

# Stadt Osterwieck

## 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bereichen der Ortsteile Dardesheim, Hessen, Lüttgenrode und Zilly

Begründung Vorentwurf, Stand: 21. September 2018



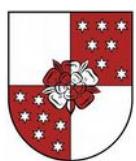
Übersicht, [TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

**AG gebautes Erbe**

An der Petrikirche 4  
38100 Braunschweig  
Tel. 0531 4803630  
Fax 0531 4803630  
[info@ag-ge.de](mailto:info@ag-ge.de)  
[www.ag-ge.de](http://www.ag-ge.de)





**Stadt Osterwieck**  
**1. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**in Bereichen der Ortsteile**  
**Dardesheim, Hessen, Lütgenrode und Zilly**  
**Vorentwurf Begründung**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Wegeleben im September 2018





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>3. LAGEBEDINGUNGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>4. INHALT DER PLANUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>5. STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>18</b>
<b>6. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>20</b>
6.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	21
6.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	25
<b>7. BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>29</b>
<b>8. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>30</b>
<b>9. VERKEHRSSCHLIESUNG.....</b>	<b>30</b>
<b>10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>31</b>
<b>11. IMMISSIONEN.....</b>	<b>31</b>
<b>12. DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>32</b>



Stadt Osterwieck

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“  
Begründung Vorentwurf

Stand: 21. September 2018



## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,  
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

## 2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck umfasst vier Teilbereiche in vier Ortschaften. Entsprechend unterschiedliche Entwicklungsziele machten die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im folgenden sind Anlass, Ziel und Zweck der Planung für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.

### **Wernigeröder Tor, Dardesheim**

Für den Teilbereich Am Wernigeröder Tor in Dardesheim besteht die Absicht eines Investors, eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Das Plangebiet kann von der Straße Wernigeröder Tor aus erschlossen werden und grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dardesheims an.

Westlich stellt der wirksame FNP der EHG Stadt Osterwieck Wohnbauflächen dar, für den daran anschließenden Teil jedoch eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher ist hier eine planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung derzeit nicht gegeben.

Angesichts des demografischen Wandels und des zu erwartenden steigenden Anteiles älterer Menschen an der Bevölkerung, ist die Stadt Osterwieck bestrebt, Menschen und ihren Familien in allen Lebenssituationen und in jedem Alter ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in ihrer Heimat zu ermöglichen.

Insbesondere ist zum Angebot von seniorengerechten Wohnen festzustellen, dass Einrichtungen im Gemeindegebiet nur in Osterwieck und Hessen vorhanden sind. Um das Ziel der wohnortnahmen Unterbringung von Senioren zu erreichen, ist es auch im Bereich weiterer Ortschaften notwendig, nachhaltige Angebote zu entwickeln.

Durch die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen direkt im Anschluss an die bereits vorhandenen Wohnnutzungen wird die Ortslage Dardesheims städtebaulich abgerundet und auch die bereits vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.



Die EHG Stadt Osterwieck strebt daher an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen zu schaffen. Dafür ist es erforderlich, im Flächennutzungsplan für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen darzustellen.

Zur konkreten Sicherstellung der Umsetzung des Planungszieles ist zudem die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 28.09.2017 gefasst.

### **An der Zuckerfabrik, Hessen**

Die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe Fa. Hirsch – Installation von Steuerungsanlagen und Programmierung – und Fa. Grunwald – Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice – planen aufgrund ihrer positiven Unternehmensentwicklung bauliche Erweiterungen an ihrem Standort. So beabsichtigt die Fa. Hirsch eine weitere Halle sowie ein Bürogebäude zu errichten und die Fa. Grunwald einen Hallenanbau; beides mit zugehörigen Freiflächen.

Für die beabsichtigte Erweiterung der Nutzung ist derzeit weder eine rechtliche Grundlage nach § 34, noch nach § 35 BauGB gegeben.

Die Stadt Osterwieck sieht jedoch städtebauliche, ortsplanerische und wirtschaftliche Vorteile in dem Vorhaben: die bauliche Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes, die Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbestandortes und natürlich die Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort. Daher befürwortet sie auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“. Hier soll als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2017 gefasst.

Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht im Plangebiet Mischbauflächen sowie landwirtschaftliche Fläche vor. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet erforderlich. Es soll im Bereich der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und für die Erweiterungsfläche im FNP eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Durch die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird der erfolgreiche Gewerbestandort und seine künftige Entwicklung gesichert. Dies entspricht den Zielen der Stadt Osterwieck, ortansässige Gewerbebetriebe zu halten und zu fördern, die gewerbliche Flächen an erfolgreichen Altstandorten zu konzentrieren und so eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung umzusetzen.

### **Amt, Lüttgenrode**

Anlass der Planung ist die Absicht des hier ansässigen Gewerbebetriebes Siegl & Siegl Metallbau OHG auf seinem Grundstück bauliche Umstrukturierungen und Erweiterungen umzusetzen.

Durch die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten soll dieser erfolgreiche Gewerbestandort gesichert und entwickelt werden. Dies dient dem Ziel der Stadt Osterwieck, ortansässige Gewerbebetriebe zu halten und zu fördern.

Zudem wird durch die bauliche Verdichtung auf diesem voll erschlossenen Grundstückes innerhalb der Ortslage Lüttgenrodes der Neuversiegelung, insbesondere von bisher unbebauten Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, entgegengewirkt.

Dieser Zielstellung entsprechend wurde im Jahr 2016 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amt“ begonnen (Aufstellungsbeschluss 17.03.2016) und die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt (25.08.2016.-20.10.2016).

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde festgestellt, dass die angestrebte Entwicklung im Plangebiet aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann. Grund dafür ist die Unterschreitung der notwendigen Mindestabstände der gewerblichen Nutzung zu in der benachbarten Mischbaufläche möglichen Wohnnutzungen.



Zwischenzeitlich wurde die benachbarte Mischbaufläche durch Siegl & Siegl erworben und soll in den Standort integriert werden. Für die Fläche wird angestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende gewerbliche Nutzung zu schaffen. Damit würden die in einer Mischbaufläche zu beachtenden Schutzansprüche entfallen.

Dies entspricht den Zielen der Stadt Osterwieck zur Sicherung und Entwicklung dieses gewerblichen Altstandortes. Eine Beibehaltung gemischter Nutzungen wird nicht mehr angestrebt.

Es sollen mit Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweitung des Geltungsbereiches des BPlanes „Gewerbegebiet Amt“ geschaffen werden (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

### **Hinter den Gärten, Zilly**

Bisher ist das Plangebiet im wirksamen FNP als Erweiterungsfläche für Wohnnutzungen (W geplant) in einer Tiefe von ca. 100 m dargestellt. Aufgrund der Absicht einer Familie, das zum W geplant gehörige Flurstück in einer Tiefe von ca. 35 m als Baugrundstück zu nutzen wird eine Entwicklung von Wohnnutzungen in der bisher dargestellten Tiefe nicht mehr angestrebt. Daher soll die Darstellung der Wohnbaufläche auf diesen Bereich reduziert werden. Die restliche Fläche nördlich soll ihrer derzeitigen und künftig angestrebten Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Damit entspricht die EHG Stadt Osterwieck insbesondere dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen durch Änderungen der Darstellungen des FNP in den vier Teilbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die jeweils angestrebte Entwicklung geschaffen werden.

Aus Gründen der Optimierung des Planungsaufwandes wird die Änderung des FNP für die vier Teilbereiche in einem Verfahren zusammengefasst .



### 3. LADEBEDINGUNGEN

Die Lage der Ortschaften, in denen sich die Teilbereiche der 1. Änderung des FNP befinden, ist dem Titelblatt zu entnehmen.

Im folgenden werden die Lagebedingungen in den Ortschaften dargelegt.

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

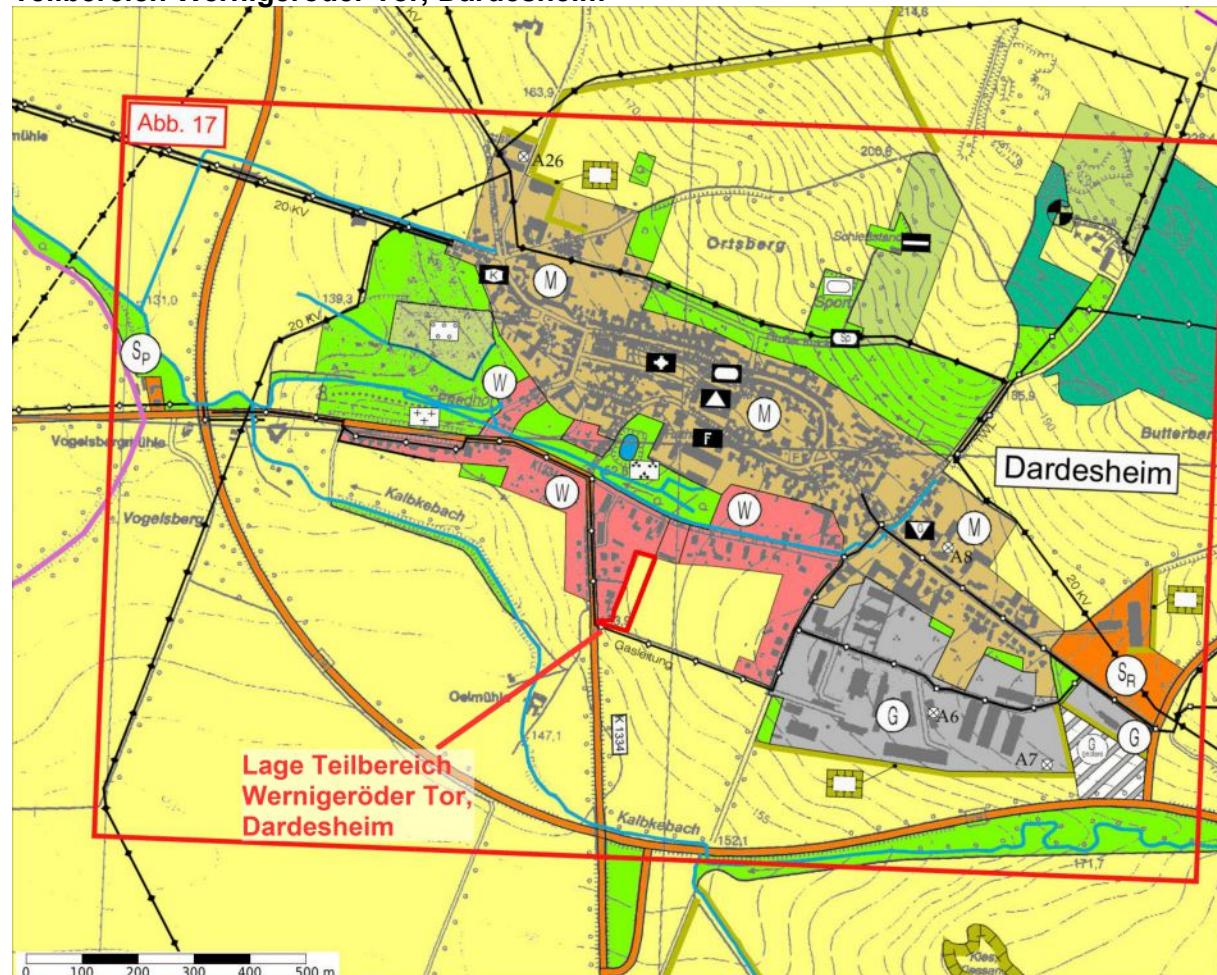


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © L'VermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet Wernigeröder Tor befindet sich am südlichen Ortsrand von Dardesheim. Es ist derzeit unbebaut.

Im Westen grenzt die Wohnbebauung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Straße „Am Wernigeröder Tor“ an, im Norden ebenfalls Wohnbauten.

Südlich schließt ein Feldweg an. Jenseits des Feldweges liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich des Feldweges außerhalb des Plangebietes ist der Verlauf einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Gasleitung) gekennzeichnet.

Dieser Teilbereich der FNP-Änderung umfasst ca. 0,5 ha.



## Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen



Abb. 2: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet an der Zuckerfabrik liegt am nördlichen Ortsrand von Hessen. Es ist im Süden mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Der nördliche Teil stellt eine Brachfläche auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik dar. Hier sind Aufschüttungen, diverse Befestigungen und auch Fundamentreste der ehemaligen Zuckerfabrik Hessen vorhanden.

Im Süden wird dieser Teilbereich begrenzt durch die Straße „Am Stift“. Jenseits der Straße sowie östlich des Plangebietes befinden sich gemischt genutzte Baustrukturen bestehend aus Wohnnutzungen und Handwerksbetrieben. Im Westen schließt die Straße „An der Zuckerfabrik“ an. Sie ist Teil der Bundesstraße 79 (B 79). Westlich der B 79 finden sich zum einen gemischte Nutzungen und der Schrottplatz. Dieser liegt innerhalb einer gewerblichen Baufläche.

Auf der Nordseite liegt eine Grünbrache auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Hier finden sich - neben dem Fragment des ehemaligen Schornsteins - im Boden Befestigungen, Aufschüttungen und weitere Rudimente aus der Zeit der Zuckerfabrik.

Der FNP stellt für das Plangebiet im überwiegenden Teil im Süden eine gewerbliche Baufläche (G) dar und im nördlichen Teil eine landwirtschaftliche Fläche.

Dieser Teilbereich der FNP-Änderung umfasst ca. 0,6 ha.

## Teilbereich Amt, Lüttgenrode

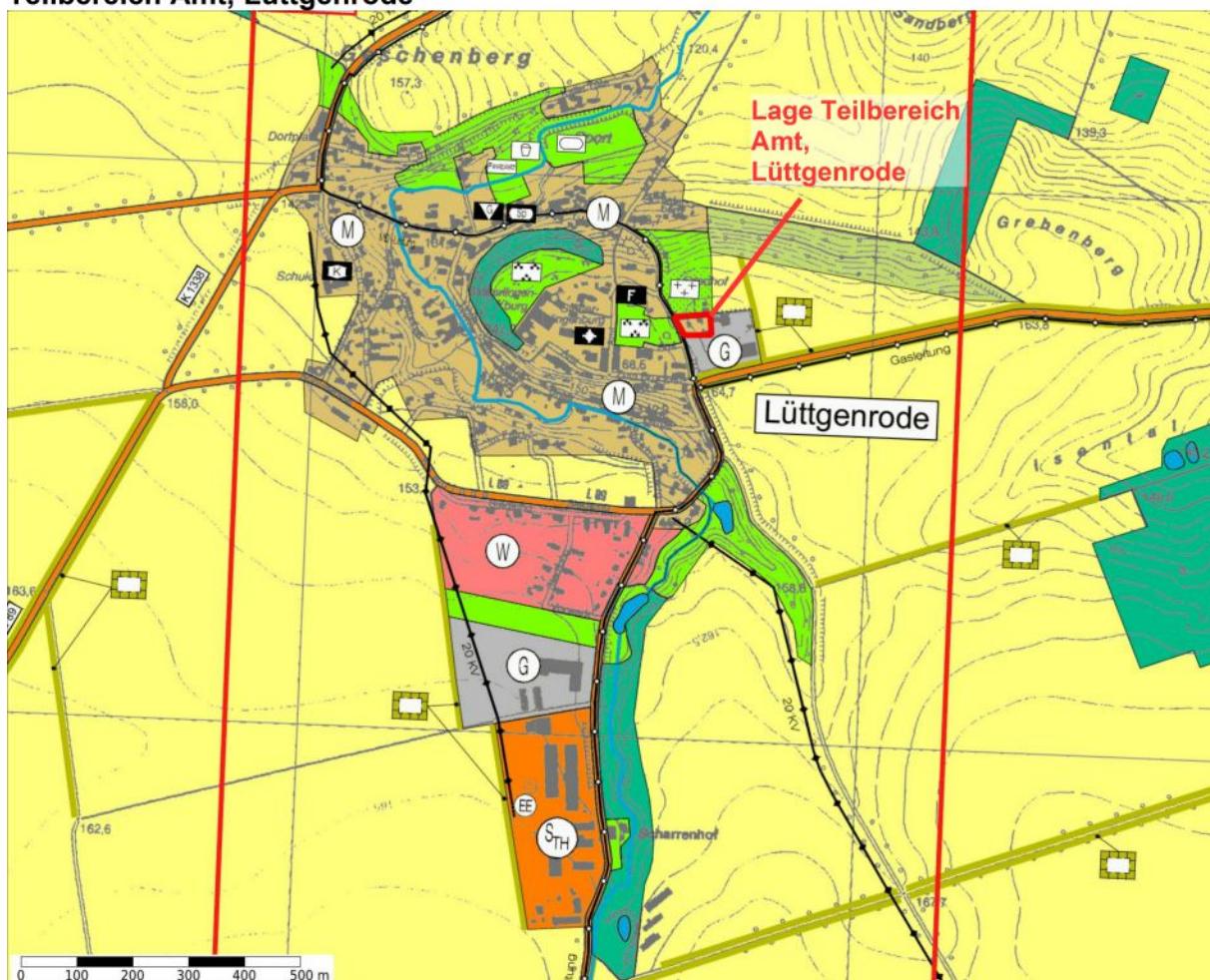


Abb. 3: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Lütjenrode, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet Amt befindet sich innerhalb der östlichen Ortslage von Lüttgenrode. Es liegt derzeit brach und ist mit einem leerstehenden Wohngebäude und zugehörigen Nebenanlagen bebaut.

Im Osten wird der Teilbereich begrenzt von einer gewerblichen Baufläche, die vom Gewerbebetrieb Siegl & Siegl genutzt wird. Südlich schließt ebenfalls eine gewerbliche Baufläche an, die jedoch brach liegt. Im Norden grenzt der Friedhof an. Die Straße „Amt“ verläuft am westlichen Rand des Plangebietes. Daran schließen ein parkartige Grünfläche und gemischte Baustrukturen an.

Der FNP stellt im gesamten Plangebiet eine Mischbaufläche (M) dar.

Dieser Teilbereich der FNP-Änderung umfasst ca. 0,2 ha.



### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

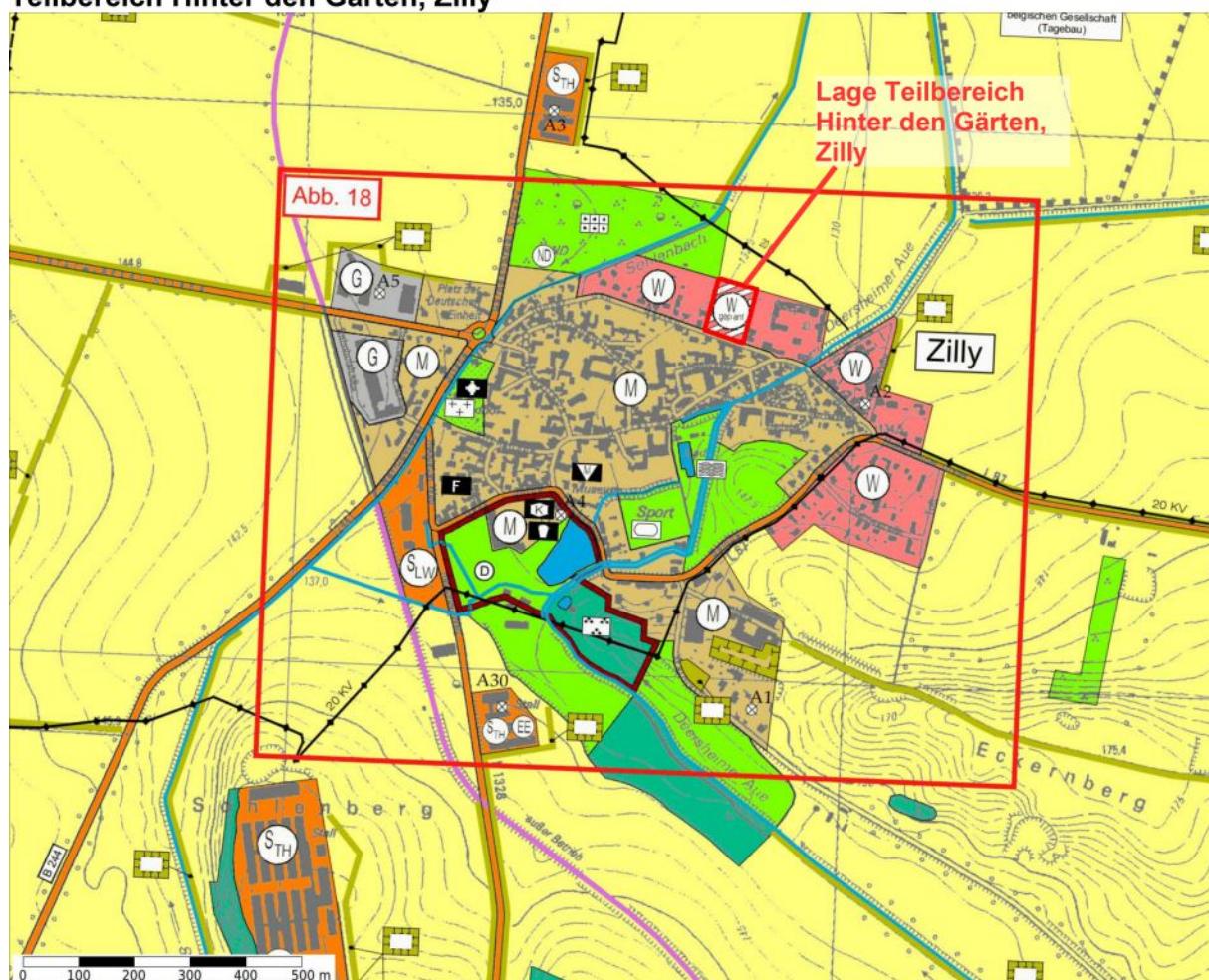


Abb. 4: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Zilly,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Ortslage von Zilly. Im Süden stellt es überwiegend eine Grünbrache dar. Ein Teil der Fläche an der Straße ist mit Schotter befestigt. Der nördliche Bereich wird als Acker genutzt.

Östlich und westlich schließen Wohnnutzungen mit zugehörigen Nebenanlagen und Hausegärten an. Südlich begrenzt die Straße „Hinter den Gärten“ das Plangebiet. Auf der Südseite der Straße befinden sich gemischt genutzte Baustrukturen. Im Norden erstrecken sich angrenzend Ackerflächen.

Der FNP stellt im gesamten Geltungsbereich eine Wohnbaufläche in Planung (W geplant) dar.

Dieser Teilbereich der FNP-Änderung umfasst ca. 0,7 ha.



#### 4. INHALT DER PLANUNG

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Entwicklungen zu schaffen, müssen - auch im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB - die Darstellungen des FNP in den Teilbereichen entsprechend geändert werden.

##### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Bestehende Darstellung für den Teilbereich im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

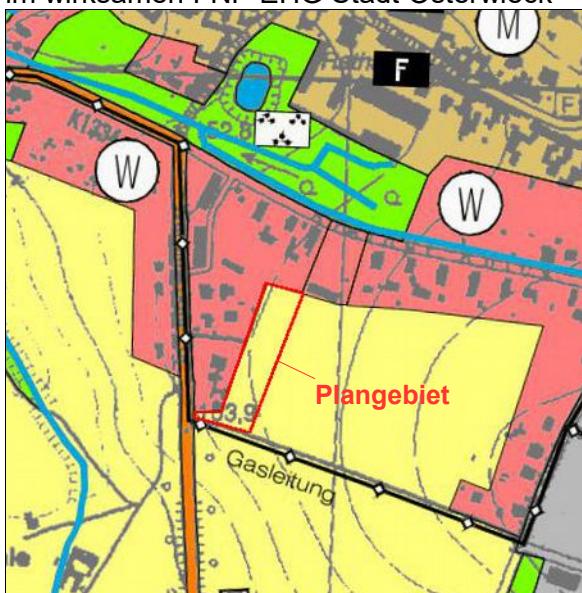


Abb. 5: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung für den Teilbereich in der 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck

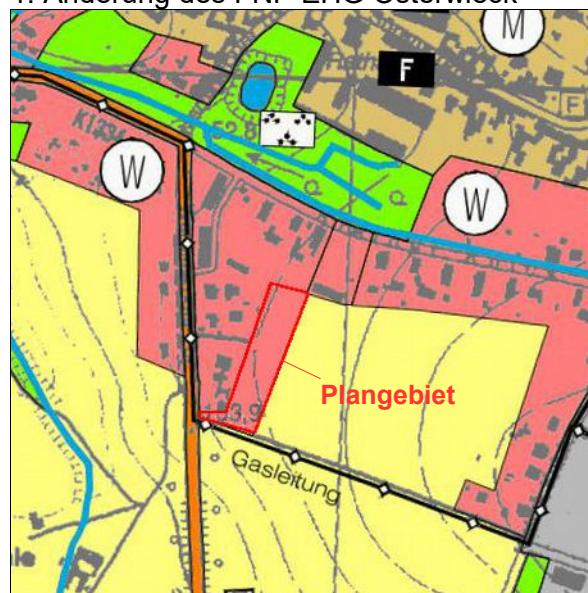


Abb. 6: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen FNP wird in eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von Wohnnutzungen - insbesondere Seniorenwohnen - an dieser Stelle geschaffen.



### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Bestehende Darstellung für den Teilbereich im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

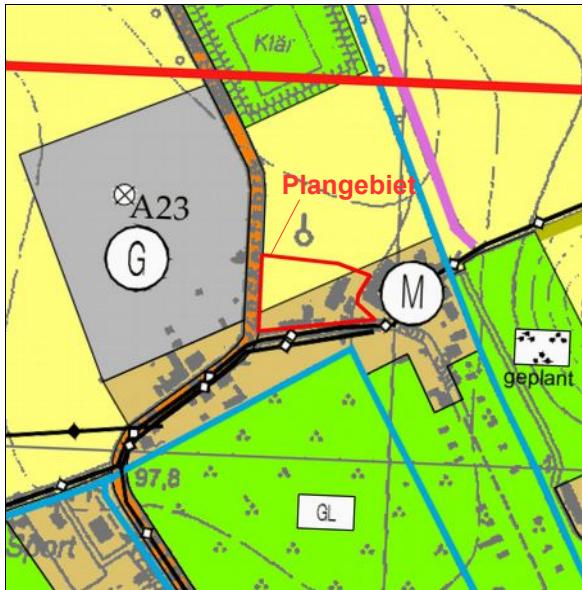


Abb. 7: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung für den Teilbereich in der 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck

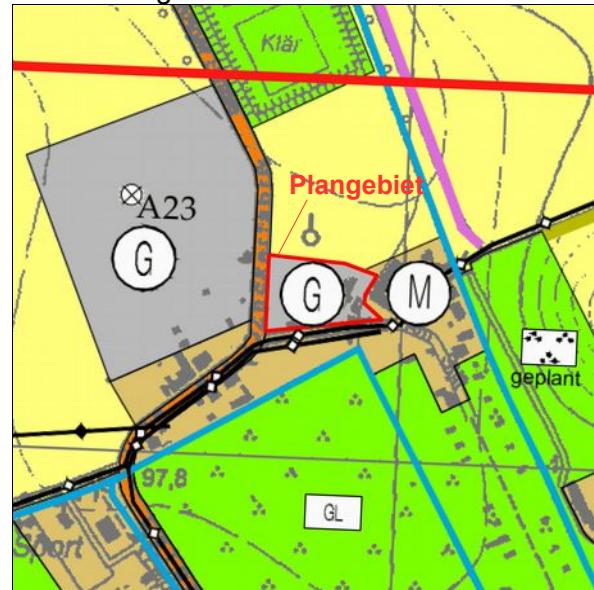


Abb. 8: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die bisherigen Darstellungen im wirksamen FNP - Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche - werden in eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle geschaffen.



### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Bestehende Darstellung für den Teilbereich im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

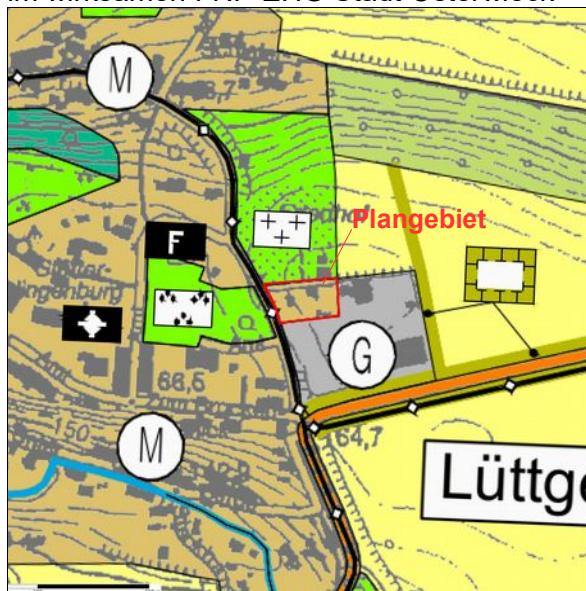


Abb. 9: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung für den Teilbereich in der 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck

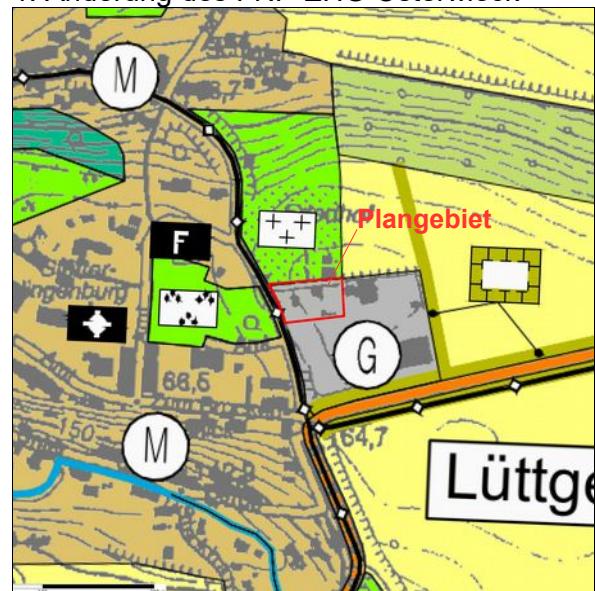


Abb. 10: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die bisherigen Darstellungen im wirksamen FNP - Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche - werden in eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle geschaffen.



### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Bestehende Darstellung für den Teilbereich im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

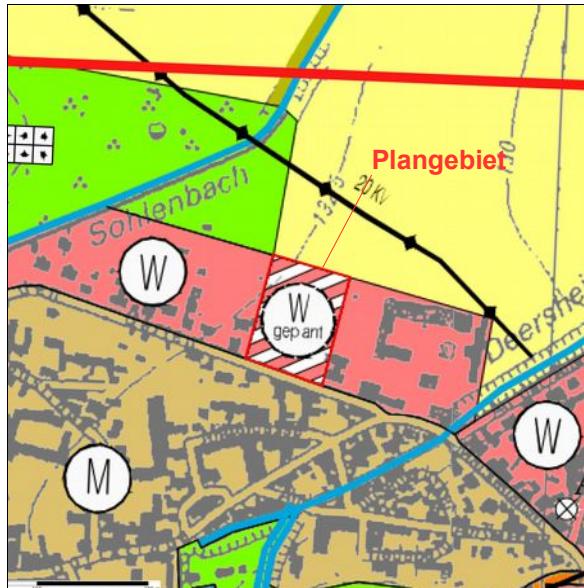


Abb. 11: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung für den Teilbereich in der 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck

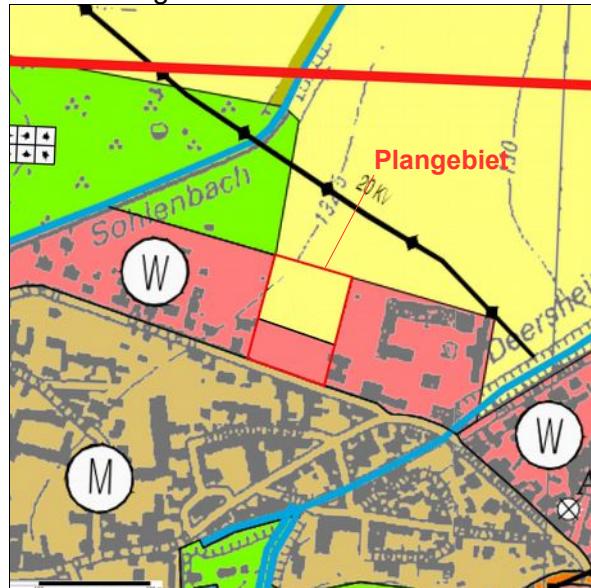


Abb. 12: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerMGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Im wirksamen FNP wird im Geltungsbereich eine Wohnbaufläche in Planung (W geplant) dargestellt. Diese Darstellung soll im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche ersetzt werden, da die Stadt Osterwieck im Ortsteil Zilly für diesen Bereich keine Nutzung als Wohnbaufläche mehr anstrebt. Stattdessen wird hier die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

Die verbliebene Darstellung Wohnbaufläche in Planung wird die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) überführt und so in die angrenzenden Wohnbauflächen integriert.



## 5. STANDORTALTERNATIVEN

### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Ziel der Änderung des FNP ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen.

Betrachtet man die aktuelle Situation pflegebedürftiger Senioren in der Region Osterwieck, so sind aktuell erhebliche Schwächen festzustellen. Insbesondere werden im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Einheitsgemeinden Osterwieck & Huy (IGEK) unter dem Leitziel Daseinsvorsorge als Schwächen genannt:

- Fehlende Unterbringungskonzepte für Senioren in Form von Mehrgenerationenwohnen oder anderen Konzepten.
- Angebote für Kinder, Jugend und Senioren nicht ausreichend.

Weiter wird im IGEK unter Ideen und Ansätze genannt:

- Ausreichende Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegeplätzen.

Deutlich auffällig ist dabei, dass sich in der EHG Stadt Osterwieck alle Angebote dieser Art - bis auf den Elisabethstift in Hessen - direkt in der Stadt Osterwieck befinden, während in der Gemeinde Huy wohnorthaue Angebote in dezentral verschiedenen Ortsteilen vorhanden sind. Auch ist das Angebot in der EHG Stadt Osterwieck insgesamt wesentlich geringer. So erklärt es sich auch, dass immer wieder von Unterbringungsproblemen zu hören ist.

Um die Ziele des IGEK zu erreichen, ist es auch im Bereich der Ortsteile von Osterwieck notwendig, innovative und nachhaltige Angebote für pflegebedürftige Senioren zu schaffen. Dezentrale Angebote dienen insbesondere der pflegerischen Daseinsvorsorge und sozialen Betreuung für die betroffenen Personen am Standort selbst sowie für unmittelbar angrenzende Ortschaften.

Für ein solches Angebot ist eine der etwas größeren Ortschaften zu bevorzugen, die nicht unmittelbar an Osterwieck angrenzt. In diesen Ortschaften ist aktuell die Versorgung nicht sichergestellt, da die betroffenen Senioren ihr soziales Umfeld verlassen müssten, um eines der wenigen Angebote im Hauptort Osterwieck oder in Hessen nutzen zu können. Aus den unmittelbaren Nachbarorten ist das grundsätzlich noch eher möglich, da hier noch mehr Beziehungen aufgrund der räumlichen Nähe bestehen.

Als Standort für ein solches Angebot drängt sich die Ortschaft Dardesheim regelrecht auf. Sie liegt zentral im östlichen Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck und hat auch eine ausreichende Größe, um dort eine entsprechende Investition umzusetzen. Zudem verfügt Dardesheim bislang weder über barrierefreien Wohnungen noch über sonstige Angebote für die betreffende Zielgruppe. Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit einem Fortbestand des beschriebenen Versorgungsdefizites für Seniorenwohnen zu rechnen.

Derzeit sind in Dardesheim ausreichend große Bauplätze weder in baurechtlich gesicherten Flächen, noch in innerörtlichen Baulücken verfügbar. Zudem ist die angestrebte Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine bauliche Entwicklung nur an diesem Standort möglich. Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Ziel der Änderung des FNP in diesem Teilbereich ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die moderate Erweiterung der am Standort vorhandenen erfolgreichen gewerblichen Nutzungen der ansässigen Gewerbebetriebe Fa. Hirsch – Installation von Steuerungsanlagen und Programmierung – und Fa. Grunwald – Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice.



### Standort 1 – Ehemalige Zuckerfabrik Hessen

Derzeit haben beide Betriebe - Fa. Hirsch und Fa. Grunwald - ihren Betriebssitz im Plangebiet auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.

Die Fa. Hirsch arbeitet hier seit 1992 in den Räumlichkeiten des früheren Sozialgebäudes der ehemaligen Zuckerfabrik Hessen. Diese wurden als Werkstatt und Bürogebäude umgebaut und modernisiert. In den Jahren 2012 erfolgten weitere Neubauten (Halle, Werkstatt und Stellplätze) sowie Modernisierungen (Bürogebäude).

Seit 2012 besteht die Fa. Grunwald am Standort, hat das Grundstück erworben und ebenfalls in die bauliche Infrastruktur investiert.

Die Erweiterung der beiden Betriebe am bestehenden Standort stellt die kostengünstigste und von den Betriebsabläufen her effektivste Lösung dar. Zudem würde der Bestand und die Entwicklung beider Betriebe den Erhalt der Bausubstanz sichern. Durch die Entwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und die Wiedernutzbarmachung eines Teils des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik wird eine nachhaltige städtebauliche und gewerbliche Entwicklung in diesem Teil der Ortschaft Hessen gesichert.

### Standort 2 – Niederlassung Alfeld

Für die Fa. Hirsch stünde die eigene Niederlassung in Alfeld (Leine) ebenfalls für eine Erweiterung zur Verfügung. Bisher ist dort die Buchhaltung beheimatet. Der Betrieb müsste in diesem Fall komplett dorthin umziehen. Der Standort Hessen würde von der Fa. Hirsch dann aufgegeben werden.

Im Zusammenhang damit würde sich, aller Wahrscheinlichkeit nach, auch die Fa. Grunwald am bisherigen Betriebssitz nicht erweitern können, da die Entwicklung an der ehemaligen Zuckerfabrik aus wirtschaftlichen Gründen als Kooperation beider Firmen erfolgen sollte.

Die hier vorhandenen, Anfang der 2010er Jahre errichteten und modernisierten Gebäude und Anlagen der Fa. Hirsch wären akut von Leerstand gefährdet. Auch die Arbeitsplätze würden nach Alfeld (Leine) abwandern.

Die Entwicklung der Fa. Grunwald würde stagnieren. Dies würde wahrscheinlich mittelfristig ebenfalls zu einer Abwanderung und in diesem Zuge zu weiteren Leerständen führen.

### Standort 3 – Gewerbliche Baufläche Am Zollenberg Hessen

Am östlichen Ortseingang befindet sich an der Straße „Am Zollenberg“ (B79) der Standort der ehemaligen Kaserne. Dieser ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und derzeit weitgehend ungenutzt. Von der Flächengröße her ist dieses Areal als ausreichend anzusehen. Dieser Standort würde bei einem Umzug beider Firmen jedoch Neubauten notwendig machen. Zudem müssten die Grundstücke gekauft bzw. gepachtet werden.

Zwar würden an diesem Standort die Arbeitsplätze in Hessen gehalten werden, jedoch als Folge des Umzuges akut der Leerstand der bisher genutzten, modernisierten bzw. erst 2012/13 bezogenen Gebäude und Flächen am nördlichen Ortsausgang drohen.

Neben den zu befürchtenden städtebaulichen Missständen am bisherigen Standort 1 ist diese Alternative als unwirtschaftlich bzw. existenzgefährdend für die beiden Betriebe anzusehen.

Es wurde sich für Standort 1 entschieden, da die Realisierung des Vorhabens - die Sicherung und Entwicklung eines gewerblichen Betriebsstandortes in der Ortschaft Hessen - sich dort städtebaulich am nachhaltigsten und wirtschaftlich am sinnvollsten umsetzen lässt.

### **Teilbereich Amt, Lüttgenrode**

Ziel der Änderung des FNP in diesem Teilbereich ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung dieses erfolgreichen gewerblichen Altstandortes und damit insbesondere die Sicherung des ansässigen Metallbaubetriebes Siegl & Siegl. Dafür soll im Geltungsbereich die bisher dargestellte Mischbaufläche (M) in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewandelt werden.



Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den am östlichen Ortsrand von Lüttgenrode bestehende und erfolgreichen gewerblichen Altstandort Amt. Es befindet sich im Eigentum der Fa. Siegl & Siegl. Für die von der EHG Stadt Osterwieck angestrebte nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Altstandortes ist die Einbeziehung dieser unmittelbar angrenzender Flächen notwendig. Das Plangebiet ist mit einem leerstehenden Wohngebäude sowie zugehörigen Nebenanlagen bebaut und liegt derzeit brach. Es sind Verwilderungen und teilweise auch Vandalismusschäden sowie Müllablagerungen zu beobachten.

Durch die angestrebte gewerbliche Nutzung würde diesen Entwicklungen entgegengewirkt, und gleichzeitig der erfolgreiche Altstandort im Bestand sowie seine nachhaltige gewerbliche Entwicklung durch Erweiterung der nutzbaren Flächen gesichert.

Es würden zudem bereits von baulichen Nutzungen geprägte Flächen weiter genutzt und so der Neuversiegelung und der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt. Weiterhin ist die grundsätzliche Entscheidung für eine bauliche Nutzung bereits durch Darstellung einer Mischbaufläche im wirksamen FNP gefällt worden.

Alternativ wäre die Verlagerung des gewerblichen Standortes und eine Beibehaltung der Darstellung als Mischbaufläche denkbar.

In diesem Fall käme es zur Abwanderung eines erfolgreichen Gewerbebetriebes und damit auch von Arbeitsplätzen aus Lüttgenrode bzw. aus der EHG Stadt Osterwieck.

Dies entspricht nicht den Zielen der Gemeinde.

Grundsätzlich würde es aller Wahrscheinlichkeit nach infolge der Verlagerung des Gewerbestandortes in absehbarer Zeit zum Leerstand der bisher gewerblich genutzten Flächen am östlichen Ortsrand Lüttgenrodes kommen.

In diesem Zuge würde auch das Plangebiet weiterhin brachliegen, die vorhandenen Vermüllungstendenzen sich fortsetzen und so insbesondere zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie zur Entstehung von Gefahrensituationen infolge des Verfalls führen.

Aus den genannten Gründen ist die Umsetzung der Ziele der Planung an anderer Stelle weder als städtebaulich, noch als wirtschaftlich sinnvoll anzusehen.

### **Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly**

Ziel der Änderung des FNP in diesem Teilbereich ist die Aufhebung der Darstellung als geplante Wohnbaufläche im nördlichen Bereich. Dort soll der derzeitigen und künftig beabsichtigten Entwicklung entsprechend eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Im südlichen Teil wird die geplante Wohnbaufläche (W geplant) in einer Tiefe von ca. 35 m – entsprechend der Bebauungstiefe der Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken – in die benachbarte Darstellung einer Wohnbaufläche (W) einbezogen. Die Beibehaltung der Darstellung als W geplant ist aufgrund der geringen Flächengröße von 0,25 ha nicht sinnvoll (Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Grundzügen).

Die beschriebenen Änderungen in diesem Teilbereich sind an anderer Stelle nicht denkbar, daher erübrigt sich in diesem Fall die Prüfung von Standortalternativen.

## **6. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN**

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.



Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

## 6.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

Auszug LEP2010

mit Lage der Teilbereich der vorliegenden 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck



Abb. 13: aus der Zeichnerischen Darstellung des LEP 2010, Kartengrundlage: [TÜK / 07/20108 © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)]

Im LEP 2010 wurden für die zu betrachtenden Teilbereiche folgende Festlegungen getroffen:

**Lage im ländlichen Raum (Kap. 1 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, Pk. 1.4 LEP2010)**

Alle Teilbereiche befinden sich gem. Pkt. 1.4 LEP2010 im ländlichen Raum.



In diesem Zusammenhang besagt Ziel Z 15, dass im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen sind.

Dieser Zielsetzung wird mit der Planung entsprochen

### **Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)**

Die Stadt Osterwieck ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Die Stadt Dardesheim ist ebenfalls Grundzentrum gem. aktuell gültiger Fassung des REPHarz. In der Fortschreibung des REPHarz wird Dardesheim jedoch den Status eines Grundzentrums verlieren.

Die Ortschaften Hessen, Lütgenrode und Zilly haben keine zentralörtliche Funktion.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34).

Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Gem. 6. Regionaler Bevölkerungsprognose (6. RBP) von 2014 – 2030 für die EHG Stadt Osterwieck ist bei sinkender Gesamtbevölkerung (-15,5 %, entspr. -1.762 Personen) mit einem Anwachsen der Altersgruppe 67+ um 20% (entspr. +435 Personen) zu rechnen. Betrug im Jahre 2014 der Anteil der über 67-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der EHG Stadt Osterwieck noch 19%, wird er im Jahre 2030 gem. 6. RBP bereits 27% betragen.<sup>1</sup>

Das Risiko, pflegebedürftig zu sein, ist im hohen Maße altersabhängig. Nach Vollendung des 70. Lebensjahres steigt die Pflegequote, d.h. der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung in der gleichen Altersgruppe, deutlich an. Sie verdoppelt sich nahezu im 5-Jahres-Abstand bis zur Vollendung des 90. Lebensjahres. Danach liegt sie bei ca. 2/3 der Altersgruppe ab 90 Jahre:

Altersgruppe 70-75 Jahre:	ca. 5,4%
Altersgruppe 75-80 Jahre:	ca. 9,9%
Altersgruppe 80-85 Jahre:	ca. 21,1%
Altersgruppe 85-90 Jahre:	ca. 39,7%
Altersgruppe ab 90 Jahre:	ca. 66,1%. <sup>2</sup>

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck besteht aus 14 Ortschaften, die bis zu 14 km voneinander entfernt liegen.

Der in absehbarer Zeit zu erwartende Bedarf an altersgerechtem Wohnen wird nicht allein an den bisher vorhandenen Standorten Osterwieck und Hessen zu decken sein (Ziel Z 44 und Grundsatz G 34 LEP2010). Zudem ist eine dezentrale, wohnortnahe Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegeplätzen im Sinne einer nachhaltigen Daseinsvorsorge (Ziele Z 2 und Z 40 LEP2010) im ländlichen Raum anzustreben.

<sup>1</sup>6. RBP von 2014 bis 2030 für die Stadt Osterwieck im LK Harz, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>2</sup>PDF von [www.sozialpolitik-aktuell.de](http://www.sozialpolitik-aktuell.de) am 18.09.2018, 14:45 Uhr, Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg, Essen, abb VI12; Datenquelle: Statistisches Bundesamt (2017) Pflegestatistik 2015



Die Änderung der Darstellungen des FNP auf der relativ kleinen Fläche von 0,4 ha stellt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung notwendiger dezentraler Flächen für altersgerechtes Wohnen im Rahmen des Eigenbedarfs dar.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Der hier bestehende erfolgreiche gewerbliche Altstandort soll zum einem im Bestand gesichert, zum anderen eine moderate städtebauliche Weiterentwicklung in einer Größenordnung von 0,26 ha ermöglicht werden.

Diese Entwicklung von Gewerbegebäuden bewegt sich aufgrund der geringen Flächengröße im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einem bestehenden Gewerbestandort innerhalb des Rahmens einer angemessenen Eigenentwicklung für die Ortschaft Hessen.

#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Hier ist die Umwandlung der Darstellung einer Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche innerhalb der bebauten Ortslage beabsichtigt. Dies stellt keine Neuausweisung von Bauflächen und damit keine Ausweitung der Siedlungsfläche Lüttgenrodes dar. Daher steht die hier angestrebte Entwicklung im Einklang mit dem Ziel der Eigenentwicklung für die Ortschaft Lüttgenrode.

#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Die für diesen Teilbereich beabsichtigte Umwandlung von Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Flächen steht dem Ziel der Eigenentwicklung für die Ortschaft Zilly nicht entgegen.

#### **Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung (Kap. 3 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur, Ziffer 3.3.2 und Anhang 1 (Planzeichnung))**

##### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Südlich des Plangebietes in ca. 360m Entfernung umrundet die Bundesstraße 79 (B79) die Ortslage Dardesheims. Von hier zweigt die Bundesstraße 244 (B244) gen Süden ab.

Diese Straßen sind in der Planzeichnung zum LEP2010 (Anhang 1) als Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung dargestellt.

Sie sind nur mittelbar von Bedeutung für den Teilbereich - im Sinne der Anbindung Dardesheims an das bundesweite Straßennetz. Eine Beeinträchtigung der Belange der Hauptverkehrsstraßen durch die Planung ist nicht zu erwarten.

##### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Dieser Teilbereich grenzt östlich an die B79 an. Somit ist eine direkte Anbindung an das Netz der Bundesstraßen gegeben. Dies ist als vorteilhaft für die hier angestrebte Entwicklung gewerblicher Nutzungen anzusehen. Wechselseitige Beeinträchtigungen von Planung und Belangen der B79 sind nicht zu erwarten.

##### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

In ca. 380 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die B244. Sie hat als Anbindung Zillys an das Bundesfernstraßennetz ebenfalls nur mittelbare Bedeutung für diesen Teilbereich. Wechselseitige Beeinträchtigungen sind auch hier nicht zu erwarten.

#### **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)**

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.



In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Auf die für die Teilbereiche der vorliegenden Planung bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird konkret und auf das jeweilige Gebiet und seine Belange bezogen eingegangen.

#### **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (Ziffer 4.2.1, G 122)**

Gem. Ziel Z 129 sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft 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.

##### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Der Teilbereich liegt im Grenzbereich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Gem. REP Harz (siehe Pkt. 6.2) wird der Teilbereich Wernigeröder Tor weder von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten berührt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Bodennutzung durch Umsetzung der Planung wesentlich beeinträchtigt wird. Durch die Änderung des FNP wird lediglich ein sehr geringer Flächenanteil (0,4 ha) für die Wohnnutzung vorgesehen.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und aufgrund fehlender Standortalternativen für die notwendige Entwicklung von Flächen für das altersgerechte Wohnen (vgl. Pkt. 5) strebt die EHG Stadt Osterwieck daher eine geringfügige Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer Wohnbaufläche an.

##### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Der Teilbereich befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“.

Er gehört überwiegend zur im Zusammenhang bebauten Ortslage von Hessen (Siedlungsteil Stift). Er liegt zudem innerhalb der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Am Stift“.

Gem. Pkt. 4 LEP2010 (Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur) sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Daher sind die Belange des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ für diesen Teil des Plangebietes nicht von Bedeutung.

Für den kleineren Bereich im Nordwesten stellt der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dar. Es handelt sich hier – wie bei dem bereits baulich genutzten Teil – um das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Hessen. Im Boden sind hier noch verschiedene Befestigungen der früheren Fläche sowie Schuttablagerungen und weitere Relikte der abgebrochenen Zuckerfabrik zu finden. Eine landwirtschaftliche Nutzung wurde nie betrieben.

Eine landwirtschaftliche Nutzung wird im Geltungsbereich nicht ausgeübt und kann auch künftig aller Voraussicht nach nicht sinnvoll ausgeübt werden. Daher steht die Planung den Vorgaben des Ziels Z 129 nicht entgegen.

##### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Der Teilbereich Amt liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, aber auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Lüttgenrode. Daher ist er gem. Pkt. 4 LEP2010 von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

##### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Auch dieser Teilbereich gehört zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Hier soll jedoch der überwiegende Teil der bisher dargestellten Wohnbaufläche in Planung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.



Dieses Planungsziel steht im Einklang mit dem Ziel Z 129 des LEP2010.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der bereits geführten Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 6.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

### Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Das Plangebiet grenzt als ca. 30 m breiter Streifen mit seiner langen Seite im Westen und seiner kurzen im Norden unmittelbar an die bereits mit Wohngebäuden bebaute Ortslage Dardesheim. Es stellt eine Abrundung der Ortslage dar und entspricht somit dem Ziel der Siedlungskonzentration.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und wird gewerblich genutzt. Im Westen, Süden und Osten ist es von Wohn- und gewerblichen Nutzungen umgeben. Westlich verläuft die B 79. Die Siedlungstätigkeit wird am bestehenden Standort konzentriert.

#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Das Plangebiet zählt zur bebauten Ortslage. Die Änderung der Darstellung von einer Mischbaufläche in einer gewerblichen Baufläche stellt keine Ausweitung der Siedlungstätigkeit dar und hat somit keinen Einfluss auf den Freiraumschutz.

#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Durch die Reduzierung der Wohnbaufläche und die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche an der selben Stelle steht im Einklang mit dem Schutz des Freiraumes.

### Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft. Halberstadt als Mittelzentrum mit Teifunktion eines Oberzentrums ist ca. 29 km von Osterwieck entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode ca. 20 km.

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Die Stadt Dardesheim hat - wie schon im Pkt. 6.1 ausgeführt - gem. aktuellem Stand des REPHarz derzeit den Status eines Grundzentrums. Dieser wird jedoch in der Fortschreibung des REPHarz nicht mehr fortbestehen. Daher ist auch hier die bauliche Entwicklung künftig auf den Eigenbedarf zu begrenzen.

Es sei auf die Ausführungen zu den Vorgaben des LEP2010 im Pkt. 6.1 verwiesen. Wie dort beschrieben steht die angestrebte bauliche Entwicklung im Einklang mit dem Ziel der notwendigen und angemessenen Eigenentwicklung.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Die Ortschaft Hessen hat keine zentralörtlichen Funktionen. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar (vgl. auch Pkt. 6.1 zu Vorgaben des LEP2010).



#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Die Änderung der Darstellung von einer Mischbaufläche von ca. 0,2 ha in eine gewerbliche Baufläche stellt keinen Konflikt mit der Vorgabe der Eigenentwicklung in der nicht zentralen Ortschaft Lüttgenrode dar (vgl. auch Pkt. 6.1 zu Vorgaben des LEP2010).

#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

In diesem Teilbereich wird ein ca. 0,4 ha großer Teil der bisher dargestellten Wohnbaufläche in Planung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies steht nicht im Widerspruch zum Ziel der Eigenentwicklung in der Ortschaft Zilly 8 (vgl. auch Pkt. 6.1 zu Vorgaben des LEP2010).

#### **Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)**

Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.3 - Vorranggebiete des REPHarz sind diese 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.

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

In ca. 330 m Entfernung befindet sich das Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Dessen Belange werden nicht beeinträchtigt.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Dieser Teilbereich wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Östlich, in ca. 770 m Entfernung, liegt Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Dessen Belange werden nicht beeinträchtigt.

#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Der Bereich Amt in Lüttgenrode wird nicht von Vorranggebieten berührt.

In ca. 1.100 m Entfernung befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Ilse“. Das Plangebiet liegt zudem ca. 55 m höher.

Eine wechselseitige Beeinträchtigung der Belange der Planung und des Vorranggebiets für Hochwasserschutz ist aufgrund der Entfernung und der Höhenlage nicht zu erwarten.

#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Dieser Teil der vorliegenden 1. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Das Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ umgibt die Ortslage Zillys, überlagert sie jedoch nicht. Vom Plangebiet ist es ca. 100 m entfernt.

Eine Beeinträchtigung seiner Belange kann nicht erkannt werden, insbesondere da in diesem Teilbereich die Darstellung einer Wohnbaufläche in Planung in eine landwirtschaftliche Fläche geändert werden soll.

#### **Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):**

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwi-



schen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Das Plangebiet wird nicht von Vorbehaltsgebieten berührt.

In ca. 900 m Entfernung im Südwesten und in ca. 1.300 m Entfernung im Osten befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Fallstein-Huy“. Dessen Belange werden nicht beeinträchtigt.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Der Teilbereich wird nicht von Vorbehaltsgebieten berührt.

Im Osten befindet sich in ca. 380 m Entfernung das Vorbehaltsgebiet ÖVS „Fallstein-Huy“. Ein Hineinwirken der Planung und damit eine Beeinflussung von dessen Belangen ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Nördlich in ca. 270 m Entfernung liegt das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Großes Bruch“. Das Plangebiet liegt ca. 3 m höher. Aufgrund der Entfernung und der Höhenlage ist eine wechselseitige Beeinträchtigung der Belange der Planung und des Vorranggebiets für Hochwasserschutz nicht zu erwarten.

#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

An der nordöstlichen Ecke wird dieser Teilbereich vom Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ berührt, jedoch nicht überlagert.

Im Sinne des Pkt. 4.5 REPHarz dienen die Vorbehaltsgebiete der Ergänzung der Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Das Plangebiet zählt zur im Zusammenhang bebauten Ortslage von Lüttgenrode. Gem. Ziel Z1, Pkt. 4.3 REPHarz sind Ortslagen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Diese Festlegung Vorranggebieten ist als bindend auch für die sie ergänzenden Vorbehaltsgebiete anzusehen.

Daher und aufgrund der Lage außerhalb der Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes sind die Vorbehaltfestlegungen für die Planung unbeachtlich.

#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Der Teilbereich wird nicht von Vorbehaltsgebieten berührt.

In ca. 1.100 m Entfernung im Norden befindet sich das Vorbehaltsgebiet ÖVS „Fallstein-Huy“. Dessen Belange werden nicht beeinträchtigt.

#### **Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)**

Gem. Ziel Z1, Pkt. 4.8.3 ist die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes als infrastrukturelle Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilläume und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige Instandsetzungen sowie Ausbau- und Neubaumaßnahmen zu sichern bzw. wiederherzustellen und entsprechend den aufgeführten allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Verkehrsentwicklung weiterzuentwickeln.

Gem. Ziel Z 4 ist der Neu- oder Ausbau folgender wichtiger landes- und regionalbedeutsamer Bundesstraßenverbindungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich:

1. B 6 Aschersleben - Halle – Leipzig
2. B 79 Wolfenbüttel - Halberstadt - Quedlinburg
3. B 81 Magdeburg - Halberstadt - Blankenburg (-Nord) (autobahnähnlich)
4. B 86 (Thüringen)- Sangerhausen – Hettstedt



5. B 180 Egeln - Aschersleben - Hettstedt - Eisleben - Querfurt - Naumburg - Zeitz – Altenburg
6. B 185 Ballenstedt - Aschersleben - Bernburg - Köthen - Dessau
7. B 245 Haldensleben - Halberstadt mit Verbindung von Barneberg zur B 82 bei Schöningen

Die Bundesstraßen B 180 und B 86 sind zwischen der BAB A 38 bei Sangerhausen und der B 81 bei Egeln als überregionale Nord-Süd-Verbindung so auszubauen, dass diese bis zur Fertigstellung der Anbindung der A 71 an die BAB A14 bei Bernburg den straßenverkehrlichen Anforderungen gemäß dem oben genannten Ziel 2, letzter Absatz, gerecht werden.

Gem. Ziel Z 5, Pkt. 4.8.3 REPHarz ist in Ergänzung des in Z 2 und Z 4 genannten Netzes von Bundesfernstraßen ein leistungsfähiges und funktionsgerechtes Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen bereitzustellen, dauerhaft zu erhalten und bedarfswise 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 öffentlichen Personenverkehr,
- die Anbindung der Übergangsstellen zum öffentlichen Personenverkehr

zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Straßen mit regionaler Bedeutung.

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Wie schon im Pkt. 6.1 zu den Vorgaben des LEP2010 ausgeführt, befindet sich in ca. in ca. 360 m Entfernung die B79, von welcher B 244 gen Süden abzweigt.

Die B 79 zählt gem. zeichnerischer Darstellung des REPHarz zu den Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung und die B 244 zu den Straßen mit regionaler Bedeutung.

Es kommt durch die Planung weder zu einem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die B 79, noch an die B 244. Daher ist grundsätzlich eine wechselseitige Beeinträchtigung der Belange des Straßenverkehrs und der Planung nicht zu erwarten.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Die B 79 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung passiert im Westen den Teilbereich. Eine Beeinträchtigung der Belange des Straßenverkehrs durch die Planung ist nicht erkennbar.

Die unmittelbare Anbindung des Plangebietes an das Bundesstraßennetz ist insbesondere als günstig für die im Teilbereich geplante Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung. Die Planung steht hier auch im Einklang mit bzw. profitiert von den Vorgaben der Ziels Ziffer 2, Z 4, Pkt. 4.8.3 REPHarz zum vordringlichen Ausbau der B 79 Wolfenbüttel – Halberstadt – Quedlinburg.

#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Ca. 70 m südlich des Teilbereiches verläuft die Landesstraße 89 (L 89). Sie ist gem. der zeichnerischen Darstellung des REPHarz als Straße mit regionaler Bedeutung klassifiziert.

Eine Beeinträchtigung der Belange der L 89 durch die Planung ist nicht erkennbar. Vielmehr wird durch die Lage des gewerblichen Standortes Amt an der L 89 dem Ziel Z 5, Pkt. 4.8.3 REPHarz entsprochen.



#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Das Plangebiet selbst wird nicht von im REPHarz als bedeutsam klassifizierten Straßenzügen berührt.

Die Ortslage Zillys wird jedoch von der B 244 und der L 87 gequert. Damit ist sie gut in das Netz der Landes- und Bundesstraßen eingebunden, was sich mittelbar günstig für die Entwicklung des Teilbereiches Hinter den Gärten auswirkt.

#### **Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)**

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

#### **Fazit**

Wie zu den einzelnen Teilbereichen ausgeführt, ist davon auszugehen, dass die 1. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 (4) BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

### **7. BAULEITPLANUNG**

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Pkt. 4).

Für den Teilbereich ist vom Stadtrat der EHG Stadt Osterwieck bereits der Aufstellungsbeschluss für den BPlan „Wohnpark Wernigeröder Tor“, Dardesheim gefasst worden (vgl. Pkt. 2). Das Verfahren soll nach Rechtskraft bzw. evtl. Planreife der vorliegenden FNP-Änderung begonnen werden.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Der wirksame FNP EHG Stadt Osterwieck stellt für diesen Teilbereich im Südosten eine Mischbaufläche und für den Nordwesten eine landwirtschaftliche Fläche dar (vgl. Pkt. 4).

Weiterhin befindet sich der südöstliche Teil des Geltungsbereich innerhalb der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Am Stift“, Hessen. Diese setzt fest, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind.

Für diesen Teilbereich ist auch – wie bereits im Pkt. 2 erwähnt - vom Stadtrat der EHG Stadt Osterwieck der Aufstellungsbeschluss für den BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“ gefasst worden. Das Verfahren soll nach Rechtskraft bzw. evtl. Planreife der vorliegenden FNP-Änderung begonnen werden.

#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Im Teilbereich stellt der Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche dar (vgl. Pkt. 4).

Östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Neubau Lager- / Produktionshalle Büro- / Wohngebäude“. Dieser setzt vorhabenbezogen für die AS-69 Produktions- und Handels-GmbH Lüttgenrode ein Gewerbegebiet mit Lager- und Produktionshalle, Ausstellungsbereichen, Stellplätzen sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber fest.

Weiterhin ist vom Stadtrat der EHG Stadt Osterwieck – wie bereits im Pkt. 2 ausgeführt - die Aufstellung des Bebauungsplanes „Amt“, Lüttgenrode beschlossen und die frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.



Nach Rechtskraft bzw. evtl. Planreife der vorliegenden 1. Änderung des FNP EHG soll für diesen BPlan der Geltungsbereich auf den Teilbereich Amt ausgeweitet und die verbindliche Bauleitplanung fortgeführt werden.

#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Der wirksame FNP EHG Stadt Osterwieck stellt für diesen Teilbereich eine Wohnbaufläche in Planung dar (vgl. Pkt. 4).

### **8. UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Er geht detailliert auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes ein.

#### Grundsätzlich sei folgendes zu den Belangen von Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bemerkt:

Im Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim wird die vorhandene Wohnnutzung geringfügig durch Abrundung der Ortslage erweitert.

Die Planung im Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen sichert den bestehenden gewerblichen Altstandort und ermöglicht eine Weiterentwicklung auf einem kleinen Bereich, der bereits anthropomorph durch die frühere Nutzung als Zuckerfabrik vorgeprägt ist.

Für den Teilbereich Amt, Lüttgenrode wird innerhalb der Ortslage die Darstellung einer Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Es kommt dadurch nicht zu einer Ausweitung der Bauflächen.

Im Teilbereich Hinter den Gärten in Zilly soll die bisherige Wohnbaufläche in Planung teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und so die Baufläche reduziert werden.

Das Planungsgebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich. Durch die Planung sind aller Wahrscheinlichkeit nach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG zu erwarten.

### **9. VERKEHRSSCHLIESUNG**

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Der Teilbereich kann über Zufahrten von der westlich verlaufenden öffentlichen Straße „Wernigeröder Tor“ erschlossen werden. Die entsprechenden Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Besitzers des Teilbereiches Wernigeröder Tor.

#### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten von der öffentlichen Straße „Am Stift“.

#### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Dieser Teilbereich ist ebenfalls bereits über bestehende Zufahrten von der Straße „Amt“ aus an das öffentliche Straßennetz angebunden.

#### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Die Wohnbaufläche im Plangebiet kann von der öffentlichen Straße „Hinter den Gärten“ unmittelbar erschlossen werden. Die landwirtschaftliche Fläche im Norden ist Bestandteil der dortigen Ackerflächen



## 10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Teilbereiche der Planung sind bereits angeschlossen oder können problemlos an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

## 11. IMMISSIONEN

### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bereits von Wohnnutzungen geprägte Ortslage Dardesheims an und rundet diese ab. Die angrenzend betriebene landwirtschaftliche Nutzung ist auch ohne Durchführung der Planung bereits östlich, nördlich und westlich von Wohnbauflächen umgeben. Daher kommt es hier nicht zu einer Beeinträchtigung, da die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen bereits die Schutzansprüche angrenzender Wohnnutzungen im Bestand zu berücksichtigen hat.

### Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Durch die Änderung der bestehenden Darstellung einer Mischbaufläche und einer kleineren Fläche für die Landwirtschaft sind nun gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft bisheriger Wohnnutzungen möglich. Für diese Wohnnutzungen gelten bisher die Schutzansprüche innerhalb einer Mischbaufläche.

Um das Ziel der EHG Stadt Osterwieck – die Sicherung und Entwicklung dieses erfolgreichen Altstandortes – mit den Schutzansprüchen von Wohnnutzungen in Mischbauflächen in Einklang zu bringen, sind in nachfolgenden Planungsschritten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen i.S.d. Feinabstimmung zu treffen (z.B. als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe).

Der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan ist bereits, wie schon im Pkt. 2 erwähnt, gefasst worden.

Damit soll das Ziel der Flächennutzungsplanung, gem. § 5 Abs. 1 BauGB die künftige städtebauliche Entwicklung in Grundzügen an dieser Stelle durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche zu bestimmen, erreicht und mit der vor Ort vorhandenen Gebietsausprägung immissionsschutzrechtlich in Einklang gebracht werden.

### Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Im Plangebiet soll die Darstellung einer Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Damit kommt es zwar nicht zum Heranrücken von gewerblichen Nutzungen an schutzbedürftige Wohnnutzungen, jedoch an den angrenzenden Friedhof. Dessen Schutzansprüche sowie die der bereits in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen und Mischbauflächen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen i.S.d. Feinabstimmung, z.B. als eingeschränktes Gewerbegebiet, berücksichtigt werden. Wie schon im Pkt. 2 ausgeführt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Amt“, Lüttgenrode beschlossen und bereits die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Nach Rechtskraft bzw. evtl. Planreife der vorliegenden Änderung des FNP soll der Geltungsbereich dieses BPlanes ausgeweitet und das Verfahren fortgeführt werden.

Auf diese Weise wird auch hier das Entwicklungsziel der EHG Stadt Osterwieck in Einklang mit dem bestehenden Gebietscharakter gebracht. Es wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für den erfolgreichen gewerblichen Altstandort in der Ortschaft Lüttgenrode ermöglicht und die Schutzansprüche der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigt.

### Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Das Plangebiet ist westlich und östlich begrenzt von Wohnbauflächen bzw. bestehenden Wohnnutzungen. Der bestehende Gebietscharakter wird durch die Planung nicht verändert. Daher immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.



## 12. DENKMALSCHUTZ

In den Teilbereichen der 1. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA sowie keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt.

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. DenkmSchG LSA § 14,9) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind. Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

**Aufgestellt:**

AG gebautes Erbe, Büro Hessen,  
21. September 2018



