79 OU Hessen

Rad- und fußläufiger Verkehr Pkt. 4.8.4.

Z 5 Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs ist zur Belebung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristischen Schwerpunktregionen, durch die Weiterentwicklung des Radwegenetzes besonders zu fördern. Auf eine Verknüpfung von Radwegen mit dem ÖPNV ist bei Radwegkonzepten zu achten. Folgende regional und überregional bedeutsamen Radwege sind in der Planungsregion zu erhalten, auszubauen sowie mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden:

für das Plangebiet hier, Harzvorlandweg und der Ilse- Radwanderweg

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Pkt. 4.8.6.

G 7 Folgende regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstellen werden für die Planungsregion Harz festgelegt:

für das Plangebiet hier, Nr.30 Osterwieck

Regional bedeutsame Trassen und Leitungen Pkt. 4.9.

Energieversorgung Pkt. 4.9.1.

Z 1 Das der regional- und überregional bedeutsamen elektrischen Leitungen, inkl. der dazugehörigen Umspannwerke, ist anforderungsgerecht und umweltgerecht zu erhalten und nach dem geltenden Stand der Technik auszubauen, so dass u.a. eine ausreichende Versorgung der Region mit Energie gewährleistet ist.

Das Plangebiet wird von den geplanten 110 kV- Freileitungen Wasserleben-Winnigstedt und Dardesheim-Schwanebeck tangiert.

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 17.08.2012, wurde für diesen Trassenneubau wurde in 2010 die Antragskonferenz zur Vorbereitung eines Raumordnungsverfahrens zur landesplanerischen Abstimmung geführt. Die seinerzeit vorgelegte Vorzugsvariante des Versorgers wurde in der grafischen Darstellung zum F-Plan übernommen. Weitere Erkenntnisse zum Stand des Verfahrens liegen dem Landkreis derzeit nicht vor.

Gas-, Erdöl- und Produktenleitungen Pkt. 4.9.3.

- Z 1 Zur Sicherstellung der Gasversorgung in der Region ist das dafür notwendige Leitungsnetz zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.
- Z 2 Die Erdöl- und Produktenleitungen dienen der Versorgung wichtiger Industriestandorte und sind deshalb von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.

Das Plangebiet wird von der geplanten Gasleitung, hier Betriebsleitung Fallstein-Deersheim tangiert.

Die vorliegend dargelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus dem REPHarz wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt bzw. von gemeindlichen Planungen, mit entgegenstehenden Belangen freigehalten.

Letzteres bezieht sich im Einzelnen, auf folgende Ziele der Raumordnung:

- Schiienenverkehr Pkt. 4.8.2. Nr d)
Darstellung der Schienenstrecke Heudeber/ Danstedt:
Die Strecke wurde im Plangebiet entsprechend der Stellungnahme der Fachbehörde, dem Eisenbahn-Bundesamt, vom 17.09.2012 nicht mehr als Bahnanlage dargestellt. Diese Eisenbahnstrecke ist im Gemeindegebiet (zwischen Bahn.KM 0,390 und Bahn-Km 13,300) von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG freigestellt. Da ein Teil dieses Streckenabschnittes mit der Bezeichnung Heudeber-Danstedt-Osterwieck im REP Harz als ein Ziel der Raumordnung ausgewiesen ist, wurde der Bereich von entgegenstehenden Planungen frei gehalten. **Damit stehen die Nutzungsfestlegungen des F-Planes dem Ziel der Raumordnung nicht in der Art entgegen, dass eine Realisierung/ Aktivierung der Bahnstrecke unmöglich gemacht oder erschwert wäre.**
- Straßenverkehr Pkt. 4.8.3.
Darstellung der Ortsumfahrung **B 79 OU Hessen:**
Im F-Plan (wie auch bereits im Vorentwurf) wurde die Trasse für eine mögliche Ortsumfahrung Hessen nicht dargestellt. Entsprechend eingegangener Stellungnahme, der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 14.09.2012 dazu, heißt es: „Die Trasse für eine mögliche Ortsumfahrung Hessen ist im REP Harz als Ziel der Raumordnung im Pkt. 4.8.3., Z 7 gesichert, obwohl die OU Hessen derzeit nicht mehr Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes (BVWP) 2003 ist. Die Fortschreibung des BVWP steht derzeit jedoch noch aus. **Die Nutzungsfestlegungen des F-Plan-Entwurfes stehen jedoch dem Ziel der Raumordnung nicht in der Art entgegen, dass eine Realisierung der OU unmöglich gemacht oder erschwert wäre.**“

2.6. Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden bisher die in der folgenden Tabelle aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne aufgestellt. Die Auslastung der Gebiete ist der Tabelle zu entnehmen. Die freien Kapazitäten in den Baugebieten der rechtskräftigen Pläne werden bei der Ermittlung der geplanten Bauflächenausweisung berücksichtigt.

Lfd. Nummer	Ortschaft	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Wülperode						
1	Wülperode	B-Plan „Am Hackelberg“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,5	25	5 WE –frei
2	Wülperode	B-Plan „Doeren“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,3	100	0
3	Göddeckenrode	B-Plan „Eulenwinkel“ (rechtskräftig)	Wohngebiet (durch Festsetzung nur 1 WE zulässig)	0,4	100	0
Bühne						
1	Hoppenstedt	B-Plan „Kalkbruch“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,2	100	0
Rhoden						
1	Rhoden	B-Plan „Am Kahlenberg“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	2,2	0	20 WE-frei (nur äußere Erschließung)
Osterwieck						
1	Osterwieck	B-Plan „Industriegebiet Nord“ (rechtskräftig)	Industriegebiet	20,0	98	0,4 ha
2	Osterwieck	B-Plan „Waldhaus“ (rechtskräftig)	Sondergebiet	3,0	0	noch nicht realisiert.
3	Osterwieck	B-Plan „Am Kälberbachsweg“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	5,4	50	30 WE -frei (nur teilweise erschlossen)
4	Osterwieck	V+E-Plan Nr. 1+2, Teichdamm (rechtskräftig)	Sondergebiet Einkaufszentrum	1,7	100	0
5	Osterwieck	B-Plan „Ehemalige Zuckerfabrik“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet „An der Zuckerfabrik“	4,1	86	0,6 ha

Lfd. Nummer	Ortschaft	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
6	Osterwieck	V/E Plan „Wiegmann“ (rechtskräftig)	Mischgebiet	0,6	100	0
7	Osterwieck	B-Plan „Lüttgenröder Straße I“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	6,5	100	0
8	Osterwieck	B-Plan „Lüttgenröder Straße II“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	3,1	40	1,8 ha
9	Osterwieck	B-Plan „demos-pigge“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	4,1	100	0
10	Osterwieck	B-Plan „Heinrich-Heine-Straße I“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,5	100	0
11	Osterwieck	B-Plan „Heinrich-Heine-Straße II“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,5	100	0
12	Osterwieck	B-Plan „Heinrich-Heine-Straße III“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,5	100	0
13	Osterwieck	B-Plan „Heinrich-Heine-Straße IV“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,5	100	0
14	Osterwieck	B-Plan „Vor dem Neukirchentor“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet „Ziegeleiweg“	4,7	100	0
Lüttgenrode						
1	Stötterlingen	B-Plan „Ehemalige Lehmkuhle“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,3	100	0
2	Lüttgenrode	V+E-Plan „AS 69“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	1,0	100	0
3	Lüttgenrode	B-Plan „Siedlung Süd“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	2,9	100	0
			Wohngebiet	1,3	0	Gebiet ca. 14 WE-frei (nur äußere Erschließung)
4	Lüttgenrode	V+E-Plan Vorwerkstraße (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,26	100	0

Lfd. Nummer	Ortschaft	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Schauen						
1	Schauen	B-Plan „Siemer“ (rechtskräftig)	Mischgebiet	0,6	100	0
2	Schauen	B-Plan „Siemer I“ (rechtskräftig)	Dorfgebiet	0,7	100	0
3	Schauen	B-Plan „Guldene Breite P1 (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	5,6	100	0
4	Schauen	B-Plan „Wassermühle“ (rechtskräftig)	Sondergebiet	6,7	0	noch nicht realisiert
5	Schauen	B-Plan „Str. der Jugend I“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,4	100	0
6	Schauen	B-Plan „Str. der Jugend II“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,3	100	0
7	Schauen	B-Plan „Brockenblick“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	1,4	30	8 WE-frei
Hessen						
1	Hessen	B-Plan „Wohngebiet am Sportplatz“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,8	65	4 WE-frei
Deersheim						
1	Deersheim	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan Gewerbegebiet „Am Steinbach“ • Für die freie Kapazität von 6,3 ha wurde am 22.11.2012 ein B-Plan mit der Bezeichnung „Am Steinbach III“ aufgestellt 	Gewerbegebiet Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“	4,2	100	Ursprüngliche Größe GE von 10,5 ha um 6,3 ha auf 4,2 ha reduziert.
				6,3	100	
2	Deersheim	B- Plan Gewerbegebiet „Am Steinbach II“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	0,8	100	0
3	Deersheim	B- Plan Dardesheimer Str. (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,9	60	3 WE-frei
4	Deersheim	B-Plan „Im tiefen Feld“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	3,7	62	15 WE-frei
5	Deersheim	B-Plan „Am Wacholderholz“ (rechtskräftig)	Dorfgebiet	0,5	100	0

Lfd. Nummer	Ortschaft	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Berßel						
1	Berßel	V/ E Plan „Kastanienallee“ (im Verfahren, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 13.10.2011)	Sondergebiet Altreifehandel und -entsorgung	3,1	100	im Verfahren
2	Berßel	B-Plan „Schmiedebreite“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	1,3	100	0
Dardesheim						
1	Dardesheim	B-Plan „Hinter dem Grünen Jäger“ (rechtskräftig)	davon Gewerbegebiet	13,7	93	1,0 ha
2	Dardesheim	B-Plan „Unter dem Vogelberge“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	2,0	55	10 WE-frei
3	Dardesheim	B-Plan „Pension am alten Bahnhof“ (rechtskräftig)	Mischgebiet	0,3	100	(Fläche wird im FNP-Sonderbaufläche).
4	Dardesheim	B-Plan „Energiepark Druienberg“ (im Verfahren Aufstellungsbeschluss vom 22.12.09)	Sondergebiet	7,0	0	im Verfahren
Rohrsheim						
1	Rohrsheim	B- Plan Dedelebener Str. (rechtskräftig)	Dorfgebiet	1,3	70	3 WE -frei
2	Rohrsheim	B- Plan Westentor (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,2	100	0
3	Rohrsheim	B-Plan Kliebe (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,3	100	0
Zilly						
1	Zilly	V+E Plan Bäckerei Heike (rechtskräftig)	Gewerbe/Wohnen	0,4	100	0

Tabelle 2: Rechtskräftige Bebauungspläne

Hinweis:

Der B-Plan „Siedlung-Süd“ in der Ortschaft Lüttgenrode hat eine Größe von 6,4 ha. Von diesem Plangebiet sind ca. 1,3 ha Wohnbaufläche, 2,9 ha Gewerbefläche und die überwiegend verbleibenden Flächen sind Grünflächen. Der Grünflächen wurde auf eine Tiefe von 50,00 m als Abgrenzung, der unterschiedlichen Nutzungen im B-Plan, festgesetzt. Da es sich bei diesem Gebiet um einen rechtsverbindlichen B-Plan handelt, wurden die Bauflächen als Bestand dargestellt. Die freien Kapazitäten des Wohngebietes wurden unter Punkt. 3.3.1.3. der Begründung bei der Wohnbedarfsermittlung berücksichtigt.

2.7. Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

Für die ehemalige Gemeinde Aue-Fallstein wurde im Jahr 2004 ein Landschaftsplan erarbeitet, der die Ortschaften Hessen, Zilly, Dardesheim Rohrsheim, Osterode am Fallstein, Veltheim und Deersheim umfasst.

Für das Gebiet der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck bestehend aus den Ortschaften Osterwieck, Berßel, Bühne, Wülperode, Lüttgenrode, Rhoden und Schauen wurde im Jahr 2006 ebenfalls ein Landschaftsplan erarbeitet.

Somit verfügt der Planungsraum über einen flächendeckenden Landschaftsplan (bestehend aus zwei Plänen). Der Landschaftsplan umfasst auch Entwicklungskarten, welche die Flächennutzungspläne bis zum Jahr 2004 bzw. 2006 berücksichtigen. Die Darstellungen von Baugebieten im vorliegenden F-Plan bleiben ausgenommen von den Grundzentren Osterwieck und Dardesheim hinter den Darstellungen der bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungspläne zurück. Der vorliegende Flächennutzungsplan sieht darüber hinaus für alle anderen Ortschaften nur punktuell Veränderungen vor, die im gesamtstädtischen Maßstab als nicht erheblich zu betrachten sind. Die vorliegenden Landschaftspläne bieten eine geeignete Grundlage zur Bewertung dieser vorgesehenen Veränderungen. Über eine Fortschreibung des Landschaftsplanes (bestehend aus zwei Einzelplänen) im Sinne des § 5 Abs. 2 NatSchG LSA wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Derzeit ist hierfür kein Erfordernis erkennbar.

3. Siedlungsentwicklung der Stadt Osterwieck

3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Osterwieck

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Osterwieck hat neben der Integration der durch Gebietsänderung hinzugekommenen Ortschaften auch eine Neuformulierung des Siedlungsleitbildes als wesentliche Zielstellung. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die Schwerpunkte der Stadtentwicklung **Wohnen - Gewerbe – Tourismus/ Erholung einander** mit ihren jeweiligen räumlichen und funktionalen Ansprüchen nicht behindern, sondern ergänzen. Insbesondere müssen die unterschiedlichen Erfordernisse an die Standorte durch Wohnen – Gewerbe und Tourismus abgestimmt werden. Osterwieck versteht sich als ein Standort für Ideen und Potenziale der Zukunft. Die Ortschaften sollen entsprechend ihrer traditionellen Struktur und ihrer Potenziale gleichberechtigt untereinander und den Grundzentren (Osterwieck und Dardesheim) gegenüber behandelt und gefördert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale und die Stärkung des Innenbereiches in allen Ortschaften. Nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale durch geplante Bauflächenausweisungen in den noch rechtswirksamen F-Plänen der einzelnen Ortschaften (die kein Grundzentrum sind) sollen konsequent rückgewidmet werden, um eine Ausdünnung des Siedlungskerns bei gleichzeitiger Flächenexpansion zu verhindern.

Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die Stadt Osterwieck in die Lage versetzt werden, mit den Ortschaften Osterwieck und Dardesheim als Grundzentren, den zentralörtlichen Aufgabenbereich auch zukünftig auszufüllen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

- 1. Stärkung der historischen Ortskerne in allen Ortschaften als identitätsstiftende Bereiche durch:**
 - Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.
 - Erhaltung und Ausbau der Funktion Osterwiecks und Dardesheims als grundzentraler Versorgungsstandort.
 - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung leer stehender Substanz und Baulückenschließungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Demografischen Wandels der Bevölkerungsstruktur.
 - Durchführung bzw. Weiterführung von Maßnahmen der Stadtsanierung und Dorfentwicklung zur effektiven Bündelung von Fördermitteln und Eigenanteilen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- 2. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung in den Ortschaften (ausgenommen der Grundzentren Osterwieck und Dardesheim) im Wesentlichen auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen bzw. Auslastung erschlossener Baugebiete durch:**
 - Reduzierung der Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen gegenüber den Darstellungen in den noch rechtswirksamen F-Plänen der Ortschaften.
 - Ausweisung neuer Baufläche nur im Rahmen des Eigenbedarfs der Ortschaften.
 - Erschließung von innerörtlichen Nutzungsbrachen für eine Wohnbebauung .
 - Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen für den Wohnungsbau in nachgefragten Wohnformen.
 - Berücksichtigung der Auswirkungen des Demografischen Wandels der Bevölkerung. Die geänderten Altersstrukturen und die hohe Lebenserwartung wird wohnungswirtschaftlich dazu führen, dass die Wohnungsbestände in den kommenden Jahren alten- und behindertengerecht umzugestaltet sind. Altersgerechte Wohnungen stellen eine längerfristige eigenständige Lebensführung sicher. Letzteres soll besonders in allen Ortschaften gefördert werden.

- 3. Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Förderung der Industrie- und Gewerbeansiedlung in Osterwieck durch:**
 - Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebieten in der Ortschaft Osterwieck entsprechend seiner regionalen Bedeutung als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe. Aufgrund der erfolgsversprechenden Ansiedlungsvoraussetzungen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen, insbesondere im Bereich des Metall- und Maschinenbaus, der chemischen Industrie und der innovativen Wind- und Solarkraft sind hier auch Neuausweisungen vorgesehen. Die Ansiedlungen sollen auch unter Mitnutzung der bereits vorhandenen Einrichtungen erweitert werden.
 - Bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes „Hinter dem Grünen Jäger“ in Dardesheim. Dieser soll aufgrund seiner bereits schwerpunktmäßig vorhandenen Gewerbeansiedlungen und seiner sehr gut ausgebauten verkehrstechnischen Anbindung als Standort weiter entwickelt werden.
 - Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten für den Eigenbedarf in den Ortschaften Berßel, Bühne, Lüttgenrode, Rhoden, Schauen, Deersheim, Hessen, Veltheim und Zilly. Für die Bestandssicherung bzw. Erweiterung von ortsgebundenen, kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben.

4. Stärkung und Ausbau von Tourismus und Erholung durch:

- Nutzung regional bedeutsamer Standorte der Kultur (Fachwerkstadt Osterwieck und Wasserburg Zilly) und landschaftsräumlicher Potenziale für die Entwicklung des Tourismus und der Erholung (wie zum Bs. Erweiterung des vorhandenen Freibades in der Ortschaft Osterwieck um einen Zeltplatz/ Campingplatz).
- Erhöhung der Freizeit- und Erholungsangebote, verbunden mit einer Modernisierung der touristischen Infrastruktur.
- Verstärkt themengebundene Ausrichtung der Angebote auf bestimmte Zielgruppen unter Berücksichtigung der vorhandenen gebietstypischen Potenziale.
- Bereitstellung von Sonderbauflächen, die der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen, zur Standortsicherung und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen (Hotel, Pension, Reithalle und Wassermühle) in den Ortschaften Osterwieck, Dardesheim und Schauen.
- Bereitstellung von Sonderbauflächen, welche die Entwicklung von neuen Freizeitanlagen ermöglichen. Hier die Umsetzung des regional bedeutsamen Vorhabens Golfplatz Osterwieck entsprechend REPHarz.
Eine weitere geplante Fläche für eine Freizeitanlage (Informations- Bildungs- und Erlebniszentrum für erneuerbare Energien) ist in der Ortschaft Dardesheim vorgesehen. Mit der Darstellung im F-Plan als Sonderbaufläche soll die Umsetzung des Vorhabens „Energiepark Druiberg“ ermöglicht werden.

5. Nutzung der endogenen Potenziale der Landwirtschaft für eine, die örtliche Identität stärkende, Ortsentwicklung

- Stärkung und Erhaltung der Landwirtschaft als örtliche Erwerbsgrundlage, Begrenzung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen durch den Bodenabbau
- Sicherung einer geordneten Eigenentwicklung der Ortschaften als Wohnstandort.
- Vorbereitung und Umsetzungen von Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch Förderung und Entwicklung von Projekten für die Integrierte ländliche Entwicklung und der Lokalen Aktionsgruppe für das Programm LEADER.

6. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder.
- Freihaltung von Niederungsbereichen und Gewässerrandbereichen der Ilse von Bebauung zur Schaffung von Grünzäsuren.
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit.
- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch Konzentration der Entwicklung von Gewerbe in den Gewerbe-/ Industriegebieten.
- Sanierung von belasteten Böden nach Erfordernis.
- Bei Stadterweiterungen der Ortschaft Osterwieck und neuen Baugebieten sind vorhandene Freiraumstrukturen zu berücksichtigen bzw. an die angrenzenden Landschaftsräume anzubinden.
- Die vorhandenen Kleingartenanlagen entsprechend Bundeskleingartengesetz sind aufgrund ihrer Funktion (positive Auswirkung auf das Stadtklima, Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Erholung) zu erhalten und zu sichern.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Vorbemerkung

Im Rahmen der Bauleitplanung nimmt die Bevölkerungsentwicklung und deren Altersstruktur eine Schlüsselstellung im Planungsprozess ein. Sie ist ausschlaggebend für die Ausweisung von Bauflächen, für Infrastruktureinrichtungen und die Planung von Erschließungskonzepten bis zum Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Um die Bodennutzung entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde darstellen zu können, wird versucht mit Hilfe von Prognosen entscheidende Entwicklungen für die Stadt (anhand verschiedener Faktoren und Datengrundlagen des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt) bis zum Jahr 2025 zu prognostizieren.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Stadt Osterwieck mit allen Ortschaften (*Quelle: Statistisches Landesamt LSA*)

Stichtag	Bevölkerung	männlich	weiblich	Bevölkerung zum Vorjahr
31.12.2010	12 032	6 091	5 941	-169
31.12.2009	12 201	6 157	6 044	-147
31.12.2008	12 348	6 216	6 132	-167
31.12.2007	12 515	6 291	6 224	-76
31.12.2006	12 591	6 281	6 310	-167
31.12.2005	12 758	6 372	6 386	-198
31.12.2004	12 956	6 448	6 508	-150
31.12.2003	13 106	6 535	6 571	-191
31.12.2002	13 297	6 621	6 676	-55
31.12.2001	13 352	6 613	6 739	-30
31.12.2000	13 382	6 619	6 763	-389
31.12.1995	13 771	6 756	7 015	-172
31.12.1990	13 943	6 761	7 182	
2010-1990	-1.911	-670	-1.241	-1.911
Jahr	Bevölkerungsveränderung	Wanderungssaldo	Geburtenüberschuss/-defizit (-)	
2010 zu 2009	-169	-109	-59	
Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Lebendgeborene	Gestorbene
2010 zu 2009	392	501	81	140

Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen (mit Hauptwohnsitz) von 1990 bis 2010

Eine Differenzierung der Einwohnerzahlen nach den Ortsteilen, für die historischen Zeiträume liegt seitens des Statistischen Landesamtes nicht vor.

Die letzte Differenzierung für die Ortsteile erfolgte mit **Stichtag 31.12.2009** durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt (STALA), für die Einwohner der ehemaligen Gemeinde Aue-Fallstein und der ehemaligen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck.

In Osterwieck leben mit Stand 2010, 180 Einwohner mit Nebenwohnsitz.

Die Angaben für die Ortsteile der Gemeinde Aue-Fallstein beruhen auf Ermittlungen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Osterwieck. Mit Gründung der Einheitsgemeinde Osterwieck zum 01.01.2010 werden keine offiziellen Statistiken getrennt nach Ortschaften geführt.

Nr.	Ortschaft	Bevölkerung	männlich	weiblich	Anteilmäßig an der Gesamt- bevölkerung in % (*)
1	Osterwieck	3 708	1 842	1 842	30,4
2	Berßel	701	337	364	5,7
3	Bühne mit OT	548	268	280	4,5
4	Lüttgenrode mit OT	720	374	346	5,9
5	Rhoden	449	221	228	3,7
6	Schauen	536	308	228	4,4
7	Wülperode mit OT	535	266	269	4,4
	<i>Aue-Fallstein davon</i>	5 004	2 541	2 463	
8	Dardesheim	836	423	413	6,9
9	Deersheim	785	402	383	6,4
10	Hessen	1 354	687	667	11,1
11	Osterode am Fallstein	187	100	87	1,5
12	Rohrsheim	586	298	288	4,8
13	Veltheim	453	237	216	3,7
14	Zilly mit OT	803	411	392	6,6
Gesamt		12 201	6 157	6 044	100,0

Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortschaften zum 31.12.2009

(*) Grundlage für die Aufteilung der Bevölkerung nach Ortschaft, entsprechend der Prognose für die Einwohnerentwicklung bis 2025 des STALA im Kapitel 3.2.2

Fazit:

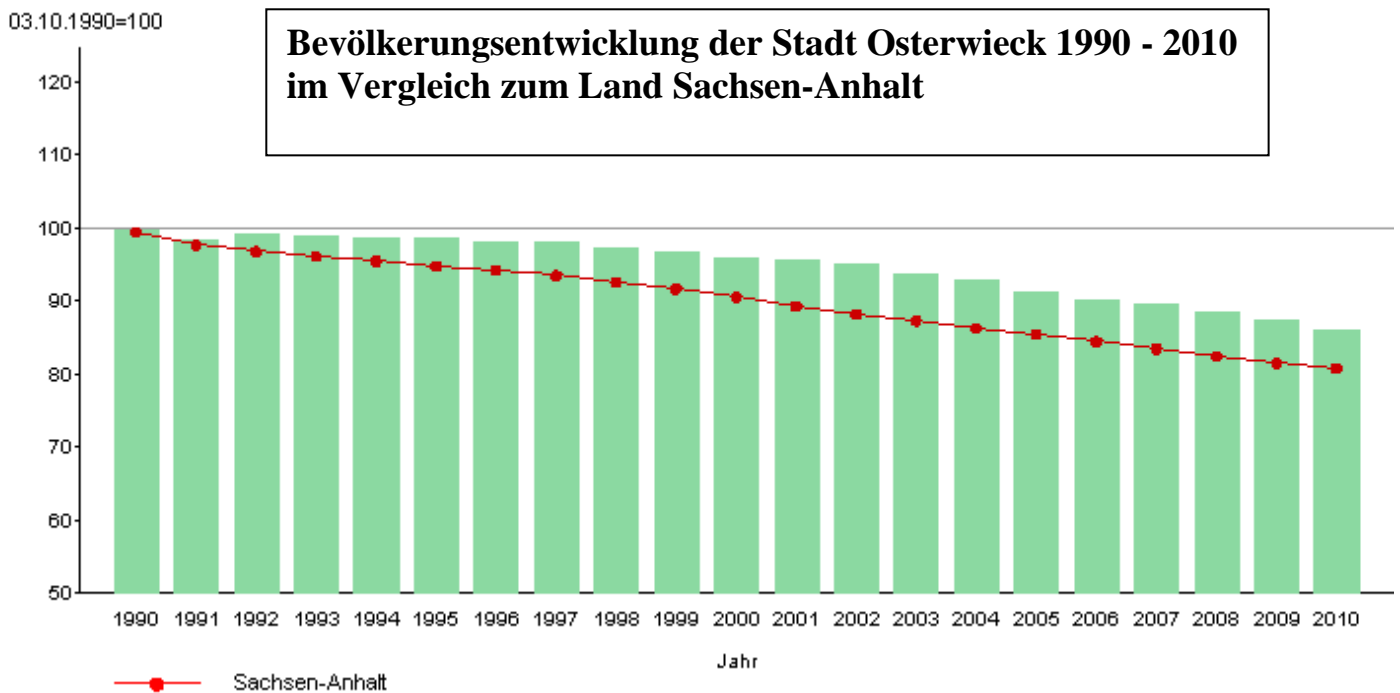
Die Bevölkerungszahl im Gebiet der Einheitsgemeinde Osterwieck verringerten sich vom Jahr 1990 von 13 943 Einwohnern um 1 911 (13,71 Prozent) Einwohner auf 12.032 Einwohner im Jahr 2010.

Die Bevölkerungszahlen, bezogen auf das Land Sachsen-Anhalt, verringerten sich im gleichen Zeitraum von 2 873 957 auf 2 335 006 Einwohner. Es erfolgt somit eine Reduzierung um 538 951 Einwohner was ca. 18,75 Prozent gegenüber dem Basisjahr entspricht.

Im Vergleich zum Land Sachsen-Anhalt im o.g. Zeitraum, ist der Bevölkerungsrückgang in Osterwieck **geringer** als der des Landesdurchschnitts.

Die Bevölkerungsentwicklung, wie oben beschrieben, ist im *nachstehenden Diagramm des Landesamtes für Statistik* anschaulich dargestellt worden.

Die Angaben beziehen sich auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Osterwieck.



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung von allgemeinen Tendenzen bestimmt wird, die landesweit in ganz Sachsen-Anhalt gelten, zeigen die Migrationsbewegungen Sonderentwicklungen die nach Lage und Entwicklung der jeweiligen Gemeinde erheblich differieren.

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2010 (Quelle: STALA)

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2000 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2010	392	501	-109
2009	346	433	-87
2008	423	537	-114
2007	419	439	-20
2006	367	474	-107
2005	366	521	-155
2004	372	495	-123
2003	426	577	-151
2002	517	527	-10
2001	495	513	-18
2000	425	498	-73
Gesamt	4 548	5 515	-967

Tabelle 4: Wanderungsbewegungen Stadt Osterwieck

Aus den vorstehenden Tabellen sind folgende Rückschlüsse ableitbar. Es gibt seit dem Jahr 2000 Einwohnerverluste durch überregionale Fortzüge, die sich seither, wenn auch mit starken jährlichen

Schwankungen, stabilisiert haben. Der durchschnittliche Wanderungsverlust im Zeitraum der Jahre 2000-2010 beträgt ca. 87,90 Einwohner pro Jahr. Dieses entspricht 0,68 % der Bevölkerung der Stadt pro Jahr in diesem Zeitraum (Durchschnitt 12.776 Einwohner).

Der Landesdurchschnitt für den gleichen Zeitraum beträgt 16.266 Einwohnern pro Jahr. Dies entspricht 0,66 % der gesamten Bevölkerung des Landes pro Jahr in diesen Zeitraum (Durchschnitt 2.463.306 Einwohner). Damit liegt Osterwieck hinsichtlich der Wanderungsverluste im Landesdurchschnitt des Landes Sachsen – Anhalt.

Die Entwicklung der Migration hängt im Wesentlichen von folgenden 3 Arten von Wanderungsgründen ab:

- *Arbeitsplatzorientierte Gründe*
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt. Zuzugszahlen steigen, wenn in einer Stadt die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt ziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Städten und Gemeinden, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. Dies trifft im vergangenen Zeitraum auf Osterwieck besonders zu. Die überregionalen Wegzüge sind auf das geringe Arbeitsplatzangebot in der Region zurückzuführen.
- *Wohnungsorientierte Gründe*
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem zwischen Ortsteilen und Gemeinden in der gleichen Gegend statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Leider liegen hinsichtlich der Wanderungen zwischen den Ortschaften keine Daten vor.
- *Persönliche Gründe*
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe dürften zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung haben, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, dürfte ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering sein.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2010 (Quelle: STALA)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Osterwieck weicht vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt nur geringfügig ab. Aufgrund der unter den Sterbeziffern liegenden Geburtenziffern ist ein Einwohnerrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Saldo
2010	81	140	-59
2009	90	150	-60
2008	87	140	-53
2007	92	149	-57
2006	68	129	-61
2005	90	133	-43
2004	102	129	-27
2003	114	154	-40
2002	107	152	-45
2001	106	118	-12
2000	102	147	-45
Gesamt	1 039	1 541	-502

Tabelle 5: Geburten und Sterbefälle

Der Einwohnerrückgang durch natürliche Bevölkerungsentwicklung betrug im Zeitraum der Jahre Anfang 2000 bis Ende 2010 im Durchschnitt 46 Einwohner pro Jahr. Dieses entspricht 0,37 % der Bevölkerung der Stadt pro Jahr (im o.g. Zeitraum). Der Landesdurchschnitt für den o.g. Einwohnerrückgang im gleichen Zeitraum beträgt 12.240 Einwohnern pro Jahr. Dieses entspricht 0,49 % der gesamten Bevölkerung des Landes pro Jahr in diesem Zeitraum. Damit ist die Tendenz hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Osterwieck positiver als der Landesdurchschnitt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist auch hinsichtlich der Altersgruppen in der Stadt Osterwieck insgesamt positiver zu bewerten, als der Durchschnitt im Land Sachsen-Anhalt. Die Zusammensetzung der Altersgruppe ist im Einzelnen den nachstehenden Tabellen und Diagrammen zu entnehmen.

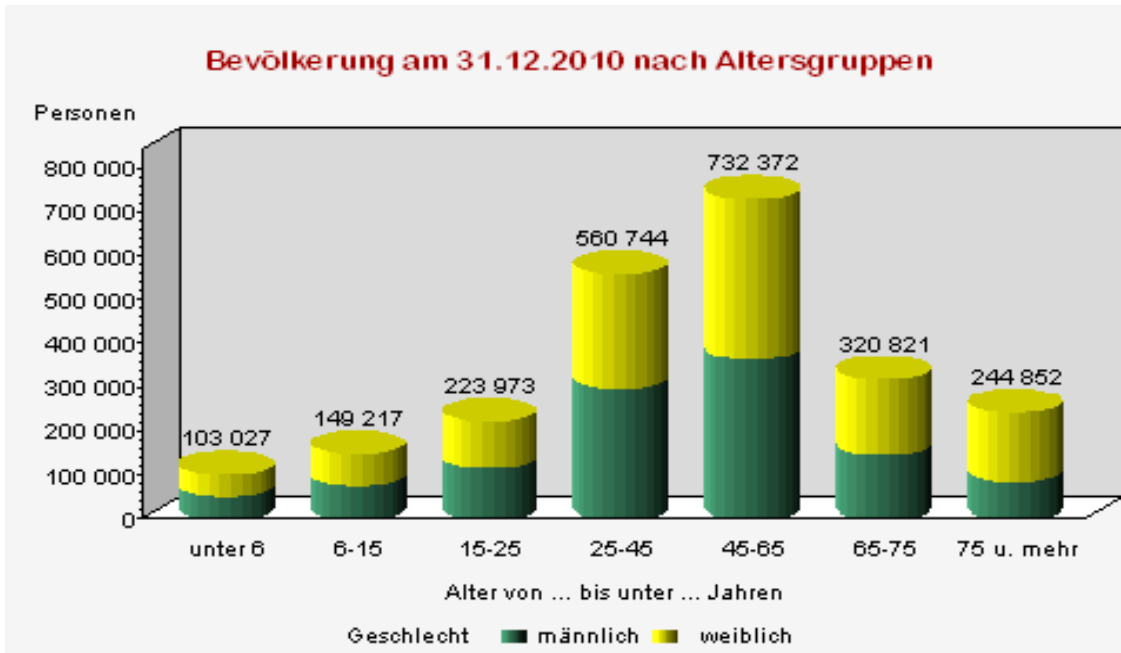
Entsprechend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich folgende **Altersstruktur entsprechend Stand 31.12.2010** (Quelle STALA) im Vergleich:

a) **Land Sachsen-Anhalt**

Alter von....bis unter....Jahren	Anzahl der Personen je Altersgruppe	Personen je Altersgruppe in %
unter 6 Jahre	103 027	4,4
6-15	149 217	6,4
15-25	223 973	9,6
25-45	560 744	24,0
45-65	732 372	31,4
65-75	320 821	13,7
75 u. mehr	244 852	10,5
Gesamt Bevölkerung	2 335 006	100%

Tabelle 6: Altersstruktur Land LSA

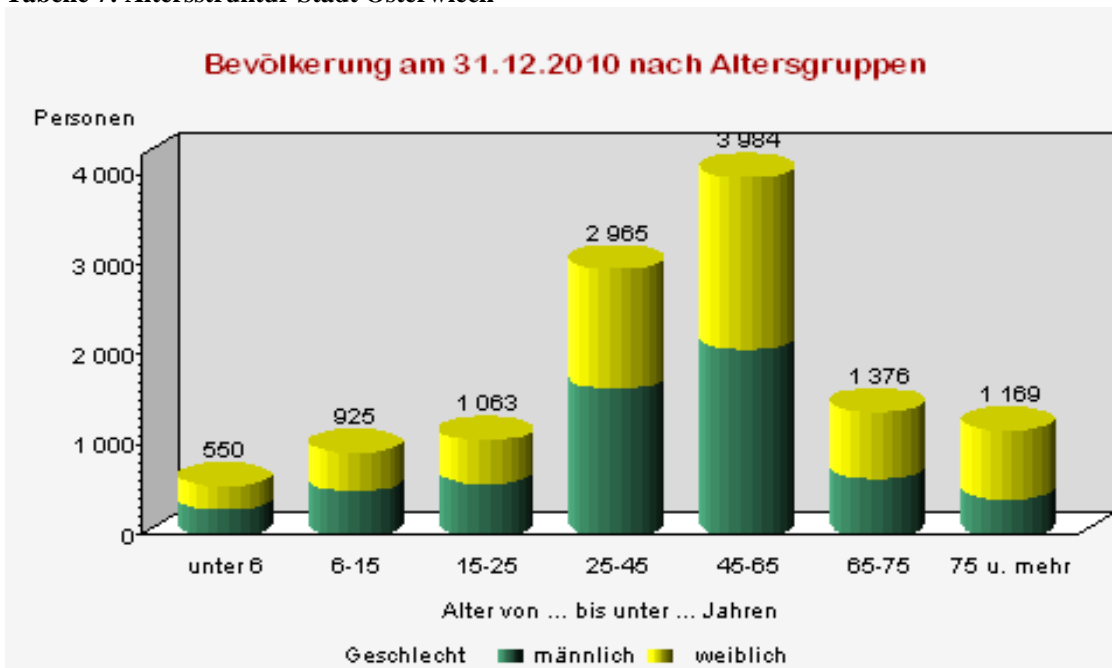
Die Bevölkerung nach Altersgruppen, wie oben beschrieben, ist im *nachstehenden Diagramm des Statistischen Landesamtes* anschaulich dargestellt worden.



b) Stadt Osterwieck

Alter von....bis unter....Jahren	Anzahl der Personen je Altersgruppe	Personen je Altersgruppe in %
unter 6 Jahre	550	4,6
6-15	925	7,7
15-25	1 063	8,8
25-45	2 965	24,6
45-65	3 984	33,1
65-75	1 376	11,4
75 u. mehr	1 169	9,7
Gesamt Bevölkerung	12 032	100%

Tabelle 7: Altersstruktur Stadt Osterwieck



3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Osterwieck bis 2025

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Osterwieck bis zum Jahr 2025 ist die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) für das Land Sachsen-Anhalt nach Landkreisen und Gemeinden.

Mit Kabinettsbeschluss des Landtages Sachsen-Anhalt vom 20. April 2010 wurden die Ergebnisse der 5. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt.

Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2025, auf Grundlage des Basisjahres 2008. Verwendet wurden die Prognosedaten für die Stadt Osterwieck. (Eine Aufteilung nach Ortschaften enthält diese Prognose nicht.) Die Daten der Vergangenheit haben keine signifikanten Abweichungen von den hierbei zu Grunde gelegten Tendenzen ergeben, so dass die Übernahme der Prognose für die Entwicklung bis 2025 möglich ist. Die Aufteilung innerhalb der Ortschaften der Stadt Osterwieck erfolgt unter Annahme eines prozentual gleich verteilten Rückgangs der Einwohnerzahlen in allen Ortschaften.

Der Anteil der Einwohner je Ortschaft beruht auf der prozentual ermittelten Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, entspr. Kapitel 3.2.1. **Tabelle 3.**

	Anteilmäßig Je Ortschaft in %	Basisjahr 2008	Prognose 2010	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
Stadt Osterwieck	100	12 348	12 091	11 524	10 912	10 213
1) Osterwieck	30,4	3754	3676	3 503	3 317	3 105
2) Berßel	5,7	704	689	657	622	582
3) Bühne mit OT	4,5	556	544	519	491	460
4) Lüttgenrode mit OT	5,9	729	713	680	644	603
5) Rhoden	3,7	457	447	426	404	378
6) Schauen	4,4	543	532	507	480	449
7) Wülperode mit OT	4,4	543	532	507	480	449
8) Dardesheim	6,9	852	834	795	753	705
9) Deersheim	6,4	790	774	738	698	653
10) Hessen	11,1	1372	1344	1 279	1 211	1 134
11) Osterode am Fallstein	1,5	185	181	173	164	153
12) Rohrsheim	4,8	593	580	553	524	490
13) Veltheim	3,7	457	447	426	404	378
14) Zilly mit OT	6,6	815	798	761	720	674

Tabelle 8: Einwohnerentwicklung (nach Hauptwohnsitz) entsprechend den Ergebnissen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose

Anteil ausgewählter Altersgruppen an Bevölkerung insgesamt

Merkmal		2008	2025
Unter 20 jährige	%	16,4	14,6
20 bis unter 65 jährige	%	62,7	54,3
65 und älter	%	20,9	31,1

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt prognostiziert damit folgende voraussichtliche Bevölkerungsveränderung bis 2025:

- Bevölkerung 2008 mit 12 348 Einwohnern
- Bevölkerung 2025 mit 10 213 Einwohnern
- Bevölkerungsveränderung in % -17,3.

Dies bedeutet für die Stadt Osterwieck einen Verlust von Ende 2008 bis zum Ende des Jahres 2025 um 2.135 Einwohner. Dieses entspricht einen jährlichen Verlust von ca. 126 Einwohnern. Die Bevölkerungsverluste im Vergleich dazu, liegen im Land Sachsen – Anhalt mit 18,6 % und im Landkreis Harz mit 20% entsprechend der 5. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Damit ist der prognostizierte Bevölkerungsrückgang für Osterwieck positiver bewertet worden als der des Landes- und Kreisdurchschnittes.

(In der Prognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich ausschließlich um Einwohner mit Hauptwohnsitz in Osterwieck handelt. Für die Berechnung des Wohnungsbedarfs sind die Einwohner mit Nebenwohnsitz (Stand 2010, 180 Einwohner) hinzuzurechnen.)

Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von keiner erheblichen Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamtes ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab.

Eine erheblich positive Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamtes wäre nur dann zu erwarten, wenn es gelänge, neue Arbeitsplätze in erheblichem Umfang durch eine Ansiedlung von größeren Betrieben bzw. den Ausbau des Tourismussektors zu schaffen.

Hierbei kann sich insbesondere die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebieten in der Ortschaft Osterwieck, entsprechend seiner regionalen Bedeutung als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe, positiv auswirken.

Ein erheblicher Zuzug aus arbeitsplatzorientierten Gründen nach Osterwieck wäre jedoch nur dann zu verzeichnen, wenn sich der Arbeitsmarkt des Landkreises Harz (mit Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) gleichermaßen dynamisch entwickeln würde. Dies ist jedoch bisher nicht erkennbar. Auch in der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, wird der Bevölkerungsverlust mit –20,% höher prognostiziert als der von Osterwieck mit einem Verlust von –17,3% der Bevölkerung.

Ein entscheidendes Ziel der gemeindlichen Flächennutzungsplanung muss es auch sein, das Potenzial für eine Eigenentwicklung der Bevölkerung in den Ortschaften (die keine Grundzentren sind) der Stadt Osterwieck langfristig zu sichern, um Abwanderungen vor allem junger Menschen aus den Ortschaften zu verhindern.

Ziel muss es sein, eine Steigerung der Lebensqualität auch in den o.g. Ortschaften zu erreichen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist dies z.B. durch Regelungen zur Bereitstellung kapazitätsgerechter Ver- und Entsorgungseinrichtungen, zur Sicherung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs, zur Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohnumfeldes oder der Erhaltung von Freizeit- und Sporteinrichtungen zu verwirklichen.

Die aus der Prognose des Statistischen Landesamtes entwickelte Prognose **für die Stadt Osterwieck** wurde als Grundlage für die nachfolgenden Bauflächenbedarfsberechnungen verwendet.

3.3. Bauflächenausweisung

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan können sich insbesondere auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung – Baufläche (gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO) erstrecken.

Eine Darstellungstiefe in Baugebiete (gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO) ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht empfehlenswert.

Für die Zweckbestimmung eines Baugebietes ist vor allem die Festsetzung nach der besonderen Art des Baugebietes maßgebend. Hat sich die Gemeinde bereits im Zuge der F-Planung für die Darstellung eines Baugebietes entschieden, hat sie grundsätzlich keinen Einfluss mehr auf die Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen, da diese durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben ist.

Aus dem vorher Gesagten hat sich die Stadt Osterwieck entschieden, in ihrem F-Plan Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, nach § 1 BauNVO auszuweisen. *In den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der Ortschaften wurden ebenfalls mehrheitlich Bauflächen und keine Baugebiete ausgewiesen.*

3.3.1. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen gemäß §1 Abs. 1 Nr.1 BauGB dienen vorrangig oder ausschließlich dem wohnen. Osterwieck und Dardesheim wurden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (Pkt. 4.2., Z 11) als Grundzentren ausgewiesen. Das heißt, insbesondere bei der Gewerbe- und Wohnbauflächenausweisung können in den Grundzentren über den Eigenbedarf hinaus für den Verflechtungsbereich Flächen ausgewiesen werden. (Der Verflechtungsbereich umfasst das Mittelzentrum Wernigerode und Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums.) In den übrigen Ortschaften ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

3.3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Für den Umfang der Darstellungen von Wohnbauflächen ist es erforderlich, aufbauend auf den Bestand an Wohnraum, dem zu erwartenden Wohnungszuwachs und der Bevölkerungsprognose den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen im Jahr 2025 zu prognostizieren.

Bestand an Wohnraum in der Stadt Osterwieck

Die Anzahl an Wohneinheiten (WE) hat sich trotz Bevölkerungsrückgang in den letzten Jahren stetig erhöht. Die Anzahl stieg von Ende des Jahres 2000 bis zum Ende Jahres 2010 um 189 Wohngebäude an.

Die Ursachen hierfür liegen hauptsächlich im anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten. Der Wandel der Lebensstile bringt gerade bei der Bevölkerung in jüngeren und mittleren Jahren mehr Singlehaushalte mit sich, die steigende Lebenserwartung lässt die Zahl kleinerer Haushalte aber auch im Seniorenalter wachsen.

Der überwiegende Teil dieser Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren pro Jahr ca. 19 neue Wohngebäude errichtet, **davon in den letzten 5 Jahren ca. 11 WE**. Es wird eingeschätzt das sich die künftige jährliche Errichtung von Einfamilienhäusern, als dominierende Wohnform bei 11 WE pro Jahr einpegeln wird.

Die folgenden Übersichten des Statistischen Landesamtes (STALA) zeigen die Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Jahren 2000 bis 2010 in der Stadt Osterwieck inkl. aller Ortschaften.

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen ¹⁾	Wohnfläche 100 m ²
2010	4 097	6 479	5 727
2009	4 086	6 465	5 704
2008	4 080	6 452	5 690
2007	4 069	6 436	5 673
2006	4 055	6 421	5 650
2005	4 041	6 398	5 623
2000	3 908	6 236	5 420

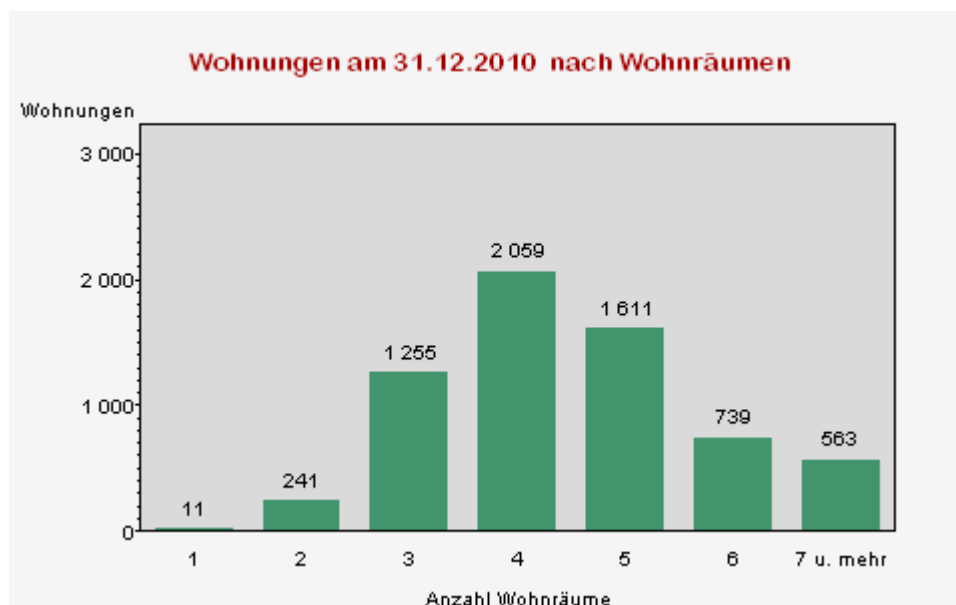
Tabelle 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes – Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen

Jahr	Insgesamt	Anzahl der Wohnungen ¹⁾ mit ... Räumen ²⁾						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
2010	6 479	11	241	1 255	2 059	1 611	739	563
2009	6 465	11	242	1 254	2 057	1 604	738	559
2008	6 452	11	241	1 247	2 053	1 609	736	555
2007	6 436	11	241	1 246	2 048	1 605	730	555
2006	6 421	11	242	1 245	2 048	1 599	727	549
2005	6 398	11	242	1 241	2 041	1 592	725	546
2004	6 373	11	241	1 238	2 041	1 581	718	543
2003	6 336	11	240	1 235	2 033	1 568	707	542
2002	6 286	11	232	1 233	2 027	1 548	701	534
2001	6 255	11	230	1 234	2 024	1 534	693	529

Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes – Wohnungen nach Wohnräumen

¹⁾ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾ Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m² haben. Sie werden nach Zimmern und Küchen unterschieden. (Nichtwohngebäude sind Gebäude in denen mind. Die Hälfte der Gesamtnutzung nicht für Wohnzwecke genutzt wird.)

Die Wohnungen nach Wohnräumen, wie oben beschrieben, ist im *nachstehenden Diagramm des Statistischen Landesamtes* anschaulich für das Jahr 2010 dargestellt worden.



Die Stadt Osterwieck verfügt zum Stichtag 31.12.2010 über 6.479 Wohnungen (WE). Dabei ist allerdings zu beachten, dass in der Wohnungsbestandsstatistik noch immer Wohnungen mitgezählt werden, die nicht bezogen sind.

Die größten Wohnungsunternehmen der Einheitsgemeinde Osterwieck sind die Wohnungsgesellschaft Osterwieck mbH (100-ige Tochter der Stadt Osterwieck) und die Wohnungsgenossenschaft e. G. „Florian Geyer“.

Die Wohnungsgesellschaft mbH verfügt über einen Wohnungsbestand von 374 WE wovon ca. 100 WE leer stehen. Die Wohnungsgenossenschaft verfügt über 186 WE wovon ca. 30 WE leer stehen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von 6.479 WE stehen mind. 6 %, ca. 390 WE leer (Sanierungsgebiet Osterwieck und Plattenbauten in den Ortschaften). Weitere 2 %, ca. 130 WE, sind in den Ortschaften des ehemaligen Grenzgebietes aufgrund ihres Sanierungsbedarfs nicht bewohnt. Dementsprechend waren zum Stichtag 31.12.2010 lediglich 5.959 Wohnungen belegt. Der größte Teil Wohnungen, nimmt hierbei die Gruppe 4 bis 5 Raumwohnungen mit 57 % ein. Ausgehend von der Bevölkerung im gleichen Zeitraum von 12.032 Einwohnern und 180 Einwohnern mit Nebenwohnsitz, beträgt die Haushaltsgröße pro Wohneinheit im Durchschnitt 2,05 Personen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der steigenden Zahl der Senioren wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen (hier insbesondere die Wohnform „Betreutes Wohnen“) steigen.

Für die künftige Entwicklung wird eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten erwartet. Dafür sprechen folgende Indizien: Die weiter sinkende Alterssterblichkeit, die immer noch höhere Lebenserwartung der Frauen sowie die schneller als bei Frauen zunehmende Lebenserwartung der Männer führen künftig zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter. Hinzukommen die niedrige Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität, was für mehr kleinere Haushalte bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter spricht.

3.3.1.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften bis 2025

Mit der Wohnungsbedarfsprognose wird ermittelt, wie viel Wohneinheiten (WE) aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszahl im Jahr 2025 zur Verfügung stehen sollen. Für die Wohnungsbedarfsprognose sind den prognostizierten Einwohnern (EW) mit Hauptwohnsitz (10.213) die mit Nebenwohnsitz (ca. 180 EW) hinzuzurechnen. Womit im Jahr 2025 für 10.393 Einwohner Wohnungen zur Verfügung stehen müssen.

Die klassische, überwiegend an der Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete Wohnungsbedarfsermittlung ist heute nicht mehr ausreichend, weil:

- der Leerstand im Geschosswohnungsbau, nicht durch den Bedarf an Eigenheimen kompensiert werden kann,
- die Alterung der Bevölkerung andere Wohnformen erfordert,
- die Wohnvorstellungen in allen Altersgruppen wesentlich ausdifferenzierter sind als in der Vergangenheit,
- die Fixierung auf den Erhalt des Bestandes auch die unabänderlichen Schwächen des Bestandes konserviert,
- die Komplettsanierung und Modernisierung von Teilen des Bestandes (volks)wirtschaftlich nicht sinnvoll ist,
- **der Überschuss an Wohnungen aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung würde theoretisch genommen für Osterwieck bedeuten, dass kleine historisch gewachsene Ortschaften teilweise zurückgebaut werden müssten.**

Unter Berücksichtigung des o.g. wird der künftige Wohnungsbedarf in Osterwieck durch folgende Bestimmungsgrößen ermittelt:

1. Bedarf entsprechend Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025

Entsprechend der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Tabelle 8) werden für Osterwieck 10.213 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert (Ausgang Prognose 2010 mit 12.091 Einwohner).

Für die Wohnbedarfsprognose sind die ca. 180 Einwohner mit Nebenwohnsitz hinzuzurechnen, womit im Jahr 2025 für etwa 10.393 Einwohnern Wohnraum zur Verfügung stehen muss. Dementsprechend wird ein Einwohnerrückgang um 1.698 Einwohner (-1.878 Einwohner Prognose Hauptwohnsitz + 180 Nebenwohnsitz) prognostiziert. Bei Annahme einer gleichbleibenden Haushaltsgröße, wie im Jahr 2010 von 2,05 Einwohnern/ Haushalt ergibt sich ein Minderbedarf von insgesamt 828 Wohnungen.

2. Bedarf entsprechend Bevölkerungsentwicklung und bei Berücksichtigung einer verkleinerten Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Wohnflächenbedarf je Einwohner sind komplementär, da mit der Abnahme der Haushaltsgrößen in der Regel auch eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner verbunden ist.

Für den Flächennutzungsplan Osterwieck wurde die berechnete durchschnittliche Haushaltsgröße entsprechend dem Wohnungs- und Bevölkerungsbestand des Jahres 2010 mit dem Wert von 2,05 Einwohner/ Haushalt in Ansatz gebracht.

Für die Prognose zur Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2025 wurde die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Prognose, für die Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, für die Neuen Bundesländer zum Ansatz gebracht. Dementsprechend würden sich bis zum Jahr 2025 die Haushalte um 0,19 Einwohner/ Haushalt verkleinern.

Das heißt, für 10 393 Einwohner wären bei einer Haushaltsgröße von 1,86 Personen/ Haushalt 5 588 Wohnungen erforderlich. Im Basisjahr 2010 verfügten Osterwieck mit einer Haushaltsgröße von 2,05 Personen/ Haushalt über 5.959 Wohnungen die belegt waren. Die belegten Wohnungen bilden die Grundlage für die Bedarfsberechnung.

Durch den Bevölkerungsrückgang und unter Berücksichtigung einer verkleinerten Haushaltsgröße besteht ein Minderbedarf von **371 Wohnungen** gegenüber dem Basisjahr 2010.

Haushaltsstuktorentwicklung	Für das Jahr 2010 Berechnung Kapitel 3.2.1.1.	Jahr 2025 Prognose Statistisches Bundesamt	Differenz vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2025
Personen/Haushalt	2,05	1,86	0,19
Wohnungsbestand/-bedarf	5.959	5.588	- 371

Hinweis:

Eine Leerstandsquote von ca. 6 % ist im Basisjahr vorhanden und wird auch im Prognosejahr 2025 vorhanden sein, aus diesem Grund wurde diese bei der Berechnung außer acht gelassen. Ein Idealfall eines zu 100% ausgelasteten Wohnmarktes kann nicht als realistische Annahme herangezogen werden, da immer ein über die Fluktuationsreserve hinausgehender „struktureller“ Leerstand vorhanden sein wird.

3. Bedarf an Angeboten für bestimmte, Wohnformen bis zum Jahr 2025

Durch Einwohnerrückgang ist in Osterwieck ein teilweiser Leerstand an Wohnungen im Geschosswohnungsbau festzustellen und wird auch künftig bestehen. Dieser Überschuss an Wohnungen im Geschosswohnungsbau kann nicht durch den Bedarf an Eigenheimen kompensiert werden. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist in Osterwieck derzeit nicht erkennbar.

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in Osterwieck bis zum Jahr 2025 Angebote.

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnform werden künftig altersgerechte Wohnungen für Betreutes Wohnen sein.

Einfamilienhäuser:

Ein Flächenbedarf besteht somit in Osterwieck für den Einfamilienhausbau und für altersgerechte Wohnungen. In den Jahren 2005 bis 2010 wurden insgesamt 56 Wohngebäude neu gebaut (Quelle: STALA Tabelle 9).

Der überwiegende Teil dieser Wohngebäude waren Einfamilienhäuser. Im Durchschnitt wurden in den letzten Jahren ca. 11 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet. Die Behebung des strukturellen Defizits des Wohnungsangebotes wird auch zukünftig trotz des Einwohnerrückgangs Bauflächen **für ca. 11 Wohngebäude** (Wohnform Einfamilienhäuser) pro Jahr erfordern.

(Für die Berechnung der „normalen“ Wohnung wird von der Bauform des freistehenden Einfamilienhauses ausgegangen.) Diesem prognostizierten Wohnungsfehlbedarf wird durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen (unter Berücksichtigung von innerörtlichen Baulandreserven insbesondere in den rechtskräftigen B-Plänen) im F-Plan begegnet.

Altersgerechte Wohnungen für „Betreutes Wohnen“:

Wohnen im Alter verbinden viele mit Sonderwohnformen. Jedoch die häufigste Wohnform im Alter ist die normale Wohnung. Bundesweit leben 93 % der älteren Menschen (65 Jahre und älter) im normalen Wohnungsbestand. Nur rd. 7 % leben bundesweit in besonderen altersgerechten Wohnformen, davon 4 % in Heimen und 3 % im Betreuten Wohnen, Altenwohnungen oder in besonderen gemeinschaftlichen Wohnformen (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)).

Das Betreute Wohnen hat sich zur quantitativ bedeutendsten neuen Wohnform im Alter in Deutschland entwickelt. Hier leben ältere Menschen selbstständig in einer meist barrierefreien Wohnung in einer Wohnanlage und werden regelmäßig durch einen Ansprechpartner vor Ort betreut. Auch beim Umzug ins Betreute Wohnen wird die Fähigkeit zur selbstständigen Haushaltsführung vorausgesetzt. Jedes Jahr, das ältere Menschen durch eine entsprechende Ausstattung länger in der eigenen Wohnung verbringen können, verschafft nicht nur diesen Menschen Lebensqualität sondern entlastet auch das Sozialsystem. Der Anteil der über 60-jährigen an der Bevölkerung in Osterwieck betrug 2008 rund 20 % und wird im Jahr 2025 etwa 30% der Bevölkerung betragen. Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen in angemessener Größenordnung, überwiegend im Bestand, ist ausgeschlossen.

Im Jahr 2010 standen ca. 20 altersgerechte Wohnungen für 2.545 Personen die älter als 65 Jahre waren zur Verfügung, dieses entspricht einer Versorgungsquote von 0,8 %. Der Bundesdurchschnitt liegt hier bei 3,0 %. Diese Altersgruppe wird im Jahr 2025 einen Anteil von 31,1 % der Bevölkerung ausmachen, was ca. 3.176 Personen entspricht.

Bei Erreichung der Versorgungsquote des Bundesdurchschnitts von 3 % wären somit in den nächsten 15 Jahren insgesamt 96 WE für Betreutes Wohnen bereitzustellen.

Um den strukturellen Fehlbedarf für diese Bauform auszugleichen wären zusätzlich ca. 76 Wohnungen erforderlich. Unter der Berücksichtigung des in Punkt 2 berechneten Minderbedarfs von 371 Wohnungen für das Jahr 2025, werden vom Fehlbedarf 40 WE für „Betreutes Wohnen“ gegengerechnet.

Damit reduziert sich der Minderbedarf von 371 Wohnungen um 40 Wohnungen auf 331 Wohnungen. Der verbleibende Fehlbedarf von 36 WE wird über die innerörtliche Baulandreserve am Warberg mit einer Fläche von ca. 2,6 ha im **Kernort, der Ortschaft Osterwieck abgedeckt.**

Für „Betreutes Wohnen“ werden damit keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 40 Wohnungen im Altbestand saniert bzw. behinderten- und altersgerecht umgebaut werden können.. Ein vertikaler Rückbau im Geschosswohnungsbau wird unumgänglich sein.

4. Umrechnung der Wohnungseinheiten in Wohnbaufläche:

Grundlage der Umrechnung von Wohneinheiten in Wohnbaufläche ist die durchschnittliche Größe der Wohngrundstücke im Gebiet der Stadt Osterwieck. Bei der „normalen“ Wohnung wird von der Bauform des freistehenden Einfamilienhauses ausgegangen, wie dies der absehbaren Nachfrage entspricht. Zur durchschnittlichen Grundstücksgröße pro Wohnung wurde ein Erschließungsflächenanteil hinzugerechnet.

Wohnungsbedarf in Osterwieck unter Berücksichtigung der Bestimmungsgrößen Nr. 1 bis 4 im Überblick

	Einwohner je OT in %	Bedarf aus der Einwohner-Entwicklung und Haushaltsgröße mit 1,86 EW/Haushalt bis 2025 (in WE)	Bedarf für Bauform (EFH =Einfamilienhaus/ Eigenheimbau) bis 2025 (in WE)	Bedarf für Bauform (EFH =Einfamilienhaus) bis 2025 nach Ortschaften (in WE)	Abdeckung des Bedarfs der Wohnform Einfamilienhaus aus Sp.5 - Neuausweisung - erf. Baulandreserve im Bestand
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Stadt Osterwieck	100	-331	Ergibt für pro Jahr. = 11 EFH Ergibt für den Zeitraum von 15 Jahren: = 165 EFH	165	davon 42 WE über Neuausweisung 123 WE erf. Baulandreserve
1) Osterwieck	30,4	-101		50	Neuausweisung von 22 WE erf. Baulandreserve 28 WE
2) Berßel	5,7	-19		10	Neuausweisung von 7 WE erf. Baulandreserve 3 WE
3) Bühne mit OT	4,5	-15		7	erf. Baulandreserve 7 WE
4) Lüttgenrode mit OT	5,9	-20		10	erf. Baulandreserve 10 WE
5) Rhoden	3,7	-12		6	erf. Baulandreserve 6 WE
6) Schauen	4,4	-14		7	erf. Baulandreserve 7 WE
7) Wülperode mit OT	4,4	-14		7	erf. Baulandreserve 7 WE
8) Dardesheim	6,9	-23		12	erf. Baulandreserve 12 WE
9) Deersheim	6,4	-21		11	erf. Baulandreserve 11 WE
10) Hessen	11,1	-37		18	erf. Baulandreserve 18 WE
11) Osterode am Fallstein	1,5	-5		2	erf. Baulandreserve 2 WE
12) Rohrshiem	4,8	-16		8	Neuausweisung von 4 WE erf. Baulandreserve 4 WE
13) Veltheim	3,7	-12		6	erf. Baulandreserve 6 WE
14) Zilly mit OT	6,6	-22		11	Neuausweisung von 9 WE erf. Baulandreserve 2 WE

Tabelle 11: Wohnungsbedarf

Bei der vorstehenden Analyse zum Wohnungsbedarf wurden Baulandreserven der einzelnen Ortschaften berücksichtigt. Die Ermittlung der Baulandreserven ist dem Kapitel 3.3.1.3. Tabelle 14 zu entnehmen.

Entsprechend der Tabelle 11 „Wohnungsbedarf“, ergibt sich für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 ein Bedarf von 165 Wohngebäude (Wohnform Einfamilienhäuser). Davon werden für 42 Wohngebäude neue Bauflächen ausgewiesen, der weitere Bedarf für 123 Wohngebäude wird über bestehende Baulandreserven abgedeckt.

In der nachstehenden Tabelle wurden die Wohnungseinheiten in Wohnbaufläche umgerechnet. Eine Wohneinheit entspricht dabei der Wohnform eines Einfamilienhauses.

	Anzahl der bis 2025 zu errichtenden Einfamilienhaus für die Ausweisung neuer Bauflächen	Größe der Grundstücke ohne Erschließung in m ²	Größe der Grundstücke mit Erschließungsanteil von 25% in m ²	Berechnung der tatsächlichen Fläche für die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ha	Darstellung der geplanten Baufläche im FNP W- Wohnbaufläche M- gemischte Baufläche
Stadt Osterwieck	42			3,2	davon 2,7 ha als W 0,5 ha als M
1) Osterwieck	22	620	775	1,7	W
2) Berßel	7	620	775	0,5	M
3) Bühne mit OT	0				0
4) Lüttgenrode mit OT	0				0
5) Rhoden	0				0
6) Schauen	0				0
7) Wülperode mit OT	0				0
8) Dardesheim	0				0
9) Deersheim	0				0
10) Hessen	0				0
11) Osterode am Fallstein	0				
12) Rohrsheim	4	620	775	0,3	W
13) Veltheim	0				0
14) Zilly mit OT	9	620	775	0,7	W

Tabelle 12: Bauflächenbedarf für Wohnnutzung

In Osterwieck besteht insgesamt ein voraussehbarer Bedarf von ca. 3,2 Hektar im Planungszeitraum für Neubauten in der Wohnform Einfamilienhausbau.

3.3.1.3. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Stadt Osterwieck und den Ortsteilen wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslagen erhoben. Die in den bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungsplänen vorgesehenen Erweiterungsflächen für den Wohnungsneubau wurden im 1.Schritt nicht berücksichtigt.

a) Baulandreserven für den Wohnbedarf in rechtsverbindlichen B-Plänen je Ortschaft Stand Feb. 2012

Lfd. Nummer	Ortschaft	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
1	Osterwieck	B-Plan „Am Kälberbachsweg“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	5,4	50	30 WE -frei nur teilweise erschlossen
2	Lüttgenrode	B-Plan „Siedlung Süd“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	1,3	0	Gebiet 14 WE-frei (nur äußere Erschließung)
3	Rhoden	B-Plan „Am Kahlenberg“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	2,2	0	20 WE-frei (nur äußere Erschließung)
4	Schauen	B-Plan „Brockenblick“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	1,4	30	8 WE-frei
5	Wülperode	B-Plan „Am Hackelberg“	Wohngebiet	0,5	25	5 WE –frei
6	Dardesheim	B-Plan „Unter dem Vogelberge“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	2,0	55	10 WE-frei
7	Deersheim	B- Plan Dardesheimer Str. (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,9	60	3 WE-frei
8	Deersheim	B-Plan „Im tiefen Feld“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	3,7	62	15 WE-frei
9	Hessen	B-Plan „Wohngebiet am Sportplatz“ (rechtskräftig)	Wohngebiet	0,8	65	4 WE-frei
10	Rohrshiem	B- Plan Dedelebener Str. (rechtskräftig)	Dorfgebiet	1,3	70	3 WE -frei
1-10	Wohnbaulandreserve insgesamt in Wohngebäuden (WE- Einfamilienhaus)					112 WE –frei ca. 9,0 ha

Tabelle 13: Wohnbaulandreserve in den rechtskräftigen B-Plänen

Die freien Kapazitäten in den o.g. B-Plänen wurden bei der geplanten Bauflächenausweisung für Wohnbauzwecke berücksichtigt. Die in der Tabelle genannten Wohnungsneubaupotenziale stehen einer kurzfristigen Aktivierung und Vermarktung zur Verfügung.

Die planungsrechtlich, verbindlich gesicherten Flächenreserven für den Wohnungsneubau von 112 WE in B-Plänen reichen **nicht** aus, um den prognostizierten Bedarf entsprechend der Nachfrage in den einzelnen Ortschaften von insgesamt 165 WE bis 2025 abzudecken.

Jeder Ortschaft steht entsprechend seiner Einwohnerzahl ein Bedarf für seine Eigenentwicklung zu. Aufgrund des Bestandes haben einige Ortschaften einen Fehlbedarf und anderen Ortschaften dagegen einen geringen Überhang zu verzeichnen (siehe hierzu Tabelle 13).

b) Baulandreserveflächen für den Wohnbedarf innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstlagen

Die innerörtlichen Flächenreserven für den Wohnbedarf umfassen Flächen in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Die Baulandreserven werden in Wohnungseinheiten entsprechend des überwiegenden Bedarfs in der Wohnform „Einfamilienhaus“ bzw. für den Kernort der Ortschaft Osterwieck zusätzlich in der Wohnform für „Betreutes Wohnen“ angegeben. Die Wohnbaureserven im Bestand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beträgt ca. 75 WE. Wovon 36 WE auf den Kernort der Ortschaft Osterwieck entfallen. Abzüglich dieser 36 Wohneinheiten entfallen 39 Wohneinheiten auf die anderen Ortschaften. Die Anzahl der Baulandreserven ***innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstlagen*** ist relativ gering, da in den letzten Jahren zahlreiche Lückenbebauungen erfolgt sind. Hinzu kommt dass in den ländlichen Bereichen auch andere Funktionen auf den Grundstücken möglich sind. Ebenso sind alle Ortschaften (ausgenommen dem Kernort Osterwieck) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen, durch relativ große innerörtliche Gartenland- flächen, gekennzeichnet.

Würde die Stadt auf die Potenzialflächen in den Ortschaften verzichten, um den berechneten Eigenbedarf für den Wohnungsneubau decken zu können, müssen weitere Flächen nachgewiesen werden, dies könnte dann aber nur unter Entzug von innerörtlichen Grünflächen/Gartenflächen erfolgen.

Aufgrund der Einwohnerzahl in den Ortschaften und seiner zulässigen raumordnerischen Eigenentwicklung besteht auch hier in einigen Ortschaften ein Überhang an bestehenden Baulandreserven. In den Ortschaften mit Überhängen (ausgenommen dem Kernort der Ortschaft Osterwieck) werden mit dem F-Plan keine neuen Bauflächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung gestellt.

Gegenüberstellung Bedarf von Wohnbauflächen und ihrer Abdeckung durch Neuausweisung und über Baulandreserven im Bestand

	Bedarf für Bauform (EFH) bis 2025 nach Ortschaften (in WE)	Abdeckung des <u>erforderlichen</u> Bedarfs der Wohnform Einfamilienhaus bis 2025 aus - Neuausweisung - erf. Baulandreserve	Tatsächlich <u>vorhandene</u> Baulandreserven für Wohnbedarf a) in rechtskräftige B-Pläne b) als innerörtliche Baulandreserven	Überhang an Baulandreserven
Stadt Osterwieck	165	davon 42 WE Neuausweisung 123 WE Baulandreserve <hr/> 165 WE erforderlich	davon a) 112 WE b) 75 WE <hr/> gesamt.: 187 WE (187 WE – 123 WE -36 WE* = 28 WE)	Insgesamt 28 WE
1) Osterwieck	50	<u>Neuausweisung 22 WE</u> Baulandreserve 28 WE	a) 30 WE b) <u>36 WE</u> 66 WE	38 WE davon 36 WE* für <u>Betreutes Wohnen</u> “ 2 WE Überhang
2) Berßel	10	<u>Neuausweisung 7 WE</u> Baulandreserve 3 WE	a) 0 WE b) 3 WE	0 WE
3) Bühne mit OT	7	Baulandreserve 7 WE	a) 0 WE b) 7 WE	0 WE
4) Lüttgenrode mit OT	10	Baulandreserve 10 WE	a) 14 WE b) 0 WE	4 WE
5) Rhoden	6	Baulandreserve 6 WE	a) 20 WE b) 0 WE	14 WE
6) Schauen	7	Baulandreserve 7 WE	a) 8 WE b) 0 WE	1 WE
7) Wülperode mit OT	7	Baulandreserve 7 WE	a) 5 WE b) 2 WE	0 WE
8) Dardesheim	12	Baulandreserve 12 WE	a) 10 WE b) 2 WE	0 WE
9) Deersheim	11	Baulandreserve 11 WE	a) 18 WE b) 0 WE	7 WE
10) Hessen	18	Baulandreserve 18 WE	a) 4 WE b) 14 WE	0 WE
11) Osterode am Fallstein	2	Baulandreserve 2 WE	a) 0 WE b) 2 WE	0 WE
12) Rohrsheim	8	<u>Neuausweisung 4 WE</u> Baulandreserve 4 WE	a) 3 WE b) 1 WE	0 WE
13) Veltheim	6	Baulandreserve 6 WE	a) 0 WE b) 6 WE	0 WE
14) Zilly mit OT	11	<u>Neuausweisung 9 WE</u> Baulandreserve 2 WE	a) 0 WE b) 2 WE	0 WE

Tabelle 14: Wohnbaulandreserve im Bestand insgesamt
(* Wohnbaufläche am Warberg mit ca. 2,6 ha)

Bewertung des Verhältnisses von Angebot und Bedarf an Bauflächen

Aus der Tabelle 14 wird deutlich, dass die Stadt Osterwieck über Baulandreserven von ca. 187 WE verfügt, wovon 112 WE freie Kapazitäten in rechtsverbindlichen B-Plänen sind. Die freien Kapazitäten in den einzelnen Ortschaften wurden bei der Neuausweisung der Bauflächen berücksichtigt. Es wurden neue Bauflächen zu Wohnzwecken lediglich in den Ortschaften (ausgenommen dem Kernort die Ortschaft Osterwieck) ausgewiesen, welche über keine ausreichenden Baulandreserven verfügen um den Eigenbedarf abzudecken. Es handelt sich hierbei um die Ortschaften Berßel, Rohrsheim und Zilly. Insgesamt wurden lediglich nur 3,2 ha (davon W = 2,7 ha und M = 0,5 ha) neue/ geplante Bauflächen für den Wohnungsneubau dargestellt.

Diese Flächen sind bereits in den rechtswirksamen F-Plänen als Bauflächen dargestellt worden. Ein Überhang an Wohnflächen (größer als 4 Wohneinheiten) besteht lediglich in den Ortschaften Roden mit 14 WE und Deersheim mit 7 WE.

In beiden Ortschaften handelt es sich um freie Kapazitäten in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan in Deersheim „Im tiefen Feld“ ist voll erschlossen und teilweise bereits bebaut. Für das B-Plangebiet in Rhoden „Am Kahlenberg“ ist die äußere Erschließung erfolgt. Das Plangebiet wurde bei der Dimensionierung der neuen Ver- und Versorgungsleitungen der Ortschaft berücksichtigt. Die das Plangebiet erschließenden Straßen Erdkuhle und Fallsteinstraße sind vorhanden. Die Teilung des Plangebietes in einzelne Baugrundstücke einerseits und der inneren öffentlichen Verkehrsfläche andererseits in separate Flurstücke und deren Übernahme in die Liegenschaftskarte ist bereits erfolgt. Eine B-Planänderung zur Reduzierung der Wohneinheiten um 14 WE auf die erforderlich 6 WE, ist insbesondere auch unter Berücksichtigung des bereits vorher Gesagtem, an diesem Standort wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Im vorliegenden F-Plan erfolgt die Wohnbauflächenausweisung für das gesamte Stadtgebiet, mit Ausnahme von Rhoden, bedarfsorientiert (inkl. der beiden Grundzentren). Gemessen an der Wohnbauflächenausweisung insgesamt wird der Überhang von ca. 1,00 ha Wohnbaufläche in Rhoden als städtebaulich vertretbar angesehen.

Des Weiteren ist bei der Rücknahme von Baurechten vor allem der § 42 BauGB zu berücksichtigen. Der § 42 BauGB kann als Herzstück des Planungsschadensrechtes angesehen werden, also des Teiles des BauGB, das die Kommunen verpflichtet, bei Änderungen vor allem ihrer verbindlichen Bauleitplanung den von diesen Umplanungen nachteilig betroffenen Grundeigentümern Entschädigungszahlungen zu leisten. Eine Rücknahme von bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Stadt Osterwieck erfolgt nicht.

Gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die Wohnbauflächen aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung um 15,1 ha reduziert, siehe hierzu im Detail Kapitel 3.4. Die Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf für das Jahr 2025 haben ergeben, dass Wohnungsbaupotenzialflächen im FNP dargestellt werden müssen, um den prognostizierten Wohnungsbedarf im Jahr 2025 sichern zu können. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass sich der bisherige Trend zur Bildung von Wohneigentum und somit die Nachfrage nach attraktivem und preiswertem Bauland nicht weiter fortsetzen wird. Dafür spricht die demografische Entwicklung der Bevölkerung. Gleichzeitig ist von einem Rückgang an Neubaутätigkeit im Mehrfamilienhaussektor auszugehen, was sich durch den anhaltenden Bevölkerungsverlust der Stadt erklärt. Ebenso lässt sich anhand der Entwicklung erkennen, dass sich bedingt durch zunehmend veränderte Lebensformen der Bevölkerung (Zunahme der Singlehaushalte) die Wohnansprüche (weniger Menschen benötigen quantitativ mehr Wohnraum) und die Wohnformen rapide verändern werden. Diesen veränderten Bedingungen muss zukünftig Rechnung getragen werden. Das bedeutet für die Zukunft, dass trotz der sinkenden Einwohnerzahl, der aber weiterhin leicht zunehmenden Haushaltszahlen, eine Nachfrage nach einem vielfältigen Wohnangebot bestehen bleibt. Daher müssen im FNP kurz- bis mittelfristig aktivierbare Flächen für den Wohnungsneubau/Eigenheimbau dargestellt werden.

Für die Stadt Osterwieck werden je Ortschaft folgende geplante und vorhandene Wohnbauflächen im F-Plan dargestellt:

Ortschaft	Art der Nutzung: Wohnbauflächen		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Osterwieck	99,9	1,7	101,6
Berßel	9,4	0,0	9,4
Bühne mit OT	9,4	0,0	9,4
Lüttgenrode mit OT	8,9	0,0	8,9
Rhoden	11,3	0,0	11,3
Schauen	11,7	0,0	11,7
Wülperode mit OT	5,1	0,0	5,1
Dardesheim	10,9	0,0	10,9
Deersheim	19,3	0,0	19,3
Hessen	23,9	0,0	23,9
Osterode am Fallstein	3,4	0,0	3,4
Rohrsheim	8,0	0,3	8,3
Veltheim	7,2	0,0	7,2
Zilly mit OT	9,8	0,7	10,5
Gesamtfläche	238,2	2,7	240,9

Tabelle 15: Wohnbauflächenbilanz entsprechend Darstellung im FNP

3.3.2. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO lassen eine größere Nutzungsvielfalt als Wohnen zu. Damit ist diese Flächennutzungsart geeignet, Entwicklungsvoraussetzungen für Stadtzentren, Geschäftsbereiche oder Ortskerne zu schaffen.

Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorflagen der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich für Osterwieck nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (MI)
 - Dorfgebiete (MD)
- entwickeln.

Die Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, da die Abgrenzung zwischen Dorfgebieten und Mischgebieten in den Ortslagen nicht sachgerecht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen werden kann. Die Darstellung von Dorfgebieten setzt voraus, dass ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung in den betroffenen Bereichen vorhanden ist, das nur an wenigen Stellen tatsächlich gegeben ist.

Da Gemischte Bauflächen aufgrund der ungleichen Nutzungs- und Schutzansprüche von "Wohnen", "Gewerbe" und „Landwirtschaft“ nur schwer neu zu entwickeln sind, werden in der Regel nur solche Gebiete als Gemischte Bauflächen dargestellt, die sich bereits zu einem Mischgebiet entwickelt haben. Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen sich "Wohnen", "Gewerbe" bzw. „Landwirtschaft“ seit jeher akzeptieren und eine eindeutige Entwicklung zu einem Wohngebiet nicht absehbar ist.

Grundsätzlich verfolgt der FNP das Ziel, die Funktionsmischung innerhalb der Stadt, insbesondere im Zentrumsbereich und in den dörflichen Ortskernen zu sichern. Gleichzeitig ist jedoch die Wohnfunktion zu schützen und Maßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnqualität führen, zu fördern.

Im FNP werden der Stadtkern von Osterwieck sowie die dörflich geprägten und historisch gewachsenen Ortskerne der anderen Ortschaften als Gemischte Bauflächen dargestellt. Wohnen und Arbeiten sind hier mit den dazugehörigen Versorgungen unmittelbar vernetzt. Die Darstellung als Gemischte Baufläche ist am Besten geeignet, um die Besonderheit bzw. Einzigartigkeit dieser Gebiete zu erhalten und wenn möglich weiterzuentwickeln. Insbesondere die dörflichen Strukturen im Ortskern (u.a. große Grundstücks- und Gartenflächen) sind zu erhalten (vgl. REP 4.1.2, G4). Es besteht in den Ortschaften nicht das Ziel, die historisch wertvollen und ortsbildprägenden Garten-/Grundstücksflächen im Siedlungskern zu bebauen und damit die dörfliche Struktur zu schädigen.

Wenn auch in den dörflichen Ortskernen derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk derzeit vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerne weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können.

Eine Nachnutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll diese Entwicklung gefördert werden.

Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung zumindest im Bestand gesichert werden. Typische Gemengelagen der Stadt sind entsprechend ihrer Eigenart ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Hinweis:

Vorhandene gewerbliche Betrieb die zulässigerweise errichteten wurden und die Schwelle eines nicht wesentlichen störenden Gewerbebetriebes erreichen, haben Bestandsschutz. Entwicklungsmöglichkeiten sind insoweit vorhanden, wie es die gesetzlichen Bestimmungen des BauGB sowie die Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulassen.

Auszug § 1 Abs. 10 BauNVO

„Wären bei Festsetzungen eines Baugebietes nach §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche Anlagen unzulässig, kann im B-Plan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können“.

Bei den im FNP dargestellten Bauflächen handelt es sich bis auf eine Fläche von 1,0 ha in der Ortschaft Berßel um gemischt genutzte Flächen im Bestand.

Bei dieser Fläche nördlich der Osterwiecker Straße handelt es sich um eine Lückenbebauung zwischen einer Gewerbe- und einer Wohnbaufläche. Diese Fläche welche deckt den Eigenbedarf der Ortschaft Berßel ab von Gewerbe und Wohnen. (Gewerbe hier: Betriebserweiterung für die ortsansässige Firma Landboden Osterwieck Agrodienste GmbH & Co, welche sich unmittelbar westlich des Standortes befindet.)

Für die Stadt Osterwieck werden je Ortschaft folgende geplante und vorhandene „Gemischte Bauflächen“ im F-Plan dargestellt:

Ortschaft	Art der Nutzung: Gemischte Bauflächen		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Osterwieck	45,1	0,0	45,1
Berßel	21,3	1,0	22,3
Bühne mit OT	25,2	0,0	25,2
Lüttgenrode mit OT	44,7	0,0	44,7
Rhoden	14,8	0,0	14,8
Schauen	18,1	0,0	18,1
Wülperode mit OT	34,8	0,0	34,8
Dardesheim	31,8	0,0	31,8
Deersheim	23,5	0,0	23,5
Hessen	39,3	0,0	39,3
Osterode am Fallstein	11,1	0,0	11,1
Rohrsheim	27,2	0,0	27,2
Veltheim	19,2	0,0	19,2
Zilly mit OT	38,3	0,0	38,3
Gesamtfläche	394,4	1,0	395,4

Tabelle 16: Flächenbilanz der „Gemischten Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP

3.3.3. Gewerbliche Bauflächen

3.3.3.1. Ausgangssituation der wirtschaftlichen Entwicklung und Beschäftigung

Das Beschäftigungsangebot hat sich in den letzten Jahren stabilisiert und konnte in Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sogar erhöht werden.

Der aktuelle Arbeitsmarkt im Landkreis Harz sieht entsprechend der nachfolgend genannten Pressemitteilung der Bundesagentur für Arbeit wie folgt aus:

Presse Info 002/2012 vom 03.01.2012

Der Arbeitsmarkt im Jahr 2011 – ein erster Kurzurückblick in Zahlen

- Mit durchschnittlich 12.813 Personen (Landkreis Harz) hat sich die Arbeitslosigkeit in den letzten zehn Jahren mehr als halbiert – niedrigste Arbeitslosenzahl seit der Wende erzielt
- Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr im Landkreis Harz erneut um 1.107 auf durchschnittlich 12.813 Personen gesunken
- Mit Ausnahme der beschäftigungslosen Ausländer (+3 Personen, +1,5 Prozent) ist die Arbeitslosigkeit in allen Personengruppen am Arbeitsmarkt im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurück gegangen
- ein Viertel weniger schwer behinderte Menschen arbeitslos gemeldet als vor einem Jahr
- Senkung der Jugendarbeitslosigkeit um fast 6 Prozent
- Knapp 4 Prozent weniger ältere Arbeitslose registriert als im Jahr 2010
- Rückgang bei den Zugängen an gemeldeten Stellen um 7,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr

Arbeitslosigkeit

Im vergangenen Jahr waren im Bezirk der Agentur für Arbeit Halberstadt (hierzu gehört die Stadt Osterwieck) im Jahresdurchschnitt so wenig Arbeitslose wie seit 1991 nicht mehr registriert. Über das ganze Jahr 2011 hinweg blieb die Arbeitslosigkeit im Landkreis Harz deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die Arbeitslosigkeit lag 2011 im Jahresdurchschnitt mit 12.813 Personen **um 8,0 Prozent** unter dem Vorjahreswert.

Diese positive Entwicklung ist, insbesondere unter den Prämissen einer Ausweitung der wirtschaftlichen Basis der Stadt Osterwieck und der weiteren Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, weiter zu verfolgen. Die Stadt Osterwieck hat die Aufgabe, günstige Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen.

Derzeit zeichnet sich Osterwieck durch ein breites Spektrum an Gewerbe- und Industriebetrieben aus. Dominierende Wirtschaftszweige sind die Metallverarbeitung und der Maschinenbau, die chemischen Industrie, die innovative Wind- und Solarkraft, die Nahrungs- und Genussmittelproduktion sowie die Forstwirtschaft.

Eine gezielte Ansiedlungspolitik, die einem attraktiven und ausgewogenen Branchenmix (produzierendes Gewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Handel und Tourismus) verpflichtet sein muss, wird auch in den nächsten Jahren unerlässlich sein. Dazu gehören neben der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Neuansiedlungen auch der Ausbau weiterer Standortfaktoren (wie z.B. die Ausbildung/Ansiedlung von Fachkräften, Schaffung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen).

Für den Kernort der Ortschaft Osterwieck bedeutet dies Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebieten entsprechend seiner regionalen Bedeutung als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe.

Um die vielfältige wirtschaftliche Basis zu stärken und zukunftsfähig zu halten, soll insbesondere die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von innovativen Unternehmen gefördert werden. Die Landwirtschaft, hauptsächlich in Form von Ackerbau, hat im Planungsgebiet ebenfalls eine lange Tradition und ist ebenfalls von wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt. Insbesondere die wertvollen Böden sind vorrangig für diesen Erwerbszweig zu sichern.

Es gibt in den Ortschaften folgende Gewerbe-, Handwerks-, Handels- Dienstleistungsbetriebe und Landwirtschafts- und Tierhaltungsbetriebe, mit Stand vom 15.11.2011:

<u>Ortschaft Osterwieck</u>	325 Gewerbebeanmeldungen
-	12 Metallbau
-	1 Handel / Produktion von Anstrichstoffen
-	5 Energieerzeugung / Regenerative Energien / Blockheizkraftwerke
-	52 Baugewerbe / Hausmeisterservice
-	105 Dienstleistungen
-	57 Handel / Transportgewerbe
-	21 Versicherungen / Finanzprodukte
-	19 Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
-	5 Internethandel
-	3 Druckerei / Mediengestaltung / Buchverlag
-	1 Reisebüro
-	1 Computerservice
-	14 Frisör / Kosmetik
-	3 Gärtnerei / Landschaftsgestaltung
-	4 Fahrschule / Fahrtrainer
-	1 Möbeltischlerei / Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	1 Augenoptiker
-	2 Wohnungswirtschaft
-	1 Steinmetz
-	3 Elektrotechnik / Elektromaschinenbau / Sicherheitstechnik
-	1 Apotheke
-	1 Bäckerei / Konditorei
-	1 Musikinstrumentenherstellung / Geigenbau
-	1 Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)

<u>Ortschaft Berßel</u>	59 Gewerbebeanmeldungen
-	27 Dienstleistungen
-	7 Baugewerbe / Hausmeisterservice
-	1 Kompostierung und Verwertung biologischer Reststoffe
-	5 Handel
-	4 Hausschlachtung
-	1 Frisör / Handel / Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	1 Physiotherapie
-	1 Herstellung elektrischer Maschinen
-	2 Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
-	1 Frisör
-	1 Tierpension
-	1 Karosserie- und Fahrzeugbau
-	1 Backwarenherstellung
-	1 Mediengestaltung / Computerservice
-	1 Versicherungen
-	3 Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)
-	1 Tierhaltungsbetriebe (Schafe)

Ortschaft Bühne mit Hoppenstedt und Rimbeck

davon:

Bühne

12 Gewerbebeanmeldungen

-	4	Baugewerbe / Hausmeisterservice / Wege- und Landschaftsbau
-	2	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	1	Baugewerbe / Unternehmensbeteiligungen
-	1	Versicherungen / Finanzen
-	1	Wasseraufbereitung / Schwimmtechnik
-	1	Dienstleistungen
-	1	Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)
-	1	Tierhaltungsbetriebe (Putenmastanlage)

Hoppenstedt

2 Gewerbebeanmeldungen

-	1	Elektrohandel
-	1	Energieerzeugung / Regenerative Energien

Rimbeck

8 Gewerbebeanmeldungen

-	2	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	1	Hausmeisterservice
-	2	Kosmetik / Arbeitsvermittlung
-	1	Metall- und Schrotthandel
-	1	Elektrohandel
-	1	Hunde-Physiotherapie

Ortschaft Lüttgenrode mit Stötterlingen

davon:

Lüttgenrode

26 Gewerbebeanmeldungen

-	1	Bezirksschornsteinfegermeister
-	2	Baugewerbe / Hausmeisterservice
-	5	Dienstleistungsgewerbe
-	3	Schlosserei / Metallbau
-	1	Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
-	1	Kraftfahrzeugvermietung
-	1	Forstwirtschaft / Verkauf
-	1	Hausschlachtung
-	1	Frisör
-	2	Handel / Garten- und Landschaftsbau
-	1	Immobilien / Vermietung, Verpachtung
-	1	Arbeitsvermittlung
-	2	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	1	Physiotherapie
-	2	Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)
-	1	Tierhaltungsbetriebe (Milchviehhaltung)

Stötterlingen

7 Gewerbebeanmeldungen

-	2	Dienstleistungsgewerbe
-	1	Fahrschule
-	2	Handel
-	1	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	1	Baugewerbe / Hausmeisterservice

Ortschaft Rhoden

-	1	Tagesmutter
-	1	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	2	Handel / Versicherungen
-	2	Hausschlachtung
-	1	Kostümverleih
-	2	Handel / Transportgewerbe
-	1	Teichwirtschaft
-	2	Dienstleistungsgewerbe
-	1	Tierhaltungsbetriebe (Hähnchenmast)

14 Gewerbebeanmeldungen

Ortschaft Schauen

-	1	Mediengestaltung / Computerservice
-	7	Baugewerbe / Garten- und Landschaftsbau
-	7	Handel / Transportgewerbe
-	1	Bäckerei / Konditorei
-	1	Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
-	1	Verarbeitendes Gewerbe (Nahrungsmittel / Partyservice)
-	8	Dienstleistungsgewerbe
-	1	Telekommunikation
-	1	Frisör / Kosmetik
-	1	Versicherungen
-	2	Pferdezucht / Pferdevermietung
-	1	Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)
-	1	Tierhaltungsbetriebe (Schweinemast)

33 Gewerbebeanmeldungen

Ortschaft Wülperode mit Göddeckenrode und Suderode

davon:

Wülperode

-	2	Mediengestaltung / Internethandel
-	2	Unternehmensbeteiligungen / Vermögensverwaltung
-	3	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	1	Autovermietung / Schadenssachverständiger
-	3	Dienstleistungsgewerbe
-	1	Kompostierung und Verwertung biologischer Reststoffe
-	1	Maler / Lackierer
-	2	Landwirtschaftsbetriebe

15 Gewerbebeanmeldungen

Göddeckenrode

-	1	Physiotherapie
-	1	Transportgewerbe
-	2	Baugewerbe
-	4	Dienstleistungsgewerbe

8 Gewerbebeanmeldungen

Suderode

-	2	Dienstleistungsgewerbe
-	1	Hausschlachtung
-	1	Physiotherapie

4 Gewerbebeanmeldungen

Ortschaft Dardesheim 79 Gewerbebeanmeldungen

-	2	Weiterbildung
-	4	Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
-	11	Dienstleistungen
-	2	Bauschlosserei / Bautischlerei
-	1	Fahrschule
-	14	Handel / Transportgewerbe
-	3	Nahrungsmittelproduktion / Hausschlachtung
-	10	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	14	Baugewerbe / Hausmeisterservice / Wege- und Landschaftsbau
-	6	Metallbau
-	1	Physiotherapie
-	1	Tankstelle
-	2	Frisör
-	1	Kraftfahrzeuginstandhaltung
-	4	Versicherungen / Kapitalanlagen / Kredite
-	3	Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)

Ortschaft Deersheim 43 Gewerbebeanmeldungen

-	3	Energieerzeugung / Regenerative Energien
-	13	Dienstleistungen
-	10	Baugewerbe
-	5	Handel / Transportgewerbe
-	3	Metallbau
-	1	Versicherungen
-	2	Handel / Produktion von Lebensmitteln
-	2	Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
-	1	Frisör
-	1	Versicherungen / Finanzen
-	1	Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)
-	1	Tierhaltungsbetriebe (Geflügelhof)

Ortschaft Hessen 80 Gewerbebeanmeldungen

-	18	Dienstleistungsgewerbe
-	10	Baugewerbe / Hausmeisterservice / Landschafts- und Wegebau
-	3	Internethandel / Versandhandel
-	10	Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
-	2	Bäckerei
-	1	Tankstelle
-	8	Handel / Transportgewerbe
-	2	Hausschlachtung
-	5	Kraftfahrzeuginstandhaltung / Abschleppdienst
-	1	Elektroinstallation / Handel
-	1	Bau- und Möbeltischlerei
-	2	Fahrschule
-	4	Versicherungen / Kredite
-	3	Metallbau / Schrotthandel
-	3	Frisör / Kosmetik
-	1	Kompostierung und Verwertung biologischer Reststoffe

- 1 Telekommunikation
- 1 Schornsteinfeger
- 2 Energieerzeugung / Regenerative Energien
- 1 Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)
- 1 Tierhaltungsbetriebe (Milchviehanlage)

Ortschaft Osterode am Fallstein 14 Gewerbeanmeldungen

- 3 Energieerzeugung / Regenerative Energien
- 2 Handel / Transportgewerbe
- 2 Dienstleistungsgewerbe
- 1 Bau- und Möbeltischlerei
- 4 Baugewerbe / Garten- und Landschaftsbau
- 1 Hausschlachtung
- 1 Landwirtschaftsbetriebe

Ortschaft Rohrshelm 22 Gewerbeanmeldungen

- 1 Dienstleistungsgewerbe
- 4 Handel / Transportgewerbe
- 1 Schweinemast
- 1 Gärtnerei
- 3 Energieerzeugung / Regenerative Energien
- 1 Bautischlerei
- 2 Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
- 1 Sägewerk
- 1 Dienstleistungsgewerbe
- 1 Zahntechniklabor
- 1 Baugewerbe / Garten- und Landschaftsbau
- 2 Kosmetiksalon
- 1 Tierhaltungsbetriebe (Schweinemast)
- 2 Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)

Ortschaft Veltheim 16 Gewerbeanmeldungen

- 1 Gastgewerbe / Gartenbaubetrieb
- 1 Internethandel
- 1 Sachverständiger für Brandschutz / Brandschutztechnik
- 3 Baugewerbe / Garten- und Landschaftsbau
- 1 Kompostierung und Verwertung biologischer Reststoffe
- 4 Handel / Transportgewerbe
- 2 Dienstleistungsgewerbe
- 1 Bau- und Möbeltischlerei
- 1 Landwirtschaftsbetrieb
- 1 Tierhaltungsbetriebe (Schweinemast)

Ortschaft Zilly 54 Gewerbeanmeldungen

- 8 Handel / Transportgewerbe
- 5 Energieerzeugung / Regenerative Energien
- 3 Immobilien / Vermietung, Verpachtung, Verwaltung
- 5 Baugewerbe / Garten- und Landschaftsbau / Forstpflge
- 4 Gastgewerbe / Verkaufseinrichtungen
- 1 Mediengestaltung / Computerservice

- 6 Dienstleistungsgewerbe
- 2 Physiotherapie
- 1 Telekommunikation
- 1 Metallverarbeitung
- 2 Elektroinstallation / Elektromaschinenbau
- 1 Frisör / Kosmetik
- 1 Hausschlachtung
- 1 Möbeltischlerei
- 1 Apotheke
- 1 Unternehmensberatung / Private Arbeitsvermittlung
- 7 Landwirtschaftsbetriebe (inkl. gewerblich)
- 4 Tierhaltungsbetriebe (Schafe und Schweinemast)

Insgesamt 821 Gewerbeanmeldungen

3.3.3.2. Planungsziele der wirtschaftlichen Entwicklung

Im FNP sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" zu berücksichtigen. Zur Realisierung dieser Ziele sind durch die vorbereitende Bauleitplanung entsprechende Gewerbeflächen zu sichern bzw. sogar vorzuhalten.

Im Ergebnis der Gewerbeansiedlungen der vergangenen Jahre im Kernort Osterwieck und im Grundzentrum Dardesheim ist das verbliebene Flächenangebot in Bezug auf Größe, Parzellierung und kurzfristiger Erschließbarkeit deutlich geschrumpft. Speziell bei Industrieflächen und größeren Gewerbeparzellen kann eine Nachfrage für einen Zeithorizont von 15 Jahren nicht mehr befriedigt werden. Aufgrund der Revitalisierung von Altgewerbeflächen (wie z.B. das ehemalige Gelände der Zuckerfabrik Osterwieck oder die Fläche des ehemaligen Gleitlagerwerkes) in den letzten Jahren sind brachliegenden Altgewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes kaum noch vorhanden.

Die Auslastung der gewerblichen Bauflächen *in rechtsverbindlichen B-Plänen je Ortschaft* sieht wie folgt aus:

Lfd. Nummer	Ortschaft	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Osterwieck						
1	Osterwieck	B-Plan „Industriegebiet Nord“ (rechtskräftig)	Industriegebiet	20,0	98	0,4 ha erschlossen
2	Osterwieck	B-Plan „Ehemalige Zuckerfabrik“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet „An der Zuckerfabrik“	4,1	86	0,6 ha erschlossen
3	Osterwieck	B-Plan „Lüttgenröder Straße I“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	6,5	100	0
4	Osterwieck	B-Plan „Lüttgenröder Straße II“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	3,1	40	1,8 ha erschlossen

Lfd. Nummer	Ortschaft	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
5	Osterwieck	B-Plan „demos-pigge“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	4,1	100	0
6	Osterwieck	B-Plan „Vor dem Neukirchentor“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet „Ziegeleiweg“	4,7	100	0
Lüttgenrode						
7	Lüttgenrode	V+E-Plan „AS 69“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	1,0	100	0
8	Lüttgenrode	B-Plan „Siedlung Süd“ (rechtskräftig)	davon Gewerbegebiet	2,9	100	0
Schauen						
9	Schauen	B-Plan „Siemer“ (rechtskräftig)	Mischgebiet	0,6	100	0
10	Schauen	B-Plan „Siemer I“ (rechtskräftig)	Dorfgebiet	0,7	100	0
11	Schauen	B-Plan „Guldene Breite P1 (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	5,6	100	0
Deersheim						
12	Deersheim	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Gewerbegebiet „Am Steinbach“ Für die freie Kapazität von 6,3 ha wurde am 22.11.2012 ein B-Plan mit der Bezeichnung „Am Steinbach III“ aufgestellt 	Gewerbegebiet Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“	4,2 6,3	100 100	Ursprüngliche Größe GE von 10,5 ha um 6,3 ha reduziert.
13	Deersheim	B-Plan Gewerbegebiet „Am Steinbach II“ (rechtskräftig)	Gewerbegebiet	0,8	100	0
Dardesheim						
14	Dardesheim	B-Plan „Hinter dem Grünen Jäger“ (rechtskräftig)	davon Gewerbegebiet	13,7	93	1,0 ha erschlossen Dardesheim ist Grundzentrum
Zilly						
15	Zilly	V+E Plan Bäckerei Heike (rechtskräftig)	Gewerbe/Wohnen	0,4	100	0
1-15	Baulandreserven für gewerbliche Bauflächen					3,8 ha -frei

Tabelle 17: Baulandreserven für „Gewerbliche Bauflächen“

Bewertung des Verhältnisses von Angebot und Bedarf an gewerbliche Bauflächen

Aus der Tabelle 17 wird deutlich, dass die Stadt Osterwieck über Baulandreserven von ca. 3,8 ha in rechtsverbindlichen B-Plänen verfügt. Davon entfallen auf den Kernort Osterwieck 2,8 ha. Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (Pkt. 4.4.1., Z 2) wurde die Ortschaft Osterwieck als *Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen*.

Gemäß diesen übergeordneten Planungszielen ergeben sich folgende Ziele für den FNP:

Vordringlichste Aufgabe der Stadt Osterwieck als Vorrangstandort (hier: nur Ortschaft Osterwieck) für regional bedeutsame Industrie und Gewerbeansiedlungen ist es, günstige Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Unternehmen und für attraktive Arbeitsplätze zu schaffen. Ziel muss es sein, allen Erwerbsfähigen einen angemessenen Arbeitsplatz innerhalb der Stadtgrenzen zu bieten und damit gleichzeitig eine solide wirtschaftliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt herauszubilden. Um den definierten Zielen gerecht zu werden, ist es daher erforderlich, für eine adäquate Flächenausweisung Sorge zu tragen. Die Bauflächenreserve von ca. 2,8 ha **reicht nicht aus** um die raumordnerische Zielvorgabe umzusetzen. Aus diesem Grund werden in der Ortschaft Osterwieck neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Neben der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, stellt auch die Sicherung der traditionellen Gewerbegebiete ein wichtiges Planungsziel der Stadt dar.

Dardesheim wurde im REPHarz (Pkt. 4.2., Z 11) neben Osterwieck als Grundzentrum ausgewiesen. Das heißt, insbesondere bei der Gewerbeflächenausweisung können für die Ortschaft über den Eigenbedarf hinaus, Flächen ausgewiesen werden.

Dardesheim verfügt zur Zeit über ca. 1 ha freie Kapazitäten im rechtsverbindlichen B-Plan Gewerbegebiet „Hinter dem Grünen Jäger“. Dieses vorhandene Gewerbegebiet soll aufgrund seiner bereits erfolgten Ansiedlungen und seiner sehr gut ausgebauten verkehrstechnischen Anbindung als Standort weiter entwickelt werden.

Aus diesem Grund werden südlich des B-Plangebietes neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. In den übrigen Ortschaften ist, entsprechend den raumordnerischen Vorgaben, die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten. Aus diesem Grund werden in diesen Orten keine neuen gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Es besteht hier die Möglichkeit, durch Nachverdichtung der bestehenden gewerblichen und gemischten Bauflächen, den Eigenbedarf abzudecken.

Die ehemals freie Kapazität von ca. 6,3 ha im Gewerbegebiet „Am Steinbach“ in der Ortschaft Deersheim, wurden mit einem Sondergebiet für Photovoltaikanlagen überplant.

Eine Rücknahme von bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete in der Stadt Osterwieck ist nicht erforderlich.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass nicht alle gewerblichen Betriebe Standorte in Gewerbe- und Industriegebiete benötigen. Gerade im Sinne einer urbanen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Industriebetriebe, die meist zur Wirtschaftsabteilung Energie und Bergbau der Systematik der Wirtschaftszweige gehören, im Außenbereich zulässig.

Im FNP sind nur Gewerbliche Bauflächen (G) als allgemeine Art der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung dargestellt. Eine Detaillierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung in Baugebiete (Darstellung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO oder Industriegebiet nach § 9 BauNVO) erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Zuge dieser Neuaufstellung des FNP nicht mehr. Die Darstellung der Baugebiete, abgeleitet aus der Vorgabe der Flächennutzungsplanung "Gewerbliche Baufläche" soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, um im Rahmen der Bebauungsplanung noch flexibel und entsprechend den jeweils aktuellen Anforderungen, reagieren zu können.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG
 Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 sind im FNP Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) darzustellen. Es betrifft in der Ortschaft Osterwieck den Bereich Gewerbegebiet „Ziegeleiweg“ einschließ geplanter westlicher Erweiterung und ein Teil des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße. Hier wurden bereits in den B-Plänen für diese Gebiete Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Ziegeleiweg“ sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls konkrete Festsetzungen zu treffen. Diese festgesetzten Bereiche, können nur als eingeschränkte Gewerbegebiete genutzt werden. Die o.g. gewerblichen Bauflächen befinden sich im Übergangsbereich von vorhandenen dargestellten Wohnbauflächen bzw. Dauerkleingärten. Die Flächen wurden entsprechend der PlanzV 90 umgrenzt.

Für die Stadt Osterwieck werden in folgenden Ortschaften geplante und vorhandene „Gewerbliche Bauflächen“ im F-Plan dargestellt:

Ortschaft	Art der Nutzung: Gewerbliche Bauflächen		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Osterwieck	61,2	15,0	76,2
Berßel	3,5	0,0	3,5
Bühne mit OT	1,8	0,0	1,8
Lüttgenrode mit OT	5,4	0,0	5,4
Rhoden	0,0	0,0	0,0
Schauen	4,0	0,0	4,0
Wülperode mit OT	0,0	0,0	0,0
Dardesheim	12,7	1,5	14,2
Deersheim	4,8	0,0	4,8
Hessen	11,1	0,0	11,1
Osterode am Fallstein	0,0	0,0	0,0
Rohrsheim	0,0	0,0	0,0
Veltheim	2,0	0,0	2,0
Zilly mit OT	3,2	0,0	3,2
Gesamtfläche	109,7	16,5	126,2

Tabelle 18: Flächenbilanz der „Gewerblichen Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP

3.3.4. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen gemäß §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den gewerblichen Bauflächen, den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung.

Im FNP wurden für folgende Zwecke Sonderbauflächen dargestellt:

- Freizeitpark Golf, Hotel, Pension, Wassermühle, Reitsport, Freizeit und Bildung, Läden, Altreifen, Photovoltaik, Kompostieranlage, Landwirtschaftstechnik-Stützpunkt und Tierhaltung.

Bei den im FNP dargestellten Sonderbauflächen handelt es sich bis auf die Fläche „Freizeit und Bildung“ in der Ortschaft Dardesheim um Bestands- bzw. planungsrechtlich gesicherte Vorhaben. Eine genaue Betrachtung der Fläche erfolgt darum nur für die geplante Sonderbaufläche „Freizeit und Bildung“ in der Ortschaft Dardesheim im Umweltbericht Kapitel 4.

Im F-Plan wurden folgende Sonderbauflächen dargestellt:

a) Für den Bereich Freizeit, Tourismus, Erholung

Entsprechend den relevanten Vorgaben aus dem REPHarz:

- Vorrangstandorte für Großflächige Freizeitanlagen Pkt. 4.4.4.- „Golfplatz Osterwieck“ aus dem REPHarz
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Pkt. 4.5.6.- „Nr. 1. Harz und Harzvorländer und Nr. 4. Huy und Fallstein“

Mit der Darstellung der nachfolgend genannten Sonderbauflächen sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung und regionaler Bedeutung gesichert bzw. entsprechende Angebote erweitert werden.

Sonderbaufläche mit Zweck Freizeitpark „Golf“ - als SGolf

Eine konkrete Fläche für den Standort des Golfplatzes mit einer Größe von 67 ha ist bereits Bestandteil des noch rechtswirksamen F-Planes der Ortschaft Osterwieck. Die Stadt hatte sich bereits im Rahmen der planerischen Abwägung, unter Berücksichtigung vorhandener Restriktionen, in diesem Bauleitverfahren für diesen Standort des Golfplatzes entschieden.

Der von der Stadt angedachte neue Standort des Golfplatzes südlich der Ortslage Osterwieck wird verworfen.

Die Stadt hält an dem Standort im rechtswirksamen F-Plan der Ortschaft Osterwieck fest und übernimmt ihn in den vorliegen F-Plan zur Neuaufstellung der Stadt Osterwieck.

Die Realisierung einer geplanten großflächigen Freizeitanlage „Golfplatz“ ist auch mit der Errichtung von baulichen Anlagen verbunden. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung nicht als Grünfläche mit Zweckbestimmung sondern als Sonderbaufläche. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene, der verbindlichen Bauleitplanung sind ausgehend vom konkreten Vorhaben weitere planerische Auseinandersetzungen erforderlich.

Angaben zum konkreten Vorhaben (Projektunterlagen), welche über eine Flächendarstellung hinausgehen liegen, der Stadt dazu noch nicht vor.

Der Standort des Golfplatzes wurde bereits im Umweltbericht zum REP Harz einer Umweltprüfung unterzogen. Im Ergebnis der Prüfung wurde an der Ausweisung des Vorrangstandortes „Golfplatz Osterwieck“ im REPHarz festgehalten.

Es ist geplant, eine „ökologische“ Variante eines Golfplatzes zu realisieren, entsprechend der Empfehlung im Umweltbericht zum REP Harz Kapitel 3.2.8.

Sonderbaufläche mit Zweck Hotel - als SH

Ortschaft Osterwieck:

- B-Plangebiet „Waldhaus“ (rechtskräftig)
- Bereich des Ausflugslokals/ Pension „Fallsteinklausur“

Sonderbaufläche mit Zweck Pension - als SP

Ortschaft Dardesheim:

- B-Plan „Pension am alten Bahnhof“ (rechtskräftig)

Sonderbaufläche mit Zweck Wassermühle - als SWM

Ortschaft Schauen:

- B-Plan „Wassermühle“ (rechtskräftig)

Sonderbaufläche mit Zweck Reitsport - als SR

Ortschaft Dardesheim:

- Bereich mit vorhandenem Reitplatz und vorhandener Reithalle am Ortseingang von Dardesheim, aus Richtung Halberstadt kommend.

Sonderbaufläche mit Zweck Freizeit und Bildung - als SFB

Ortschaft Dardesheim:

Das Vorhaben befindet sich in einem Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie "Dardesheim-Badersleben-Rohrshiem" gemäß Pkt. 4.6.2., Z 1 des REPHarz.

In dem o.g. Vorranggebiet befindet sich bereits eine große Anzahl von Windenergieanlagen.

Die Fläche selbst befindet sich am östlichen Rand des „Windparks Druiberg“, in der Gemarkung Dardesheim. Das Gelände wurde zu DDR-Zeiten militärisch genutzt.

Das Gelände wird bereits jetzt schon als Ausflugsziel für viele Schulklassen, Studenten, Unternehmen und Touristen genutzt als Art „Informationspark über erneuerbare Energien und die Flora und Fauna der Umgebung“. Auf dem Gelände befindet sich neben einem Aussichts- und Ruhepunkt, eine Teichlandschaft und ein Eventbereich, auf dem seit 2007 das Open-Air-Festival „Rock im Mai“ stattfindet. Die Stadt möchte das Gelände zu einem Informations- Bildungs- und Erlebniszentrum für erneuerbare Energien ausbauen. Das Besondere dabei ist, dass der benötigte Strom direkt vom Windpark genutzt werden soll. Die Informationsveranstaltungen sollen inhaltliche Beziehungen zum Windpark aufweisen. Für das Gelände wurde am 22.12.2009 die Aufstellung eines B-Planes mit der Bezeichnung „Energiepark Druiberg“ mit einer Fläche von 7,0 ha beschlossen.

Mit dem B-Plan soll ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Zweckbestimmung soll umfassen:

- gastronomische Betreuung für ca. 30 Personen (Catering)
- Touristikinformation
- Aussichts- und Informationspunkte)
- Open-Air-Veranstaltung (1 x jährlich)
- Ausstellungen (in der umzubauenden ehern. KFZ-Halle).

Mit dem geplanten Vorhaben sollen bestehende Gebäude saniert, ausgebaut und dann weiterhin genutzt werden. Mit der Umnutzung der ehemaligen Radarstation zum Informations-, Bildungs- und Erlebniszentrum sollt keinesfalls die prioritäre Nutzung der Windenergie im o.g. Vorranggebiet des REPHarz beeinflusst werden. Mit der geplanten Sanierung der vorhandenen Bestandsgebäude sollen die Regelabstände für die Windkraftanlagen bestehen bleiben.

Ein Gebäudeneubau ist nicht geplant. Ausgehend von den Nutzungsfestsetzungen im B-Plan ergeben sich infolge des B-Planes, keine immissionsschutzrechtlichen Restriktionen, die die Standortwahl auch bei späteren Repowering der Windkraftanlagen nicht erheblich einschränken könnten. Ausgehend von dem vorher Gesagten ist davon auszugehen, dass die geplante Sonderbaufläche mit den Zielen der Raumordnung (hier Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie) in Übereinstimmung zu bringen ist.

b) Für den Bereich Wirtschaft

Mit der Darstellung der nachfolgend genannten Sonderbauflächen sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung im Bestand gesichert bzw. Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen noch aufzustellender B-Pläne ermöglicht werden.

Die Darstellung dient zur langfristigen Sicherung der **vorhandenen Unternehmen** im Bereich Handel, Landwirtschaft, Tierhaltung und der gewerblichen Wirtschaft.

Sonderbaufläche mit Zweck Läden - als SL

Ortschaft Osterwieck:

Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Läden“ wurde für die vorhandenen Verbrauchermärkte und kleine Läden östlich des Zentralen Omnibusbahnhofes in der Ortschaft Osterwieck dargestellt. Für die Sonderbaufläche liegen zwei rechtskräftiger B-Pläne vor (hier: der V+E-Plan Nr. 1+2, Teichdamm). Eine genauere Betrachtung der Fläche ist daher im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Mit der Sonderbauflächenausweisung für „Läden“ wird kein großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO Abs. 3, im Rahmen der Flächennutzungsplanung, festgeschrieben. SO-Gebiete für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel ist nur in Zentralen Orten der oberen oder mittleren Stufe zu binden gemäß Z 46 LEP 2010.

Sonderbaufläche mit Zweck Altreifen - als SAR

Ortschaft Berßel:

Als „Sonderbaufläche für Altreifen“ ist die Fläche am östlichen Ortseingang aus Richtung Zilly kommend dargestellt. Auf dieser Fläche betreibt die PIMEX GmbH eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von Altreifen.

Für das Gebiet wurde ein B-Plan (als V/E Plan) mit der Bezeichnung „Kastanienallee“ aufgestellt. Hierzu fasste der Stadtrat am 13.10.2011 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Ziel dieses B-Planes ist die Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit des bereits ansässigen Altreifenhandels- und -entsorgungsbetriebes, einschließlich dessen Nebeneinrichtungen, wie Büro und Verwaltung. Der Betrieb soll innerhalb des Geltungsbereiches auch mit neuen Verarbeitungsbereichen für die Altreifenverwertung ausgebaut werden. Die vorhandenen Lager- und Sortierkapazitäten für Altreifen (unsortierte Reifen, Schrottreifen, Karkassen und Profireifen) sollen ebenfalls erhöht werden.

Mit der Realisierung der geplanten Erweiterung des Vorhabens sollen neue Arbeitsplätze in Berßel geschaffen werden.

Sonderbaufläche mit Zweck Photovoltaik - als SPH

Ortschaft Deersheim:

- B-Plan Sondergebiet „Am Steinbach III“ (im Verfahren)

Die ehemals freie Kapazität von ca. 6,3 ha im Gewerbegebiet „Am Steinbach“ in der Ortschaft Deersheim, wurden mit einem Sondergebiet für Photovoltaikanlagen überplant.

Sonderbaufläche mit Zweck Kompostieranlage - als SKA

Ortschaft Berßel:

Als „Sonderbaufläche Kompostieranlage“ ist die Fläche an der L87 an der westlichen Gemarkungsgrenze dargestellt. Auf dieser Fläche befinden sich die ehemaligen Klärschlammteiche der Zuckerfabrik Osterwieck mit einer Größe von ca. 4,6 ha. Die Fläche wird als Standort für eine Kompostieranlage genutzt. Betreiber ist die GENA Kompostierung und Recycling GbR. Die Fläche wurde bereits im rechtswirksamen F-Plan der ehemaligen Gemeinde Berbel zur Standortsicherung und Entwicklungsmöglichkeit als Baufläche dargestellt.

Sonderbaufläche mit Zweck Landwirtschaftstechnik-Stützpunkt - als SLW

Ortschaft Bühne:

Als „Sonderbaufläche für Landwirtschaftstechnik-Stützpunkt“ wurde das Betriebsgelände der Landwirtschaft Bühne GmbH & Co. Vermögens KG in der Stötterlinger Str. 37a, am östlichen Ortseingang aus Richtung Stötterlingen kommend dargestellt.

Ortschaft Zilly:

Als „Sonderbaufläche für Landwirtschaftstechnik-Stützpunkt“ wurde das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Zilly/Dardesheim eG. Heudeber Weg 1, am südwestlichen Ortseingang aus Richtung Langeln kommend dargestellt.

Ohne Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Landwirtschaft, wäre eine Betriebsentwicklung mit selbstständigen Betriebszweigen der „gewerblichen Landwirtschaft“ für die o.g. Betriebe nicht möglich.

Bei der Bauflächenausweisung wurden die Bestandssicherung und die Entwicklungsmöglichkeiten dieser ortsansässigen Unternehmen berücksichtigt. Die Fläche wurde bereits in den rechtswirksamen F-Plänen der ehemaligen Gemeinden Bühne und Zilly als Bauflächen dargestellt.

Bei den zwei ausgewiesenen Standorten für die Sonderbauflächen mit dem Zweck Landwirtschaft handelt es sich um gewerbliche Landwirtschaftsbetriebe, teilweise mit Technikstützpunkten und Werkstatt.

Sonderbaufläche mit Zweck Tierhaltung - als STH

Tierhaltungsbetriebe mit überwiegend eigener Futterproduktion sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig. Damit ist für diese Betriebe keine Darstellung erforderlich.

Ein Unternehmen, das Tierhaltung auf überwiegender **Fremdfuttergrundlage** betreibt, ist kein landwirtschaftliches, sondern ein gewerbliches Unternehmen.

Ohne Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Tierhaltung wären diese „gewerblichen“ Tierhaltungsanlagen bzw. die aufgezeigten Entwicklungspotenziale, wenn überhaupt, nur nach Einzelfallbetrachtung und Einstufung als privilegierte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB möglich.

Bei der Bauflächenausweisung wurde vordergründig eine langfristige Bestandssicherung der vorhandenen Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt. Entwicklungsmöglichkeiten für diese Flächen sind über aufzustellende B-Pläne für „Tierhaltungsanlagen“ möglich.

Da der Flächennutzungsplan auf Langfristigkeit, etwa 15 Jahre, ausgerichtet ist, möchte die Stadt diese Standorte, auch unter dem vorher gesagten, im Bestand sichern bzw. weiterentwickeln.

Aus diesen Gründen werden die nachfolgend genannten Flächen der vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe als Sonderbaufläche für Tierhaltung dargestellt.

Mit dem zweiten Teil der Novellierung des BauGB, in Kraft seit 20.09.2013, sind Betriebe der Tierhaltung nicht mehr generell privilegiert, dementsprechend ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche für diese Betriebe ebenfalls erforderlich. Aus o.g. Gründen werden die nachfolgend genannten Flächen der vorhandenen gewerblichen Tierhaltungsbetriebe als Sonderbaufläche für Tierhaltung dargestellt.

Ortschaft Osterwieck:

- An der Gemarkungsgrenze zu Deersheim. Konkret das Betriebsgelände des Bio-Geflügelhofes Deersheim GmbH & Co. KG, Standort Osterwieck.

Ortschaft Zilly:

- Bereich östlich der B 244 am Ortseingang von Dardesheim kommend. Konkret das Betriebsgelände der Agrarprodukte GmbH Zilly (Schweinemast).
- Bereich südwestlich der Ortslage auf dem Sohlenberg. Konkret das Betriebsgelände Schwertmann (Schweinemast mit Biogasanlage).
- Bereich östlich der K 1328 am Ortseingang von Heudeber kommend. Konkret das Betriebsgelände Sturm (Schäferei mit Biogasanlage)

Ortschaft Berßel:

- Bereich westlich der K 1331 an der Gemarkungsgrenze zu Deersheim. Konkret das Betriebsgelände des Bio-Geflügelhofes Deersheim GmbH & Co. KG, Standort Berßel.

Ortschaft Deersheim:

- Drei Standorte des Bio-Geflügelhofes Deersheim GmbH & Co. KG. Zwei Standorte befinden sich westlich der Ortslage und ein Standort befindet sich südöstlich der Ortslage von Deersheim.

Ortschaft Hessen:

- Standort der Milchviehanlage (Betriebsgemeinschaft Gebrüder Grothefendt) westlich der Ortslage von Hessen.

Ortschaft Veltheim:

- Bereich der Putenmastanlage östlich der Ortslage von Veltheim.

Ortschaft Rohrsheim:

- Standort der Schweinemastanlage östlich der Dedelebener Straße am östlichen Ortsrand von Rohrsheim.

Ortschaft Bühne:

- Standort der Putenmastanlage südöstlich der Ortslage von Bühne.

Ortschaft Lüttgenrode:

- Standort der Milchviehanlage südlich der Ortslage von Lüttgenrode.

Für die Stadt Osterwieck werden in folgenden Ortschaften geplante und vorhandene Sonderbauflächen im F-Plan dargestellt:

Ortschaft	Art der Nutzung: Sonderbaufläche		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Osterwieck			
- Sonderbaufläche für Freizeitpark Golf	0	67,0	67,0
- Sonderbaufläche für Hotel	3,0	0,0	3,0
- Sonderbaufläche für Läden	1,7	0,0	1,7
- Sonderbaufläche Tierhaltung	10,0	0,0	10,0
Berßel			
- Sonderbaufläche für Altreifen	3,1	0,0	3,1
- Sonderbaufläche für Kompostieranlage	4,6	0,0	4,6
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	5,2	0,0	5,2
Bühne mit OT			
- Sonderbaufläche für Landwirtschafts technik-Stützpunkt	3,2	0,0	3,2
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	4,6	0,0	4,6
Lüttgenrode mit OT			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	5,8	0,0	5,8
Rhoden			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	1,5	0,0	1,5
Schauen			
- Sonderbaufläche für Wassermühle	0,6	0,0	0,6
Wülperode mit OT	0,0	0,0	0,0
Dardesheim			
- Sonderbaufläche für Freizeit u. Bildung	0,0	7,0	7,0
- Sonderbaufläche für Pension	0,3	0,0	0,3
- Sonderbaufläche für Reitsport	3,0	0,0	3,0
Deersheim			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	9,9	0,0	9,9
- Sondergebiet für Photovoltaik	6,3	0,0	6,3
Hessen			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	9,4	0,0	9,4
Osterode am Fallstein	0,0	0,0	0,0
Rohrsheim			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	2,7	0,0	2,7
Veltheim			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	2,0	0,0	2,0
Zilly mit OT			
- Sonderbaufläche für Landwirtschaft	2,0	0,0	2,0
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	9,5	0,0	9,5
Gesamtfläche	88,4	74,0	162,4

Tabelle 19: Flächenbilanz der Sonderbauflächen entsprechend Darstellung im FNP

3.4. Änderung von bisher dargestellten Bauflächen der wirksamen F-Pläne in andere Nutzungen

Wie bereits unter dem Punkt der generellen Leitlinien angeführt, sollen Bauflächen der rechtswirksamen F-Pläne in Ortsrandlagen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bedarfsgerecht zurückgenommen werden. Dies betrifft in der Einheitsgemeinde der Stadt Osterwieck folgende Flächen:

Ortschaft	Lagebezeichnung	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha	
1) Osterwieck	<i>Hinweis:</i> keine Reduzierung von Flächen				
2) Berßel	<i>Hinweis:</i> keine Reduzierung von Flächen				
3) Bühne mit OT	<u>OT Rimbeck</u>				
	- Ortsverbindung zwischen Rimbeck und Bühne an der K 1340	W		0,5	
	<u>OT Hoppenstedt</u>	Gemeinbedarf		0,5	
	- nordwestlich des Friedhofs, nördlich Gartenweg	W	Flächen für die Landwirtschaft	1,8	
<u>Bühne</u>					
	- südlich der Rimbecker Straße	G		<u>2,0</u> Gesamt 4,8	
4) Lüttgenrode mit OT	<u>OT Stötterlingen</u>				
	- südlich der Straße Schmiedeberg - Ortseingang aus Richtung Osterwieck, an der L 89	W G	Flächen für die Landwirtschaft	1,7 <u>1,8</u> Gesamt 3,5	
5) Rhoden	- westlich der Straße am Schrebergarten - zwischen Straße Bullwinkel u. K 1342 (Ortseingang aus Richtung Hoppenstedt)	G		Flächen für die Landwirtschaft	1,2
		M	0,5		
		W	<u>0,5</u> Gesamt 2,2		
6) Schauen	<i>Hinweis:</i> keine Reduzierung von Flächen				
7) Wülperode mit OT	<u>OT Suderode</u>	W	Flächen für die Landwirtschaft	0,9	
	- Ortseingang aus Richtung Lüttgenrode, nördlich der K 1338				
	<u>OT Götdeckenrode</u>	W		<u>0,8</u> Gesamt 1,7	
8) Dardesheim	- Fläche am Osterberg	WA	Flächen für die Landwirtschaft (ausgenommen Fläche für SO, hier erfolgte Darstellung als Grünfläche)	4,0	
	- nördlich vom Friedhof	SO Woch		4,0	
	- Ortseingang aus Richtung Zilly, östlich der K 1334	GE		15,0	
	- Fläche „Hinter dem Amtsknicke“	M		<u>4,0</u> Gesamt 27,0	

Ortschaft	Lagebezeichnung	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
9) Deersheim	Ortseingang aus Richtung Hessen kommend an der Hessener Straße, nördlich der Straße Im Winkel	M	Flächen für die Landwirtschaft	2,4
10) Hessen	<i>Hinweis:</i> keine wirksamer FNP vorhanden			
11) Osterode am Fallstein	<i>Hinweis:</i> keine wirksamer FNP vorhanden			
12) Rohrsheim	nördlich des Wohngebietes „Siedlerweg“	M	Flächen für die Landwirtschaft	0,5
13) Veltheim	<i>Hinweis:</i> keine wirksamer FNP vorhanden			
14) Zilly mit OT	- Ortseingang aus Richtung Langeln - Ortseingang aus Richtung Dardesheim - Östlich der Kleingartenanlage - Fläche am Gänsekamp	G G W W	Flächen für die Landwirtschaft	1,2 1,4 2,5 <u>2,5</u> Gesamt 7,6
			Damit Reduzierung von	
			- W/ WA – Gesamt	15,2
			- M- Gesamt	7,4
			- G – Gesamt	22,6
			- SO- Gesamt	4,0
			- Gemeinbedarf	<u>0,5</u>
			Gesamt	49,7

Tabelle 20: Änderung von bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen

Zusammenfassung der Bauflächenänderung

Es ist festzustellen, dass mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in erheblichem Umfang eine Anpassung der bisher dargestellten Bauflächen an den tatsächlich geringeren Bedarf der Ortschaften (ausgenommen den Kernort die Ortschaft Osterwieck) vornimmt. Dies erfolgt durch die Rücknahme von Bauflächenentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan (hier insbesondere Wohn- und Gewerbeflächen). Eine weitere Reduktion ist derzeit aufgrund bestehender Baurechte und städtebaulicher Ziele nicht sinnvoll. Rechtskräftige Bebauungspläne sind, wie in den Kapiteln 3.3.1.3. Bauflächenangebote für Wohnbauflächen und 3.3.3.2. Planungsziele der wirtschaftlichen Entwicklung begründet, nicht aufzuheben.

3.5. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.5.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind

Zu den Altlastverdachtsflächen gehören Altablagerungen sowie Altstandorte bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (vergl. BBoSch § 2).

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz, Umweltamt/ Abt. Untere Bodenschutzbehörde vom 17.08.2012 sind im o.g. Kataster 146 Altlasten registriert, 120 Altlastenflächen wurden zwischenzeitlich archiviert.

Gemäß § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB sind im Flächennutzungsplan die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Eine Kennzeichnungspflicht besteht nur für Flächen welche im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Die Flächen mit Kennzeichnungspflicht wurden in der nachfolgenden Tabelle gekennzeichnet (Altlasten 1 -32) und in der Planzeichnung dargestellt. Alle anderen Flächen wurden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die vorstehende Kennzeichnungspflicht für Bodenbelastungen ist damit ausdrücklich von zwei Kriterien abhängig:

- einer Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan und
- einer vorhandenen erheblichen Belastung.

Die untere Bodenschutzbehörde ist für die Ermittlung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten zuständig. Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), ergänzt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA), stellt die untere Bodenschutzbehörde die davon ausgehenden Umwelteinwirkungen fest und veranlasst die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. erlässt entsprechende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden zu den 32 Standorten keine Hinweise vorgebracht, das bei der derzeitigen Nutzung Sanierungs-, Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen erforderlich werden. Keiner der im F-Plan gekennzeichneten Altlastenstandorte befindet sich in den neu geplanten Bauflächen ausweisungen.

Dementsprechend sind in diesen Bauflächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdungen durch Altlasten zu erwarten.

Konkrete Nutzungskonflikte im Bestand wurden von der unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls nicht mitgeteilt.

Der Stadt Osterwieck sind solche Konflikte bisher auch nicht bekannt, obwohl die Flächen A1 und A2 (in Zilly), A16 (in Veltheim), A 17 (in Osterode) und A 32 (in Deersheim) aktuell durch Wohnnutzung genutzt werden. Die Altlastfläche A4 ehemals MTS/Schmiede wird als Werkstatt vom Bauhof der Stadt genutzt. Die Altlastflächen A5, A6, A7, A9, A13, A14, A29 befinden sich in B-Plangebieten, sie wurden bei der Festsetzung für eine gewerbliche Nutzung bereits berücksichtigt. Auf der Fläche A10 (in Osterwieck) befindet sich ein Dienstleistungsunternehmen. Die Altlastfläche A8 (in Dardesheim) wird gewerblich von einer Zimmerei und Holzbau Firma genutzt. Die Altlastflächen A3, A15, A20, A22, A27, A28 u. A30 befinden sich in Sonderbauflächen für Tierhaltung. Bei den Altlastflächen A11, A12, A18, A19 u. A26 handelt es sich um Altlasten aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Altlasten befinden sich in gemischten Bauflächen und werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Altlastflächen A21 (in Deersheim) und A25 (in Hessen) befinden sich auf gewerblich genutzten Grundstücken, welche als gemischte Bauflächen dargestellt wurden. Die Altlastflächen A23 und A24 (in Hessen) befinden sich in bestehenden gewerblich genutzten Bauflächen. Die Altlast A31 wird als Garage genutzt und befindet sich in einer gemischten Baufläche. Nach derzeitigem Kenntnisstand (ohne Berücksichtigung zukünftiger Grundwasserkontaminationen durch bislang noch nicht ausreichend bekannte schädliche Bodenkontaminationen, oder ähnliches) und bei Beibehaltung der oben genannten Nutzungen in den dargestellten Bauflächen, sind keine erheblichen Konflikte mit den Altlasten zu erwarten.

Restriktionen bzw. erforderliche Maßnahmen können sich bei einer Nutzungsänderung, hier eine Erhöhung der Sensibilität der Nutzung, ergeben. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen. Gegebenenfalls ist eine Umnutzung nur nach technischer Erkundung möglich. Es kann zu erhöhten baulichen Anforderungen kommen.

Die folgende Tabelle enthält Altablagerungen entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Harz, Umweltamt/ Abt. Untere Bodenschutzbehörde vom 17.08.2012.

Sie sind unterteilt nach folgenden Arten: 4 Altablagerung, 5 Altstandorte, 6 Militär und Rüstung Altlast, 7 Altlast, 8 Altlast Standort und 9 Altstandort Teilfläche

Gemeinde	Art	Ifd. Nr.	Bezeichnung	Infos zur Lage (Alte Gebietsbezeichnung)	Rechtswert	Hochwert	Altlasten/Bauflächen Kennzeichnung im FNP als
15085230	4	00007	Güllelagune	Osterwieck	4410360	5758340	
15085230	4	00020	Schloßteich(Mülldeponie)	Berßel	4415040	5758350	
15085230	4	00021	Güllelagunen	Osterwieck	4410360	5758340	
15085230	4	00023	Deponie Berßel	Berßel	4415041	5759680	
15085230	4	00029	Mülldeponie Karpfenteich	Berßel	4414480	5758500	
15085230	4	00032	Mülldeponie	Berßel	4415261	5759258	
15085230	4	00041	Bauschuttverkipfung	Aue-Fallstein OT Zilly	4420580	5756720	
15085230	4	00042	Lagerplatz für Feststoffgülle	Aue-Fallstein OT Zilly	4419305	5756321	
15085230	4	00049	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Zilly	4419698	5756885	A 1
15085230	4	00050	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Zilly	4418940	5756060	
15085230	4	00090	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4419440	5761120	
15085230	4	00093	Mülldeponie Dardersheim OT Dardesheim	Aue-Fallstein	4421635	5760407	
15085230	4	00130	Deponie Osterwieck	Osterwieck	4412566	5760518	
15085230	4	00131	Mülldeponie	Osterwieck	4412942	5760411	
15085230	4	00133	ehemalige Aschenkuhle	Osterwieck	4411005	5760131	
15085230	4	00161	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4421498	5766364	
15085230	4	00162	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4418460	5767360	
15085230	4	00163	Dep. Rohrsheim	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4420044	5766748	
15085230	4	00169	Güllebehälter	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4419890	5766880	
15085230	4	00236	Mülldeponie	Wülperode	4404950	5762113	
15085230	4	00244	Mülldeponie	Wülperode-Suderode	4405040	5760969	
15085230	4	00246	Mülldeponie	Wülperode-Suderode	4405583	5760714	
15085230	4	00249	Dunglagerplatz	Wülperode-Suderode	4405330	5760940	
15085230	4	00250	Mülldeponie	Wülperode-Göddeckenrode	4403180	5764280	
15085230	4	00254	Mühlengraben - Mülldeponie	Wülperode-Suderode	4405577	5760912	
15085230	4	00255	Mülldeponie Lehmkuhle	Lüttgenrode	4408939	5759361	
15085230	4	00261	Mülldeponie	Bühne	4407306	5763904	
15085230	4	00263	Mülldeponie Kalkwerk	Bühne-Hoppenstedt	4407915	5763370	
15085230	4	00273	Mülldeponie,	Bühne-Rimbeck	4406792	5764208	
15085230	4	00275	Mülldeponie	Schauen	4412240	5756440	
15085230	4	00277	Güllelagune	Schauen	4411000	5757580	
15085230	4	00293	Güllebecken Hessen	Aue-Fallstein OT Hessen	4415818	5767246	
15085230	4	00294	Gülleverkipfung	Aue-Fallstein OT Hessen	4416683	5767484	
15085230	4	00297	Gülleverkipfung	Aue-Fallstein OT Hessen	4417280	5767130	
15085230	4	00298	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Hessen	4416860	5764620	
15085230	4	00299	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Hessen	4417220	5765250	
15085230	4	00373	Mülldeponie	Rhoden	4408285	5763854	
15085230	4	00397	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Veltheim	4413360	5767630	
15085230	4	00398	Geologische Bohrung	Aue-Fallstein OT Veltheim	4413500	5766930	
15085230	4	00404	Geologische Bohrung	Aue-Fallstein OT Osterode	4410220	5768000	
15085230	4	00405	Mülldeponie	Aue-Fallstein OT Osterode	4410359	5767965	
15085230	4	00407	Deponie Osterode	Aue-Fallstein OT Osterode	4409894	5767529	

Gemeinde	Art	lfd. Nr.	Bezeichnung	Infos zur Lage (Alte Gebietsbezeichnung)	Rechtswert	Hochwert	Altlasten/Bauflächen Kennzeichnung im FNP als
15085230	5	00003	MTSII<FL Versorgungslager	Osterwieck	4410359	5761118	
15085230	5	00004	Gleitlagerwerk II (Gießerei)	Osterwieck	4411070	5760930	
15085230	5	00005	Gerberei/Färberei/Elektro-GmbH	Osterwieck	4410960	5760900	
15085230	5	00024	Tankstelle/Werkstatt MAS/MTS	Berßel	4414390	5758720	
15085230	5	00025	Schloß/Stallanlagen	Berßel	4414976	5758281	
15085230	5	00031	Klärschlammteiche Zuckerfabrik	Berßel	4412954	5759431	
15085230	5	00033	Tankstelle, Werkstatt	Berßel	4414860	5758640	
15085230	5	00043	TEGUMA-Betrieb Zulieferbetrieb	Aue-Fallstein OT Zilly	4419881	5757430	A 2
15085230	5	00046	Silo	Aue-Fallstein OT Zilly	4418987	5758083	
15085230	5	00048	Agrargenossenschaft Zilly	Aue-Fallslein OT Zilly	4419345	5757953	A 3
15085230	5	00051	MTS/Schmiede von der Burg	Aue-Fallstein OT Zilly	4419341	5757210	A 4
15085230	5	00052	Agrargenossenschaft ZillyDadersl.	Aue-Fallstein OT Zilly	4419083	5757193	
15085230	5	00053	Agrargenossenschaft ZillyDadersl.	Aue-Fallstein OT Zilly	4419043	5757610	A 5
15085230	5	00074	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4420000	5761100	
15085230	5	00075	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4420500	5760670	
15085230	5	00076	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4419880	5761140	
15085230	5	00078	Gleitlagerwerk/J.Tielbürger KG	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4420600	5760600	
15085230	5	00081	Agrargenossenschaft Dardesheim	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4420537	5760409	A 6
15085230	5	00082	Silo	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4420684	5760352	A 7
15085230	5	00086	Silo	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4418901	5760243	
15085230	5	00095	Vorwerk Heiketal	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4423022	5759768	
15085230	5	00096	Borchers-Bau-Holz GmbH	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4420536	5760750	A 8
15085230	5	00140	Auto Service B.Peikow+ Reifen Richter	Osterwieck	4412377	5759948	
15085230	5	00142	Gleisanlage Bahnhof Osterwieck	Osterwieck	4412353	5760129	A 9
15085230	5	00143	Gelände des Kraftverkehrs	Osterwieck	4412180	5760240	
15085230	5	00144	ehemalige Reinigung/ ehemalige Wäsch.	Osterwieck	4411461	5760631	A 10
15085230	5	00150	ehemalige Gerberei u. Färberei	Osterwieck	4412044	5759939	
15085230	5	00158	ehemalige Wartungshalle des Kraftverk.	Osterwieck	4411100	5760080	
15085230	5	00159	ehemalige Gelbgießerei	Osterwieck	4411140	5760070	
15085230	5	00160	Stützpunkt d.Agrargenossenschaft	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4420099	5765341	A 11
15085230	5	00167	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4419630	5765550	
15085230	5	00168	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4419890	5765710	
15085230	5	00237	Tankstelle	Wülperode	4403430	5761720	
15085230	5	00238	Tankstelle/WerkstatVStallanlage	Wülperode	4403726	5761689	
15085230	5	00240	Kommunalservice Hans v.Kahl GmbH	Wülperode	4404170	5762995	
15085230	5	00245	Tankstelle	Wülperode-Suderode	4405280	5761000	
15085230	5	00252	LPG Garagenkomplex	Wülperode- Göddeckenrode	4402993	5764221	
15085230	5	00256	siehe Bemerkung	Lüttgenrode	4408389	5759269	
15085230	5	00257	Agrargenossenschaft Stallanlage	Lüttgenrode	4408420	5760110	
15085230	5	00260	Eichloff-Bauunternehmen, Deersheim	Lüttgenrode- Stötterlingen	4408658	5761384	
15085230	5	00265	Tankstelle	Bühne-Hoppenstedt	4408040	5763160	
15085230	5	00266	Bahnhof-Verladestation	Bühne-Hoppenstedt	4408100	5763200	

Gemeinde	Art lfd. Nr.	Bezeichnung	Infos zur Lage (Alte Gebietsbezeichnung)	Rechtswert	Hochwert	Altlasten/Bauflächen Kennzeichnung im FNP als	
15085230	5	00267	LPG Schweinestallanlage	Bühne	4406910	5763062	
15085230	5	00271	LPG/Agrargenossenschaft Dungplatte	Bühne-Hoppenstedt	4407820	5763020	
15085230	5	00272	LPG/Agrargenossenschaft Dungplatte	Bühne-Rimbeck	4405980	5763680	
15085230	5	00282	Pelletieranlage	Schauen	4413520	5757980	
15085230	5	00283	Trocknung von Schwein- u. Hühnergülle	Schauen	4413200	5757600	
15085230	5	00284	Stallanlage Agrargenossenschaft	Schauen	4412119	5757913	
15085230	5	00285	siehe Bemerkung	Schauen	4411872	5757733	
15085230	5	00295	Kläranlage der Zuckerfabrik	Aue-Fallstein OT Hessen	4416119	5766466	
15085230	5	00336	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Hessen	4416660	5765680	
15085230	5	00337	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Hessen	4416570	5766010	
15085230	5	00341	Silo	Aue-Fallstein OT Hessen	4416526	5767780	
15085230	5	00343	Ziegelei	Aue-Fallstein OT Hessen	4417294	5764898	
15085230	5	00348	LPG	Aue-Fallstein OT Hessen	4416315	5765349	A 12
15085230	5	00383	Werkstatt	Aue-Fallstein OT Veltheim	4415380	5767900	
15085230	5	00384	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Veltheim	4415380	5767900	
15085230	5	00385	Agrargenossenschaft Vellheim	Aue-Fallstein OT Veltheim	4414326	5767970	A 13
15085230	5	00387	LPG Stallanlage	Aue-Fallstein OT Vellheim	4414227	5767948	A 14
15085230	5	00392	Stallanlage I Silo	Aue-Fallstein OT Veltheim	4414610	5767385	A 15
15085230	5	00393	Silo	Aue-Fallstein OT Vellheim	4415081	5766775	
15085230	5	00394	Komplexe der Grenztruppen	Aue-Fallstein OT Vellheim	4413867	5767129	A 16
15085230	5	00395	LPG/ Agrargenossenschaft	Aue-Fallstein OT Veltheim	4413326	5767730	
15085230	5	00400	Silo	Aue-Fallstein OT Veltheim	4412457	5768170	
15085230	5	00410	Stallanlage	Aue-Fallstein OT Osterode	4409174	5767541	
15085230	5	00411	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Osterode	4409080	5767480	
15085230	5	00414	Schmiede- und Landmaschinen- Werkstatt	Aue-Fallstein OT Osterode	4408794	5767522	A 17
15085230	5	00429	Agrargenossenschaft Deersheim	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416464	5761618	A 18
15085230	5	00431	Agrargenossenschaft Deersheim	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416606	5762149	A 19
15085230	5	00432	Silo	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416701	5761320	A 20
15085230	5	00440	Baufachgeschäft Schmidt	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416418	5762130	A 21
15085230	5	02020	Landtechnik	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4420140	5766000	
15085230	5	02025	Agrargenossenschaft Rohrsheim	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4420276	5765587	A 22
15085230	5	02026	Holzverarbeitung	Aue-Fallstein OT Rohrsheim	4419840	5765500	

Gemeinde	Art lfd. Nr.	Bezeichnung	Infos zur Lage (Alte Gebietsbezeichnung)	Rechtswert	Hochwert	Altlasten/Bauflächen Kennzeichnung im FNP als	
15085230	5	02029	Schrottplatz	Aue-Fallstein OT Hessen	4416002	5766238	A 23
15085230	5	02031	Autolackiererei	Aue-Fallstein OT Hessen	4416950	5765160	
15085230	5	02035	Agrargenossenschaft Hessen e.G.	Aue-Fallstein OT Hessen	4416965	5765728	A 24
15085230	5	02036	Autoreparaturwerkstatt	Aue-Fallstein OT Hessen	4416891	5765164	A 25
15085230	5	02043	Landwirtschaft Bühne GmbH u. Co.	Bühne	4406747	5762994	
15085230	5	02044	Schrottplatz	Bühne	4406270	5762360	
15085230	5	02057	Landtechnik Agrargenossenschaft E.G. Zilly Dardesheim	Aue-Fallstein OT Dardesheim	4419757	5761465	A 26
15085230	5	02061	Erdöl- Erdgas Gommern Ndl. Salzwedel	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416040	5762380	
15085230	5	02064	Schießplatz (Schützenverein)	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416265	5762252	
15085230	5	02065	BIO-Geflügelfarm Eskildsen,Fallstein	Aue-Fallstein OT Deersheim	4415463	5761497	A 27
15085230	5	02067	Bio-Geflügelhof Eskildsen	Aue-Fallstein OT Deersheim	4415532	5760911	A 28
15085230	5	02068	Landtechnik	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416174	5761166	
15085230	5	02081	ehem. Ziegelei, Maschinenbau	Osterwieck	4411456	5759748	
15085230	5	02082	ehem. Molkerei, Lagerhalle, Lagerplatz	Osterwieck	4411488	5759580	A 29
15085230	5	02083	Kfz-Reparaturservice,Meisterbetrieb	Osterwieck	4411742	5759393	
15085230	5	02085	Schrott-u.Metallhandlung	Osterwieck	4412437	5759892	
15085230	5	02087	Osterwieck GmbH Landhandel u. Dienst	Osterwieck	4412343	5759997	
15085230	5	02095	Bio-Geflügelhof Eskildsen	Berßel	4415695	5759897	
15085230	5	02172	Schäferei Willy Sturm	Aue-Fallstein OT Zilly	4419220	5756906	A 30
15085230	5	02207	Landtechnik	Bühne	4407985	5763305	
15085230	5	02438	LPG Stallanlagen	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416313	5762168	A 31
15085230	5	02441	Tieraufzucht	Aue-Fallstein OT Deersheim	4416483	5761937	A 32
15085230	5	02464	Teilfläche von ALVF 0295	Aue-Fallstein OT Hessen	4416090	5766541	
15085230	5	03019	Glacier Vandervell GmbH, Holzverarb.	Osterwieck	4411236	5759879	
15085230	6	02445	Radarstation Dardesheim	Aue-Fallslein OT Dardesheim	4421083	5761912	
15085230	7	02444	Wasserschadstoffdeponie (WSD) Osterwieck	Osterwieck	4410770	5759076	
15085230	8	00135	Lackfabrik Osterwieck	Osterwieck	4409990	5761522	
15085230	8	00151	Tankstelle	Osterwieck	4411568	5760179	
15085230	8	02076	ehern. Lederhandschuhfabrik	Osterwieck	4411294	5760599	
15085230	9	02034	Tankstelle	Aue-Fallstein OT Hessen	4417060	5765690	

3.5.2. Kulturdenkmale, archäologische Denkmale

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Der Denkmalbegriff umfasst:

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche
- archäologische Kulturdenkmale
- archäologische Flächendenkmale
- bewegliche Kulturdenkmale und
- Kleindenkmale.

Gemäß §5 Abs.4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind die in der Denkmalliste der Stadt Osterwieck (Stand April 2011) enthaltenen Denkmalbereiche.

1. Denkmalbereich Fachwerkstadt Osterwieck mit historischer Innenstadt.
Das ausgewiesene Gebiet umfasst den Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Innenstadt Osterwieck“ in der Fassung der 2. Änderung vom 10.03.2005.
2. Denkmalbereich „Wasserburg Zilly“.

Bei den o.g. Denkmalbereichen, welche im FNP nachrichtlich übernommen wurden, handelt es sich um übergeordnete Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege gemäß REP Punkt 4.4.6. Im Einzelnen wird die Ausweisung der beiden regional bedeutsamen Standorte in Osterwieck im REPHarz wie folgt begründet.

- Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern: Osterwieck ist ein Kleinod des niedersächsischen Fachwerkbaus mit bemerkenswerten Fachwerkhäusern aus dem 15.-20. Jahrhundert mit zwei wertvollen mittelalterlichen Kirchen mit bedeutender Innenausstattung. Neben Quedlinburg und Stolberg ist Osterwieck die bedeutendste Fachwerkstadt Sachsen-Anhalts.
- Wasserburg Zilly: Die Burganlage aus dem Spätmittelalter und der Renaissance ist gut erhalten und da sie eine der größten spätmittelalterlichen Saalbauten Sachsen-Anhalts ist, auch von großer überregionaler Bedeutung.

Die Fachwerkstadt Osterwieck gehört zu den Standorten der „Straße der Romanik“ und der „Fachwerkstraße“.

Als raumordnerische Grundsätze und Ziele wurden für diese Vorrangstandorte formuliert:

- Kulturdenkmale sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit und somit der Nachwelt zu erhalten. Weiterhin besitzen sie einen nicht zu unterschätzenden touristischen Anziehungswert für die Gesamtregion.
- Entsprechend dem Europäischen Raumentwicklungsplan (EUREK) sind Strategien zu entwickeln, die das kulturelle Erbe schützen. Wegen seiner Besonderheit bietet der Fachwerkbau im Harz und Vorharz eine baugeschichtliche Tradition, die es zu erhalten und insbesondere für den Tourismus zu erschließen gilt.
- Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen durch Maßnahmen der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art sind nicht zulässig.

Mit dem vorliegenden F-Plan werden die o.g. Zielvorgaben eingehalten bzw. umgesetzt.

Die weiteren Denkmale in der Stadt Osterwieck und den Ortschaften sind der Denkmalliste zu entnehmen. Sie wurde mit Stand (04/2011) als Anhang 1 Baudenkmale nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Vielzahl der Denkmale ist aus Gründen der Übersichtlichkeit eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung nicht möglich.

In der Stadt Osterwieck sind eine Vielzahl von Fundstellen und archäologische Flächendenkmale verzeichnet. Bei dort geplanten Vorhaben bzw. Erdeingriffen / Erdbewegungsarbeiten ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß §14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Aus der Textkarte 1 ist die Lage der bekannten archäologischen Bodendenkmale zu entnehmen, deren Erhaltung anzustreben ist bzw. bei deren Beeinträchtigung vorher archäologische Ausgrabungen stattfinden müssen.

Die Karte muss im weiteren Verfahren für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Aue-Fallstein ergänzt werden. Hierzu werden von der Fachbehörde Informationen erbeten.

3.6. Bauen im Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des §35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung soweit als möglich zu verhindern, ist hier die Errichtung neuer Gebäude nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des §35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung soweit als möglich zu verhindern, ist hier die Errichtung neuer Gebäude nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach §35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von §35 Abs.2 bis 4 BauGB zulässig. Dies trifft insbesondere auf die Gebäude außerhalb der bebauten Ortslagen, hier insbesondere die Wohnblöcke der ehemaligen Kasernen in Wülperode, Hessen-damm in Veltheim, die Bebauung am Butterberg in Dardesheim, die Bebauung der Bahnhofstraße in Richtung Deersheim, die Bebauung Hessener Straße in Deersheim aus Richtung Hessen kom-mend und in anderen Bereichen zu. Abseits der zusammenhängend bebauten Orte stellt jedes ein-zelne Gebäude prinzipiell einen Siedlungssplitter dar. Finden sich mehrere Gebäude vor, spricht man von einer Splittersiedlung. Die Entstehung neuer Splittersiedlung sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitter ist grundsätzlich nicht zulässig.

Dementsprechend würde die Darstellung als Baufläche die Entstehung von unerwünschten Splitter-siedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern.

Biogasanlagen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) können im FNP unteranderen Anlagen u. Einrichtungen die dem Kli-mawandel entgegenwirken, insbesondere zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien dezentral dargestellt werden.

In der Stadt Osterwieck gibt es 4 Biogasanlagen mit einer elektrischen Leistung von insgesamt 2 MW. Die Biogasanlagen wurden an Standorten von Tierhaltungsanlagen in Lüttgenrode, Bühne OT Hoppenstedt und 2 Anlagen in Zilly errichtet.

Die Anlagen wurden als privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich nach §35 Abs. 1 genehmigt. Die Biogasanlagen wurden mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

Windkraftanlagen

Die im Plangebiet vorhandenen Windkraftanlagen wurden mit Symbol gekennzeichnet.

Neben Einzelanlagen befindet sich im Plangebiet der Windpark Druiberg (im Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten).

Der Windpark Druiberg mit 39 Windkraftanlagen (WKA) versorgt den gesamten Landkreis Harz mit ca. 80 Mio. kWh umweltfreundlicher Energie im Jahr.

4. Gemeindebedarfs- und Infrastrukturplanung

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

Die Verkehrswege und Verkehrsmittel sollen im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung so entwickelt werden, dass der Verkehr seinen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leistet und möglichst effizient, umweltschonend und sozialverträglich gestaltet werden kann.

Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur soll insbesondere die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert, sowie die Attraktivität und die Verkehrssicherheit vor allem für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden.

Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPV) und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. In den Stadt- und Umlandbereichen soll dem ÖPV Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt werden. Planungen der Maßnahmenträger des Verkehrswesens sollen koordiniert werden, auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Der Anteil des MIV gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll reduziert, der des ÖPV und des nichtmotorisierten Verkehrs (NMV) erhöht werden.

4.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- Pkt. 4.8.3 Straßenverkehr Z 4 siehe Kapitel 2.5.:
hier Nr.2. B 79 Wolfenbüttel- Halberstadt – Quedlinburg
- Pkt. 4.8.3 Straßenverkehr Z 5:
„In der Planungsregion ist in Ergänzung des in Z 2 bis Z 4 genannten Netzes von Bundesfernstraßen ein leistungsfähiges und funktionsgerechtes Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen bereitzustellen, dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise auszubauen, um
 - *die flächenhafte räumliche Erschließung der gesamten Planungsregion,*
 - *eine Verknüpfung mit dem übergeordneten Bundesfernstraßennetz,*
 - *leistungsgerechte Verbindungen zwischen Mittel- und Grundzentren sowie Grundzentren untereinander,*
 - *die Verbindung und Erschließung von Wirtschaftszentren, bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandorten, Fremdenverkehrs- und Naherholungsgebieten und –standorten und sonstigen punktuellen Verkehrserzeugern,*
 - *die Verbesserung der Umweltbedingungen durch eine Entlastung der Siedlungsbereiche und nachgeordneter Straßen vom Fern- und Regionalverkehr und*
 - *die Anbindung der Übergangsstellen zum öffentlichen Personenverkehr,**zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Straßen mit regionaler Bedeutung.“*

Durch den Plangeltungsbereich der o. g. Planung werden die Bundesstraßen B 79 und B 244 sowie die Landesstraßen L 78, L 87, L 88, L 89 und L 91 berührt.

Die B79 führt auf einer Gesamtlänge von 69 km von der Anschlussstelle Wolfenbüttel-Nord an der A395 im Süden von Braunschweig über Wolfenbüttel und Halberstadt nach Quedlinburg.

Südlich von Osterwieck verläuft die Bundesstraße B6n, die über die Anschlussstellen Abbenrode oder Stapelburg zu erreichen ist.

Eine Anbindung besteht über die L87 bei Hoppenstedt und Hornburg an die B82, über die L78 und L89 bei Hessen an die B79, über die L91 Anschluss Veltheim an die B79 und über die L87 Anschluss Berßel an die B244.

Westlich der Einheitsgemeinde Osterwieck befindet sich die Autobahnanschlussstelle Osterwieck / Vienenburg – Nord an der A395 in unmittelbarer Nähe.

Der Neubau der B6n hat zu einer Bündelung der Ost-West-Verkehrsströme im nördlichen Harzvorland geführt. Für Osterwieck wurde neben dem Anschluss an die A 395 bei Vienenburg eine wichtige überregionale Verkehrsanbindung geschaffen und eine Entlastung der innerörtlichen Landesstraßen erreicht.

- Pkt. 4.8.3 Straßenverkehr Z 7 siehe hier Kapitel 2.5.:
hier Nr.2. B 79 OU Hessen (Übergangslösung Ausbau der Ortsdurchfahrt)

Entsprechend Stellungnahme des Landesbetriebes Bau Sachsen – Anhalt vom 15.11.2011 ist die B 79 OU Hessen kein Bestandteil des aktuellen Bundesverkehrswegeplanes (BVWP 2003).

Durch das Land Sachsen – Anhalt ist diese Maßnahme nicht für die Fortschreibung des BVWP 2003 vorgesehen.

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Hessen wurde zwischenzeitlich realisiert.

Die überregionalen Straßen wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Entsprechend eingegangener Stellungnahme, der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 14.09.2012 stehen die Nutzungsfestlegungen des F-Plan-Entwurfes jedoch dem Ziel der Raumordnung nicht in der Art entgegen, dass eine Realisierung der OU unmöglich gemacht oder erschwert wäre.

Neuplanungen von Landes- und Kreisstraßen sind derzeit nicht vorgesehen. Durch die vorhandenen Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert.

4.1.2. Rad- und Wanderwege

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- Pkt. 4.8.4 Rad- und fußläufiger Verkehr Z 5 siehe hier Kapitel 2.5.:
hier – Harzvorlandweg und Ilse-Radwanderweg
- **Harzvorlandweg**
Der Harzvorlandweg verbindet die Bundesländer Thüringen, Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Auf einer Länge von ca. 201 km durchquert er in Sachsen-Anhalt die Landkreise Südharz, Salzlandkreis und Harz.

- ***Ilse-Radweg***

Osterwieck - Schauen - Stapelburg - Ilsenburg - Veckenstedt - Wasserleben - Berßel - Osterwieck (Streckenlänge: ca. 32 km)

In Osterwieck beginnend führt der Radweg stadtauswärts nach Süden über die Ilsebrücke in Richtung Schauen. Ab Ortsausgang gibt es einen straßenbegleitenden Radweg über Schauen in Richtung Stapelburg. Nach dem Überqueren der Brücke über die B6 beginnt in ca. 100 m Entfernung der Radweg nach Ilsenburg, vom Markt in Richtung Norden, vorbei an Post und Tankstelle in Richtung Ortsausgang. Nach Überqueren der Ilsebrücke geht es weiter, teils rechts, teils links der Ilse entlang über Veckenstedt und Wasserleben und nach dem Überqueren einer Bahnlinie weiter nach Berßel, welches links der Ilse umfahren wird. Nach ca. 300 m auf der Teerstraße Berßel – Schauen führt der Radweg an großen Pappeln entlang links der Ilse in Richtung Osterwieck. Nach dem Überfahren der Ilsebrücke endet der Ilse – Radweg im Zentrum von Osterwieck.

Die o.g. überregionalen Radwege wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Im Landesradverkehrsplan LRVP vom 15.06.2010 sind folgende straßenbegleitende Radwege (RW) Bestandteil der Bedarfsplanung:

- RW B 79 Athenstedt – Dardesheim
- RW B 79 Dardesheim - Hessen
- RW B 79 Hessen – Hessendamm
- RW L 87 Osterwieck (Kälberbachsweg) bis Knoten GE (Richtung Hoppenstedt)
- RW L 89 Osterwieck – Lüttgenrode

Die o.g. straßenbegleitenden Radwege sind im FNP nicht gesondert dargestellt worden, das sie sich parallel zu den im F-Plan dargestellten Bundes- und Landesstraßen befinden.

Im Plangebiet befinden sich des Weiteren zahlreiche kommunal-regionale Radrouten (z.B. "Radfahren am Grünen Band", "Naturerlebnisroute Grünes Band", "Rote-Bommel-Radweg" sowie Wanderwege wie der "Harzer Grenzweg" und der Pilgerweg "Via Romea").

Eine zusätzliche Darstellung der o.g. Wege ist nicht zwingend erforderlich und erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit und Planlesbarkeit nicht. Die genannten Wege sind in Touristischen Wanderkarten des Landkreises Harz enthalten.

Durch die o.g. Rad- und Wanderwege kann eine den Belangen der Naherholung und des Tourismus entsprechende Erschließung der Landschaft gesichert werden.

4.1.3. Schienenverkehr

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- Pkt. 4.8.2 Schienenverkehr Z 12 siehe hier Kapitel 2.5.:

hier Nr. d) Heudeber/Danstedt - Osterwieck

e) Heudeber/Danstedt – Wasserleben - Vienenburg“

- Pkt. 4.8.2 Schienenverkehr Z 13:

„Auch die nicht besonders dargestellten Schienenstrecken und Güteranschlussgleise sind im Interesse einer umweltfreundlichen Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Erfordernisse zu erhalten und nach Möglichkeit weiter zu betreiben.“

Innerhalb des Gebietes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befinden sich Flächen, die dem Eisenbahnbetrieb gewidmet sind.

Es verlaufen dort Abschnitte der stillgelegten der Strecke

- 6344 Halle (Saale) – Vienenburg.

Die Bahnstrecke entspricht der raumordnerischen Vorgabe der Strecke:

e)Heudeber/Danstedt – Wasserleben - Vienenburg“

Die Bahnanlagen der genannten Schienenstecke wurden im FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Mit dem Hinweis, dass diese Darstellung zur Trassensicherung bei Aktivierung der Strecke dienen soll.

Entsprechend Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 07.05.2013, ist diese Eisenbahnstrecke ab Heudeber-Danstedt stillgelegt und ab Wasserleben zurückgebaut. Für den Streckenabschnitt zwischen Bahn -km 111,250 und Bahn -km 119,600 liegt zwischenzeitlich mit Bescheid vom 21.11.2012 eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG vor.

Da die dargestellte Bahnstrecke dem raumordnerischen Zielvorgaben aus dem REPHarz entspricht, bleibt sie als nachrichtliche Übernahme Bestandteil des F-Planes.

Des Weiteren verlaufen im bezeichneten Gebiet die folgenden stillgelegten Bahnstrecken:

- 6870 Wasserleben – (Osterwieck) – Hoppenstedt

Die Bahnstrecke Heudeber/Danstedt-Osterwieck entspricht im Bereich der Einheitsgemeinde der Eisenbahnstrecke 6870 Wasserleben –Börßum. Die Strecke wurde im Plangebiet entsprechend der Stellungnahme der Fachbehörde, dem Eisenbahn-Bundesamt, vom 17.09.2012 nicht mehr als Bahnanlage dargestellt. Diese Eisenbahnstrecke ist im Gemeindegebiet (zwischen Bahn. -km 0,390 und Bahn- km 13,300) von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG freigestellt.

Da ein Teil dieses Streckenabschnittes mit der Bezeichnung Heudeber-Danstedt-Osterwieck im REP Harz als ein Ziel der Raumordnung ausgewiesen ist, wurde der Bereich von entgegenstehenden Planungen frei gehalten.

Damit stehen die Nutzungsfestlegungen des F-Planes dem Ziel der Raumordnung nicht in der Art entgegen, dass eine Realisierung der Bahnstrecke unmöglich gemacht oder erschwert wäre.

- 6871 Mulmke – Veltheim

Entsprechend Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 17.09.2012, ist diese Eisenbahnstrecke ist zwischen Bahn –km 14,420 und Bahn -km 15,040 von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG freigestellt. Sofern für einzelne Streckenabschnitte noch keine Entwidmung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist, unterfallen diese Abschnitte weiterhin dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt (vgl. § 38 BauGB) und sind daher entsprechend als Bahnanlage im Flächennutzungsplan darzustellen. Dieses gilt grundsätzlich auch dann, wenn Streckenabschnitte schon seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb sind.

4.1.4. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung :

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- Pkt. 4.8.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) G 7:
„*Folgende regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstellen werden für die Planungsregion Harz festgelegt: hier Nr. 30 Osterwieck (Schnittstelle Bus/Bus)*“

Die Leistungsfähigkeit der regional bedeutsamen ÖPNV-Schnittstellen ist bedarfsgerecht zu entwickeln. Der bauliche Zustand dieser Schnittstellen und der jeweiligen Umfeldler ist vorrangig entsprechend dem jeweiligen Anforderungsprofil zu verbessern.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll eine Grundversorgung mit Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen gewährleisten.

Der Gesamtverkehr belastet in nicht unerheblichem Maße Mensch und Umwelt, etwa durch Schadstoffemissionen in die Luft, durch Lärm, Staus und Unfälle.

Dem ÖPNV wird dabei ein geringeres Schadensniveau pro Personenkilometer bescheinigt als dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Somit führt ein gut ausgebautes Netz im ÖPNV zwangsläufig zu einer Verringerung der verkehrsinduzierten Umweltbelastungen.

Zusätzlich ist die angestrebte Mobilität eine Grundvoraussetzung für wirtschaftliches Wachstum. Die Sicherstellung eines ÖPNV verfolgt daher immer auch das Ziel, das Wirtschaftswachstum zu fördern, die Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes im regionalen Wettbewerb zu gewährleisten und für die Anbindung und Erschließung der Regionen zu sorgen.

Das Busliniennetz erschließt das gesamte Plangebiet und verbindet alle Ortschaften mit Osterwieck und den umgebenden Verflechtungsbereich. Der Verflechtungsbereich umfasst das Grundzentrum Osterwieck; die Mittelzentren Wernigerode und Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums.

Die Verknüpfung der Buslinien untereinander findet am zentralen Busbahnhof Osterwieck als Nahverkehrsschnittstelle statt.

Zur Sicherung des Busbahnhofs wurde dieser im FNP als Fläche für den Verkehr mit der Zweckbestimmung Busbahnhof gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Der Anschluss der umliegenden Gemeinden an Osterwieck, sowie die Verbindung zu den großen Städten in der näheren Umgebung durch öffentliche Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen. Leider erfolgt der Transport auf Grund der Einstellung des Schienenverkehrs seit Ende 2002 nur noch ausschließlich durch Busse.

Zuständiger Aufgabenträger für den straßengebundenen ÖPNV ist der Landkreis Harz. Planungsgrundlage stellt der jeweils geltende, vom Kreistag beschlossene, Nahverkehrsplan des Landkreises dar. Die Leistungen werden in der Regel von der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH erbracht.“

Im Nahverkehrsplan des Landkreises Harz sind unter Pkt. 5.2.1 Erschließung in Tab. 5.1 die maximalen Luftlinienentfernungen zwischen Teilflächen mit ÖPNV-Kundenpotenzial und Haltestellen festgelegt:

Räumliche Diffe- renzierung	Max. Luftlinienentfernung zu Haltestellen	
	Ab 2009 zu gewährleisten	angestrebt
Zentraler Bereich der Grundzentren	600 m	400 m
Sonstige Gebiete	800 m	600 m

Für alle Ortsteile der Einheitsgemeinde gelten die in der Tabelle aufgeführten Entfernungen als anzuwendende Parameter zwischen neu zu errichtenden Wohn-, Freizeit- und Gewerbestandorten und ÖPNV-Haltestellen. Diese werden nicht immer aufgrund der örtlichen baulichen Gegebenheiten eingehalten werden können, jedoch ergibt sich daraus kein Anspruch auf eine veränderte Linienführung des Regionalverkehrs mit veränderten Haltestellen.

Die angestrebte Einhaltung der Vorgaben des Nahverkehrsplanes, wird als Zielvorgabe in den FNP im Hinblick auf „Stadt der kurzen Wege“ aufgenommen.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Osterwieck ist die Begrenzung der in den bisherigen Planungen vorgesehenen flächenhaften Ausdehnungen durch neue Wohnbaugebiete und die Stärkung der Innenentwicklung. Dies ist auch im Interesse der Versorgungsträger, da vorhandene Anlagen genutzt und Neuinvestitionen in das Netz bei rückgängiger Anzahl der Abnehmer vermieden werden.

4.2.1. Wasserversorgung

Der Träger der Wasserversorgung in den Ortsteilen Dardesheim, Deersheim, Hessen, Osterode, Veltheim, Rhoden, Rohrsheim und Zilly ist der

- Wasser- und Abwasser-Zweckverband "Huy-Fallstein"
Sargstedter Weg 1-2, 38820 Halberstadt.

Die Anschlussbedingungen werden durch die Wasserversorgungssatzung vom 07.05.2008 geregelt. Für den Bereich der Einheitsgemeinde Osterwieck ist die Wasserversorgung wie folgt geregelt:

- Versorgungsbereich Nr. 2 / Versorgung durch den WAZ „Ilsetal“
für die Ortsteile Rhoden, Osterode, Deersheim und Hessen
Wasserversorgung über Fernleitung - Rappbode
- Versorgungsbereich Nr. 4 / Versorgung Badersleben
für den Ortsteil Rohrsheim
Wasserversorgung aus der Quelle Badersleben
- Versorgungsbereich Nr. 6 / Versorgung Dardesheim – Badersleben
für den Ortsteil Dardesheim
Wasserversorgung aus den Quellen Dardesheim und Badersleben

- Versorgungsbereich Nr. 10 / Versorgung Veltheim
für den Ortsteil Veltheim
Wasserversorgung aus dem Brunnen Veltheim

Der Träger der Wasserversorgung in den Ortsteilen Berfel, Bühne, Gödeckenrode, Hoppenstedt, Lüttgenrode, Osterwieck, Rimbeck, Schauen, Stötterlingen, Suderode und Wülperode ist der

- Wasser - Abwasser Ilsetal Osterwieck AöR
Hornburger Straße 20, 38835 Osterwieck

Die AöR versorgt darüber hinaus die Ortsteile Rhoden, Osterode, Deersheim, Hessen und künftig auch Veltheim. die Mitglieder im Wasser- und Abwasserzweckverband "Huy-Fallstein" sind.

Die Anschlussbedingungen werden durch die Wasserversorgungssatzung in der Neufassung vom 22.11.2001 geregelt. Zu den Trinkwasserversorgungsanlagen gehören zwei Hochbehälter, vier Druckerhöhungsanlagen, 26,9 km Überleitungen sowie innerorts 57,5 km Hauptleitungen.

Im Jahre 2006 kam es zur Umstellung der Trinkwasserversorgung von der Eigenförderung auf eine Versorgung mittels Fernwasserleitungen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt jetzt über die Fernleitung Hoppenstedt – Osterwieck mit Einbindung der beiden Hochbehälter von Osterwieck und Hessen sowie Anschluss der Gemeinden Berfel und Schauen, Stötterlingen. Die bestehende Fernleitung Hoppenstedt – Osterwieck versorgt die angeschlossenen Gemeinden mit Trinkwasser aus der Rappbodeltal Sperre.

Die AöR WA Ilsetal betreibt in der Ortschaft Bühne ein Wasserwerk. Zum Wasserwerk in der Gemarkung Bühne gehören zwei Brunnenanlagen einschließlich eines Aufbereitungsgebäudes. Die Brunnen werden für den Notfall vorgehalten. Ein weiterer Brunnen des Wasserwerks wird genutzt, um ein nahegelegenes Kieswerk zu beliefern.

Die durch das Plangebiet verlaufenden Haupttrinkwasserleitungen, die vorhandenen Wasserbehälter (Hochbehälter) und der Bereich des Wasserwerkes in Bühne wurden im F-Plan als Hauptversorgungsleitungen bzw. als Flächen Versorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden weitere Hinweise entsprechend Stellungnahme des WAZ Huy-Fallstein vom 16.08.2012 vorgebracht, die im Kapitel 8 berücksichtigt wurden.

4.2.2. Abwasserbeseitigung

Der Träger der Abwasserentsorgung für die Ortsteile Dardesheim, Deersheim, Hessen, Osterode, Veltheim, Rhoden, Rohrsheim und Zilly ist der Wasser- und Abwasser-Zweckverband "Huy-Fallstein".

Die Anschlussbedingungen werden durch die Abwasserbeseitigungssatzung in der 2. Änderung vom 24.03.2010 geregelt.

Die zentral erfassten Abwassermengen aller Ortsteile außer Rhoden werden mittels Druckleitungen von Dardesheim / Deersheim über Hessen und Rohrsheim in der Kläranlage Dedeleben gereinigt. Zusätzlich befinden sich im Ortsteil Osterode eine Teichkläranlage.

Die Abwässer des Ortsteiles Rhoden werden mittels Druckleitung in der Kläranlage Osterwieck (WA „Ilsetal“) gereinigt.

In der Satzung des WAZ „Huy-Fallstein“ sind die Grundstücke aufgeführt, die gem. § 2 Abs. (1) und Abs. (3) dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht ausgenommen werden.

Das betrifft folgende Ortschaften:

Dardesheim	22 Grundstücke
Deersheim	29 Grundstücke
Hessen	14 Grundstücke
Osterode	5 Grundstücke
Rhoden	8 Grundstücke
Rohrsheim	6 Grundstücke
Veltheim	9 Grundstücke
Zilly (OT Sonnenburg davon 35 Grundstücke)	55 Grundstücke

Der Träger der Abwasserentsorgung für die Ortsteile Berßel, Bühne, Göddeckenrode, Hoppenstedt, Lüttgenrode, Osterwieck, Rimbeck, Schauen, Stötterlingen, Suderode und Wülperode ist die Wasser - Abwasser Ilsetal Osterwieck AöR.

Die Anschlussbedingungen werden durch die Abwasserbeseitigungssatzung in der Neufassung vom 22.11.2001 geregelt. Die Ortsteile Göddeckenrode und Wülperode entsorgen ihre Abwässer über eine Druckleitung in die vollbiologische Kläranlage in Göddeckenrode mit vorgeschalteter Vakuumstation. Die anderen Ortsteile entsorgen ihre Abwässer über die Druckleitung von Berßel / Schauen und über die Druckleitung von Rimbeck über Bühne und Hoppenstedt in die vollbiologische Zentralkläranlage Osterwieck. Zusätzlich entsorgt die AöR „Ilsetal“ die Ortsteile Rhoden und Zilly (WAZ „Huy-Fallstein“) über seine Zentralkläranlage Osterwieck.

In der Satzung des ehemaligen WAZ „Ilsetal“ (neu Wasser - Abwasser Ilsetal Osterwieck AöR) sind die Grundstücke aufgeführt, die gem. § 2 Abs. (1) und Abs. (3) dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht ausgenommen werden.

Das betrifft folgende Ortschaften:

Osterwieck	86 Grundstücke
Lüttgenrode	81 Grundstücke
Wülperode	52 Grundstücke
Schauen	2 Grundstücke
Berßel	5 Grundstücke
Bühne	5 Grundstücke

Nähere Einzelheiten zu den betroffenen Grundstücken sind Bestandteil der jeweiligen Satzungen der Verbände.

Die durch das Plangebiet verlaufenden überregionalen Abwasserleitungen und die drei Kläranlagen wurden, im F-Plan als Hauptabwasserleitungen bzw. als Flächen Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Da die gesamte Ortslage Sonnenburg (OT von Zilly) mit 35 Grundstücken sowie die Sonderbaufläche (B-Plan Energiepark Druiberg“) von der Abwasserbeseitigungspflicht ausgenommen ist, wurde die Ortslage zusätzlich als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden weitere Hinweise entsprechend Stellungnahme des WAZ Huy-Fallstein vom 16.08.2012 vorgebracht, die im Kapitel 8 berücksichtigt wurden.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Mit Beschluss des Kreistages des Landkreises Harz vom 13.12.2007 wurde die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR - **Kurzform enwi - gegründet. Ihr Sitz ist in Halberstadt.** Sie ist ein Kommunalunternehmen in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR). Die Aufgaben der öffentlichen Abfallentsorgung in Osterwieck mit seinen Ortschaften nimmt seit dem 01.01.2008 Enwi wahr. Das Kommunalunternehmen ist für das Sammeln, Verwerten, Deponieren und Entsorgung von Abfällen jeglicher Art verantwortlich. Die Abfallentsorgungssatzung in der aktuellen Fassung vom 30.09.2010 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung. Die Enwi betreibt einen Wertstoffhof in der Ortschaft von Osterwieck in Lüttgenröder Straße (im Gewerbegebiet).

4.2.4. Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung für die Stadt Osterwieck ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist durch Überlandleitungen an das regionale Verbundnetz angeschlossen. Das nächstgelegene Umspannwerk befindet sich in der Gemarkung Wasserleben. Die Energie aus dem Windpark Dardesheim wird über Erdkabel ebenfalls in das Umspannwerk eingespeist.

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz):

- Pkt. 4.9.1. Energieversorgung Z 1:

„Das Netz der regional- und überregional bedeutsamen elektrischen Leitungen, inklusive der dazugehörigen Umspannwerke, ist anforderungsgerecht und umweltgerecht zu erhalten und nach dem geltenden Stand der Technik auszubauen, sodass u.a. eine ausreichende Versorgung der Region mit Energie gewährleistet ist.“

Zur Umsetzung des Zieles sind im Planungsraum die folgenden regional bedeutsamen Trassen und Leitungen zu berücksichtigen:

- *110 kV-Freileitung „Wasserleben-Winnigstedt“*
- *und 110 kV-Freileitung „Dardesheim-Schwanebeck“*

Die regionalen und überregionalen Freileitungen und Erdkabel zur Energieversorgung, die durch das Plangebiet verlaufen bzw. geplant sind, wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Trägerbeteiligung werden aktuelle Hinweise bezüglich der sich in Betrieb bzw. Planung befindlichen Energieversorgungsanlagen von Seiten der zuständigen Entsorgungsunternehmen erbeten.

4.2.6. Gasversorgung

Alle Ortschaften bis auf Bühne mit Ortsteile, Wülperode mit Ortsteile, Osterode am Fallstein und Rhoden sind erdgasseitig erschlossen. Träger der Gasversorgung in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und seinen Ortschaften (ausgenommen Zilly und Veltheim) ist ab den 01.01.2013 die Halberstadtwerke GmbH mit Sitz in Halberstadt. Für die Ortschaft Zilly erfolgt die Gasversorgung über die Stadtwerke Wernigerode GmbH mit Sitz in Wernigerode. Für die Ortschaft Veltheim erfolgt die Gasversorgung über die E.ON Avacon AG.

Das Plangebiet wird von der überregionalen Trasse der geplanten Gasleitung, der Betriebsleitung Fallstein-Deersheim tangiert (Zielvorgabe im REPHarz Pkt. 4.9.3).

Die regionalen und überregionalen Gashochdruckleitungen, die durch das Plangebiet verlaufen bzw. geplant sind, wurden im F-Plan gemäß derzeitigem Kenntnisstand gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Trägerbeteiligung werden aktuelle Hinweise bezüglich der sich in Betrieb bzw. Planung befindlichen Gashochdruckleitungen von Seiten der zuständigen Gasunternehmen erbeten.

4.2.6. Telekommunikationsversorgung und Breitbandverkabelung

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien.

Breitband-Internetzugang

Auch *Breitbandzugang*, *Breitbandanschluss* ist ein Zugang zum Internet mit verhältnismäßig hoher Datenübertragung von einem Vielfachen der Geschwindigkeit älterer Zugangstechniken wie der Telefonmodem - oder ISDN-Einwahl, die im Unterschied als Schmalbandtechniken bezeichnet werden. Am 07.Juli 2011 erging die endgültige Startfreigabe für ein schnelles Internet (Breitbandausbau) im gesamten Gebiet der Einheitsgemeinde. Schon sehr früh hatten sich die damals noch eigenständigen Orte der heutigen Einheitsgemeinde der flächendeckenden Versorgung mit schnellem Internet gewidmet. Ohne eine breite Förderung wäre die Umsetzung des Projektes nie möglich gewesen. Förderziel war es, dass nach der Umsetzung des Projektes flächendeckend mindestens eine 2 Mbit Übertragungsrate verfügbar sein sollte. Im Ortsteil Hessen war dies bereits vorher der Fall, sodass dieser Ortsteil nicht in das Förderprogramm hineinfiel und folglich auch kein Teil des Projektes wurde. In den Ortschaften Wülperode, Göddeckenrode und Suderode kam noch ein anderer Aspekt hinzu. Diese Ortschaften hatten zu Zeiten der politischen Eigenständigkeit gemeinsam mit der Telekom eine eigene Lösung entwickelt und umgesetzt.

Das gesamte Projekt DSL war in sieben Vorgänge unterteilt.

1. Dardesheim und Rohrsheim
2. Deersheim, Lüttgenrode, Berßel und Schauen
3. Veltheim, Osterode
4. Rhoden
5. Rimbeck und Hoppenstedt
6. Bühne
7. Zilly und Sonnenburg

In Sonnenburg ergibt sich zudem die Besonderheit, dass eine Verlegung von Leitungen unwirtschaftlich gewesen wäre. Daher nutze man hier die Möglichkeit der Aufstellung eines Sendemashtens. Die Umsetzung erfolgte durch die Deutsche Telekom und ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Das Vorhandensein von schnellem Internet ist mittlerweile aber auch ein Element der Daseinsvorsorge geworden, das sowohl für Unternehmen, aber auch für die Bevölkerung.

4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des §5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit. Die Erbringung von Postdienstleistungen gehört seit der Privatisierung der Post nicht mehr zum Gemeinbedarf.

4.3.1. Kindertageseinrichtungen

Kindertageseinrichtungen sind eigenständige, sozialpädagogisch orientierte Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, in denen sich Kinder bis zum Schuleintritt oder schulpflichtige Kinder für einen Teil des Tages oder ganztags aufhalten. Kindertageseinrichtungen erfüllen einen eigenständigen alters- und entwicklungsspezifischen Betreuungs-, Bildungs- und Erziehungsauftrag.

Die Kindertageseinrichtungen werden unterschieden in:

- Kinderkrippen (KK) für Kinder bis zum Alter von drei Jahren,
- Kindergärten (KG) für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt,
- Horte (HO) für schulpflichtige Kinder bis 14 Jahre,
- Kindertagesstätten als kombinierte Tageseinrichtungen (KK, KG, HO).

Gemäß § 3 Abs. 1 Kinderförderungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KiFöG) hat jedes Kind mit gewöhnlichem Aufenthalt im Land Sachsen-Anhalt bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen Platz in einer Kindertageseinrichtung. Um den Rechtsanspruch zu gewährleisten, besteht die Aufgabe der leistungsverpflichteten Gemeinde als einer der Träger von Kindertageseinrichtungen darin, eine an die Bedürfnisse, von Familien und Kindern orientierte, konzeptionell vielfältige, leistungsfähige, zahlenmäßig ausreichende Tageseinrichtungen vorzuhalten.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht über alle Kindertageseinrichtungen in der Stadt mit Bestand und Auslastung der Einrichtungen. Im FNP sind alle Kindergärten mit dem Symbol "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnet worden.

Bis auf die Ortschaft Osterode am Fallstein verfügen alle Ortschaften über Kindertageseinrichtungen.

Bestand an KITA-Plätzen

KITA in der Ortschaft	Kapazität KK-Plätze	Kapazität KG-Plätze	Kapazität HO-Plätze
Berßel	12	25	
Bühne	8	18	25
Dardesheim	13	24	20
Deersheim	12	30	28
Hessen	20	47	35
Lüttgenrode	12	30	
Osterwieck	20	39	
Osterwieck AWO	33	52	
Osterwieck Hort			85
Rhoden	10	15	
Rohrsheim	9	18	15
Schauen AWO	10	21	
Veltheim	6	23	
Wülperode	12	25	
Zilly	12	26	10
Gesamt 15 Einrichtungen	189 KK-Plätze	393 KG-Plätze	218 HO-Plätze

Auslastung Stand August 2011

KITA in der Ortschaft	Belegung KK	%	Belegung KG	%	Belegung %	HO
Berßel	10	83	7	28		
Bühne	6	75	16	88	20	80
Dardesheim	12	92	24	25	23	115
Deersheim	12	100	30	73	20	71
Hessen	20	100	33	70	31	88
Lüttgenrode	12	100	21	70		
Osterwieck	19	95	36	92		
Osterwieck AWO	30	90	49	94		
Osterwieck Hort					89	104
Rhoden	9	90	15	93		
Rohrsheim	9	100	16	88	15	100
Schauen AWO	8	80	19	90		
Veltheim	6	100	16	69		
Wülperode	6	50	18	72		
Zilly	4	33	14	53	2	20
Gesamt	163	86	314	79	200	91

Tabelle 21: Bestand und Auslastung der Kindertageseinrichtungen

In den 15 Kindertagesstätten hält die Stadt Osterwieck eine Kapazität von

189 Krippenplätzen mit einer Auslastung von zurzeit 86%,
393 Kindergartenplätzen mit einer Auslastung von zurzeit 79% und
218 Hortplätzen mit einer Auslastung von zurzeit 91% vor.

Die erforderliche Anzahl an Plätzen in Tageseinrichtungen zur Förderung der Entwicklung von Kindern, hängt in erster Linie von den Geburtenzahlen ab.

Folgende Tendenzen sind hierbei ablesbar: Der Geburtenrückgang nach 1990 hat im Bereich der Kindergärten und Kindertagesstätten zu Kapazitätsüberhängen geführt, auf die durch Verkleinerung und Schließung der Einrichtungen (Osterode am Fallstein) reagiert wurde. Die Geburtenziffern haben sich seit 2001 wieder stabilisiert. Diese Entwicklung wird sich jedoch nicht fortsetzen. Im Prognosezeitraum kommen zunehmend die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 in das gebärfähige Alter, wodurch ein erneuter Rückgang der Anzahl der Geburten zu erwarten ist.

Bedarfsentwicklung an KITA – Plätzen bis 2025

Das Ministerium für Arbeit und Soziales Sachsen – Anhalt bezieht sich im Entwurf des neuen Kinderfördergesetzes auf die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Sachsen – Anhalt. Danach ist für die Entwicklung der Kindertagesstätten davon auszugehen, dass sich bis zum Jahr 2025

die Zahl der Kinder im Krippenalter gegenüber 2010 um 44,5%,
die Zahl der Kinder im Kindergartenalter um 29,4% und die
die Zahl der Kinder in den Horten um 15,0% verringert.

Das bedeutet für die Kindertagesstätten der Stadt Osterwieck insgesamt, dass sich der Bedarf an:

Krippenplätze von derzeit 189 auf 105, der Kindergartenplätze von derzeit 393 auf 278 und der Hortplätze von derzeit 218 auf 185 verringern wird. Folglich ist bis 2025 mit einer Überkapazität von

84	Krippenplätzen,
115	Kindergartenplätzen und
33	Hortplätzen auszugehen.

Eine Entwicklung, die eine Ausweitung der Kapazitäten erfordern würde, ist damit nicht erkennbar. Neben dem kommunalen Ziel, den Bestand an Kindereinrichtungen zu sichern, steht die Verbesserung der "baulichen" Qualität der Einrichtungen (in Hessen, Dardesheim, Deersheim u. Bühne) sowie die der Qualität der Betreuung in den Einrichtungen im Vordergrund.

4.3.2. Schulen

Im FNP sind alle Schulen der Stadt und des Landkreises als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol "Schule" dargestellt. In Osterwieck gibt es insgesamt drei Grundschulen, eine Sekundarschule und ein Gymnasium. Die Grundschulen in Bühne, Hessen und Osterwieck befinden sich in Trägerschaft der Stadt Osterwieck. Die Sekundarschule Dardesheim und das Fallstein-Gymnasium in Osterwieck befinden sich in Trägerschaft des Landkreises Harz.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle, auch im FNP dargestellten, schulischen Einrichtungen aufgelistet.

Schulen in der Ortschaft	Anzahl der Schüler Schuljahr 2010/ 11
Bühne Grundschule, Standort Hoppenstedter Straße 25	81
Hessen Grundschule, Standort Lindenstraße 9	178
Osterwieck Grundschule, Standort Sonnenklee 21	157
Dardesheim Sekundarschule Thomas Mann, Standort Schulstraße 1	426
Osterwieck Fallstein-Gymnasium, Standort Mauerstraße 13	615
Gesamt	1.457

Bis auf die Grundschulen in Bühne besteht an den anderen der o.g. kein Sanierungsbedarf mehr. Die rückläufigen Geburtenraten der letzten Jahre und vor allem in den 1990er Jahren haben zu einem Absinken der Gesamtschülerzahl und zu einer sinkenden Zahl an Einschulungen geführt. Als Reaktion darauf mussten in den vergangenen Jahren Schließungen bzw. Fusionierungen von Schulen vorgenommen werden. Der derzeitige Ausstattungsgrad kann jedoch hinsichtlich der Sekundarschule und des Gymnasiums vorerst als stabil betrachtet werden.

Oberste Aufgabe der Stadt ist die Sicherung und damit der Erhalt der bestehenden Schulstandorte sowie die Förderung eines breiten Bildungsangebotes.

4.3.3. Sportanlagen

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen in möglichst kurzer Entfernung zugeordnet werden
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Klassische Sportplätze, bei denen die Freibereichsnutzung überwiegt, die in der Regel einen überwiegenden Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung erhalten werden sollen, werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter **Kapitel 5.2.** der Begründung behandelt. Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind überwiegend baulich geprägt. Als Flächenkennzeichnung wurde im Plangebiet nur die vorhandene Sporthalle mit Außenanlagen in der Ortschaft Osterwieck, Rudolf-Breitscheid-Alle 29 gekennzeichnet.

Vorhandene Sporthallen nur mit Symbol, wurden in den Ortschaften Dardesheim und Hessen dargestellt.

Des Weiteren wurden die für den Vereinssport genutzten vorhandenen Sportlerheime mit zusätzlichen Sporteinrichtungen mit Symbol dargestellt.

Dieses sind:

Sportlerheim in Lüttgenrode, Sportlerheim in Hessen mit Kegelbahn, Sportlerheim Dardesheim

Hinweis: Die Sportlerheime in Berßel, Rimbeck, Rohrsheim, Zilly wurden den als Grünflächen dargestellten Sportplätzen zugeordnet, siehe hierzu Kapitel 5.2.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege wird nur das Ärztehaus in der Ortschaft Osterwieck, Kapellenstraße 26 mit dem Symbol gekennzeichnet. Alle anderen Arztpraxen werden nicht dargestellt, da sie sich der gemeindlichen Steuerung, aufgrund der Niederlassungsfreiheit, entziehen. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Wernigerode und Halberstadt. Eine Darstellung war somit nicht vorzunehmen.

Soziale Einrichtungen

An sozialen Einrichtungen bestehen in Osterwieck:

- Das Altenpflegeheim „Sankt Stephanus“ Am Langenkamp 10 mit 72 Heimplätzen und 4 altersgerechte Wohnungen.
- Betreutes Wohnen in Osterwieck in der Schützenstraße.
- Betreutes Wohnen im Elisabeth-Stift in Hessen.

Besonderes Gewicht hat hierbei das Altenpflegeheim des Diakonischen Werkes Halberstadt e.V., dieses wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für weitere Einrichtungen, insbesondere Betreutes Wohnen besteht im Prognosezeitraum Bedarf. Hierzu wurden im Kapitel 3.2.1.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose bis 2025 umfangreiche Ausführungen gemacht. Das Betreute Wohnen hat sich zur quantitativ bedeutendsten neuen Wohnform im Alter in Deutschland entwickelt. Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen für Betreutes Wohnen ist ein Entwicklungsziel der vorliegenden F-Planung.

Grundsätzlich sind Einrichtungen der Seniorenbetreuung und -pflege in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Bauflächen zulässig. Insofern steht dem Flächennutzungsplan bei der Einordnung weiterer Betreuungsangebote nichts entgegen.

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung im REPHarz sind:

“Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten sind traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei, das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen.“.....“Kulturellen Angeboten als "weiche" Standortfaktoren sind in der Region, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wachsende Bedeutung zu schenken. Insbesondere sind alte Traditionen und Brauchtum zu fördern.“

Osterwieck verfügt über kulturelle Einrichtungen, die sowohl örtliche als auch überörtliche Bedeutung erlangt haben und eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung der Stadt spielen. Diese kulturellen Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan mit dem Symbol für "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt.

Entwicklungsziel der Stadt ist durch gezielte Förderung, die kulturellen Möglichkeiten in Osterwieck dauerhaft zu sichern. Kulturelle Einrichtungen und Ereignisse einer Stadt tragen nicht nur zur direkten Lebensqualität bei, sondern prägen maßgeblich das Image und die Außenwirkung einer Stadt. In diesem Sinne ist Stadtkultur auch ein wichtiger Standortfaktor für die Wirtschaft und den Tourismus.

Folgende bedeutende kulturelle Einrichtungen der Stadt Osterwieck, wurden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet sind:

- **M – Museen und Schlösser:**
Heimatismuseum in Osterwieck, Schloss mit Heimatstube in Berßel Schloss, Wasserburg Zilly, und das Schloss Hessen.
- **G - Gemeinschafts- und Vereinshäuser:**
DGH in Lüttgenrode, DGH in Hoppenstedt, DGH in Götdeckenrode, DGH Deersheim (mit Sportlerheim und Jugendclub), Halle Vereinshaus Deersheim, DGH in Wülperode, DGH in Suderode, DGH in Schauen, DGH in Osterode am Fallstein, DGH in Veltheim, DGH Hoppenstedt, Kulturhaus in Rhoden, DGH Dardesheim (Adler), Schäfers Hof in Osterwieck, Schützenhaus Rimbeck, Schützenhaus Schauen und Schützenhaus Suderode.
*Hinweis: Die Sportlerheime wurden den Sportanlagen zugeordnet.
Schützhäuser an Schießplätzen den Schießständen.*

Große kulturelle Einrichtungen, die eine Sonderbaufläche erfordern, sind innerhalb der bebauten Ortslagen nicht geplant.

4.3.6. Öffentliche Verwaltung und Polizei

Der Kernort Osterwieck ist Sitz der Einheitsgemeinde Osterwieck. Das Rathaus ist die wichtigste öffentliche Einrichtung im Stadtgebiet.

Das Verwaltungsgebäude in der Marktstraße 11 wurde als Einrichtung der öffentlichen Verwaltung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Stadt unterhält zwei Bauhöfe einen in Osterwieck und einen in Hessen die Bauhöfe. Des Weiteren verfügt Osterwieck über eine Polizeistation am Markt 17. Die beiden Bauhöfe sowie die Polizeistation wurden im FNP mit Symbol gekennzeichnet.

4.3.7. Feuerschutz

Die Stadt Osterwieck unterhält zur Erledigung ihrer Aufgaben auf dem Gebiete des Brandschutzes und der Hilfeleistungen unter Beachtung ihrer territorialen Besonderheiten eine Freiwillige Feuerwehr als öffentliche Einrichtung.

Aufgaben der Feuerwehr sind die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben nach Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) und dem Katastrophenschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Katastrophenschutzgesetz - KatSG).

Die Freiwillige Feuerwehr der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck besteht aus den Ortsfeuerwehren:

a) Berßel, b) Bühne, c) Dardesheim, d) Deersheim, e) Göddeckenrode, f) Hessen, g) Hoppenstedt, h) Lüttgenrode, i) Osterode am Fallstein, j) Osterwieck, k) Rhoden, l) Rohrshiem, m) Schauen n) Stötterlingen, o) Suderode, p) Veltheim, q) Wülperode und r) Zilly.

Die Freiwilligen Feuerwehren sind durch einen Verbund der Wehren in der Lage, die Brandsicherheit in allen Ortschaften zu gewährleisten.

Die Standorte der Feuerwehren in Osterwieck spielen seit einigen Jahren auch eine wichtige soziale und gesellschaftliche Rolle, etwa im Bereich der Jugendarbeit und Ausbildung.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Früher wurde Osterwieck „Seligenstadt“ genannt. In der Einheitsgemeinde befinden sich mehrere Kirchen.

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die bestehenden Einrichtungen werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen.

Die älteste und bedeutendste Kirche ist die Sankt Stephanikirche in der Kernortschaft Osterwieck.

Die St. Stephanikirche ist Teil der „Straße der Romanik“.

Weitere bedeutende Kirchen sind Kirche Sankt Stephanus in Dardesheim und die Stephanuskirche in Zilly.

Des weiteren gibt es neben der Nikolaikirche in Osterwieck in allen anderen Ortschaften bzw. Ortsteilen Dorfkirchen. (Im Anhang 1 Baudenkmale wurden die unter Denkmalschutz stehenden Kirchen ausführlich beschrieben.)

5. Grünflächen im Siedlungsbereich

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung ist die Versorgung mit ausreichend dimensioniertem, wohnungsnahen Freiraum und die Sicherung der ortsbildprägenden Landschaftselemente der Ilseae in Osterwieck. Die Erhaltung und der Schutz von unbebauten Freiräumen im Siedlungsbereich dient sowohl der Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung der Orte, als auch der Förderung des Naherholungspotenzials im Wohnumfeld. Durch eine Eingrünung und Gliederung der Orte durch Grünbereiche kann erreicht werden:

- die Erhöhung des Naherholungspotenzials und damit die Erhöhung der Wohnqualität, Verbesserung des Stadtklimas,
- die Verbesserung des Klimas durch Luftaustausch,
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten,
- die Trennung des Fuß- und Radverkehrs vom Straßenverkehr und die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs,
- die schnelle fußläufige Erreichbarkeit von Naherholungsbereichen.

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden. Eine besondere klimatische und landschaftsgestalterische Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern bis in die offene Landschaft erstrecken. Uferbereiche von Flüssen sollten von Bebauung frei gehalten werden.

Grünbereiche nehmen auch durch Freiräume geprägte Gemeinbedarfseinrichtungen wie Sportplätze, Friedhöfe und Parkanlagen auf oder dienen der kleingärtnerischen Nutzung. Grundlagen für die Darstellung von Grün- und Freiflächen sind die Untersuchungen zum Landschaftsplan sowie Analysen zum Bestand an Kleingärten bzw. Gartenland und Sportflächen.

Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB sind Flächen, die einen eigenständigen Charakter als landschaftliche Freiräume besitzen.

Im Flächennutzungsplan wurden öffentliche und private Grünflächen für folgende Zweckbestimmungen dargestellt:

- Parkanlage, Sportplatz, Freibad, Friedhof, Dauerkleingärten und Gartenland, Zeltplatz, Kinderspielplatz, Festplatz und Schießstand.

Es werden Grünflächen mit folgender **Zweckbestimmung geplant:**

- Erweiterung Parkanlage Hessen mit 1,8 ha und neuer Sportplatz in Schauen mit 0,7 ha .

5.1. Parkanlagen

Im Flächennutzungsplan wurden folgende Parkanlagen im Bestand dargestellt (ausgenommen Ortschaft Hessen):

- Ortschaft Osterwieck:
Grünbereich zwischen der Straße Denkmalplatz und Am Langenkamp.
- Ortschaft Berßel:
Gutspark und Bereich südlich des Mühlengrabens innerhalb der Ortslage.
- Ortschaft Lüttgenrode:
 - Fläche der ehemaligen Gärtnerei auf der Stötterlingenburg.
 - Fläche südwestlich des Friedhofes.

- Ortschaft Roden:
Bereich östlich der Straße Beembeek Ortsausgang in Richtung Hornburg.
- Ortschaft Schauen:
Bereich nördlich des vorhandenen Sportplatzes innerhalb der Ortslage,
östlich der Straße Beembeek Ortsausgang in Richtung Hornburg.
- Ortschaft Dardesheim:
Im Bereich Teich und Kucksgraben.
- Ortschaft Deersheim:
Im Bereich Teich und Sportplatz.
- Ortschaft Hessen:
Schlosspark mit Erweiterung in nördlicher Richtung.
- Ortschaft Zilly:
Schlosspark der Wasserburg.
- Ortschaft Wülperode:
Gutspark in Wülperode und Gutspark in Suderode.

Die Parkanlagen wurden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

5.2. Sportplätze

Wie bereits unter Punkt 4.3.3. angeführt, werden die überwiegend grüngerprägten Sportanlagen als Grünflächen für Sportplätze dargestellt. Innerhalb dieser Sportanlagen befinden sich Sportlerheime. Folgende Ortschaften verfügen über vorhandene Sportplätze:

Osterwieck, Berßel, Bühne OT Rimbeck, Lüttgenrode, Rhoden, Schauen, Dardesheim, Deersheim, Hessen, Rohrsheim, Zilly und Wülperode OT Götdeckenrode und Suderode.

In der Ortschaft Schauen ist ein **neuer Sportplatz** im Bereich des Freibades mit einer Größe von ca. 0,7 ha geplant.

Die Ortschaften Osterode am Fallstein und Veltheim verfügen nicht mehr über eigene Sportplätze. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist eine erhebliche flächenhafte Ausdehnung durch neue Sportanlagen (ausgenommen Schauen) nicht erforderlich. Dies schließt nicht aus, dass sportliche Anlagen insbesondere für spezielle Sportarten durch private Betreiber im Planungszeitraum errichtet werden. Ein Erfordernis zur Darstellung weiterer Sportflächen ist jedoch nicht gegeben.

Die Sportplätze wurden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

5.3. Freibäder

Im Plangebiet befindet sich mehrere Freibäder die Naherholungsschwerpunkt in den Sommermonaten sind. Die Freibäder wurden teilweise einer umfangreichen Sanierung unterzogen.

Folgende Ortschaften verfügen über Freibäder:

Osterwieck, Schauen, Hessen, Zilly und Rohrsheim.

Die Freibäder wurden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

5.4. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation.

Die Stadt Osterwieck verfügt in folgenden Ortschaften über Friedhöfe:

Osterwieck, Berßel, Bühne und OT Hoppenstedt, Lüttgenrode und OT Stötterlingen, Rhoden, Schauen, Dardesheim, Deersheim, Hessen, Osterode am Fallstein, Rohrsheim, Veltheim, Zilly, Wülperode und OT Suderode und Götdeckenrode.

Die vorhandenen, noch der Bestattung dienenden Friedhöfe sind nicht ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum.

5.5. Flächen für Dauerkleingärten und Gartenland

Gartenanlagen leisten als Grünflächen einen bedeutenden Beitrag zur Grünversorgung der Stadt. Sie ermöglichen darüber hinaus zahlreichen Einwohnern eine Freizeitbeschäftigung, die in meist geringer Entfernung zum Wohnort erfolgen kann, und tragen so zu deren Wohlbefinden bei.

Der FNP unterscheidet zwischen Kleingärten und Gärten. Kleingärten unterliegen den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes. Hier ist u.a. festgelegt, dass Kleingärten von Vereinen verwaltet und günstig an Mitglieder verpachtet werden.

Diese Kleingärten wurden im F-Plan als Dauerkleingärten dargestellt. Gartenanlagen, die keine Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind, werden im FNP als Gartenland (in den Ortschaften Hessen, Dardesheim u. Deersheim) dargestellt.

In der Stadt Osterwieck gibt es 3 Kleingartenanlagen. Davon zwei in der Ortschaft Osterwieck und eine in der Ortschaft Zilly.

In Osterwieck gibt es eine große Anzahl von Privatgärten, teilweise mit Lauben, diese Gärten wurden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt.

5.6. Zeltplätze

Im Bereich des Freibades in der Ortschaft Osterwieck ist die Einrichtung eines Zeltplatzes/ Campingplatzes vorgesehen. Das Campen soll überwiegend durch Grünbereiche geprägt werden. Bauliche Anlagen haben nur eine untergeordnete Funktion. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche, wie im rechtswirksamen FNP ist in diesem Bereich nicht mehr möglich. Das Gelände befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Ilse. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften untersagt. Des Weiteren regelt das Baugesetzbuch in § 35 Abs. 3 Nr. 6, dass Bauvorhaben im Außenbereich abzulehnen sind, wenn sie den Hochwasserschutz gefährden.

5.7. Kinderspielplätze

Um insbesondere junge Familien mit Kindern in der Stadt halten zu können, sind familiengerechte Wohnbedingungen erforderlich. Dazu zählt auch eine angemessene Anzahl an niveaувollen Spielplätzen für mehrere Altersgruppen in den Ortschaften.

Damit Kinder ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten spielend entwickeln und ihren natürlichen Bewegungsdrang ausleben können unterhält die Stadt Osterwieck insgesamt ca. 11 größere und kleinere kommunale Gerätespielplätze.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Spielplatzanlagen, die sich innerhalb von privaten Wohnanlagen befinden.

Künftiges Augenmerk ist auf die Unterhaltung, Pflege und Aufwertung der vorhandenen Spielplätze zulegen. Dies schließt nicht aus, dass weitere Spielplätze im Planungszeitraum errichtet werden können. Ein Erfordernis zur Darstellung weiterer Spielplätze ist derzeit jedoch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung nicht gegeben.

Im FNP sind in den nachfolgend genannten Ortschaften öffentliche Spielplätze mit dem Symbol "Spielplatz" gekennzeichnet worden.

Osterwieck, Bühne OT Rimbeck, Lüttgenrode, Rhoden, Schauen, Deersheim, Veltheim, Zilly und Wülperode OT Götdeckenrode und Suderode.

5.8. Festplätze

Im F-Plan wird der vorhandene Festplatz in der Ortschaft Osterwieck in der Rudolf – Breitscheid - Allee mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ gekennzeichnet. Auf dieser Grünfläche befindet sich auch der Sportplatz. Des Weiteren wurde der vorhandene Festplatz in Lüttgenrode westlich des Sportplatzes gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung sollen die Grünflächen für die Festplätze gesichert werden.

5.9. Schießstände

Im Flächennutzungsplan wurden in folgenden Ortschaften Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schießstand“ gekennzeichnet:

Osterwieck, Berßel, Lüttgenrode, Stötterlingen, Schauen, Dardesheim, Deersheim und Hessen.

Bei den Schießständen handelt es sich um bestehende Anlagen. Mit der Kennzeichnung sollen diese Anlagen für den Schießsport gesichert werden.

6. Freiraumplanung in der offenen Landschaft

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für die Stadt Osterwieck liegen flächendeckend Landschaftspläne vor, deren Darstellungen und Maßnahmenempfehlungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet wurden.

6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Im Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalts (1994) wird die Landschaft des Landes in 5 Großlandschaften mit insgesamt 38 Landschaftseinheiten gegliedert. Der Planungsraum beinhaltet Teile folgender Großlandschaften und Landschaftseinheiten:

- Talauen und Niederungslandschaften (Großes Bruch und Bodeniederung)
- Hügelland, Schichtstufenland und Mittelgebirgsvorland (Nördliches Harzvorland)

Das **nördliche Harzvorland** wird im Norden durch die Waldländer des Großen Fallstein und des Huy abgeschlossen. Es weist eine salztektonisch bedingte Sattel und Muldenstruktur auf.

Das **Große Bruch** als westlicher Teil der Landschaftseinheit bezeichnet die Grenze zwischen nördlichem Harzvorland und Börde-Hügelland. Es stellt sich als eine etwa 2 km breite Niederung mit einer Höhenlage von 85 m ü. NN dar. Aufgrund seiner Eintiefung von 40 – 50 m weist es gegenüber den umgebenen Hochflächen eine deutliche morphologische Abgrenzung auf.

Weiteres siehe Umweltbericht.

6.1.2. Klima, Luft

Das Plangebiet gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,3 °C, die Niederschlagsmenge 550 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel für den Westteil des Landkreises. Weiteres siehe Umweltbericht Kapitel 3.4.

Zur lufthygienischen Überwachung betreibt das Land Sachsen-Anhalt ein Meßsystem - LÜSA - mit Standorten in Oschersleben und Halberstadt. Durch den Abbau emittierender Industriebetriebe in Halberstadt, verbesserten umwelttechnischen Standards und der Modernisierung der privaten Heizungssysteme weisen die Untersuchungsergebnisse des LÜSA in den letzten Jahren eine zunehmende Verbesserung der lufthygienischen Situation aus. Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.1.3. Boden und Wasser

Boden

Mit dem Begriff „Boden“ bezeichnet man den obersten Bereich der Erdkruste, der als dynamisches System durch Wechselwirkungen zwischen Klima, Wasser, Vegetation und Tierwelt gekennzeichnet ist. Der Boden reicht von der Erdoberfläche bis zum anstehenden Fest- bzw. Lockergestein. Durch biogene und exogene Prozesse mit Wechselwirkungen zwischen Lockergesteinsbildung (Verwitterung), bodenbildenden Prozessen und Erosionsvorgängen bzw. Bodenumlagerung entsteht ein jeweiliges, typisches Profil.

Der Boden besitzt verschiedene ökologische Funktionen:

- Erzeugung von Natur- und Kulturpflanzen
- Ausbildung von Biotopen verschiedener Art hinsichtlich des Wassergehaltes sowie weiterer bodenbeeinflussender Faktoren und damit Bereitstellung spezieller Lebensräume für die Tierwelt
- Wasserfilterung und -reinigung und damit Beitrag zur Grundwassergüte
- Festlegung von Schadstoffen in Humusverbindungen oder an mineralischen Bodenkörpern
- Aufnahme und Speicherung von Luftinhaltsstoffen

Diese Funktionen werden durch jeden Bodentyp in unterschiedlicher Weise realisiert. Eine differenzierte Bodendecke ist daher zu vielfältigen Funktionsleistungen in der Lage.

Eine Gefährdung der Böden allgemein wird durch verschiedene Einflüsse verursacht:

- Mechanische Belastung durch Versiegelung und Verdichtung feinerdreicher Böden
- Erosion von Humushorizonten durch Wind und Wasser sowie Humusabbau bei Gleyen und Mooren infolge Entwässerung
- Flächenhafter Eintrag von Eutrophierungsstoffen, Säurebildnern und Schwermetallen sowie von Herbiziden, Pestiziden und Fungiziden
- Kontamination entlang von Verkehrswegen, an Industrieanlagen, auf militärisch genutzten Flächen sowie durch Klärschlamm und ungereinigte Abwässer auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Böden im Planungsraum können folgenden Bodenlandschaften zugeordnet werden:

Bodenregion	Mesozoische Berg- und Hügelländer mit Löß		Löß- und Sandlößlandschaften		Flusslandschaften
Bodengroßlandschaft	Berg- und Hügelländer aus überwiegend Karbonatgestein	Berg- und Hügelländer aus Sand-, Ton- und Schluffgestein	Niederungen	tschernosembetonte Lößböden	Auen
Bodenlandschaftsgruppe	-	-	-	Ostbraunschweigesches Löß-Hügelland	Auen der Weser Nebenflüsse
Bodenlandschaft	Muschelkalkaufwölbungen des ostbraunschweigischen Löß-Hügellandes mit Großem Fallstein und Huy	Nördliches Harzvorland mit lößbedeckten Schotterflächen und Quedlinburger Sandsteinhügelland	Großes Bruch	Dardesheimer und Hamerslebener Löß-Hügelländer	Ilseaeue

Die innerhalb dieser Bodenlandschaften auftretenden Bodentypen sind dem Umweltbericht Kapitel 3.2 ausführlich beschrieben.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit. Die besten Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung sind im Bereich der Lößböden im Osten des Plangebietes (Gemarkung Rohrsheim, Dardesheim Zilly, östlich von Deersheim und südlichen von Hessen) gegeben.

Wasser

Als Grundwasserleiter (grobporige Schichtkomplexe), in denen das Grundwasser fließt, sind im Planungsraum der Muschelkalk des Fallsteins sowie die pleistozänen und holozänen Lockersedimente der Niederungs- und Auenbereiche von besonderer Bedeutung. Als Grundwasserstauer (porenarme Schichtkomplexe), auf denen das Grundwasser fließt, gelten Oberer Buntsandstein, Mittlerer Keuper, die tertiären Tonschichten sowie quartäre Geschiebemergel und Auelehne. Für die Trinkwasserversorgung sind die Grundwasserleiter der Wellen- und Trochitenkalkfolgen des Muschelkalks bedeutungsvoll.

Muschelkalkgebiete und die pleistozänen Schottervorkommen haben auch für die Grundwasserneubildung eine große Bedeutung, da hier der Versickerungsgrad besonders hoch ist. Gerade diese Gebiete - die Niederungsbereiche von Oker, Ilse, Stimmecke, Schiffgraben/ Großer Graben und Aue sowie der Muschelkalk des Großen Fallsteins - besitzen damit eine große Bedeutung für das Grundwasserregime des Planungsraumes. Durch die geringen Flurabstände in den Auen sowie die nur geringmächtigen Deckschichten auf der Fallsteinerhebung, ist das Grundwasser gerade hier - in den Neubildungsgebieten - einer besonderen Gefährdung durch Schadstoffeinträge ausgeliefert.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht Kapitel 3.3 sowie den Landschaftsplan verwiesen.

6.2. Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen neben den in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen, Brachlandflächen und ungenutzte naturnahe Flächen sowie bebaute Flächen im Außenbereich. Ihre differenzierte Betrachtung ist dem Landschaftsplan überlassen. Bei der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wurden die vorhandenen Streuobstwiesen innerhalb dieser Flächen, aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung gesondert mit Symbol gekennzeichnet. (Die Streuobstwiesen wurden in der Textkarte 2: „Gesetzlich geschützte Biotope“ nachrichtlich übernommen.)

Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Grenzertragsböden und naturbelassene Randbereiche sollen je nach Lage aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, gegebenenfalls in Grünflächen, Stilllegungsflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Flächen sollte vermieden werden.

Bestand und Planung

Flächen für die Landwirtschaft stellen den größten Anteil des Plangebietes. Die ackerbaulich wertvollsten Flächen befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes, der Achse Rohrsheim, über Dar-desheim bis Zilly. Die Stadt Osterwieck sieht keine wesentlichen Siedlungsexpansionen in landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Eine Verringerung der landwirtschaftlichen Flächen geht vor allem vom Kies- und Tonabbau aus. Teile der landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Deersheim, südlich von Osterwieck, sowie östlich und südlich von Bühne sind mit Bergwerkseigentum bzw. Bewilligungen belegt. Empfehlungen zur Gestaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, zum Erosionsschutz und zur Nutzung in Niederungsbereichen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, auf den verwiesen wird. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit. Die besten Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung sind im Bereich der Lössböden. Die Flächen befinden sich im Vorranggebiet für Landwirtschaft „II Nördliches Harzvorland“. Die durchschnittliche Bodenwertzahl für Acker liegt im Vorranggebiet bei ca. 75 bis 80 % Bodenpunkten.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 16.08.2012

Im Bereich der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck werden z. Zt. Folgende Boden-/Flurbereinigungsverfahren durchgeführt:

1. Das Verfahren Bühne-Feldlage (Verf. Nr. HBS 931) mit den Ortslagen Suderode (tlw. Verf. Nr. HZ 0017); Bühne-Rimbeck (tlw.; Verf. Nr. HZ 0018) und Hoppenstedt (tlw.; Verf. Nr. HZ 0019) und mit den Gemarkungen Bühne, Wülperode (tlw.), Stötterlingen (tlw.), Osterwieck (tlw.) und Rhoden (tlw.). Es handelt sich um ein Verfahren nach § 86 FlurbG und § 56 LwAnpG.
2. Das Verfahren Osterode (Verf. Nr. HZ 0033) nach § 56 LwAnpG mit den Gemarkungen Osterode, Rhoden (tlw.) und Veltheim (tlw.).

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen

Gleichwertig neben der forstwirtschaftlichen Betätigung, die auf Erzeugung hochwertiger Holzträge auf ökonomischer Grundlage abzielt, steht die Förderung der Erholungs- und der ökologischen Schutzfunktion des Waldes. Die Belange der Forstwirtschaft sind mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Forstwirtschaftliche Ziele sind:

- dass die fachliche Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege und die Öffentlichkeitsarbeit auf kommunaler Ebene abgestimmt werden,
- dass die forstwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben bzw. vermehrt werden sollen,
- dass eine Erweiterung auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden in Übereinstimmung mit dem regionalen Entwicklungsplan anzustreben ist,
- dass Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes die Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung ausreichend berücksichtigen,
- dass die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt einer naturnahen und bestandsschonenden Bewirtschaftung unterzogen werden (Dauerwaldgedanke),
- dass historisch wertvolle Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren, weitergeführt werden.

Bestand und Planung

Die gegenwärtige Waldnutzung nimmt mit ca. 2.300 Hektar, was ca. 11 % des Plangebietes entspricht, nur einen geringen Anteil ein. Der Flächennutzungsplan Osterwieck sichert die vorhandenen Flächen für die Forstwirtschaft, zusätzlich weist er Suchräume für Wiederbewaldung in der Ilseniebung neu aus. Für den Bereich des ehemaligen Landkreises Halberstadt wurde eine forstliche Rahmenplanung nach § 6 Landeswaldgesetz erarbeitet. Diese sieht für die Ilseniebung zwischen Ilsenburg und Bühne sowie deren Randbereiche einen Suchraum (Nr. 3018) für Aufforstungsmaßnahmen vor. Des Weiteren enthält der L-Plan „Aue-Fallstein“ ebenfalls einen Suchraum im Bereich von Deersheim bis Hessen.

Ziel der Wiederbewaldung ist die Schaffung bzw. Erweiterung und Verbindung von Auenwäldern unter Einbeziehung von Sukzessionen. Durch die Wiederbewaldung sollen folgende Waldfunktionen vorrangig entwickelt werden:

Schutzfunktion

- Erosionsschutz in Überschwemmungsgebieten
- Uferschutz fließender Gewässer; Verringerung des Fremdstoffeintrages
- Erweiterung Biotopverbund
- Klimaschutz-Wald in Ortsnähe

Erholungsfunktion

- Erhöhung Attraktivität des Raumes für Erholung insbesondere in Ortsnähe.

Beabsichtigte Bewaldungsmaßnahmen sollten in erster Linie in diesen Bereich gelenkt werden. Die o.g. Suchräume für Wiederbewaldungsmaßnahmen wurden in der Textkarte 3 „Suchraum für Wiederbewaldungsmaßnahmen“ nachrichtlich vermerkt. Geplante Waldflächen aus den rechtswirksamen F-Plänen (die noch nicht realisiert wurden) wurden in die vorliegende Planung übernommen und als geplante Waldflächen dargestellt. Es handelt sich damit nicht um eine erstmalige Ausweisung dieser Flächen.

Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

- Gemarkung Wülperode (stillgelegte Deponie) mit 6,1 ha,
- Gemarkung Osterwieck (im Bereich der Ilseniebung und Zeltplatz) mit 16,9 ha
- Gemarkung Rhoden mit 2,0 ha

Damit werden im F-Plan insgesamt 25,0 ha geplante Waldfläche dargestellt.

Die Flächen dienen gleichzeitig zur Durchführung von möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Die konkrete Eingriffsregelung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Bei der Fläche in der Gemarkung Rhoden handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme für eine Planung nach anderen gesetzlichen Vorschriften (hier: Ersatzmaßnahme für die Erweiterung des Steinbruchs Unterberg).

Die Flächen wurden gleichzeitig als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr.10 dargestellt.

6.2.3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz und der Nutzung abbauwürdiger Lagerstätten von Bodenschätzen kommt im Rahmen der Daseinsvorsorge auch für künftige Generationen eine erhebliche Bedeutung zu. Bodenschätze sollen stets so abgebaut werden, dass

- die Lagerstätten, die zum Abbau vorgesehen sind, vollständig und umfassend nach dem Stand der Technik abgebaut werden,
- neue Lagerstätten nur dann aufgeschlossen werden, wenn ein Bedarf für ihre Nutzung vorhanden ist und der Bedarf nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann,
- das Wirkungsgefüge des Naturraumes durch Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt wird,
- die Landschaft nicht auf Dauer verunstaltet wird,
- Landschaftsteile von besonderem Wert erhalten bleiben,
- die abgebaute Fläche wieder entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt wird.

Den Belangen der Landwirtschaft, der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung ist eine angemessene Bedeutung im Rahmen der Abwägung zu zuerkennen.

Bestehendes Bergwerkseigentum und Bewilligungen

Im Plangebiet der Stadt Osterwieck sind zum Abbau von Bodenschätzen (Kies, Ton und Kohlenwasserstoffe) folgende aufgeführte Bergbauberechtigungen bzw. Bewilligungen vorhanden:

Lfd. Nr.	Art der Berechtigung	Feldname	Nr. der Berechtigung	Bodenschatz	Rechtsinhaber bzw. Rechteinhaber
1	Bergwerkseigentum	Osterwieck	II-A-f-480/90/692	tonige Gesteine	BVVG Bodenverwaltungs- und verwahungs GmbH
2	Bewilligung	Bühne-Ost	II-B-f-320/95	Kiese und Kiessande	Herr F. W. M. Braun
3	Bewilligung	Bühne-Schwalbenberg	II-B-f-234/92	Kiese und Kiessande (Abbaugenehmigung liegt vor)	Kies- und Sandgewinnung Bühne GmbH
4	Bewilligung	Deersheim Nord	II-B-f-322/96	Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen	Landbau Osterwieck Agrodienst, Bersel
5	Bergwerkseigentum	Deersheim	III-A-a-43/90/839	Feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe	GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH
6	Grundeigener Bodenschatz	Deersheim	IV- f-205/91	Kies und Sand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen	Landbau Osterwieck Agrodienst, Bersel

Die in o.a. Tabelle angegebenen Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Diese Berechtigungen stellen noch keine hinreichende Rechtsgrundlage für den Abbau der Bodenschätze dar, sie beinhalten jedoch eine eigentumsgleiche Bindung der Lagerstätte an ein Unterneh-

men. Die Flächen sind im Sinne des Schutzes von Lagerstätten von entgegenstehenden Entwicklungen, soweit sie sich außerhalb der Siedlungsbereiche befinden, freizuhalten.

Die Bewilligungen und die Bergwerkseigentumsfelder wurden in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung der Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz entspricht die Stadt Osterwieck ihrer Kennzeichnungspflicht gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

Die Gewinnung von grundeigenen Bodenschätzen (z.B. Sand, Kies oder Ton) kann nach dem Gesetz zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen (15.4.1996, BGBl I, S. 602) auch durch eine Abbaugenehmigung durch den zuständigen Landkreis u.a. nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht erfolgen.

Dies betrifft im Plangebiet die Kiessandlagerstätte Bühne-Schwalbenberg Süd. In der graphischen Darstellung des FNP wurde aus diesem Grund die Lagerstätte Bühne Schwalbenberg eingetragen, die sowohl die Bewilligung „Bühne-Schwalbenberg“ (Bergrecht), als auch die vom Landkreis genehmigten Abbauflächen „Bühne-Schwalbenberg Süd“ sowie die dazu geplanten Erweiterungsflächen enthält.

Die Darstellung erfolgte entsprechend der beim Landesamt für Geologie und Bergwesen registrierten Lagerflächen, welche entsprechend Stellungnahme vom 18.09.2012 mitgeteilt wurden.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 18.09.2012

Im Ortsteil Zilly der Stadt Osterwieck befindet sich das Grubenfeld des Phosphorit - Altbergbaus bei Zilly. Die Grenzen des Einwirkungsbereiches wurden F-Plan dargestellt.

Nach der bergschadenkundlichen Analyse von 1974 wurde im westlichen Einwirkungsbereich (Grubenfeld der belgischen Gesellschaft) von 1883-87 ausschließlich Tagebau betrieben. Die Teufe ist nicht bekannt. 1887 erfolgte auch die Verfüllung des Tagebaus, wobei über die Art des Verfüllmaterials keine Aussage getroffen werden kann.

Im östlichen Einwirkungsbereich (Grubenfeld Merck & Co.) erfolgte Abbau im Tage- und Tiefbau bis 40m Teufe. Es muss davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich offene tagesnahe Grubenbaue vorhanden sind. Im Einwirkungsbereich kann das Auftreten von zeitlich unbegrenzten lokalen Brüchen nicht ausgeschlossen werden.

Im Ortsteil Rhoden der Stadt Osterwieck befinden sich zwei Erkundungsschächte einschließlich der Halden. Diese Schächte sind verfüllt und mit einer Betonplatte abgedeckt. Die Schächte wurden in den 1950er Jahren zur Erkundung einer Eisenerzlagerstätte geteuft. Die Grubengebäude erstrecken sich in Richtung Kleiner Fallstein. Alle Auffahrungen dienten Erkundungsmaßnahmen, ein Abbau fand nicht statt. Zu Auswirkungen (Senkungen, Brüche) gibt es keine Erkenntnisse.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 14.11.2012

Die Lagerstätte „Kies Hessen-Deitweg“ (südl. von Hessen) ist bei der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt, es gibt dazu auch keine naturschutzrechtlichen Genehmigungen (hier: Bodenabbau-genehmigung und Eingriffsgenehmigung). Wäre eine o.g. Genehmigung in der Vergangenheit erteilt worden, wäre sie nach § 13 Abs. 3 NatSchG LSA bis zum jetzigen Zeitpunkt schon erloschen, da die Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit dem Abbau begonnen oder wenn der Abbau länger als drei Jahre unterbrochen wird.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 25.06.2013

Bergbau - Markscheide- und Berechtsamswesen und Altbergbau

Ergänzend zur Stellungnahme vom 18.09.2012 ist mitzuteilen, dass die Rechte am Bergwerksfeld „Harz Börde“ zwischenzeitlich abgelaufen sind.

6.2.4. Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt werden. Osterwieck ist geprägt durch ein dichtes Netz an Fließgewässern.

Gewässerschutz, Trinkwassergewinnung und Hochwasserschutz stellen daher eine wichtige Aufgabe für Osterwieck dar.

Wasserflächen

Fließgewässer

Die oberirdischen Gewässer werden nach dem Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA), hinsichtlich ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung, in zwei Ordnungen unterteilt:

Die Fließgewässer I. Ordnung (§ 4 WG LSA) zu ihnen zählen die Ilse, die Oker und der Große Graben (Zusammenfluss von Deersheimer Aue und Schiffgraben Ost). Sie sind im FNP als Wasserflächen mit einer generalisierten Breite dargestellt.

Die Fließgewässer der II. Ordnung (§ 5 WG LSA) sind bisher für den Planungsraum in den Landschaftsplänen vollständig mit Namensnennung registriert. Im FNP sind nur die in den topografischen Karten aufgenommenen Bäche und Gräben als generalisierte Wasserlinien dargestellt worden.

Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick über einige der bedeutendsten Hauptfließgewässer II. Ordnung, die in der Regel ganzjährig Wasser führen, wobei die einzelnen Zuläufe aus Gründen der

Übersichtlichkeit nicht aufgenommen wurden.

- Eckergraben
- Stimmecke
- Nonnenbach
- Obere Beiläufer (Alt –Fauler Graben)
- Aue, Deersheimer Aue
- Kalbkebach
- Marbecker Bach
- Stiddebach
- Nonnengraben
- Beekgraben
- Ziselbach

Für die Fließgewässer sind die Gewässerrandstreifen gemäß § 50 WG LSA (alt Gewässerschonsstreifen nach § 94 WG LSA) zu berücksichtigen. Gewässerrandstreifen sind die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen, die bei Gewässern I. Ordnung eine Breite von 10 m und bei Gewässern II. Ordnung eine Breite von 5 m, ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers, besitzen. Gewässerrandstreifen sind Pufferzonen zu den benachbarten Nutzungen und sollen das Gewässer vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe schützen und Pflanzen und Tieren als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Lesbarkeit des Planes wurde auf die vollständige Darstellung der Gewässerrandstreifen verzichtet.

Auch wenn bei den Fließgewässern kein Gewässerrandstreifen separat dargestellt ist, ist dieser in jedem Fall bei Planungen am Gewässer bzw. in Gewässernähe zu beachten und von Bebauung freizuhalten.

Stillgewässer

Bei den Stillgewässern im Planungsgebiet handelt es sich meist um künstlich angelegte Teiche. Als natürliches Stillgewässer sind die Quellteiche (Fuchshöhlen) östlich der Ortslage Lüttgenrode bekannt. Die folgende Aufzählung gibt einen Überblick über die bestehenden Stillgewässer, wobei eine vollständige Übersicht der Teiche den Landschaftsplänen entnommen werden kann.

- Kiesgruben Hessen
- Kiesgrube Osterwieck
- Wüstenteich Schauen
- Mühlenteich Schauen
- Mühlenteich Suderode
- Feldteich Suderode
- Inselteich Suderode
- Hellerteich in Suderode
- Dorfteich Veltheim
- Dorfteich Dardesheim
- Dorfteich Deersheim
- Schlossteich in Hessen
- Burgteich in Zilly

Hinweis: Ausführungen zum Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz Kapitel 6.2.5. und Trinkwasserschutzgebiete erfolgen in gesonderten Kapiteln 6.2.6.

Für die Gewässer I Ordnung ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereich Halberstadt als Unterhaltungspflichtiger für Gewässer 1. Ordnung für die Ilse, die Oker und den Großen Graben zuständig.

Für die Gewässer II Ordnung im Plangebiet sind die Unterhaltungsverbände, Ilse/ Holtemme und Großer Graben zuständig.

6.2.5. Überschwemmungsgebiete u. Hochwasserschutz

Rechtlicher Rahmen Wasserhaushaltsgesetz

Auf der Bundesebene besteht der rechtliche Rahmen im Hochwasserschutz vor allem aus dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG).

Die Vorschriften der §§ 72 bis 81 WHG überführen die bisherigen Vorschriften zum Hochwasserschutz, die u. a. durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 mit den §§ 31a bis 32 in das WHG (alt) eingefügt wurden, in modifizierter Form in das neue WHG. Die dort getroffenen Hochwasserschutzbestimmungen wurden zu einer bundesrechtlichen Vollregelung ausgebaut und setzen zugleich die Vorgaben der Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in das deutsche Recht um. Das Instrument der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, als Maßnahme zum Hochwasserrisikomanagement, wie auch die Pflicht zur vorläufigen Sicherung von ermittelten Überschwemmungsgebieten werden fortgeführt. Jedoch werden die Fristen für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten innerhalb von Risikogebieten dem Fristengefüge der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie angepasst und auf Ende 2013 (bisher 2012) festgelegt.

Rechtlicher Rahmen Baugesetzbuch

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, können nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von **neuen Baugebieten in Bauleitplänen** oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften untersagt. Des Weiteren regelt das Baugesetzbuch in § 35 Abs. 3 Nr. 6, dass Bauvorhaben im Außenbereich abzulehnen sind, wenn sie den Hochwasserschutz gefährden. Innerhalb von Überschwemmungsgebieten liegende vorhandene Baugebiete genießen Bestandsschutz und können durch technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz geschützt werden. Bei den ausgewiesenen vorhandenen Baugebieten innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch untersagt.

Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen wird auf § 78 Abs. 3 WHG hingewiesen, wonach die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Nummer 2 die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen zulassen kann, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und die Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden. Das Gleiche gilt für vorhandene bauliche Anlagen gemäß § 35 BauGB in Überschwemmungsgebieten.

Rechtlicher Rahmen REP Harz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz Pkt. 4.3.1. REPHarz für das Plangebiet hier, Nr. V Großer Graben und Nr. VIII Ilse. Die Flächen sind gleichzusetzen mit den überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Festsetzung von Überschwemmungsgebieten

Als Überschwemmungsgebiete werden gemäß § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete bezeichnet, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Als Maß für die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete gilt dabei ein Hochwasserereignis mit dem statistisch einmal in 100 Jahren zu rechnen ist. Durch die Festlegung der Freihaltung von Überschwemmungsgebieten soll ein schadloser Hochwasserabfluss sichergestellt werden. Voraussetzung hierfür ist zum Einen, dass die Überschwemmungsgebiete von Abflusshindernissen freigehalten werden, damit sich das Wasser nicht staut oder durch Wirbel Schäden anrichtet. Zum Anderen muss ein ausreichender Retentionsraum (Ausbreitungsraum) für das Wasser, das nicht sofort abfließen kann, zur Verfügung stehen.

Die Wasserbehörden setzen nach (neu) § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (alt § 96 Abs. 1 WG LSA) Überschwemmungsgebiete durch Verordnung fest. Derzeit gibt es im Planungsraum ein vom Landkreis Harz durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern.

Gemäß § 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt gelten die o.g., noch nicht festgesetzten Gebiete als **vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**, wenn diese Gebiete in Arbeitskarten der zuständigen Wasserbehörden (auf der Grundlage der Ermittlungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft LSA erstellt wurden), dargestellt und veröffentlicht worden sind. Die vorläufige Sicherung endet, sobald die Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets in Kraft tritt oder das Festsetzungsverfahren eingestellt wird.

Gemäß § 5 Abs. 4a) Baugesetzbuch sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich zu übernehmen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 des WHG, sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des WHG, sollen im F-Plan vermerkt werden.

Folgende Überschwemmungsgebiete wurden im F-Plan nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt:

- Überschwemmungsgebiet der „Ilse“ (nachrichtlich übernommen),
- Überschwemmungsgebiet des „Großen Grabens.“(vermerkt).

Im F-Plan der Stadt Osterwieck werden **keine neuen Baugebiete in den o.g. Überschwemmungsgebieten bzw. in Vorranggebieten für Hochwasserschutz dargestellt.**

Das Landesverwaltungsamt in Halle hat das Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilse vom Pegel Ilsenburg bis zur Landesgrenze nach Niedersachsen durchgeführt.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist am 19.12.2012 in Kraft getreten. Am 18.12.2013 ist die erste Verordnung zur Änderung des Überschwemmungsgebietes Ilse, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 des LV Halle vom 17.12.2013 in Kraft getreten.

Auch wenn das festgesetzte Überschwemmungsgebiet in einigen Bereichen von den Flächen des „vorläufig gesicherten“ Überschwemmungsgebietes abweicht, befinden sich diese Flächen weiterhin im Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Das heißt die Ausweisung von **neuen Baugebieten in Bauleitplänen** oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften sind auch im Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VRG) nicht zulässig, da sie den Zielen der Raumordnung entgegen stehen. Das VRG für Hochwasserschutz „Ilse“ wurde im FNP als Hinweis aufgenommen. Auf die Aufnahme des VRG für Hochwasserschutz „Großer Graben“ wurde verzichtet, da die Grenze des VRG mit der des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes identisch ist. Nach Rücksprache mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz gibt es keine Planungen, den REPHarz zu ändern um das derzeitige Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. VIII Ilse zu verkleinern (die Grenzen an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet anzupassen).

Folgende Hinweise der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 17.08.2012, Umweltamt/ Abt. Untere Wasserbehörde wurden bei der Aufstellung des F-Planes berücksichtigt bzw. in die Begründung aufgenommen:

Auf der Grundlage des § 78 Abs. 1 WHG war es erforderlich nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

Gemarkung Berßel

Die östlich der K 1331 ausgewiesene Wohnbaufläche wurde auf die derzeit tatsächlich bebaute Wohnfläche begrenzt, da gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt ist.

Gemarkung Hoppenstedt

Zu der innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) ausgewiesenen Waldfläche ist hinzuweisen, dass gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 7 WHG das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen, untersagt ist. Die Erneuerung oder Erweiterung des Bestandes bedarf gemäß § 78 Abs. 4 WHG der Zulassung durch die zuständige Wasserbehörde.

Gemarkung Rimbeck – Bühne

Die westlich der Dorfstraße in Rimbeck ausgewiesene Wohnbaufläche, die sich in der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) befindet wurde auf das derzeit bebaute Gebiet begrenzt, da gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt ist.

Die in Rimbeck am Gemeinschaftshaus ausgewiesene gemischte Baufläche, befindet sich innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung

des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) und wurde auf den bestehenden baulichen Bestand begrenzt, da die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt ist.

Die östlich des Bahnhofsweges in Bühne ausgewiesene gemischte Baufläche, die sich innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) befindet, wurde auf den bestehenden baulichen Bestand begrenzt, da die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt ist.

Bei den nordwestlich des Bahnhofsweges und der östlich des Bahnhofsweges in Bühne ausgewiesenen Waldflächen, ist auf § 78 Abs. 1 Nummer 7 WHG zu verweisen. Danach ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen, untersagt. Die Erneuerung oder Erweiterung des Bestandes bedarf gemäß § 78 Abs. 4 WHG der Zulassung durch die zuständige Wasserbehörde.

Gemarkung Osterwieck

Die östlich und westlich des Zeltplatzes ausgewiesene geplante Waldfläche wurde dahingehend reduziert, dass in der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) keine Waldflächen mehr ausgewiesen werden. Gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 7 WHG ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen, untersagt. Aufgrund fehlender Untersuchungen ist eine Zulassung der Bepflanzung nach § 78 Abs. 4 WHG im Rahmen der Aufstellung des FNP nicht möglich.

Bei der in der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) ausgewiesenen Sonderbaufläche Kompostieranlage wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt ist.

Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen wird auf § 78 Abs. 3 WHG hingewiesen, wonach die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Nummer 2 die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen zulassen kann, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und die Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Die Wohnbaufläche westlich der Lüttgenröder Straße, zwischen den Straßen „Lakeufer“ und „Vor dem Schützentor“ befindet sich innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet der Ilse). Nach § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt. Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen wird auf § 78 Abs. 3 WHG hingewiesen, wonach die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Nummer 2 die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen zulassen kann, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und die Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Bei der zwischen Kläranlage, Hornburger Straße und der Straße „Vor dem Schützentor“ ausgewiesenen Waldfläche innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet der Ilse) ist auf § 78 Abs. 1 Nummer 7 WHG zu verweisen, danach kann die Erneuerung oder Erweiterung des Bestandes nach § 78 Abs. 4 WHG nur zugelassen werden, wenn diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Abs. 2 WHG nicht entgegenstehen.

Gemarkung Veltheim

Eine Teilfläche der gewerblichen Baufläche befindet sich innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet „Großer Graben“). Die gewerbliche Baufläche wurde in diesem Bereich auf den bereits vorhandenen baulichen Bestand begrenzt. Eine Erweiterung der gewerblichen Fläche, insbesondere die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, ist gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt.

Entsprechend Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereich Halberstadt vom 17.08.2012 werden zurzeit Hochwasserrisikomanagementpläne für das Einzugsgebiet der Ilse erarbeitet. Weiterhin laufen noch Baumaßnahmen zum Hochwasserschutz an der Ilse in Berßel und Osterwieck, die am 31.10.2012 abgeschlossen sein werden.

6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert, im Interesse der gesicherten Trinkwasserversorgung, die zur Gewinnung des Trinkwassers dienenden Gewässer und ihre Einzugsgebiete vor Gefahren, schädlichen Einwirkungen und Verschmutzungen durch die Bevölkerung, Industrie, Verkehr sowie Land- und Forstwirtschaft besonders zu schützen. Die Beschaffenheit des Wasserdargebotes soll so langfristig erhalten und verbessert werden, sowie einem weitgehend naturnahen Zustand entsprechen. Deshalb können auf der Grundlage des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt Wasserschutzgebiete festgesetzt werden. Ein Wasserschutzgebiet soll den gesamten Bereich einer Trinkwassergewinnung oder einer Quelle umfassen. Das Wasserschutzgebiet schützt das Grundwasser nach gesetzlichen Vorgaben. Die örtlichen Wasserschutzgebiete sind dem jeweiligen örtlichen Wasserwerk zugeordnet. Ein Wasserschutzgebiet besteht aus unterschiedlichen Schutzzonen. Die Schutzzonen regeln die Schutzstärke im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung. Das heißt, vom Fassungs- oder Gewinnungsbereich eines Brunnens oder einer Quelle bis zur Grenze eines Einzugsgebietes. Die Schutzzonen sind eingeteilt in Schutzzone I, II und Schutzzone III (mit IIIA und IIIB).

Schutzzone I "Fassungsbereich"

Definiert den direkten Bereich im Wasserschutzgebiet um die Wassergewinnung herum. Im Allgemeinen beträgt die Ausdehnung der Schutzzone I mindestens 10 m im Radius um die Wassergewinnung. In diesem sensiblen Bereich wird das Grundwasser ganz besonders vor Verunreinigung geschützt. Eine Nutzung der Bodenflächen in diesem Bereich ist nicht zugelassen.

Schutzzone II "engere Zone"

Vom Rand der engeren Schutzzone soll die Fließzeit zu den Brunnen mindestens 50 Tage betragen, um Trinkwasser vor bakteriellen Verunreinigungen zu schützen. Bei sehr günstigen Untergrundver-

hältnissen (z. B. gespannter Grundwasserspiegel) soll die Grenze mindestens 100 m Abstand von der Wasserfassung haben. Die Verletzung der Deckschicht ist verboten, deshalb gelten Nutzungsbeschränkungen u.a. für:

- Bebauung
- Landwirtschaft, v.a. bzgl. Düngung
- Umgang mit Wasserschadstoffen
- Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten
- Straßenbau

Schutzzone III "weitere Zone"

Definiert den von der Wassergewinnung am weitesten entfernten Bereich im Wasserschutzgebiet. Die weitere Zone wird auch "chemische Schutzzone" genannt. Dieser Bereich umfasst das gesamte Einzugsgebiet des Grundwassers, dass der Fassung zufließt. Reicht das Einzugsgebiet weiter als 2 Km im Radius von der Wasserentnahmestelle entfernt, ist eine Unterteilung der Schutzzone in III A und III B möglich. Die Ausdehnung der Schutzzonen III A und III B ist von der Fließzeit des Grundwassers in den jeweiligen Zonen abhängig. Die Fließzeit des Grundwassers vom äußeren Rand der Schutzzone bis zur Fassung soll folgende Zeit dauern:

- III A – mindestens 500 Tage
- III B – 2.500-3.500 Tage.

Die Schutzzone soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen schützen. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie beispielsweise:

- Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen,
- Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel,
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich folgende Trinkwasserschutzgebiete:

- Börßum-Heiningen,
- Badersleben-Marienspring,
- Park-Brunnen Veltheim,

Die Schutzgebiete befinden sind in den Ortschaften Wülperode, Rhoden, Osterode am Fallstein , und Veltheim.

Das Trinkwasserschutzgebiet Veltheim wird zukünftig aufgehoben, da für Veltheim eine Fernwasserversorgung geplant wird.

Das Trinkwasserschutzgebiet „Börßum-Heiningen“ ist auch im REPHarz als Vorranggebiet für Wassergewinnung von überregionaler und regionaler Bedeutung unter Pkt. 4.3.2. mit der Bezeichnung „Nr. IV Rhoden-Wülperode (Börßum-Heiningen)“ festgelegt worden.

Die Trinkwasserschutzzonen sind mit der entsprechenden Linie zur Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen und mit einem zusätzlichen Symbol (Zone I bis III und Unterteilung in IIIA und IIIB) gemäß § 5 Abs. 4 nachrichtlich übernommen wurden.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 17.08.2012, Gesundheitsamt

Zum Schutz des Trinkwassers sind die Schutzzonen für die Wassergewinnungsanlage Börßum-Heiningen im Planungsgebiet festgelegt. Durch die Festlegung der Schutzzonen soll das Grundwasser und damit auch das Trinkwasser langfristig geschützt werden. Mit den Schutzzonenfestlegungen bestehen in diesen Bereichen bestimmte Nutzungseinschränkungen und Verbote.

Das Trinkwasserschutzgebiet Bühne-Rimbeck und damit die Schutzzone für das Wasserwerk wurde aufgehoben, da diese Wassergewinnungsanlage nicht mehr für die Trinkwasserversorgung genutzt wird. Sie wird vom WA Ilsetal noch für die Notwasserversorgung bereitgehalten.

Des Weiteren wurden folgende Trinkwasserschutzgebiete entsprechend Stellungnahme des Landkreises vom 13.11.2012 aufgehoben:

- Dardesheim,
- Rohrsheim-Ziegelwerk,
- Hessen.

6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung einer nachhaltig ökologisch leistungsfähigen, vielfältigen und attraktiven Umwelt. Dazu ist es erforderlich, besonders empfindliche oder seltene Bestandteile der naturräumlichen Umwelt vor einer Beschädigung ihres Bestandes oder Minderung ihrer natürlichen Wirkungskraft durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen zu schützen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden in den Landschaftsplänen behandelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Objekte mit gesetzlicher Zweckbindung relevant, die einem besonderen Schutz unterliegen. Sie wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

6.2.7.1. Flächenschutz - Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

"Natura 2000" ist ein europäisches Netz von Schutzgebieten. Darin sind Schutzgebiete zusammengefasst, denen eine Schlüsselrolle bei der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Ressourcen zukommt. Es umfasst die Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und die Schutzgebiete gemäß der EG-Vogelschutzrichtlinie. In diesen Schutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszieles oder des Schutzzwecks führen können (Verschlechterungsgebot).

FFH-Gebiete

Die EU-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen verfolgt das Ziel, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans gibt es 3 unter Schutz gestellte Gebiete. Das flächenmäßig größte FFH-Gebiet ist das FFHG und SPA „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“, es befindet sich mit einer Fläche von 1.390 ha vollständig im Geltungsbereich des FNP der Stadt Osterwieck. Die FFH-Gebiete sind im FNP entsprechend der PlanzV 90 umgrenzt und mit dem Symbol FFH- Gebiete gekennzeichnet.

EG Vogelschutzgebiete (auch Special Protected Areas genannt)

Zum Erhalt und Schutz der Lebensräume einheimischer Brutvögel und Zugvögel, wurde 1979 die Europäische Richtlinie zur Erhaltung von wildlebenden Vogelarten die EG-Vogelschutz-Richtlinie (RL 79/406/EWG) beschlossen. Im Plangebiet des FNP befinden sich ein Vogelschutzgebiet. Ihre Grenzen sind identisch mit den oben erwähnten FFH-Gebiete „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“.

Übersicht über „Natura 2000 Gebiete“ nach § 32 BNatSchG im Planungsraum

Schutzgebiet	Code	Schutzziele
FFHG „Ecker- und Okertal“	FFH0044	Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie: <ul style="list-style-type: none"> • Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis • Trockene europäische Heiden • Schwermetallrasen • Feuchte Hochstaudenfluren, inkl. Waldsäume • Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)

Schutzgebiet	Code	Schutzziele
		<ul style="list-style-type: none"> • Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion) • Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: <ul style="list-style-type: none"> • Groppe (<i>Cottus gobio</i>) • Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)
FFHG und SPA „Fallstein- gebiet nördlich Osterwieck“	FFH0045 SPA0027	Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>, besonders orchideenreiche Bestände) • Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperula-Fagetum</i>) • Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (<i>Galio-Carpinetum</i>)
FFHG „Stimmecke bei Sunderode“	FFH0173	Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie: <ul style="list-style-type: none"> • Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i> Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: <ul style="list-style-type: none"> • Groppe (<i>Cottus gobio</i>)

Es wird darauf hingewiesen, dass die im F-Plan ausgewiesenen flächenhaften FFH - Gebiete auch gleichzeitig europäische Vogelschutzgebiete (EU SPA) sind.

6.2.7.2. Flächenschutz – Land Sachsen-Anhalt

Naturschutzgebiete (N) nach § 23 BnatSchG

Im Plangebiet liegen folgende Naturschutzgebiete (NSG):

1. Okertal
2. Kleiner Fallstein
3. Waldhaus
4. Großer Fallstein
5. Osteroder Holz

Kurzbeschreibung der Schutzgebiete (Quelle. Landesamt für Umweltschutz LSA)

Zu 1.	NSG "Okertal"
Verordnung:	VO v. 24.06.1997, (Amtsbl. f. d. Reg.-Bez. Magdeburg. - 6(1997)8 v. 15.07.1997;S.190), geändert mit: Korrektur des Regierungspräsidiums Magdeburg v. 16.01.1998 zur Verordnung
Größe:	82,00 ha
Codierung:	NSG0171___

Schutzziel

Schutz und Erhaltung des naturnahen Flusslaufes der Oker mit Schotterbänken und Flutmulden; Pflege und Entwicklung der extensiven Grünlandflächen; Schutz der Schwermetallrasen, Feuchtwiesen, Hochstaudenfluren und Auenwaldbestände.

Zustand des Gebietes und Erhaltungsmaßnahmen

Das Gebiet unterliegt sehr stark der Beeinträchtigung durch den Menschen (z. B. Sportangeln, Erholungsnutzung, Abwassereinleitung). Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgebietes sollten z. B. der Eutrophierung der nährstoffarmen Schwermetallrasen entgegenwirken sowie die natürliche Fließdynamik erhalten und fördern. Am Okerlauf sollten bauliche Maßnahmen vermieden werden. Das NSG liegt im FFH-Gebiet "Ecker- und Okertal".

Zu 2.	NSG "Kleiner Fallstein"
Verordnung:	AO v. 30.03.1961 (GBl. d. DDR Teil II.-(1961)27 v. 04.05.1961, S.166) in der Fassung v. 01.01.1997 (GVBl. LSA.- 8(1997)1 v. 02.01.1997, S. 2 - Rechtsbereinigungsgesetz)
Größe:	45,86 ha
Codierung:	NSG0028__

Schutzziel

Erhaltung des Feldahorn-Eichenwaldes an seiner Verbreitungsgrenze; Schutz eines Komplexes xerothermer Buchenwälder mit südlich-kontinental verbreiteten Arten an der Nordwestgrenze ihres Areal.

Zustand des Gebietes und Erhaltungsmaßnahmen

Das Gebiet befindet sich in einem guten Zustand. Das NSG liegt im EU SPA und dem FFH-Gebiet "Fallsteingebiet nördlich Osterwieck".

Zu 3.	NSG "Waldhaus"
Verordnung:	AO v. 30.03.1961 (GBl. d. DDR Teil II.-(1961)27 v. 04.05.1961, S.166) in der Fassung v. 01.01.1997 (GVBl. LSA.- 8(1997)1 v. 02.01.1997, S. 2 - Rechtsbereinigungsgesetz)
Größe:	52,08 ha
Codierung:	NSG0030__

Schutzziel

Erhaltung des Ahorn-Eschen-Gründchenwaldes sowie der naturnahen Buchen- und Hainbuchenwälder.

Zustand des Gebietes und Erhaltungsmaßnahmen

Im Gebiet erfolgten 1994 Umbaumaßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Sie dienten insbesondere der Buchenverjüngung, der Förderung der Kirsche und der Buntlaubhölzer. Geschützt wurden auch Trauben-Eichen-Alt bäume und kleinflächig die Verjüngungen der Trauben-Eiche. Das NSG liegt im EU SPA und dem FFH-Gebiet "Fallsteingebiet nördlich Osterwieck".

Zu 4.	NSG "Großer Fallstein"
Verordnung:	AO v. 30.03.1961 (GBl. d. DDR Teil II.-(1961)27 v. 04.05.1961, S.166) in der Fassung v. 01.01.1997 (GVBl. LSA.- 8(1997)1 v. 02.01.1997, S. 2 - Rechtsbereinigungsgesetz)
Größe:	70,84 ha

Codierung: NSG0029__

Schutzziel

Erhaltung eines östlichen Vorpostens subatlantisch geprägter Buchenwälder sowie des Vorkommens subkontinental verbreiteter Pflanzenarten an der Westgrenze ihres Areals.

Zustand des Gebietes und Erhaltungsmaßnahmen

Das Gebiet ist stark beeinträchtigt. Durch erhebliche forstliche Nutzungen in den letzten Jahrzehnten ist die Buchenverjüngung überdurchschnittlich begünstigt worden, was zu relativ einförmigen Beständen geführt hat. Ein Flächentausch innerhalb der waldbestandenen Bereiche am Großen Fallstein sollte geprüft werden. Das NSG liegt im EU SPA und im FFH-Gebiet "Fallsteingebiet nördlich Osterwieck"

Zu 5.	NSG "Osteroder Holz"
Verordnung:	AO v. 30.03.1961 GBl. d. DDR Teil II.-(1961)27 v. 04.05.1961, S.166) in der Fassung v. 01.01.1997 (GVBl. LSA.- 8(1997)1 v. 02.01.1997, S. 2 - Rechtsbereinigungsgesetz
Größe:	50,54 ha
Codierung:	NSG0027__

Schutzziel

Schutz eines westlichen Vorpostens des Galio-Carpinetums; Erhaltung des Hutewaldcharakters als Folge früherer Waldweide auf Teilflächen.

Zustand des Gebietes und Erhaltungsmaßnahmen

Der starke Wildverbiß erfordert die Gatterung junger Kulturen zur Förderung der Naturverjüngung sowie auch eine geringere Schalenwildichte. Das NSG liegt im EU SPA und FFH-Gebiet "Fallsteingebiet nördlich Osterwieck".

Landschaftsschutzgebiete (L) nach § 26 BNatSchG

Im Plangebiet liegen folgende Landschaftsschutzgebiete LSG:

1. Fallstein
2. Großes Bruch
3. Huy

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 20.06.2013 wird die Ausweisung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Kleiner Fallstein/ Okertal“ nicht weiter aktuell verfolgt wird. Ein Vermerk im F-Plan ist damit nicht mehr erforderlich.

Kurzbeschreibung der Schutzgebiete (Quelle. Landesamt für Umweltschutz LSA)

Zu 1. LSG „Fallstein“

Verordnung: VO v. 03.02.2004 (Amtsbl. f. d. Landkreis Halberstadt - 14(2004)05 v. 10.03.2004, S 3) unter der Bezeichnung: "Fallstein"

Größe: 4 060 ha davon liegen im Plangebiet 4 060 ha

Codierung: LSG0027HBS___

Im LSG liegen die nachstehenden Schutzgebiete:

Code	EU-Nr.	Name	Anteil (%)
SPA0027	DE 3930 301	Fallsteingebiet nördlich Osterwieck	99,92
FFH0045	DE 3930 301	Fallsteingebiet nördlich Osterwieck	99,92
NSG0027___		Osteroder Holz	100,00
NSG0028___		Kleiner Fallstein	100,00
NSG0029___		Großer Fallstein	100,00
NSG0030___		Waldhaus	100,00

Da sich das o.g. Schutzgebiet zu 100 % im Planungsraum befindet und es 4 Naturschutzgebiete umfasst, wird es entsprechend seiner Bedeutung für den Planungsraum ausführlich beschrieben.

Das LSG liegt in der Landschaftseinheit Nördliches Harzvorland, nördlich von Osterwieck. Nach Norden schließt sich das LSG „Großes Bruch“ an.

Der Große Fallstein stellt einen fast vollständig bewaldeten sanft aufragenden Muschelkalkkrücken eines von Nordwest nach Südost streichenden salztektonischen Breitsattels dar, der sich über den Huy fortsetzt. Der Kleine Fallstein ist ein westlich des LSG gelegener Höhenzug.

Die Wälder des Großen Fallsteins sind nahezu vollständig von Ackerflächen umgeben. Lediglich am südwestlichen Rand und östlich vom Waldhaus grenzen Grünlandflächen an, teilweise umgeben von Wald. Vorwiegend am südlichen Rand des Fallsteins bilden zumeist kleinflächige Streuobstwiesen den Übergang zur offenen Landschaft. Das sehr abwechslungsreiche Relief und eine Vielzahl von Erdfällen beleben das Gebiet. Die höchste Erhebung auf dem Kamm des Fallsteins liegt bei 288 m über NN, der Hohe Fallstein erreicht 286,7 m über NN.

Pflanzen- und Tierwelt

Die potentiell natürliche Vegetation des Fallsteins ist der Haargersten-Buchenwald, der in Teilen des LSG noch in seiner natürlichen Ausprägung vorhanden ist. Das LSG ist nahezu vollständig bewaldet und wird von großflächigen Laubmisch- und Laub-Nadelwäldern eingenommen.

Die Übergangstellung des Gebietes zwischen dem östlichen und dem westlichen subherzynen Harzvorland kommt durch Arealüberschneidungen von subkontinental verbreiteten Arten, zum Beispiel Frühlings-Adonisröschen, Diptam oder Weißes Fingerkraut, und subatlantisch orientierten Buchenwaldpflanzen wie Erdbeer-Fingerkraut, Waldgerste oder Wald-Schwengel zum Ausdruck.

Neben verschiedenen Buchenwaldformen tritt besonders an den südexponierten Hängen ein Traubeneichen-Hainbuchenwald auf.

Hier sind der Baumschicht Feld-Ahorn und Elsbeere beigemischt, und in der Bodenflora treten eindrucksvoll Türkenbund-Lilie und Vielblütige Weißwurz in Erscheinung. Weit verbreitet in der Strauchschicht des Gebietes ist der Seidelbast. Im Süden des LSG befindet sich ein Ahorn-Eschen-Gründchenwald, der einen besonders schönen Frühjahrsaspekt aufweist. Hohe Schlüsselblume, Hohler Lerchensporn, Märzbecher, Bären-Lauch und Aronstab bilden dann einen dichten Blütenteppich. Zahlreiche weitere bemerkenswerte Pflanzen, viele davon zählen in Sachsen-Anhalt zu den gefährdeten Arten, sind am Fallstein zu betrachten. So kommen Geflecktes, Stattliches und Purpur-Knabenkraut, Fliegen-Ragwurz, Gemeine Akelei, Weiße Waldhyazinthe und Fransen-Enzian vor. Die Wälder des Fallsteins werden von einer artenreichen Kleinvogelwelt bewohnt und zeichnen sich durch eine hohe Greifvogeldichte aus. Hier ist besonders der Rotmilan zu erwähnen, der im nördlichen Harzvorland weltweit seinen Verbreitungsschwerpunkt hat. In den Abendstunden kann man bei etwas Geduld auch den "Schnepfenstrich" beobachten, den Balzflug der Waldschnepfe. An den wenigen feuchten Stellen des Gebietes kommen Erdkröte, Gras- und Teichfrosch vor. Auch Blindschleiche und Zauneidechse gehören zu den Bewohnern des LSG.

Entwicklungsziele

Besonders die oberen Lagen des Fallstein-Höhenzuges sind durch forstliche Nutzungen sehr eintönig geworden. An anderen Stellen setzten bereits umfangreiche Maßnahmen zur Förderung der Buchenverjüngung ein. Die bestehenden Laub-Nadelmischbestände sowie die kleinflächigen Nadelforste sind langfristig in naturnahe Laubwälder umzuwandeln. Die Waldgebiete des Fallsteins sind besonders für die Naturbeobachtung geeignet. Erforderliche infrastrukturelle Maßnahmen verlangen eine besondere Rücksichtnahme.

Zu 2.	LSG „Großes Bruch“
Verordnung:	VO v. 24.06.1998 (Amtsbl. f. d. Landkreis Halberstadt - (1998)23 v.21.12.1998 unter der Bezeichnung: "Großes Bruch"
Größe:	4 874 ha davon liegen im Plangebiet 891,73 ha
Codierung:	LSG0064HBS__

Das LSG befindet sich zum überwiegenden Teil in der Landschaftseinheit Großes Bruch und Bodeniederung, nur der Abschnitt der Aue reicht bis in die Landschaftseinheit Börde-Hügelland hinein. Das Große Bruch erstreckt sich als 1-4 km breites Niederungsgebiet in Ost-West-Ausdehnung über eine Länge von etwa 40 km von Oschersleben im Osten bis zur Landesgrenze zu Niedersachsen im Westen. Nach Norden schließt sich bis Hötensleben, ebenfalls entlang der Grenze zu Niedersachsen, als schmales Band die Niederung der Aue an. Die Niederung des Großen Bruchs wird im Süden durch Fallstein und Huy und im Norden durch Elm und Hohes Holz begrenzt. Das Große Bruch ist ein langgestrecktes, zusammenhängendes Niedermoorgebiet, das überwiegend als Grünland genutzt wird. Ein weit verzweigtes Netz von Entwässerungsgräben durchzieht das Gebiet und führt das Wasser zu den Hauptvorflutern Schiffgraben, Großer Graben und Fauler Graben. Das Grabensystem weist teilweise schmale Röhrichtsäume auf und beherbergt vielfältige Wasserpflanzengesellschaften mit zahlreichen gefährdeten Arten. Pappel- und Kopfweidenreihen sowie Weidengebüsche durchziehen das Gebiet. Kleinflächig sind Pappel-, Eschen- und Weidenforste vorhanden.

Entwicklungsziele

Das vorrangige Schutzziel ist die Erhaltung des vorhandenen Dauergrünlandes insbesondere als Lebensraum für den Großen Brachvogel. Voraussetzung dafür ist die Unterbindung des weiteren Torfschwundes zur Sicherung der Moorböden. Dazu hat die Steuerung des Wasserhaushalts so zu erfolgen, dass ein weiteres Absinken der Grundwasserstände verhindert wird. Wo es möglich ist, sind die Grundwasserstände anzuheben.

Ackerflächen auf potenziellen Grünlandstandorten sind wieder in Grünland zu überführen. Eine extensive Grünlandbewirtschaftung unter besonderer Beachtung der Anforderungen der Wiesenbrüter ist anzustreben.

Die vorhandenen Pappelpflanzungen sind als Wald zu erhalten und langfristig in naturnahe Waldgesellschaften zu überführen.

Zu 3.	LSG „Huy“
Verordnung:	VO v. 15.7.1997 (Amtsbl. f. d. Landkreis Halberstadt - (1997)31 v. 29.8.1997) unter der Bezeichnung: "Huy"
Größe:	5 498 ha davon liegen im Plangebiet 223,58 ha
Codierung:	LSG0026HBS__

Der Huy als weitgehend geschlossenes und inselartig in der umgebenden Agrarlandschaft gelegenes Waldgebiet erstreckt sich nordwestlich von Halberstadt in einer Ost-West-Ausdehnung von etwa 16 km zwischen Schwanebeck und Dardesheim. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt nur 3 bis 4 km zwischen Dingelstedt und Sargstedt. Gemeinsam mit dem Hakel im Osten und dem Fallstein im Westen gehört er in eine sich von Ostsüdost nach Westnordwest, also zum Harz parallel, erstreckende Kette von deutlich aus der Landschaft herausragenden Rücken. Der Huy gehört zur Landschaftseinheit Nördliches Harzvorland. Sein Anstieg von Norden her ist sanfter als sein Abfall nach Süden, wo die harten Muschelkalkbänke eine Schichtstufe bilden. Von hier beispielsweise von der Sargstedter Warte, hat man weite Sichten auf den Harz.

Von den Kriechtieren des Gebietes wurden die Ringelnatter, Kreuzotter, Zauneidechse und Blindschleiche, von den Lurchen Erdkröte, der Teichfrosch und der Grasfrosch nachgewiesen.

Entwicklungsziele

Ein Hauptziel für die Entwicklung des Huy besteht in der Vergrößerung der Waldfläche. Dadurch soll erreicht werden, dass das subatlantisch-subkontinentale Florengefälle kontinuierlicher sichtbar wird. In den Huy-Waldkomplexen muss angestrebt werden, die naturnahen Waldgesellschaften im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung zu erhalten oder gezielt naturnah zu entwickeln. Standortfremde Bestockungen sind in standortgerechte Bestände aus einheimischen Baumarten zu überführen.

Fazit:

Die geplanten baulichen Entwicklungen des Flächennutzungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf die Schutzgebiete (siehe hierzu die Aussagen im Umweltbericht).

Die verordneten Schutzgebiete wurden nachrichtlich in den F-Plan übernommen. Das geplante noch nicht verordnete Landschaftsschutzgebiet wird im F-Plan vermerkt.

Naturdenkmale (ND) nach § 28 BNatSchG

Naturdenkmale sind Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar (flächenhafte Naturdenkmale), deren Schutz und Erhaltung

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.

Geotope gehören ebenfalls zu den flächigen oder punktuellen Naturdenkmale der unbelebten Natur. Ihr Schutz ist durch die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung geregelt. Die fachliche Beratung und Katalogisierung erfolgt durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen. Geotope sind unverzichtbare Denkmale des Naturraums.

(Hinweis: Die nachrichtlich Übernahme der Geotope erfolgte, entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen.)

Bestand

Im Plangebiet bestehen folgende Flächennaturdenkmale:

- Ehemaliger Kalksteinbruch bei Hoppenstedt (Geotop)
- Tongrube Osterwieck
- Ehemalige Ziegeleigrube „Schneider“ bei Hessen (Geotop)
- Quelle und ehemaliger Travertin-Steinbruch „Riechelmann“ in der Gemarkung Hessen (Geotop)
- Findling Herzog-von-Braunschweig-Oels-Stein“ in Hessen (Geotop)
- Straßenanschnitt am Parkplatz „Windberg“ an der B 79 bei Dardesheim (Geotop)

Naturdenkmale:

- Kreuzbereich Osterwieck
- Friedenseiche und eine Linde auf den Schützenplatz in Zilly

Die bestehenden Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 20.06.2013 wurden `Forsthaus Schauen`, `Boxhornberg` und `Dicke Buchen Sebalahholz` als ND gelöscht, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 18.04.2007. Eine nachrichtliche Übernahme im F-Plan ist damit nicht mehr erforderlich.

Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist.

Bestand

- geschützter Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Osterwieck.

Die Inhalte der Baumschutzsatzung können nicht im F-Plan dargestellt werden, sind jedoch in den nachgeordneten Planungen zu beachten.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

Gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Biotop führen können, verboten. Nachfolgend werden die besonders geschützten Biotop zusammenfassend aufgeführt, die standort bedingt im Plangebiet vorkommen können.

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche und temporäre Flutrinnen in Überschwemmungsgebieten und Auen,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen, naturnahe Bergwiesen
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trocken- und Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsch trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder,
5. natürliche Höhlen, aufgelassene Stollen und Steinbrüche,
6. Streuobstwiesen,
7. Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen
8. Kopfbaumreihen.

Der Pflegeschnitt von Gehölzen in der Zeit vom 1. September bis 15. März ist zulässig. Ausnahmen können auf Antrag in Abhängigkeit vom jahreszeitlich bedingten Entwicklungszustand der Pflanzen durch die Naturschutzbehörde genehmigt werden.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotop im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt.

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotop im F-Plan wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Wie bereits vorstehend angeführt, werden geschützte Biotop nicht durch Verordnung festgesetzt. Sie sind damit keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen – hier naturschutzrechtlichen – Regelungen im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB festgesetzt sind. Sie können damit nicht nachrichtlich übernommen, sondern allenfalls vermerkt werden.
- Ein Vermerk der bekannten geschützten Biotop ist nicht sinnvoll, da sich bei Bürgern im Umkehrschluss die Annahme verfestigen kann, dass außerhalb der gekennzeichneten Standorte keine geschützten Biotop zu finden sind. Dies wäre ein Trugschluss, da die Kartierung geschützter Biotop bisher nur sehr lückenhaft erfolgte und das Verzeichnis keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann. Gerade im Bereich der Ilseue ist jederzeit mit dem Entstehen geschützter Biotop auf Flächen mit Nutzungsauffassung zu rechnen.

Es wird diesbezüglich auf den Landschaftsplan verwiesen, der den derzeitigen Zustand der Kartierung geschützter Biotop wiedergibt.

In der Textkarte 2 wurden die derzeit bekannten § 30 Biotop lediglich zur Information dargestellt.

6.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können im FNP Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Eine umfassende fachliche Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgte in den Landschaftsplänen der Stadt Osterwieck. Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Berücksichtigung ökologischer Belange für die Flächennutzungsplanung. Wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes wurden in den FNP übernommen.

Mit dem vorliegenden F-Plan erfolgt keine zusätzliche Erfassung bzw. Recherche nach möglichen Kompensationsmaßnahmen, (Entsiegelungsflächen), welche über die vorgeschlagenen Maßnahmen in den Landschaftsplänen hinausgehen. Bei Bedarf werden hierzu die Landschaftspläne ergänzt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden können. Da der Umfang der Baugebietsneuausweisung nur sehr gering ist, sind nur wenige Flächen zum Ausgleich erforderlich.

Im F-Plan wurden weit mehr Flächen dargestellt, wie zum Ausgleich für die Baugebietsneuausweisung zum Ausgleich erforderlich werden.

Die Baugebietsneuausweisung (geplante Bauflächen) beträgt 94,2 ha dem gegenüber wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von ca. 173 ha dargestellt.

Bei den im F-Plan dargestellten Flächen handelt es sich um potenzielle Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Im Einzelfall ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umfang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Da das Ausmaß der Eingriffe im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht umfassend bekannt ist (vgl. auch Umweltbericht), wird auf eine direkte Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den erwarteten Eingriffsflächen verzichtet.

Die Darstellungen der Flächen/ Maßnahmen im Einzelnen sind dem **Anhang 11 zum Umweltbericht** „**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**“ zu entnehmen.

Hierfür wurden eine Reihe von Kompensationsmaßnahmen aus den Landschaftsplänen übernommen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Pflanzmaßnahmen, die - um den Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen zu minimieren - linienförmig entlang von Wirtschaftswegen und Gräben geführt werden sollen. Pflanzmaßnahmen haben den entscheidenden Vorteil, dass mit ihnen im Sinne einer multifunktionalen Kompensation Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter ausgeglichen werden können.

Der Landschaftsplan empfiehlt weiterer Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

7. Flächenbilanz

Flächenbilanz zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Osterwieck

Art der Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
- Wohnbaufläche	238,2	2,7	240,9
- Gemischte Baufläche	394,4	1,0	395,4
- Gewerbliche Baufläche	109,7	16,5	126,2
- Sonderbaufläche	88,4	74,0	162,4
- Fläche für Gemeinbedarf	1,8	0,0	1,8
Bauflächen gesamt	832,5	94,2	926,7
- Grünflächen	344,6	1,8	346,4
- Flächen für überörtlichen V erkehr einschl. Bahn	169,0	0,0	169,0
- Flächen für Wald	2.338,6	25,0	2.363,6
- Wasserflächen	23,2	0,0	23,2
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	4,0	0,0	4,0
- Flächen für Landwirtschaft (1)	17.484,6	-121,0	17.363,6
- Flächen für Streuobstwiesen (1)	96,4	0,0	96,4
Gesamtfläche	21.292,9		21.292,9
Gesamtfläche rund	21.293		21.293
<i>davon Flächen für die Landwirtschaft (1) gesamt</i>	<i>17.581</i>	<i>-121,0</i>	<i>17.460</i>
<i>davon Überlagerung von Flächen für:</i>			
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
			175,0

8. Hinweise von Behörden

Die nachstehenden Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem nachgelagerten Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landesverwaltungsamt vom 28.08.2012, Obere Behörde für Wasserwirtschaft

Im Verfahrensgebiet liegen Deiche und Dämme, die dem Hochwasserschutz dienen. Es gelten die Bestimmungen der §§ 94 bis 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zum Schutz der Deiche. Danach sind u.a. alle Maßnahmen untersagt, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit von Deichen beeinträchtigen können. Insbesondere die Verbote des § 97 Abs. 2 WG LSA sind einzuhalten. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung (Ausbau) eines Deiches oder Dammes, der den Hochwasserabfluss beeinflusst, bedarf einer Planfeststellung. Zuständig für Ausbau und Unterhaltung der Deiche ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das bezeichnete Verfahrensgebiet auch auf Flächen erstreckt, welche als Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz – WHG vorläufig gesichert sind. In Überschwemmungsgebieten dürfen nach § 78 (1) 1. WHG in Bauleitplänen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 17.08.2012, Umweltamt hier: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Hinsichtlich Errichtung und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anforderungen der §§ 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz und die Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bundes- und Landesverordnung) verwiesen. Insbesondere in Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten ergeben sich aus § 9 und Anlage 3 Ziffer 5 zu § 4 Abs. 2 VAwS LSA Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 17.08.2012, Bauordnungsamt, SG vorbeugender Brandschutz

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß Wasserblatt des DVGW W 405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Entsprechend der geplanten bzw. ausgewiesenen Nutzungsgebiete sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen (Löschbereich: Radius < 300m) mit dem jeweilig erforderlichen Leistungsvermögen herzustellen. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr sind gemäß § 5 BauO LSA und nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 17.08.2012, Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz

Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. In einzelnen Ortsteilen sind Verdachtsflächen (Bombenabwurfgebiete) definiert. Vor Baubeginn ist deshalb eine Kampfmittelfreigabebescheinigung beizubringen.

Dies betrifft insbesondere folgende Ortsteile:

- Hessen, Teilflächen in gesamter Gemarkung
- Osterode am Fallstein Teilflächen südlich, nördlich und östlich der Ortslage
- Rhoden Teilflächen nördlich und östlich der Ortslage
- Rohrsheim Teilflächen nördlich der Ortslage
- Veltheim Teilflächen westlich der Ortslage
- Zilly Teilflächen östlich der Ortslage

Die direkt bebauten Ortslagen dieser 6 Ortsteile sind nicht betroffen. Dort ist eine Kampfmittelfreigabebescheinigung nicht notwendig.

Die gesamten Gemarkungen der Ortsteile Berßel, Bühne, Dardesheim, Deersheim, Lüttgenrode, Osterwieck, Schauen und Wülperode sind ebenfalls nicht als Verdachtsflächen definiert. Hier erfolgt eine Kampfmittelfreigabe.

Sofern in den Ortsteilen mit Verdachtsflächen eine konkrete Baumaßnahme geplant ist, sollte erneut ein Antrag gestellt werden, um dann eine Empfehlung abgeben zu können, mittels welcher Verfahrensweise auf den einzelnen Teilflächen eine Überprüfung bzw. Baubegleitung stattfinden sollte, bzw. um eine Feststellung treffen zu können, ob diese Flächen bereits überprüft wurden.

Die Baubegleitung/Überprüfung kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt oder durch eine autorisierte Firma - entsprechend § 4 der Kampfmittel-Gefahrabwehr VO vom 5. Mai 1995 GVBl. LSA S. 118 - erfolgen.

Falls die Durchführung von Kampfmittelräummaßnahmen (Überprüfung, Baubegleitung) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen soll, ist die Antragstellung beim Landkreis Harz, Ordnungsamt erforderlich.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 17.08.2012, Ordnungsamt, SG Untere Forstbehörde

Bei folgenden Vorhaben ist zu Waldflächen (Wald gemäß § 2 Wald G LSA) ein Abstand von 30 m (einfache Baumlänge) zu halten:

- Neubau auf Sonderbaufläche im OT Schauen, nordöstlich vom Mühlenteich
- Neubauten am Waldbestand der Mischbaufläche südöstlich in Veltheim (Parkstraße und Schweineter)
- Neubau auf ausgewiesener Wohnbaufläche südöstlich in Götdeckenrode (Wülperoder Weg)
- Neubau auf ausgewiesener Wohnbaufläche östlich in Wülperode (zum Hakelberg)
- Neubau auf ausgewiesener Wohnbaufläche in Deersheim (am Wacholderholz)
- Neubau auf ausgewiesener Wohnbaufläche in Berßel (Brockenblick)

Hinweis entsprechend Stellungnahme der E.ON – Avacon AG vom 09.08.2012

Da durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes eventuell Anlagenerweiterungen unsererseits nötig werden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen. Ferner gehen wir davon aus, dass der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist.

Hinweis entsprechend Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik vom 27.08.2012

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des WAZ Huy-Fallstein vom 16.08.2012

- In dem vorgelegten Flächennutzungsplan sind im Zuständigkeitsbereich des Verbandes Wohnbau - und Gewerbeflächen ausgewiesen.
Bei der Erstellung von Bebauungsplänen für diese Flächen ist für die innere Erschließung auf Erschließungsverträge zwischen dem Investor und dem WAZ „Huy - Fallstein“ hinzuweisen.

Ortschaft Dardesheim

Der Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes B – Plan „Energiepark Druiberg“ kann seitens des Verbandes nicht ans öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich der Ortschaft von Dardesheim. Der nächstgelegene Anbindepunkt zur Trinkwasserversorgung befindet sich am Hochbehälter „Butterberg“ im Bereich der Flur 2 Flurstück 105. Die gesamten anfallenden Kosten zur Herstellung und der spätere Betrieb der Trinkwasserhausanschlussleitung mit Druckerhöhung sind vom Grundstückseigentümer laut Grundbuch bzw. von einem Investor zu realisieren.

Vom Verband würde dem Anschlussnehmer ein Anbindepunkt an das öffentliche Netz (Übergabeschacht) auf oder neben dem Gelände des Hochbehälters zugewiesen werden.

Sollte der Anschluss dort erfolgen, so ist für Leitungsführung über fremde Grundstücke ein Leitungsrecht im Grundbuch auf Kosten des Investors eintragen zu lassen und dem Verband als Kopie zu übergeben. Eine Entsorgung des Sondergebietes an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht sichergestellt, da sich das geplante Bebauungsgebiet im Außenbereich befindet. Der Landkreis Harz als untere Wasserbehörde genehmigte am 23.11.2007 das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Verbandes gem. § 151 Abs. (4) des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt. Das ABK sieht die Freistellung des Verbandes von der Pflicht zur Beseitigung des auf dem v. g. Grundstück in der Flur 2 Flurstücke 105/2, 109/2 sowie in der Flur 3 Flurstücke 1/3, 8/2 und 9/1 anfallenden Abwassers vor. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Ortschaft Deersheim „Am Wacholderholz“ und „Dardesheimer Straße“

Der Landkreis Harz als untere Wasserbehörde genehmigte am 23.11.2007 das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Verbandes gem. § 151 Abs. (4) des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt.

Das ABK sieht die Freistellung des Verbandes von der Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Abwassers vor. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser aus Sanitäranlagen nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Die in diesem Bereich liegenden Flurstücke sind laut Ausschlusssatzung vom 07.05.2008 (Satzung über den vollständigen oder teilweisen Ausschluss von der Abwasserbeseitigungspflicht) vom zentralen Anschluss befreit, wobei sich der Ausschluss nicht auf die Übernah-

me und Beseitigung das in Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen anfallenden Fäkalabwassers bzw. anfallende Fäkalschlamm bezieht.

Die Entsorgung der privaten dezentralen Entsorgungsanlage ist beim Verband oder dem Entsorgungsunternehmen rechtzeitig telefonisch anzuzeigen.

Ortschaft Hessen

Derzeit erfolgt durch den Verband die Trink – und abwasserseitige Erschließung im Bereich Leipziger Straße, An der Zuckerfabrik, Bahnhofstraße, Hinter der Aue und Am Stift.

In der Ortschaft Hessen „Am Stift“ wurde eine Aufstellung zur Außenbereichssatzung gestellt.

Die vorhandene Bebauung in der Ortschaft Hessen ist teilweise am öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Der Verband plant bis zum Jahre 2016, die restlichen bebauten Grundstücke an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Auch in dieser Ortslage sind Grundstücke in der Ausschlussatzung benannt, die dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes freigestellt sind.

Der Landkreis Harz als untere Wasserbehörde genehmigte am 23.11.2007 das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Verbandes gem. § 151 Abs. (4) des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt.

Das ABK sieht die Freistellung des Verbandes von der Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Abwassers vor. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Ortschaft Rhoden

Die innere Erschließung für das Wohngebiet „Am Kahlenberg“ in der Ortschaft Rhoden ist nicht erfolgt. Hier ist auf einem Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und dem WAZ „Huy-Fallstein“ hinzuweisen.

Die vorhandene Bebauung ist in der Ortschaft Rhoden am öffentlichen Trink – und Abwassernetz des Verbandes angeschlossen.

In der Ortschaft Rhoden sind Grundstücke in der Ausschlussatzung benannt, die dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes freigestellt sind.

Der Landkreis Harz als untere Wasserbehörde genehmigte am 23.11.2007 das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Verbandes gem. § 151 Abs. (4) des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt.

Das ABK sieht die Freistellung des Verbandes von der Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Abwassers vor. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Ortschaft Osterode

Die vorhandene Bebauung ist am öffentlichen Trink – und Abwassernetz des Verbandes angeschlossen.

Auch in dieser Ortslage sind Grundstücke in der Ausschlussatzung benannt, die dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes freigestellt sind.

Der Landkreis Harz als untere Wasserbehörde genehmigte am 23.11.2007 das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Verbandes gem. § 151 Abs. (4) des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt.

Das ABK sieht die Freistellung des Verbandes von der Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Abwassers vor. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Ortschaft Rohrsheim

Die vorhandene Bebauung ist am öffentlichen Trink – und Abwassernetz des Verbandes angeschlossen. Auch in dieser Ortslage sind Grundstücke in der Ausschlussatzung benannt, die dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes freigestellt sind.

Der Landkreis Harz als untere Wasserbehörde genehmigte am 23.11.2007 das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Verbandes gem. § 151 Abs. (4) des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt.

Das ABK sieht die Freistellung des Verbandes von der Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Abwassers vor. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Ortschaft Veltheim

Die vorhandene Bebauung ist am öffentlichen Trink – und Abwassernetz des Verbandes angeschlossen.

Auch in dieser Ortslage sind Grundstücke in der Ausschlussatzung benannt, die dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes freigestellt sind.

Der Landkreis Harz als untere Wasserbehörde genehmigte am 23.11.2007 das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Verbandes gem. § 151 Abs. (4) des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt.

Das ABK sieht die Freistellung des Verbandes von der Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Abwassers vor. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Ortschaft Zilly

In der Ortschaft Zilly ist die vorhandene Bebauung am öffentlichen Trink – und Abwassernetz des Verbandes angeschlossen.

Auch in dieser Ortslage sind Grundstücke in der Ausschlussatzung benannt, die dauerhaft von der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes freigestellt sind.

In der Ortschaft Zilly wurde der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ der Stadt Osterwieck in der Flur 10 Flurstücke 16/2 und 15/2 aufgestellt.

Dazu gab der Verband zum Bebauungsplan folgende Stellungnahme:

Trinkwasserversorgung

Das vorhandene Bahnhofsgebäude ist bereits am öffentlichen Trinkwassernetz des Verbandes angeschlossen.

Die Kosten der Erschließung bei Errichtung eines neuen Wohngebäudes sind nach der „Wasserversorgungssatzung“ des WAZ „Huy - Fallstein“ vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des o.g. Grundstückes erfolgt bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Verbandes.

Die Kosten des Anschlusses bei Errichtung eines neuen Wohngebäudes sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Allgemeines zur Trinkwasserver – und Abwasserentsorgung

Sollte eine andere Aufteilung der jetzigen Grundstückssituation erfolgen (Aufsplittung in mehrere Grundstücke – ein neues Erschließungsgebiet entstehen) ist ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag mit dem WAZ „Huy – Fallstein“ abzuschließen.

Dabei ist davon auszugehen, dass sich der Erschließungspartner verpflichten muss, Abwasserleitungen einschließlich der Grundstücksanschlüsse sowie die Anbindungen an den öf-

fentlichen Schmutzwasserkanal herzustellen und kostenlos an den Verband zu übertragen sind. Für die Trinkwasserleitungen ist analog zu Verfahren.

Dies insbesondere deshalb, weil der Verband für Investitionsmaßnahmen in Neubaugebieten keine Fördermittel des Landes erhält und ohne Fördermittel nicht in solche Maßnahmen investieren darf. Voraussetzung für den Abschluss der vorgenannten Verträge ist die Vorlage eines Trink- und Abwasserprojektes, das der Zustimmung des Verbandes bedarf.

Durch Abschluss eines Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrages zwischen dem WAZ „Huy - Fallstein“ und der Stadt Osterwieck OT Zilly bzw. einem Investor kann die trink- und abwasserseitige Erschließung sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt ist nach § 2 für den Brandschutz und in deren Folge für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser entsprechend der Technischen Regeln des DVGW die Gemeinde verantwortlich.

Als Versorgungsunternehmen sind wir als Besitzer von potentiell Löschmittel im Sinne des § 26 Abs.4 des o.g. Gesetzes verpflichtet, im Notfall alles, das vorhanden ist zur Verfügung zu stellen, woraus sich jedoch keine Überleitung der o.g. gesetzlichen Verantwortung an das Versorgungsunternehmen abzuleiten ist.

Der Ortsteil Sonnenburg wurde trinkwasserseitig neu erschlossen.

Die vorhandene Bebauung in dem Ortsteil Sonnenburg wird nicht an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen (siehe 2. Änderung zur Satzung über den vollständigen oder teilweisen Ausschluss von der Abwasserbeseitigungspflicht).

Durch das Abwasserbeseitigungskonzept ist der Verband (mit der 2. Satzungsänderung vom 14.12.2011 und der Veröffentlichung vom 01/2012) von der Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Abwassers freigestellt. Dies bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser aus Sanitäranlagen nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Löschwasserversorgung - allgemein

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt ist nach § 2 für den Brandschutz und in deren Folge für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser entsprechend der Technischen Regeln des DVGW die Gemeinde verantwortlich.

Als Versorgungsunternehmen sind wir als Besitzer von potentiell Löschmittel im Sinne des § 26 Abs.4 des o.g. Gesetzes verpflichtet, im Notfall was vorhanden ist zur Verfügung zu stellen, woraus sich jedoch keine Überleitung der o.g. gesetzlichen Verantwortung an das Versorgungsunternehmen abzuleiten ist.

Die nachstehenden Hinweise werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zum 1. Entwurf des F-Planes in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem nachgelagerten Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Halle vom 17.06.2013, obere Naturschutzbehörde

Die derzeit geplanten baulichen Entwicklungen des Flächen-nutzungsplanes haben keine erkennbaren konkreten Auswirkungen auf die Naturschutzgebiete im Planungsraum.

Demnach ergeben sich zum jetzigen Sachstand keine Bedenken der oberen Naturschutzbehörde.

Gleichfalls sind derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die im Planbereich befindlichen FFH- und SPA-Gebiete zu erwarten.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Halle vom 12.06.2013 hier: Landesplanerische Feststellung

- Das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, FNP Osterwieck (Stand Februar 2013), ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
- Die unter Punkt 3. aufgezeigte Siedlungsentwicklung ist ausführlich und nachvollziehbar dargestellt worden. Mit den Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und den Sonderbauflächen kann nunmehr mitgegangen werden.
- Laut BauNVO § 11 handelt es sich hierbei um die Zusammenfassung von Einzelhandels-Fachgeschäften verschiedener Art. Dadurch besteht Unterscheidung von den üblichen, der Versorgung von Wohngebieten liegenden Läden und von den Einzelhandelsbetrieben (Fickert/Fieseler, § 11 Rn. 4).

Hier muss sichergestellt werden, dass durch diese Sondergebietsausweisung kein großflächiger Einzelhandel im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgeschrieben wird (SO für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel ist nur in Zentralen Orten der oberen oder mittleren Stufe zu binden – Z 46 LEP 2010).

Hinweis entsprechend Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 20.06.2013

Die gemeindlichen Planungen des vorliegenden F-Planes (Stand Februar 2013) stehen den Zielfestlegungen des REPHarz nicht entgegen.

Aus Sicht der Raumordnung (Regionalplanung) ist die im F-Plan deutlich zum Ausdruck kommende Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB positiv zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere planerische Rücknahmen von überdimensionierten Wohnbauflächen in einigen OT zu nennen.

Hinweis: Die Aufnahme der o.g. Feststellungen der oberen Planungsbehörde und der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz war nur möglich, da sich gegenüber dem F-Plan Entwurf - Stand Februar 2013, keine wesentlichen Änderungen im Rahmen der Abwägung ergeben haben, hinsichtlich der geplanten Bauflächenausweisungen. In den Ortschaft Dardesheim und Rohrsheim wurde lediglich die Nutzungsart von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche für eine Teilfläche geändert. Es wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Hinweis zur erteilten Bewilligung Bühne – Ost II-B-f-320/95

Entsprechend Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 20.06.2013 kann es hier im Fall des Rohstoffabbaus, zu raumordnerischen Konflikten mit dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz kommen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 20.06.2013, SG Raumordnung/ Kreisplanung

Bezugnehmend auf das Vorhaben: "Neubau einer 110 kV-Leitung vom Umspannwerk Wasserleben nach Dingelstedt und weiter nach Aliekendorf (Börde-LK)" ergibt sich folgender Hinweis:

Für das Gesamtvorhaben 110-kV-Harznetz wurde in 04/2013 beim Landesverwaltungsamt die Antragskonferenz zur Prüfung der Art der landesplanerischen Abstimmung geführt.

Die als ein Teilabschnitt des, jetzt, „neuen Harznetzes“ in der Antragskonferenz 2010 beim LVwA behandelte Teiltrasse Wasserleben-Dingelstedt (Vorzugsvariante des Versorgers) wurde in der grafischen Darstellung zum F-Plan übernommen. Da der Versorger in der Antragskonferenz zum Gesamtvorhaben 2013 aufgefordert wurde, einen Variantenvergleich als Basis für die landesplanerische Abstimmung durchzuführen, kann es hier möglicherweise zu entsprechenden Änderungen auch für den Teilbereich Wasserleben-Dingelstedt kommen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Harz vom 20.06.2013, Umweltamt/ Abt. untere Bodenschutzbehörde

Die untere Bodenschutzbehörde ist in die weitere Abstimmung für Ausgleichsmaßnahmen, auch einzelfallbezogen einzubeziehen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der E.ON – Avacon AG vom 11.06.2013

Da durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes evt. Anlagenerweiterungen unsererseits nötig werden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes Ilse/ Holtemme vom 04.06.2013

Die Maßnahmen an den Gewässern II. Ordnung in unserem Zuständigkeitsbereich sind vor der Detailplanung mit dem Unterhaltungsverband „Großer Graben“ und der unteren Wasserbehörde Landkreis Harz abzusprechen. Dies gilt insbesondere für die Vervollständigung der Bepflanzung des Gewässerschonstreifens sowie weiterer Anlagen und Bepflanzungen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Halberstadtwerke GmbH vom 29.05.2013

Durch Bau- oder auch Bepflanzungsmaßnahmen (z.B. Wiederbewaldung / Erstaufforstung, siehe Textkarte3) dürfen unsere Leitungs- und Anlagensysteme nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Mindestabstände und Schutzstreifen sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund Ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit unseren Fachplanern abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

Die Lage – insbesondere die Tiefenlage der Leitungen – kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind im Rahmen von Bauvorhaben die 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 unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens. Die Hinweise und Forderungen in unserer Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Weiterhin möchten wir schon jetzt darauf hinweisen, dass eventuell eine Neuverlegung einer Erdgasleitung zwischen den Orten Deersheim und Osterwieck geplant ist.