

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB
zum Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck

Laut § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. „Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziel des Flächennutzungsplanes	2
2. Planinhalt	4
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	7
4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen im Planungsprozess	8
5. Abschluss des Planverfahrens und Wirksamkeit des F-Planes	10

1. Anlass und Ziel des Flächennutzungsplanes

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

Mit der Eingemeindung vergrößerte sich das Gebiet der Stadt Osterwieck von 2.209 Hektar auf 21.293 Hektar.

Bisher waren im Geltungsbereich des neuen Flächennutzungsplanes folgende Flächennutzungspläne wirksam:

- Stadt Osterwieck: Flächennutzungsplan, mit Bekanntmachung vom 30.06.2006 u. 1. Änderung (nicht rechtswirksam)
- Stadt Dardesheim: Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit Bekanntmachung vom 21.02.1994
- Gemeinde Rohrsheim: 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, 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 gab es bisher noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

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

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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck 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.

Leitgedanke bei der Neuaufstellung des FNP ist eine nachhaltige Flächennutzung auf gesamtgemeindlicher Ebene, realisiert u. a. durch:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf eine kompakte Siedlungsstruktur
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u. a. durch Arrondierung, Brachflächenrecycling)
- Sicherung ökologisch besonders wertvoller Bereiche (Natura 2000-Gebiete, LSG, NSG, gesetzlich geschützte Biotope)
- Anpassung des Bauflächenbedarfs an die aktuelle demografische Entwicklung; Rücknahme überschüssiger Bauflächen
- Einbeziehung umgesetzter Planungen wie die Ortsumgehung Dardesheim (B 79)
- Stärkung des Tourismus (Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern, Wasserburg Zilly, Radweg Harzvorlandradweg, Ilse-Radwanderweg)
- Bereitstellung von Gewerbegebieten anhand des vorhandenen Bedarfs, ausgenommen die Grundzentren Osterwieck und Dardesheim
- Berücksichtigung aktueller Belange des Hochwasserschutzes in Abstimmung mit den Fachbehörden

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.

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.

Der vorliegende FNP löst die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Ortschaften/ Ortsteile, die gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die Teilbereiche galten, ab.

2. Planinhalt

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen von Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen) sowie von Flächen für Gemeinbedarf, Verkehr, Grün, Forst- und Landwirtschaft etc. Neben diesen Darstellungen, die den planerischen Willen der Gemeinde wiedergeben, enthält der Plan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen aus übergeordneten Fachplanungen, die nur informellen Charakter besitzen (u. a. Überschwemmungsgebiete).

Bauflächenkonzept

Die Grundlage des Bauflächenkonzeptes bilden Prognosen zur Einwohnerentwicklung sowie zum Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2025. Der Deckung der ermittelten Bedarfe ist eine umfassende Bewertung aller vorhandenen Flächenreserven im Bestand vorausgegangen. Beurteilungsfaktoren waren bspw. die zukünftige Eignung aller Potenzialflächen aus Sicht der Umwelt und aus städtebaulichen Gründen (z. B. planungsrechtlicher Status, Lage zu Siedlungsgefüge, Erschließungsaufwand, potenzielle Altlasten, Verfügbarkeit etc.). Als Ergebnis dieses Bewertungsprozesses wurde in den Bereichen Wohnen und Gewerbe eine Vielzahl von Siedlungsflächen aus den „alten“ F-Plänen der Ortschaften zurückgenommen und gemäß ihrer ökologischen Bedeutung als Freiraum gesichert.

Wohnbauflächen:

Die im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche umfassen bereits baulich genutzte Bereiche im Bestand als auch noch die unbebauten Bereiche im bisherigen Innen- und Außenbereich (Bauflächenpotenziale).

Dem neuen FNP liegt eine prognostizierte Bevölkerungszahl von ca. 10.210 Einwohnern im Jahr 2025 zugrunde, was verglichen mit dem Jahr 2008 etwa einem Bevölkerungsrückgang von ca. 2.135 Einwohnern entspricht.

Gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die Wohnbauflächen aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung um 15,1 ha reduziert.

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 Neubautätigkeit 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.

Insgesamt ergibt sich dafür ein Neubedarf von 165 Wohneinheiten. Davon werden für 42 Wohneinheiten neue Bauflächen ausgewiesen, der weitere Bedarf für 123 Wohneinheiten wird über bestehende Baulandreserven (u. a. freie Kapazitäten in rechtskräftigen B-Plänen) abgedeckt.

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.

Gewerbliche Bauflächen

Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sind zusätzliche gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Von dem ermittelten Gesamtbedarf bis zum Jahr 2025 von ca. 20,3 ha für Gewerbe und Industrie verbleibt nach Abzug der kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehender Bestandreserven in Höhe von ca. 3,8 ha ein Bedarf von etwa 16,5 ha für neue Gewerbeflächen im FNP.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz wurde die Ortschaft Osterwieck als *Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen*.

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. Aus diesem Grund werden in der Ortschaft Osterwieck 15 ha neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, als Erweiterung bereits vorhandener Industrie- und Gewerbegebiete.

Dardesheim verfügt zurzeit 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 wird südlich des B-Plangebietes eine neue gewerbliche Baufläche von 1,5 ha ausgewiesen.

Im FNP sind Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dargestellt wurden. Diese befinden sich in der Ortschaft Osterwieck im Bereich des Gewerbegebietes „Ziegeleiweg“ und des Gewerbegebietes „Lüttgenröder Straße“. Hier wurden bereits in den B-Plänen für diese Baugebiete Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Ziegeleiweg“ sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls konkrete Festsetzungen zu treffen. Die o. g. gewerblichen Bauflächen befinden sich im Übergangsbereich von vorhandenen dargestellten Wohnbauflächen bzw. Dauerkleingärten.

Trotz Neudarstellung von Gewerblichen Bauflächen (in den Ortschaften Osterwieck und Dardesheim) werden in der Summe ca. 22,6 ha Gewerbliche Bauflächen **gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen aufgrund des fehlenden Bedarfs reduziert**. Diese Flächen wurden im neuen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Sonderbauflächen

Sonderbauflächen 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-Sützpunkt 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. Entsprechend den Vorgaben aus dem Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) als Vorrangstandorte für großflächige Freizeitanlagen erfolgte die Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweck Freizeitpark „Golf“ im FNP.

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 (im Vorentwurf des F-Planes) wurde verworfen.

Die Stadt hält an dem Standort im rechtswirksamen F-Plan der Ortschaft Osterwieck fest.

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.

Freiflächenkonzept/ Landschaftsplanerisches Konzept

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. Die Landschaftspläne bilden die Grundlage für die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Natur- und Freiflächenschutzes und der Landschaftspflege im FNP. Darüber hinaus sind sie Voraussetzung für die Konfliktanalyse und die Umweltprüfung des FNP. Kerninhalte der Landschaftspläne wurden in den FNP übernommen. Entsprechend den Landschaftsplänen und der kommunalen Leitlinien verfolgt der FNP das Ziel, die vorhandenen innerstädtischen Grün- und Freiflächen (Parks, Gartenanlagen, Spielplätze) zu erhalten, aufzuwerten, miteinander zu vernetzen und ihre Zugänglichkeit zu verbessern. Lebensräume für Pflanzen und Tiere können dadurch erhalten, das innerstädtische Kleinklima positiv beeinflusst und das Wohlbefinden der städtischen Bevölkerung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) gesichert werden. Zudem bleibt die landschaftsökologisch und kulturhistorisch sehr wertvolle Umgebung, in die Osterwieck eingebettet ist, durch die Darstellungen des FNP unangetastet. Insgesamt sind im FNP 346,4 ha Grünflächen dargestellt, die als zentrale Naherholungsräume für Bewohner und Touristen dienen. Die Darstellungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft konzentrieren sich vor allem in den Auenbereichen der vorhandenen Gewässer. Hier besteht ein wesentliches Ziel in der Aufwertung, Freihaltung und ökologischen Durchgängigkeit. So sollen im Rahmen zukünftiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Gewässer wieder in einen naturnahen Zustand entwickelt und die angrenzenden, oftmals überschwemmungsgefährdeten Bereiche, möglichst einer extensiven Nutzung (vor allem in den Gewässerschonstreifen) zugeführt werden. Großflächige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Inanspruchnahme von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im FNP nicht dargestellt, um die Landwirtschaftsflächen dauerhaft zu sichern, die durch den Kiesabbau in der Vergangenheit bereits reduziert wurden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert (vgl. Teil 2 der Begründung).

Zum Verfahren der Umweltprüfung gehören in der ersten Planungsphase das „Screening“ (Sieben/Selektion) und das „Scoping“ (Abgrenzen).

Das sog. „Screening“ wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des FNP (10.07.2012) und der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, in dem alle Flächen, deren geplante Nutzungen (nach dem neuen FNP) sich gegenüber dem Bestand (alte F-Pläne) ändern, hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen bewertet wurden. Die Wertungen möglicher Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wurden tabellarisch den entsprechenden Flächen zugeordnet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erhielten die Behörden die Möglichkeit, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Ausgehend von Anregungen und Hinweisen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad für die erforderliche Umweltprüfung und deren Dokumentation im Umweltbericht für einzelne Flächendarstellungen im 1. Entwurf des FNP (Stand Februar 2013) konkretisiert bzw. ergänzt.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verursachten wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen erfasst und bewertet. Hierbei handelt es sich um solche Flächen, deren aktuelle Darstellung sich von derjenigen in den vorangegangenen Flächennutzungsplanungen unterscheidet.

Durch den Flächennutzungsplan soll der Bedarf an Bauflächen anhand der aktuellen demografischen Situation ermittelt und dargestellt werden. Neben der Ausweisung einiger neuer Flächen steht die Rücknahme überschüssiger Bauflächen im Vordergrund.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche ca. 21.300 ha. **Von den 28 bewerteten Flächenänderungen sind sechs mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bodenfläche verbunden.**

Auswirkungen der sechs Flächen mit zusätzlicher Bodeninanspruchnahme entsprechend Umweltbericht:

Standort-Nr.	Flächendarstellung	Begründung der Standortwahl aus umweltrelevanter Sicht und Planungsalternativen
1 und 2	Gewerbliche Bauflächen als Erweiterung: - Industriegebiet Nord Ortschaft Osterwieck - Gewerbegebiet Lüttgenröder Str. Ortschaft Osterwieck	- Aus umweltrelevanter Sicht stellen die ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Gemarkung Osterwieck die günstigste Variante dar. Innerhalb der Gesamtplanungsfläche ist die Wahl der Gemarkung Osterwieck aufgrund der übergeordneten raumordnerischen Ziele - Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe - alternativlos. Innerhalb der Gemarkung selbst wurden solche Flächen ausgewählt, die sich direkt in bereits ausgewiesene Gewerbeflächen einfügen, sodass Umweltauswirkungen zusammengefasst und konzentriert werden. Alternativstandorte in anderen Bereichen des Ortsrandes hätten weitaus höhere Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen, vornehmlich Wohnbauflächen, zur Folge. Zudem würden Umweltauswirkungen dezentralisiert und damit eine größere Anzahl angrenzender Bereiche beeinträchtigt werden.
13	Grünfläche/Sportplatz Ortschaft Schauen	- Mit der Anlage eines Sportplatzes angrenzend zum Freibad sollen insbesondere Lärmemissionen konzentriert werden, um Beeinträchtigungen der Wohngebiete zu vermeiden. Durch einen Alternativstandort würden diese Emissionen dezentralisiert und weitere angrenzende Flächen beeinträchtigt werden.

Standort-Nr.	Flächendarstellung	Begründung der Standortwahl aus umweltrelevanter Sicht und Planungsalternativen
16	Sonderbaufläche „Freizeit und Bildung“ Ortschaft Dardesheim	- Die Sonderbaufläche steht in engem Bezug zum Windpark Druiberg, da hier durch ein Informationszentrum regenerative Energien erlebbar gemacht werden sollen. Aufgrund ihrer baulichen Vorbelastung bietet sich das Gelände der ehemaligen Radarstation an. Die Nutzung einer alternativen Fläche hätte die Versiegelung bisher un bebauter Bereiche mit den entsprechenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zur Folge.
22	Grünfläche/Park Ortschaft Hessen	- Mit der Schaffung eines Parks soll ein ehemaliges Bahngelände umgenutzt werden. Hierbei soll der vorhandene Altbaumbestand einbezogen und gesichert werden. Aufgrund der vorhandenen Situation und der geplanten Umnutzung ist der gewählte Standort alternativlos.
28	Sonderbaufläche „Golf“ Ortschaft Osterwieck	- Der Standort des geplanten Golfplatzes wurde vom bisherigen Flächennutzungsplan übernommen und in seiner Dimension nicht geändert. Grundlage ist der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Harz, der an dieser Stelle einen Vorrangstandort für eine großflächige Freizeitanlage ausweist.

Allerdings können im Rahmen der Flächennutzungsplanung die entsprechenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter noch nicht im Detail untersucht und bewertet werden. Eine detaillierte Bilanzierung der Umweltauswirkungen kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage konkreter Planungsabsichten erfolgen, da der FNP als Strategieplan und verwaltungsinternes Planwerk noch keine flächenkonkreten und verbindlichen Vorgaben für die zukünftige Nutzung vorgibt.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen im Planungsprozess

Bei der Neuaufstellung des FNP sind folgende förmlich festgelegte Verfahrensschritte gem. BauGB durchgeführt worden:

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.07.2012 im Rahmen einer Informationsveranstaltung. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Von den 35 beteiligten Trägern öffentlicher Belange/Nachbargemeinden/ Verbänden wurden insgesamt 30 Stellungnahmen abgegeben.

Die Grundaussage der eingegangenen Stellungnahmen bezog sich auf die dargestellte Sonderbaufläche „Freizeit und Bildung“ in Dardesheim sowie der Sonderbaufläche „Freizeitpark Golf“ in Osterwieck.

In Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie nach weiteren Abstimmungen mit einer Vielzahl von Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der 1. Entwurf des FNP mit einer umfangreichen Begründung und dem Umweltbericht erarbeitet.

Der Standort der Sonderbaufläche „Freizeitpark Golf“ wurde entsprechend den Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz angepasst und entsprechend dem noch rechtswirksamen F-Plan der Ortschaft Osterwieck lagemäßig verschoben und auf 67 ha reduziert.

Der von der Stadt angedachte neue Standort des Golfplatzes südlich der Ortslage Osterwieck (im Vorentwurf des F-Planes mit 74 ha) wurde verworfen.

Die Sonderbaufläche „Freizeit und Bildung“ in Dardesheim wurde mit der parallel laufenden B-Planung in Übereinstimmung gebracht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (hier: 1. Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.05.2013 bis einschließlich 21.06.2013, auch mit den bis dahin verfügbaren umweltbezogenen Informationen.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme und Abgabe von Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde in Anspruch genommen. Es wurden 10 Stellungnahmen abgegeben. Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen waren Einwände zu der dargestellten Sonderbaufläche „Freizeitpark Golf“ in der Ortschaft Osterwieck, zu den dargestellten Bauflächen (insbesondere die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in den Ortschaften Dardesheim u. Rohrsheim), sowie Wünsche von Flächeneigentümern bezüglich der Umwandlung v.a. landwirtschaftlicher Flächen in künftiges Wohnbauland.

Zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hierbei wurden von den 33 beteiligten Stellen 24 Stellungnahmen abgegeben.

Einheitlich stellten die Raumordnungsbehörden fest, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben „FNP Osterwieck“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Nach Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslage des 1. Entwurfs wurde der FNP-Entwurf erneut geändert. Wesentliche Planänderungen waren hierbei die Änderung der vorhandenen Wohnbauflächen in den Ortschaften Dardesheim und Rohrsheim (entsprechend der Stellungnahme der Ortschaftsräte) in Gemischte Bauflächen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (hier: 2. Entwurf)

Da nach der öffentlichen Auslage noch wesentliche Planänderungen vorgenommen wurden, lag der Planentwurf erneut öffentlich aus und es wurden erneut Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes und den nur geringen Planänderungen wurde die Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf die nur geänderten oder ergänzten Teile beschränkt. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.02.2014 bis 12.03.2014.

In seiner Sitzung am 24.04.2014 hat der Stadtrat den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck beschlossen. Der Antrag zur Genehmigung wurde am 05.06.2014 beim Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen, in Magdeburg eingereicht.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen

Am 02.09.2014 erteilte das Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen, in Magdeburg gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Genehmigung für den am 24.04.2014 vom Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung von Maßgaben und Auflagen.

Beitrittsbeschluss

In seiner Sitzung am 02.01.2015 hat der Stadtrat den Beitrittsbeschluss zur Genehmigungsfassung des F-Planes vom 02. September 2014 gefasst.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (hier: Genehmigungsfassung mit Berücksichtigung der Maßgaben und Auflagen entsprechend Genehmigungsbescheid vom 02.09.2014)

Der geänderte Flächennutzungsplan mit Begründung wurde erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegt, und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

Da mit Beitrittsbeschluss folgende Maßgaben berücksichtigt wurden:

- Maßgabe 1:
Der Putenmastbetrieb im Ortsteil Bühne ("Börde-Puten GmbH") inklusive der Fläche für die Biogasanlage ist im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tierhaltung" darzustellen. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche ist auf den dort bestehenden Gewerbebetrieb zu reduzieren. Die Begründung zum Plan ist entsprechend anzupassen.
- Maßgabe 2:
Die Hähnchenmastanlage im Ortsteil Rhoden ist nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Außenbereichsfläche - Fläche für die Landwirtschaft - darzustellen. Die Begründung zum Plan ist entsprechend anzupassen.
- Maßgabe 3:
Die Milchviehanlage inklusive der Fläche für die Biogasanlage im Ortsteil Lüttgenrode ist nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ im Flächennutzungsplan darzustellen.
- Maßgabe 4:
Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche im Ortsteil Deersheim ist im Außenbereich zu belassen und als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Von der Öffentlichkeit und von den berührten Behörden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die eine erneute Abwägung erforderlich machten.

Somit ist der Beitrittsbeschluss gleichzeitig der abschließende Feststellungsbeschluss über den geänderten Flächennutzungsplan.

5. Abschluss des Planverfahrens und Wirksamkeit des F-Planes

Das Planaufstellungsverfahren wurde nach § 6 Abs. 5 BauGB abgeschlossen. Vor Bekanntmachung des F-Planes wurden die Maßgaben und Auflagen des Genehmigungsschreibens vom 02.09.2014 des Landesverwaltungsamtes, Referat Bauwesen, in Magdeburg realisiert.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist am 01.07.2015 bekannt gemacht worden. Der neue FNP der Stadt Osterwieck seit 01.07.2015 wirksam.

Osterwieck, 05.06.2015

gez. Wagenführ
Bürgermeisterin