

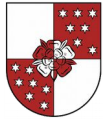
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
4. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich der Ortschaft Osterwieck

Vorentwurf Begründung

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

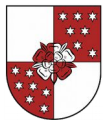
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

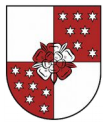
Osterwieck / Hessen im Juni 2026



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3. LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck	8
3.2. Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3. Osterwieck.....	10
3.4. Lagebedingungen Plangebiet.....	11
4. STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5. INHALT DER PLANUNG.....	14
6. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN	15
6.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	15
6.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	17
7. SCHUTZGEBIETE.....	21
8. UMWELTBERICHT.....	21
9. VERKEHRSSCHLIESSUNG.....	21
10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	21
11. IMMISSIONEN.....	21
12. ANHANG.....	23





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 18),
- 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 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834)

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Absicht der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck, im Plangebiet stark nachgefragte Wohnnutzungen im Eigenheimbereich zu entwickeln.

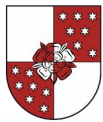
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die von Wohnbebauung geprägte südliche Ortslage von Osterwieck. In der Vergangenheit wurden hier Kleingärten betrieben. Entsprechende Relikte wie Einfriedungen, Gebäude, Wege usw. sind im Plangebiet vorhanden. Ein Teil der Fläche wurde als Grünland genutzt, diese Nutzung wurde jedoch in jüngerer Vergangenheit aufgegeben und der Bereich stellt derzeit eine Grünbrache dar.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet. Zudem übt die Stadt Osterwieck auch als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und den grundzentralen Verflechtungsbereich aus.

Ziel der Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von Flächen zu decken, die bereits von Besiedlung vorgeprägt sind. In diesem Sinne soll mit die Umsetzung der vorliegenden Planung eine an die zusammenhängend bebaute Ortslage angrenzende, bereits baulich vorgeprägte ehemalige Gartenfläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Die angrenzende Wohnbebauung wird hierdurch ergänzt. So wird auch der Neuinanspruchnahme von bisher nicht durch Besiedlung vorgeprägten - insbesondere landwirtschaftlichen Flächen - für bauliche Nutzungen und damit auch der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Der wirksame FNP der EHG Stadt Osterwieck stellt das Plangebiet zu annähernd gleichen Flächenanteilen als Grünfläche und als geplante Waldfläche dar. Im Sinne der Planungsziele für das Plangebiet wird stattdessen eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für die Entwicklung von Wohnnutzungen geschaffen.

Entsprechend wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan (BPlan) „An der Ilse II“ aufgestellt. Hier soll i.S.d. Entwicklungsgebotes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Abb. 1: [DÜK250 / 05/2025 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.045 Einwohner (Stichtag 31.12.2025)¹.

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist über die Bundesstraßen 79 und 244 sehr gut in das bundesweite Straßennetz eingebunden. Über die B244 und Landesstraßen erreicht man direkt die BAB 36.

Nachbargemeinden im Landkreis Harz sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.

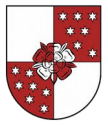
Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die zu Stadt Goslar gehörende Stadt Vienenburg.

¹Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2026



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

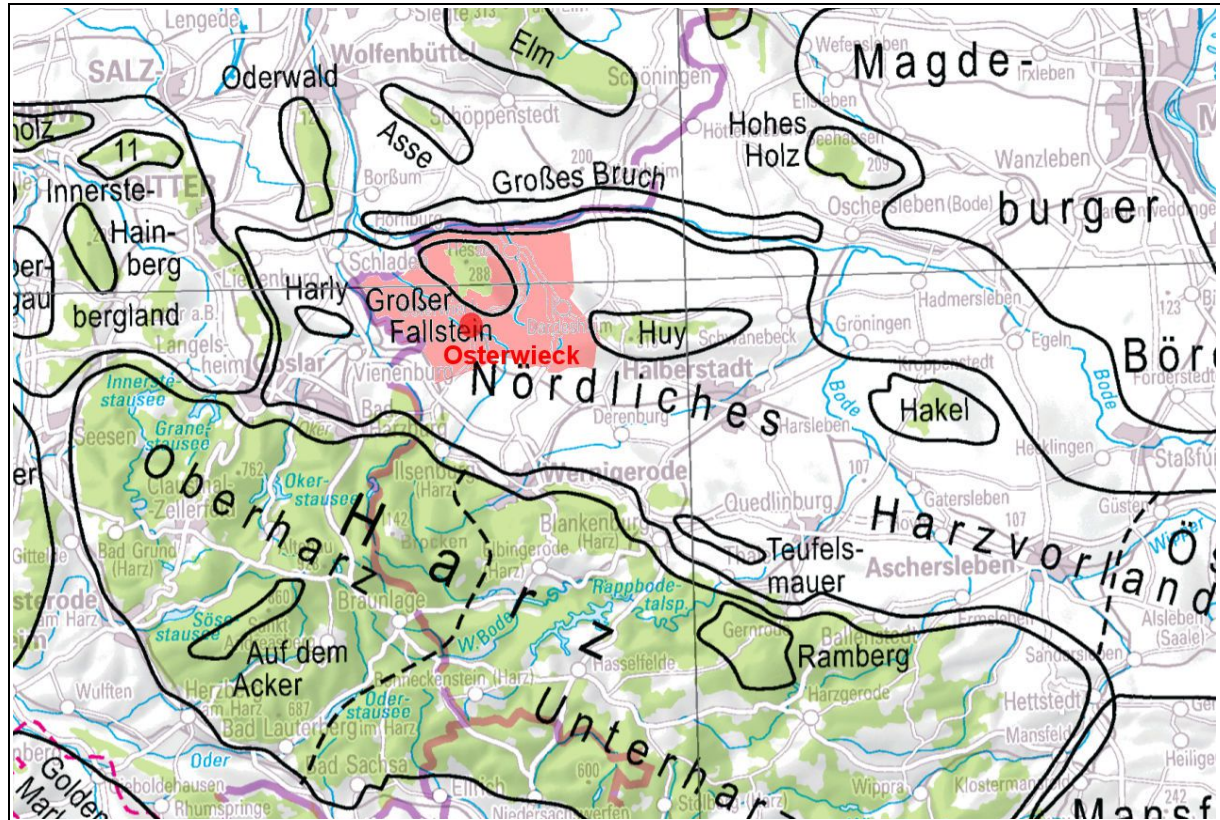


Abb. 2: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

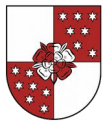
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck überwiegend Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NHN unmittelbar an den Harz anschließt.

Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden (s.u.). Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche².

Nördlich zentral im Gemeindegebiet befindet sich der Fallstein. Er zählt zur Landschaft Harlyberg-Fallstein-Huyberg-Hakel-Blankenburger Erhebungen - vom Landschaftstyp her eine Gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft. Bei dieser Landschaft handelt es sich um einen Verbund aus einander ähnlichen Einzellandschaften - in diesem Fall bewaldeten Sattelstrukturen/"Waldinseln", die sich über die Harzrandmulde bzw. das nördliche Harzvorland erheben. Die Landschaft umfasst den Harlyberg mit einer Höhe bis zu 256 m, den Fallstein mit 288 m, den Hakel mit 245 m und das Gebiet um den Huyberg mit Höhen zwischen 150 bis 315 m ü. NHN. Die Sättel werden forstwirtschaftlich genutzt. Alle genannten Waldinseln mit ihren naturnahen Waldbeständen sind für ihre artenreiche und schutzwürdige Vogelwelt bekannt und deshalb von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel werden fast vollständig von LSGen eingenommen,

²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde>

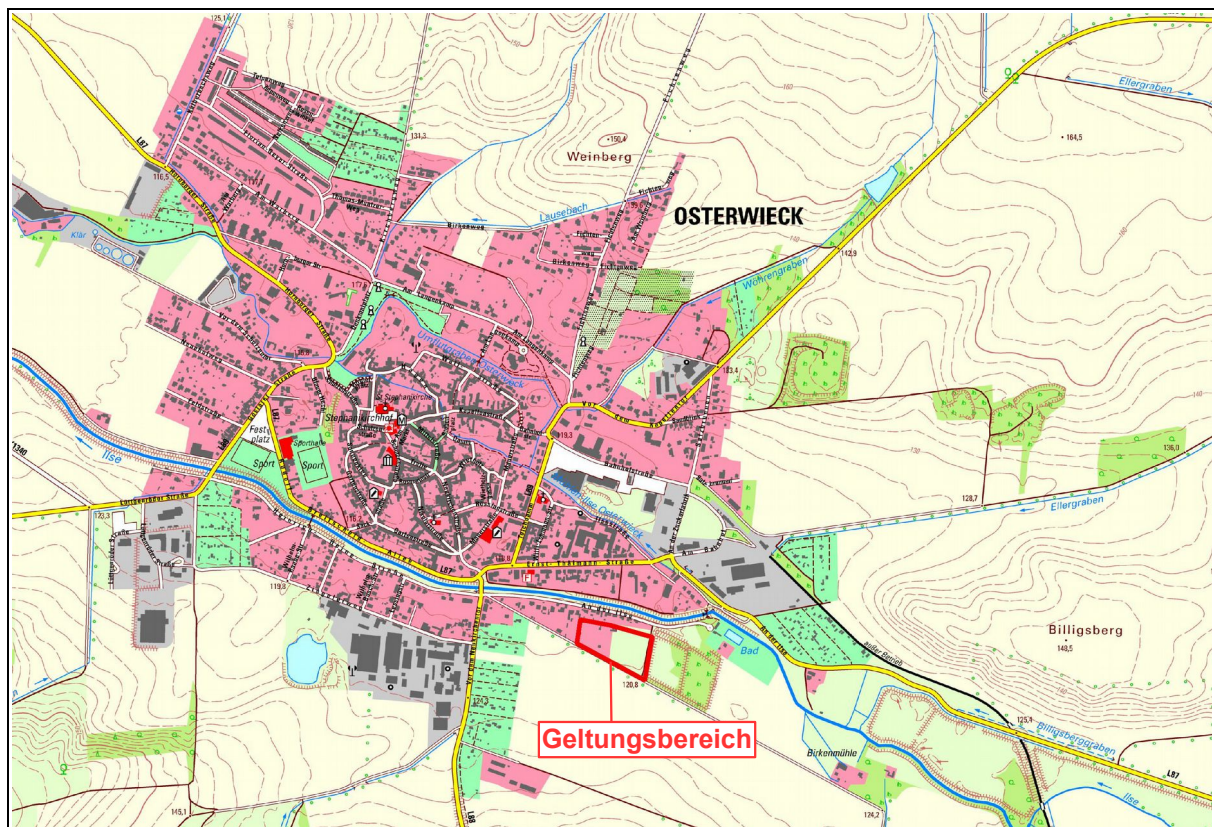


während der Hakei großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus³.

Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich die Landschaft des Großen Bruchs. Die 3-10 km breite Niederung liegt auf Höhen zwischen 83 und 115 m ü. NHN in einem schmalen Talzug, der sich mit steilen Hängen 40 bis 50 m tief in die umgebende Hochfläche einsenkt. Morphogenetisch handelt es sich um einen Teil eines saalezeitlichen Urstromtals. Der Talboden ist mit Auelehm bedeckt. Z.T. findet man aber auch Niedermoorböden mit Torfmächtigkeiten bis zu 1,5 m. Das Große Bruch wird durch die intensive Landwirtschaft und durch den Kali- und Braunkohlenbergbau landschaftlich sehr stark geprägt.

Das Große Bruch wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, hierbei steht die intensive Grünlandnutzung an erster Stelle. Das Große Bruch steht fast auf der gesamten Fläche als LSG unter Schutz.⁴

3.3. Osterwieck



Quelle: [TK10/05/2026] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Ortschaft Osterwieck ist Hauptort der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck und liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein.

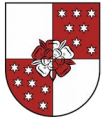
Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Mühlgraben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage im Süden.

³Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023:

<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harleyberg-fallstein-huyberg-hakei-blankenburger-erhebungen>

⁴Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grosses-bruch>



3.4. Lagebedingungen Plangebiet



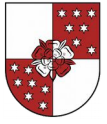
Abb. 3: Quelle: [DOP/ALK / 05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Der Geltungsbereich befindet sich in der südlichen Ortslage von Osterwieck. Nördlich schließt Wohnbebauung an, westlich rückwärtige Grundstücksbereiche dieser Wohnbebauung und Kleingärten. Östlich befindet sich eine Grünbrache. Südlich angrenzend verläuft die öffentliche Straße „An der Ilse“. Sie erschließt das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt derzeit brach; es wurde in der Vergangenheit als Kleingärten und Grünland genutzt. Aus der Kleingartennutzung sind noch einige bauliche Relikte wie Einfriedungen, teilweise ruinöse Gebäude, Wegestrukturen usw. vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 115, 157 und 551/94 ganz sowie die Flurstücke 111, 116, 117, 550/94, 640 und 642 teilweise. Er hat eine Größe von ca. 20.364 m² (2,0 ha).

Das Areal liegt auf ca. 121 m ü. NHN und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Vorbemerkung

Grundlage und Triebfeder der Standortalternativenprüfung ist das europäische Umweltrecht. Im Vordergrund steht die Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie).

Im Art. Abs. 1 SUP-Richtlinie ist die Verpflichtung enthalten, **vernünftige** Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten⁵.

Das Planungsrecht verlangt von der Gemeinde weiter die Prüfung **planzielkonformer** Alternativen (vgl. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie, Anlage I Nr. 2 Buchst. d BauGB).⁶

Dringlichkeit der Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen

Ergänzend sei auf den derzeitigen Bedarf an Flächen zum Bau von Wohnungen hingewiesen.

Aufgrund der Dringlichkeit zur Neuentwicklung von Wohnnutzungen, u.a. infolge des angespannten Wohnungsmarktes, wurde vom Bundeskabinett am 27.05.2026 der von der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts beschlossen

Besonders hervorgehoben wird in den Erläuterungen zum Gesetzentwurf u.a. Folgendes:

„Für Wohnbebauung, für die ein Bebauungsplan in einem angespannten Wohnungsmarkt ein Baugebiet ausweist, das zumindest auch dem Wohnen dient, wird gesetzlich ein übertragendes öffentliches Interesse angeordnet. Dies gilt ebenso für bestimmte Nutzungen, die die Wohnbebauung in dem Plan ergänzen.

Im Naturschutzrecht soll klargestellt werden, dass Interessen des Wohnungsbaus ein zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses sein können.“⁷

Eignung des Plangebietes zur Umsetzung der Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und wird durch die öffentliche Straße „An der Ilse“ erschlossen.

Der Geltungsbereich ist im westlichen Bereich durch die frühere Kleingartennutzung mit zugehörigen Anlagen und Gebäuden bereits von Besiedlung bzw. Bebauung geprägt. Der östliche, ehemals als Grünland genutzte Teil liegt ebenfalls brach. Im Bereich der aufgegebenen Kleingartennutzungen haben bereits Vermüllung und Verwahrlosung eingesetzt.

Eine bauliche Entwicklung in Richtung Wohnen bietet sich an diesem Standort aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung und der Lage im Stadtgrundriss an. Die Planung stellt eine Abrundung der Ortslage Osterwiecks dar.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf den dann weiter brachliegenden Fläche würden sich aller Wahrscheinlichkeit die bereits bestehenden Vermüllungstendenzen fortsetzen.

Auf absehbare Zeit kann es durch das Fehlen von Wohnangeboten zu Abwanderungen kommen.

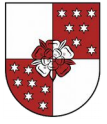
Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Osterwieck, so dass die Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke besteht und die zeitnahe Entwicklung nachgefragter Wohnnutzungen umsetzbar ist.

⁵ Vgl. - zur FFH-rechtlichen Abweichungsprüfung - Kerkmann, in: ders., Naturschutzrecht in der Praxis, 2007, § 8 Rn. 179.

⁶ „Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung“, Einleitung; Abhandlung der RA Dr. Holger Tobias Weiß, LL.M. Und Hansjörg Wurster, Freiburg (Sozietät Wurster Wirsing Kupfer, Büro Freiburg)

⁷ Referentenentwurf auf der Webseite des BMWSB am 29.05.2026 um 11:45 Uhr:

https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baugb-upgrade/baugb-upgrade-entwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=1



Alternativstandorte im Stadtgrundriss von Osterwieck

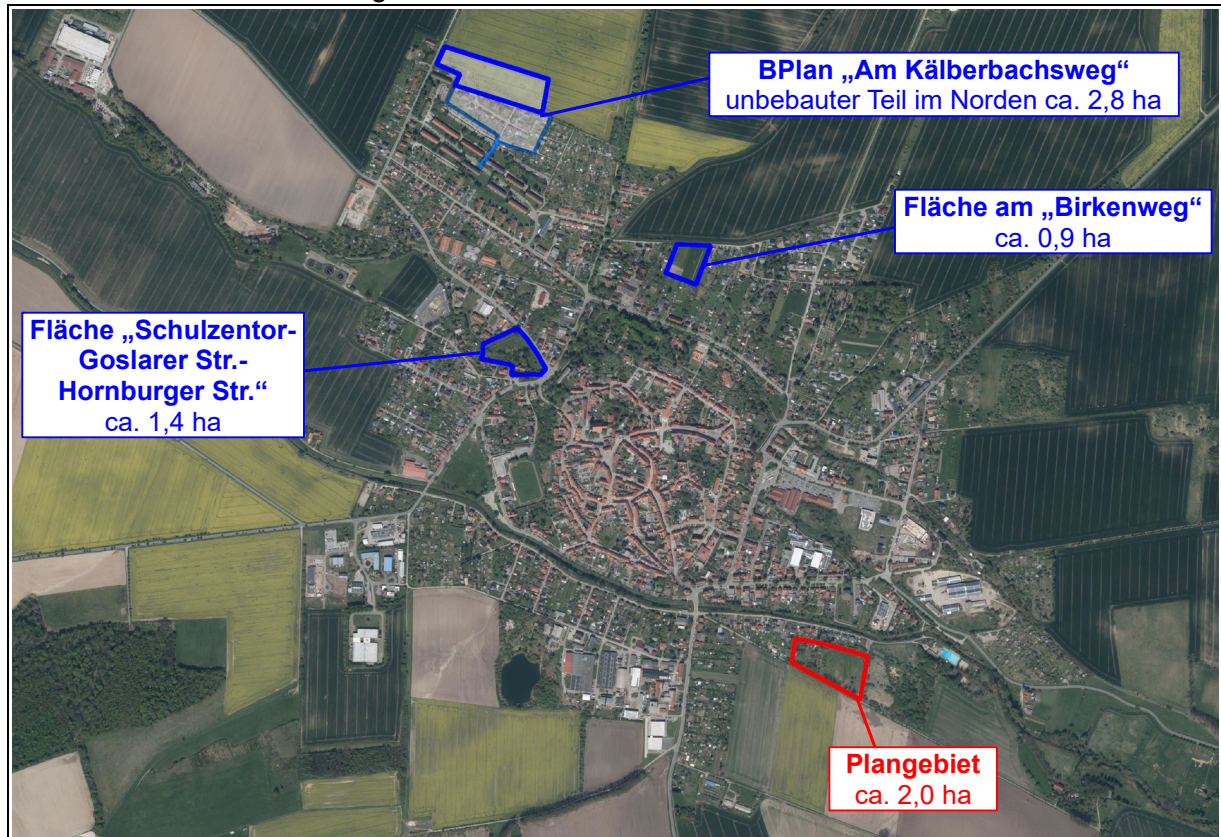


Abb. 4: Quelle: [DOP/05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Als grundsätzlich denkbarer **Alternativstandort mit einer ähnlichen Größe wie das Plangebiet** (planzielkonform ca. 2,0 ha) konnte innerhalb der Ortschaft Osterwieck nur der unbebaute Teil des BPlans „Am Kälberbachsweg“, Stand 2. Änderung, identifiziert werden.

Die 2. Änderung des BPlan „Am Kälberbachsweg“ in Osterwieck ist seit 22.08.1994 rechtskräftig. Während der südliche Teil des BPlan-Gebietes recht zügig bebaut wurde, konnte der nördliche Teil seit nunmehr rund 30 Jahren nicht bebaut werden.

Das ist darauf zurückzuführen, dass die Flächeneigentümer kein Interesse an einer Erschließung und Bebauung haben.

Hier wurde und wird Landwirtschaft betrieben. Dies ist die von den Eigentümern weiterhin angestrebte Nutzung, so dass auch künftig nicht zu erwarten ist, dass dieser Teil des BPlanes umgesetzt wird. Daher wurde für dieses Areal am 09.04.2026 vom Stadtrat der EHG Stadt Osterwieck auch der Beschluss zur Teilaufhebung des BPlan „Am Kälberbachsweg“ gefasst. Somit steht diese Fläche als Alternativstandort nicht zur Verfügung.

Denkbar wären auch **mehrere** weitere, kleinere **Alternativstandorte**, die **zusammengommen** eine Größe von **um die 2,0 ha** erreichen.

Es konnten 2 mögliche Flächen identifiziert werden – am „Birkenweg“ mit ca. 0,9 ha sowie im Bereich zwischen „Vor dem Schulzendor“, „Goslarer Straße“ und „Hornburger Straße“ mit ca. 1,4 ha. Grundsätzlich wären diese beiden Flächen geeignet, Wohnnutzungen in ähnlichem Umfang wie im Plangebiet zu entwickeln (zusammen ca. 2,3 ha).

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wäre die Stadt allerdings gezwungen, diese Flächen zunächst zu erwerben, um selbst entsprechende Planungen umsetzen zu können. Dies wäre wirtschaftlich und zeitlich nicht vernünftig, da sich die Flächen im Plangebiet der vorliegenden Planung bereits im Eigentum der Stadt befinden. Alternativ müssten die Eigentümer bewegt werden, die Flächen zu entwickeln und entsprechend zu investieren. Damit ist jedoch nicht zu rechnen.

Und auch wenn eine dieser Möglichkeiten gelänge, müssten zwei Bauleitplanungen statt ei-

ner durchgeführt werden, was die Planungskosten nahezu verdoppeln würde. Auch die Erschließungskosten würden stärker zu Buche schlagen. Damit stellen auch diese Standorte zusammen keine als besser zu bewertende Alternative dar.

Fazit

Aus den vorgenannten Gründen, der gebotenen Dringlichkeit der Entwicklung von Flächen zur Wohnnutzung und weil durch die Planung ein bereits durch Kleingärten und zugehörige Bebauung vorgeprägtes Areal genutzt und somit der Neuinanspruchnahme unbelasteter und insbesondere auch landwirtschaftlicher Fläche entgegengewirkt wird, sind derzeit keine erheblich besser geeigneten und vernünftigen, planzielkonformen Standortalternativen für die Planung erkennbar.

5. INHALT DER PLANUNG

Darstellung im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

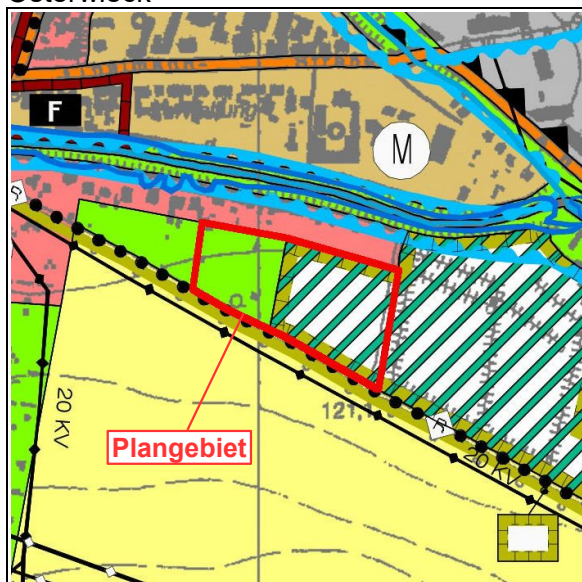


Abb. 5: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Darstellung in der vorliegenden 4. Änderung des FNP EHG Osterwieck

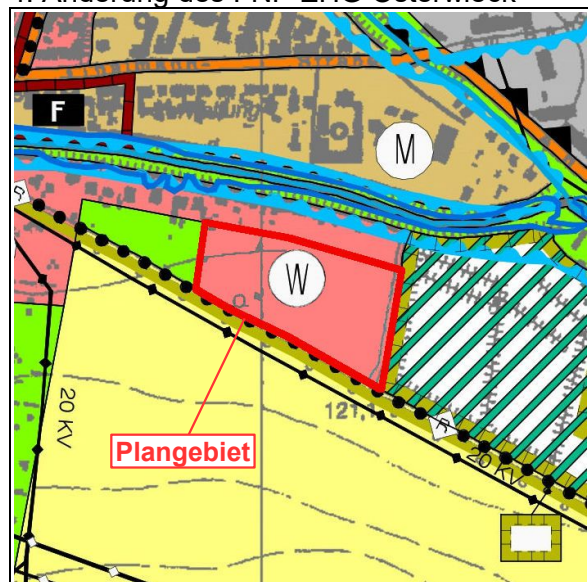


Abb. 6: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Das Plangebiet 5 ist im wirksamen FNP im östlichen Teil als geplante Fläche für den Wald und im westlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Die geplante Waldfläche wird von einer Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Planungsziel ist es, Wohnnutzungen zu entwickeln. Die Entwicklung von Wald- und Grünflächen gehört an dieser Stelle des Stadtgrundrisses nicht mehr zu den Zielen der EHG Stadt Osterwieck. Die Grünfläche und die Flächen für den Wald (Planung) werden entsprechend in die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) überführt.

Die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird entsprechend an den östlichen Rand der künftigen Wohnbaufläche verschoben. Die übrigen Darstellungen werden beibehalten.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen für den gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten BPlan „An der Ilse II“, Osterwieck geschaffen. Im BPlan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des BPlanes liegt nach der 4. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck vollständig innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen (W).

Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

6. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

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 Plangebiet

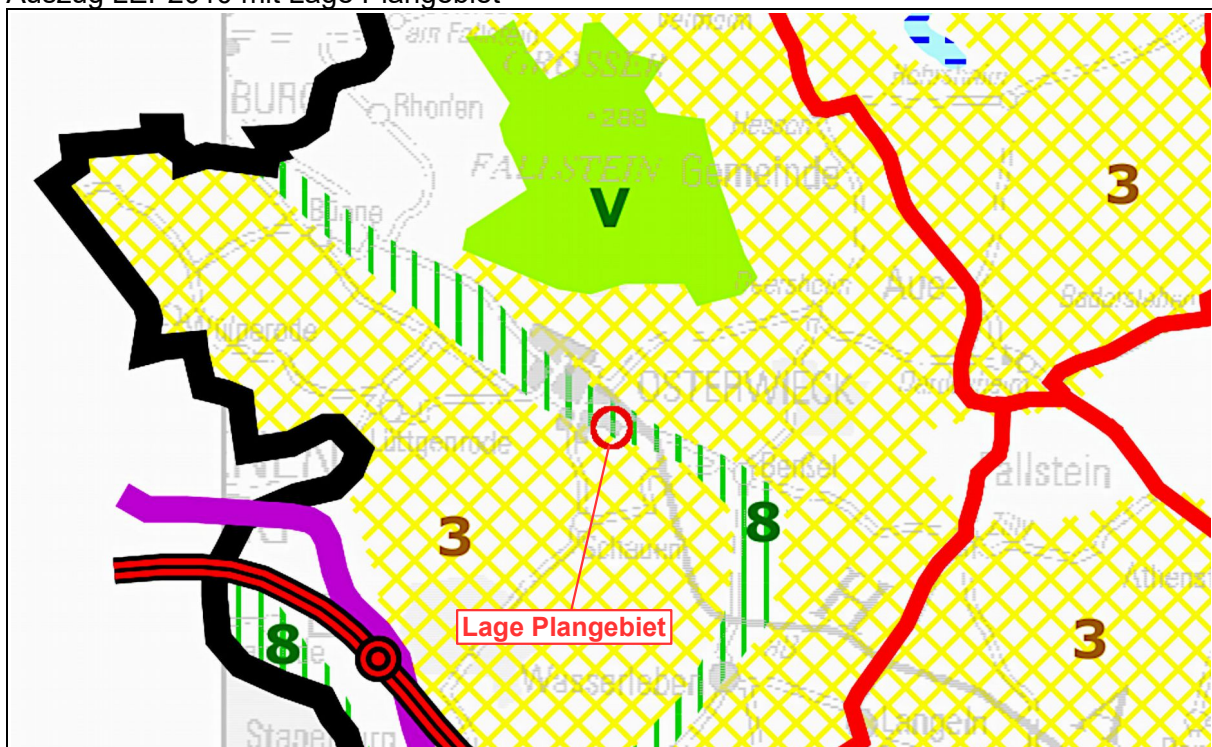


Abb. 7: Zeichnerische Darstellung LEP 2010, Karte: TÜK / 07/20108 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Im LEP 2010 wurden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

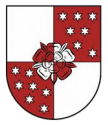
Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Die Stadt Osterwieck ist gem. des Sachlichen Teilplans (SaTP) Zentralörtliche Gliederung des REPHarz ein Grundzentrum.

Die Stadt Dardesheim hat eine grundzentrale Teilfunktion: Dardesheim, Dingelstedt und Badersleben teilen sich die Funktion eines Grundzentrums. Der Ortschaft Dardesheim wird im SaTP zentralörtliche Gliederung explizit die grundzentrale Funktion „Sekundarschule“ zugeordnet. Alle anderen Entwicklungen sind am Eigenbedarf eines nichtzentralen Ortes auszurichten.

Die Ortschaften Deersheim, Schauen und Stötterlingen 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.

Die Darstellung einer mit ca. 2,0 ha relativ kleinen Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage des Grundzentrums Osterwieck überschreitet den Rahmen der Eigenentwicklung nicht und entspricht ebenfalls dem grundzentralen Versorgungsauftrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Zudem wird eine bereits durch Besiedlung vorgeprägte Fläche im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung genutzt. Der Neuinanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen, insbesondere Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald, wird nicht begründet und damit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

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.

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Auf die für die vorliegende Planung bedeutsamen Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird konkret und auf das jeweilige Gebiet und seine Belange bezogen eingegangen.

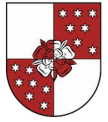
Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines Ökologisches Verbundsystem (VBG ÖVS) „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ und „Fallstein Huy“ (LEP 2010, Ziffer SaTP.1, G 122)

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

Das Plangebietes liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets (VBG) ÖVS „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage (westlich und nördlich) sowie seine Vorprägung (Besiedlung) sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet und seiner Umgebung nicht umsetzbar. Daher ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes ÖVS infolge der Planung nicht zu erwarten.

Weitere konkrete Vorgaben für den Geltungsbereich werden seitens des LEP 2010 nicht gemacht. Aus den genannten Gründen steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2010 nicht entgegen.



6.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Auszug REPHarz mit Lage Plangebiet

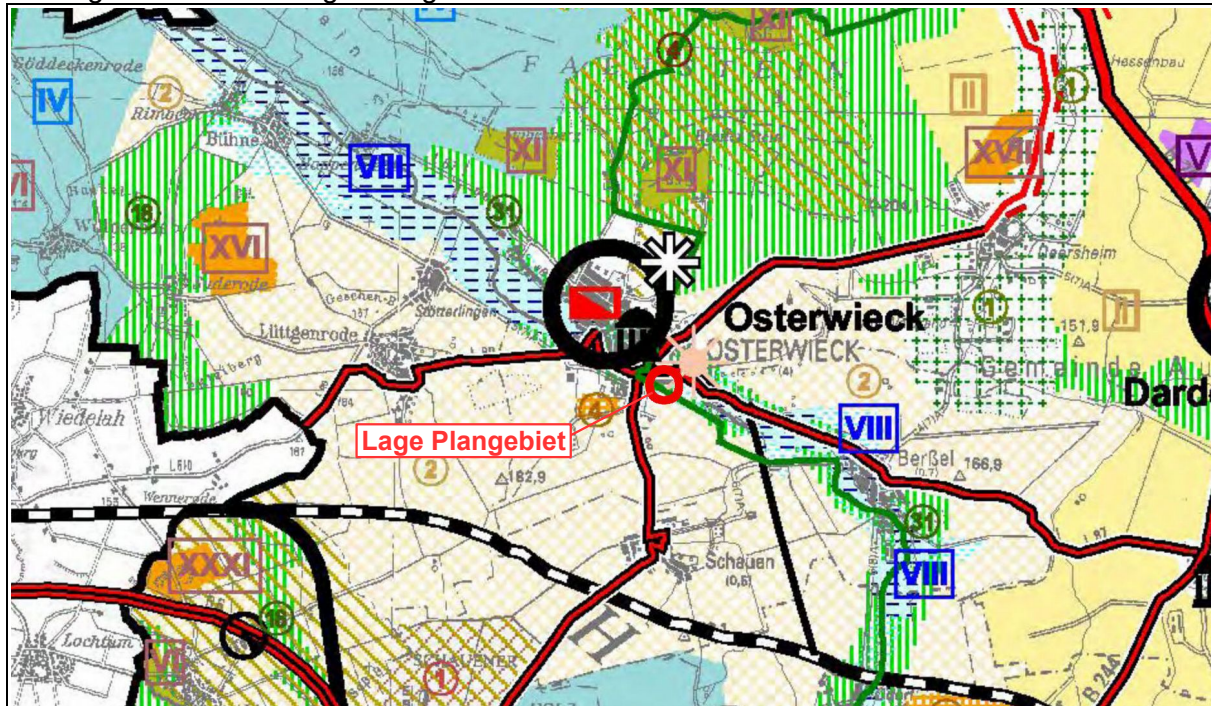


Abb. 8: Auszug aus zeichn. Darstellung REPHarz, [TÜK / 02/2008 © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)]

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

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.

Gemäß 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und ist bereits durch Gartennutzung von Besiedlung und Bebauung geprägt und teilweise erschlossen. Durch die bauliche Nutzung dieser bereits stark anthropogen vorgeprägten Brachfläche wird der Neuinanspruchnahme von bisher unbesiedelten Flächen für bauliche Nutzungen entgegen gewirkt und damit auch der Zersiedelung der Landschaft. Als Abrundung der Ortslage wirkt die Planung positiv im Sinne der Siedlungskonzentration.

Ein raumordnerischer Konflikt ist somit nicht erkennbar.

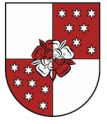
Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung (SaTP) des REPHarz

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22 km Entfernung.

Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

Gem. Ziel Z 17 des SaTP sind in den Zentralen Orten entsprechend ihrer Zentralitätsstufe für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf entwicklungsfähige Flächen zur Wahrnehmung der in Ziel Z 3 genannten Funktionen bereitzustellen – für Osterwieck insbesondere die Entwicklung als Wohnstandort.

Basis für den konkreten Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs ist der Grundsatz G 21 des SaTP: Städtebauliche Planungen gemäß Z 17 bis G 20 sollen eine Flächenbilanz mit der Analyse der unausgelasteten und brachliegenden Flächen enthalten. Bei der Ermittlung des



Bedarfs an Wohnbauflächen in den Zentralen und nichtzentralen Orten sollen analysiert werden:

- eine Flächenbilanz mit Analyse der **unausgelasteten und brachliegenden Flächen**,
- die natürliche **Bevölkerungsentwicklung**,
- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf der Basis der aktuellen **Regionalisierten Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes,
- die Entwicklung der **Haushaltsstruktur** und
- die durchschnittlichen **Grundstücksgrößen** pro Wohneinheit.

Zum zu Grunde zu legenden Betrachtungsgebiet für die erstellende Flächenbilanz mit Analyse der unausgelasteten und brachliegenden Flächen trifft die Begründung des SaTP Zentralörtliche Gliederung zum Pkt. „3.2.4. Siedlungsentwicklung in Zentralen und nichtzentralen Orten“ eindeutige Aussagen:

„Das im LEP2010 und im REPHarz angewandte raumordnerische Instrument des Zentrale-Orte-Systems zur Steuerung der Leistungserbringung der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung in den Kommunen hat als räumlichen Bezugspunkt vorrangig den „Ort“ bzw. die Siedlung im Blick.

Konnte man vor der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt vielfach den Ort mit der Gemeinde räumlich gleichsetzen, ist dieses angesichts der deutlich vergrößerten Gemeindestrukturen nun nicht mehr möglich. Die jetzigen 18 Einheits- und Verbandsgemeinden der Planungsregion setzen sich aus fast 200 Ortsteilen bzw. „Orten“ zusammen, wobei die Anzahl der Ortsteile in den Einheits- und Verbandsgemeinden zwischen minimal 3 (Stadt Ilsenburg) und maximal 17 Ortsteilen (Stadt Osterwieck und Gemeinde Südharz, Ortsteilanzahl gemäß ZOK) reicht. Selbst die Mitgliedsgemeinden der beiden in der Planungsregion befindlichen Verbandsgemeinden bestehen mehrheitlich aus mehreren Ortsteilen bzw. „Orten“.

Mit G 20 wird in Verbindung mit Z 19 (Z 26 LEP2010) klargestellt, dass als Bewertungsmaßstab für die Eigenentwicklung im Falle städtebaulicher Planungen für Wohnbau- und Gewerbeflächen in nichtzentralen Orten auf die örtlichen Bedürfnisse und damit auf die Eigenentwicklung des Ortes abgestellt wird (also auf den „Ort“ bzw. auf die Siedlung und nicht auf die Gemeinde als Ganzes). Nur so können die o.g. weiteren Zersiedlungstendenzen vermieden werden.

Lediglich in Ausnahmefällen, z.B. in Einheitsgemeinden ohne Zentralen Ort, kann im Rahmen einer gesamträumlichen Planungskonzeption zur städtebaulichen Entwicklung (z.B. Flächennutzungsplan) oder hinsichtlich der Übernahme von Funktionen der Daseinsvorsorge bei Planungen in einem Ort auf den Eigenbedarf der Gemeinde abgestellt werden.“⁸

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Für die Ermittlung des grundzentralen Bedarfs aufgrund der zentralörtlichen Funktion Osterwiecks ist zusätzlich der zugehörige Verflechtungsbereich maßgeblich. Die ausführliche Bedarfsermittlung für Wohnungsbau findet sich im Anhang I der Begründung.

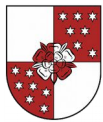
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das Grundzentrum Osterwieck im Betrachtungszeitraum **2026 - 2040** unter Berücksichtigung der in Baulücken und baurechtliche gesicherten Flächen zur Verfügung stehenden Reserven **weiterer Bedarf** in Höhe von **74 Grundstücken für Eigenheime bzw. 6 ha Wohnbaufläche besteht**.

Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb des ermittelten Bedarfs und entspricht damit den Vorgaben des Grundsatzes G 21.

Durchschnittliche Grundstücksgröße pro Wohneinheit

Gem. der Publikation „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum“ des Referats „Wohnungs- und Immobilienmärkte“ beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom September 2017 beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße in ländlichen Kreisen – hierzu gehört der Landkreis Harz – ca. 749 m².

⁸ SaTP Zentralörtliche Gliederung, S. 22, 4. Absatz



Dieser Wert wird auch für Grundstücksgrößen im Gebiet der EHG Stadt Osterwieck angenommen.

Fazit

Im Plangebiet mit einer Fläche von rd. 2,0 ha sollen Wohnnutzungen entwickelt werden. Abzüglich 10-15 % der Fläche für Erschließung und Begrünung blieben ca. 1,8 - 1,9 ha Bauland. Unter Ansatz der durchschnittliche Grundstücksgröße in ländlichen Kreisen von 749 m² ergeben sich ca. 24 - 25 Baugrundstücke.

Diese Werte liegen deutlich unterhalb des unter Berücksichtigung der Bauflächenreserven noch ermittelten Eigenbedarfs von rd. 100 Grundstücken / rd. 7,5 ha Fläche für Wohnen im Grundzentrum Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich.

Berücksichtigt man, dass im grundzentralen Verflechtungsbereich derzeit rd. 11.000 Menschen leben und im Ortsteil Osterwieck ca. 3.600 (33% der Einwohner im grundzentralen Verflechtungsbereich), so erscheint der Umfang der im Plangebiet entstehenden Wohnbaufläche von rd. 1,8 ha gemittelt (ca. 37% des gemittelten Gesamtbedarfes inkl. Verflechtungsbereich) - auch vor dem Hintergrund des Eigenbedarfs der anderen Ortsteile in der EHG Stadt Osterwieck - vertretbar.

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des Rahmens, den der ermittelte grundzentrale Bedarf für Wohnbauflächen in Osterwieck vorgibt (vgl. Anhang I), schöpft ihn jedoch nicht voll aus. Auch nach Umsetzung der Planung besteht weiterer Bedarf an Wohnbauflächen in Osterwieck von ca. 50 Baugrundstücken auf rd. 4 ha Fläche.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten des REPHarz berührt.

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

Vorbehaltsgebiet (VBG) Hochwasserschutz Nr. VIII „Ilse / Ilsenburg-Veckenstedt“

Zu den im REPHarz ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz gehören i.W. *„... die sonstigen Auenbereiche der genannten Fließgewässer, die erst beim Überschreiten des Bemessungshochwassers, das zur Festlegung der Überschwemmungsgebiete bzw. der Vorranggebiete für Hochwasserschutz führt (in der Regel HQ 100, z.T. bis HQ 200), überschwemmt werden können.“*⁹

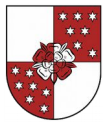
Das Plangebiet liegt im VBG Hochwasserschutz Nr. VIII „Ilse / Ilsenburg-Veckenstedt“.

Stand des REPHarz und damit auch der dort festgelegten VBG Hochwasserschutz ist spätestens 2009.

Im Jahr 2013 wurden die Überschwemmungsgebiete und die Hochwassergefahrenkarten u.a. aufgrund realisierter Hochwasserschutzmaßnahmen z.B. auch für das Gewässer Ilse aktualisiert und angepasst.

Die aktuellen Daten weisen erhebliche Abweichungen zu den älteren VBG Hochwasserschutz des REPHarz auf. Daher wird nachstehend für das Plangebiet anhand aktueller Karten überprüft, ob nach aktuellem Kenntnisstand jeweils eine Gefährdung durch Hochwasser besteht.

⁹ Begründungsteil REPHarz zu Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz: 4.5.1 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz, Absatz „zu Ziel 1“, 2009



Auszug Karte Überschwemmungsgebiet „Ilse“ (HQ100) und Plangebiet

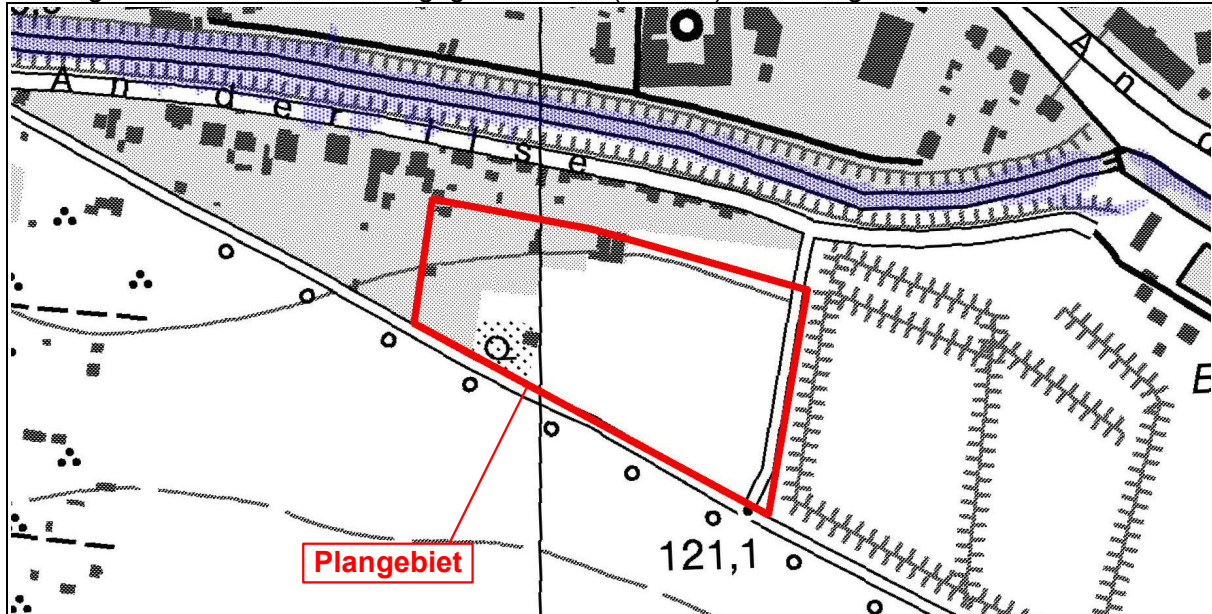


Abb. 9: Quelle: Geoinf. LVwA 01.06.2026, 10:00 Uhr
https://gfi.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet

Das Plangebiet liegt nach aktueller Datenlage vollständig außerhalb des von einem HQ100-Hochwasser betroffenen Bereiches (lila schraffiert, ca. 40 m nördlich des Plangebietes).

Auszug Hochwassergefahrenkarte Extremhochwasser HQ200 und Plangebiet

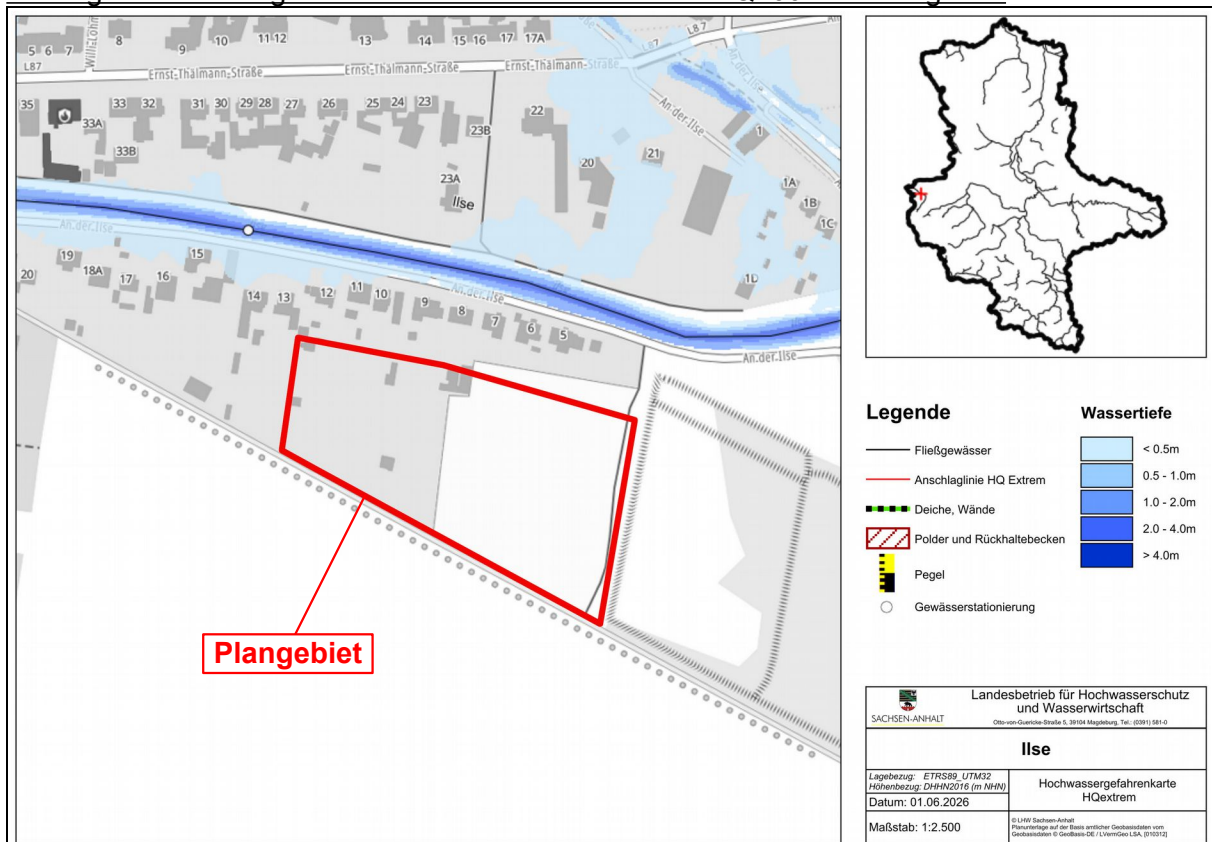
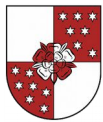


Abb. 10: Quelle: LfW 01.06.2026, 10:15 Uhr <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html>

Unter Extremhochwasser versteht man ein Hochwasserereignis, dass seltener als alle 200 Jahre eintritt (HQ200) und alle Hochwasserschutzmaßnahmen überwindet. Gemäß der aktu-



ellen Hochwassergefahrenkarte des LHW für ein HQ200-Ereignis liegt das Plangebiet auch außerhalb des Überflutungsbereiches eines Extremhochwassers. Das bedeutet, dass auch nach Versagen aller Hochwasserschutzmaßnahmen nicht zu erwarten ist, dass das Plangebiet von einem Hochwasserereignis betroffen sein wird.

Somit ist grundsätzlich kein Schadenspotenzial infolge von Hochwasser zu erwarten.

Aufgrund der vorstehend geführten Analyse ist davon auszugehen, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP2010 bezüglich des Vorranggebiets für Hochwasserschutz VIII „Ilse“ nicht entgegensteht.

VBG ÖVS Nr. 31 „Ilseae und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“

Das Plangebiet liegt bis auf einen Teil im Südosten innerhalb des VBG ÖVS Nr. 31 „Ilseae und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“. Wie schon zum gleichlautenden VBG ÖVS des LEP 2010 erläutert, sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage (westlich und nördlich) sowie seine Vorprägung (Gartennutzung) die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet und seiner Umgebung nicht umsetzbar. Daher ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes ÖVS infolge der Planung nicht zu erwarten.

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe (Pkt. 4.4.1 REPHarz)

Gem. Ziel Z 2 zum Pkt. Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sind Industrie- und Gewerbegebiete in den zentralen Orten schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Osterwieck hat den Status eines Grundzentrums und kann somit diesem Ziel der Regionalplanung folgen.

Im Ziel Z2 wird Osterwieck zudem neben anderen als Vorrangstandort, der regionale Bedeutung für Industrie und Gewerbe besitzt, aufgeführt.

Der Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ist mittelbar von Bedeutung für das Plangebiet. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnnutzungen. Dies ist mit den Zielen des Vorrangstandortes Industrie und Gewerbe vereinbar, da für die Familien von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung vor Ort geschaffen und so Wege zum Arbeitsplatz minimiert werden können.

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

Fazit

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

7. SCHUTZGEBIETE

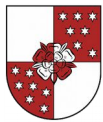
Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.

8. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf erarbeitet. Im Umweltbericht wird auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes eingegangen.

9. VERKEHRSSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „An der Ilse“ erschlossen.



10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet kann an die im öffentlichen Straßenraum der Straße „An der Ilse“ vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

11. IMMISSIONEN

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnnutzungen. Dies entspricht dem vor Ort vorgefundenen Gebietscharakter.

Angrenzend im Norden des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen, auch im Westen haben sich in jüngerer Vergangenheit Wohnnutzungen entwickelt. Aufgrund der gleichartigen Nutzungen sind keine Konflikte zu erwarten.

Auch von den westlich angrenzenden Gärten ausgehend sind Beeinträchtigungen der Schutzansprüche von Wohnnutzungen im Plangebiet nicht wahrscheinlich.

Im Süden des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „An der Ilse“ befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen.

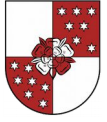
Aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen können Immissionen (Staub, Lärm, Licht) auf das Plangebiet einwirken. Diese treten jedoch überwiegend zur Ernte und Aussaat – dies entspricht einer 4- bis 6-maligen Bewirtschaftung mit Landmaschinen pro Jahr – und auch dann nur zeitlich beschränkt auf.

Im wesentlichen entstehen die Immissionen aus der Bewirtschaftung durch Passieren der landwirtschaftlichen Fahrzeuge. Die Arbeiten für Aussaat und Ernte erfolgen in streifenförmiger Befahrung der Ackerfläche (Arbeitsbreiten ca. 5 m – 20 m). Deshalb befinden sich die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nur sehr kurzzeitig in einem immissionsschutzrechtlich relevanten Abstand zum Plangebiet – insbesondere wenn man abmindernde Faktoren wie Wind, Bodendämpfung usw. mit einbezieht.

Es ist daher davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen aus der Bewirtschaftung diesen Rahmen einhalten und somit keine wesentliche Beeinträchtigung der künftigen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet verursachen werden.

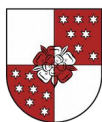
Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Büro Hessen im Juni 2026



12. ANHANG

Anhang I – Bedarfsermittlung Wohnbauflächen



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für Osterwieck

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen im Rahmen des Eigenbedarfs und der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Osterwieck geschaffen werden.

Daher wird nachfolgend der Eigenbedarf für Osterwieck und gem. Ziel Z 17 der Bedarf für Wohnen im zugehörigen Verflechtungsbereich dargestellt.

Verflechtungsbereich Grundzentrum Osterwieck

Der grundzentrale Verflechtungsbereich hat am nordöstlichen Rand (Gemarkung Rohrsheim) und im südlichen Randbereich (Gemarkung Wasserleben) signifikante Überschneidungen mit den grundzentralen Verflechtungsbereichen der jeweils angrenzenden Zentralen Orte⁴.

Die Einwohnerzahl des grundzentralen Verflechtungsbereiches Osterwieck beträgt ca. 12.100 (Stand 31.12.2010)¹⁰.

Sie bildet eine der Grundlagen für die Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen im Verflechtungsbereich.

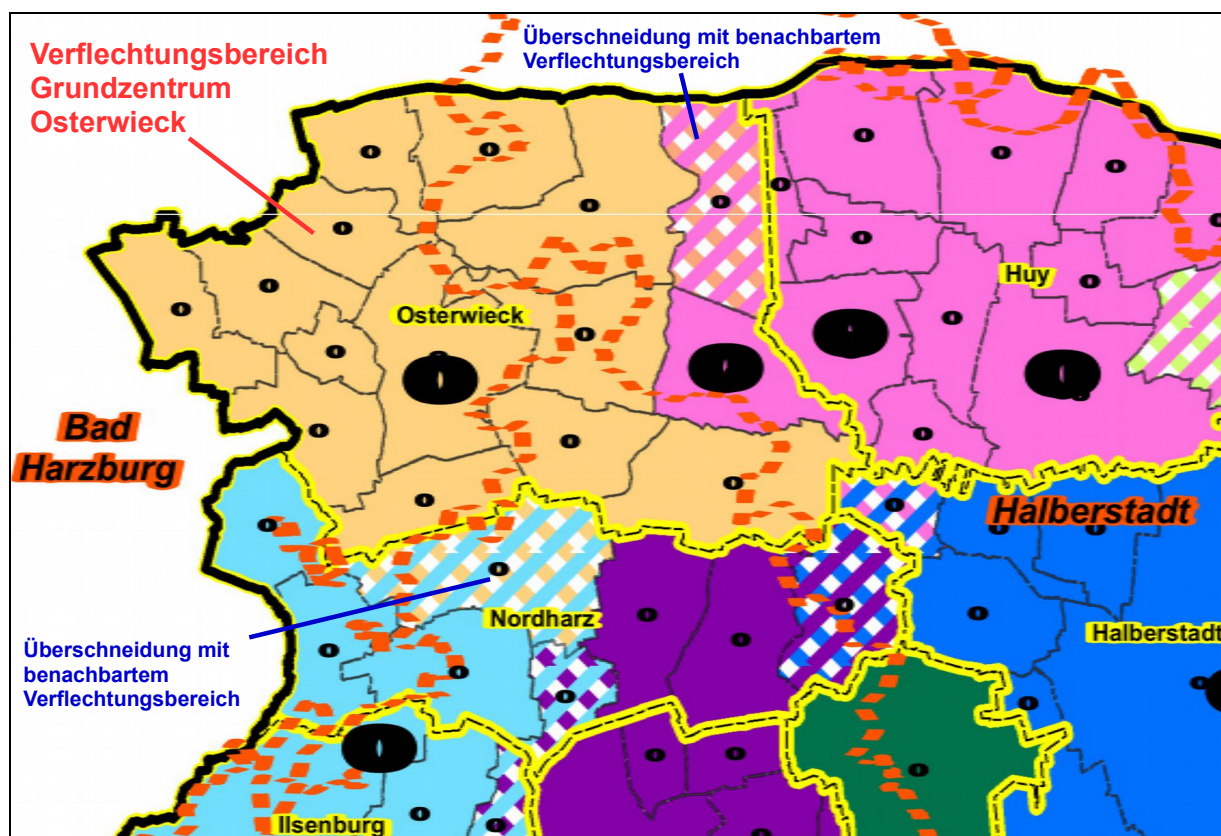
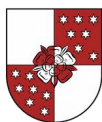


Abb. 11 Auszug Karte der ungefähren Verflechtungsbereiche des SaTP

¹⁰Anlage 2 SaTP des REPHarz „Kurzbeurteilung der einzelnen Grundzentren“

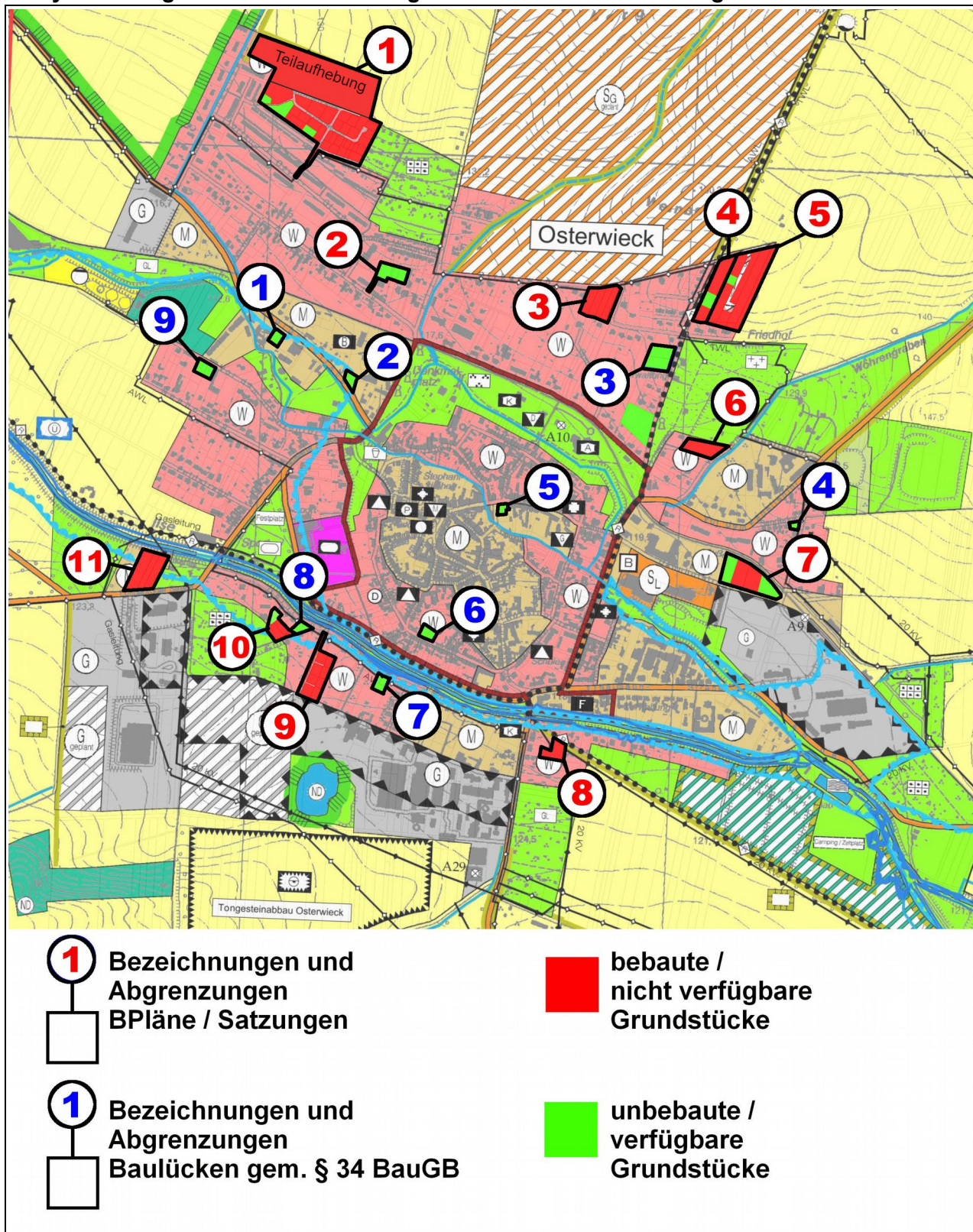


Anhang I

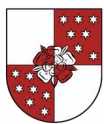
Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

Analyse unausgelasteter und brachliegender Flächen in der Ortslage Osterwieck



Kartengrundlage: [TK10 + ALK/01/2015] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6011141/2011



Anhang I

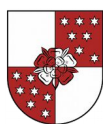
Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

In Osterwieck sind nach Ortsbegehung, Rücksprache mit Ortskundigen, Luftbildauswertung und Analyse des FNP folgende Flächenpotenziale für Wohnnutzung in rechtskräftigen Bauleitplanungen bzw. Baulücken vorhanden (Lage siehe nebenstehende Karte):

Flächenbilanz Wohnnutzungen

Nr.	BPlan/Satzung bzw. Baulücke	bebaut / nicht verfügbar			verfügbar		
1	BPlan Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“, Stand: 2. Änderung, Beschluss Teil- aufhebung: 09.04.2026	25 St.	rd.	18.940 m ² ca.	4 St.	ca.	2580 m ²
		teilw.		MFH			
2	BPlan „Am Warberg“	1 St.	rd.	2640 m ² ca.	1 St.	rd.	2640 m ²
3	Ergänzungssatzung „Birkenweg“	3 St.	rd.	5320 m ² ca.	0 St.		0 m ²
4	BPlan „Fichtenweg II“	5 St.	rd.	4690 m ² ca.	1 St.	rd.	990 m ²
5	BPlan „Fichtenweg“	17 St.	rd.	11790 m ² ca.	2 St.	rd.	1130 m ²
6	BPlan „Vor dem Kapellentor“	1 St.	rd.	2980 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
7	BPlan „Bahnhofstraße II“	2 St.	rd.	4000 m ² ca.	4 St.	rd.	3550 m ²
8	BPlan „An der Ilse“	1 St.	rd.	1980 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
9	BPlan „Heinrich-Heine-Straße IV“	7 St.	rd.	4770 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
10	BPlan „Hinter dem Schützenkrüge“	1 St.	rd.	1560 m ² ca.	1 St.	rd.	590 m ²
11	BPlan „Wiegmann“ (Mischnutzung Gewerbe/ Wohnen)	1 St.	rd.	5000 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
Zwischensumme					13 St.	rd.	6.210 m²
verfügbare baurechtlich gesicherte Flächen							
1	Hornburger Straße				1 St.	rd.	900 m ²
2	Hornburger Straße				1 St.	rd.	850 m ²
3	Fichtenweg				2 St.	rd.	1500 m ²
4	Sandbrink				1 St.	rd.	390 m ²
5	Stobenplatz				1 St.	rd.	540 m ²
6	Gartenstraße				2 St.	rd.	1025 m ²
7	Heinrich-Heine-Straße				2 St.	rd.	1100 m ²
8	Heinrich-Heine-Straße				1 St.	rd.	890 m ²
9	Vor dem Schulzentor				2 St.	rd.	1360 m ²
Zwischensumme verfügbare Flächen in Baulücken					13 St.	rd.	8.555 m²
Gesamtsumme verfügbare Flächen / Grundstücke					26 St.	rd.	14.765 m²



Anhang I Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck Stand: Juni 2026

Im Ergebnis der Flächenbilanz ist festzustellen, dass innerhalb der Ortslage Osterwiecks folgende Flächenpotenziale verfügbar sind:

- 13 Baugrundstücke mit insgesamt 6.210 m² in rechtskräftigen Bebauungsplänen,
- 13 Baugrundstücke mit insgesamt 8.555 m² Fläche innerhalb von Baulücken.

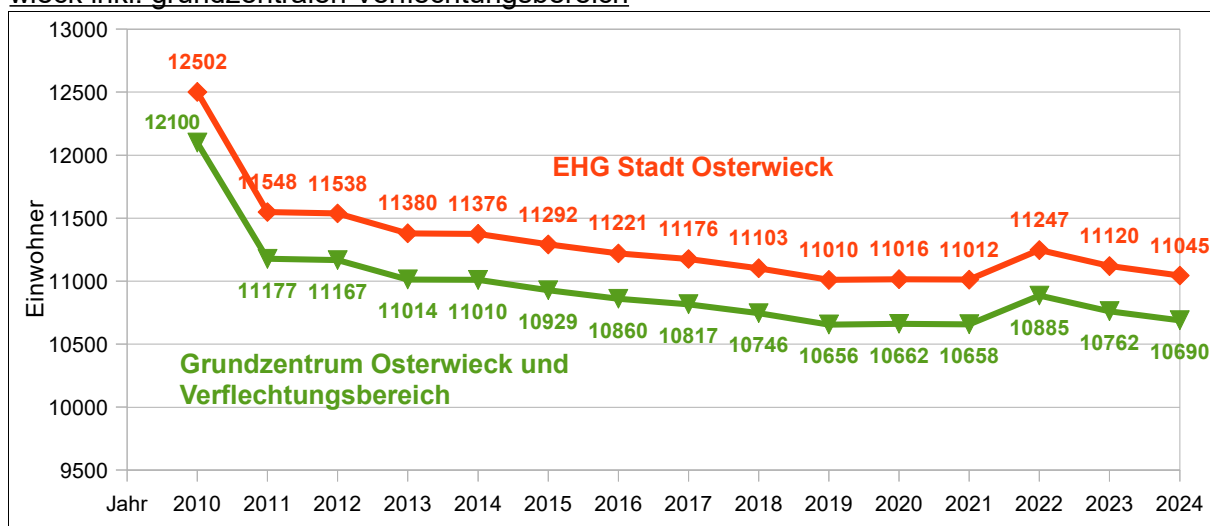
In Summe konnten rd. 14.765 m² (rd. 1,4 ha bzw. 26 Grundstücke) an potenziellen Flächen für die Entwicklung zu Wohnzwecken ermittelt werden - vorausgesetzt, dass diese Flächen von den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden. Bei Kurzrecherchen auf Immobilienportalen im Juni 2026 konnte im Ortsteil Osterwieck ein Grundstück gefunden werden, das zum Verkauf steht. Dieses ist jedoch eines der freien Grundstücke am Fichtenweg und bereits in der vorstehenden Tabelle „Flächenbilanz Wohnnutzungen“ berücksichtigt.

Bevölkerungsentwicklung und regionalisierte Bevölkerungsprognose

Für den Bevölkerungsstand liegen statistische Werte nur auf der Ebene der gesamten Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Einwohnerzahlen des zugehörigen grundzentralen Verflechtungsbereiches annähernd analog entwickelt haben. Als Ausgangswert werden die Einwohnerzahlen der EHG Stadt Osterwieck und des Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Osterwieck aus dem Jahr 2010 (aus Anlage 2 SaTP) angenommen. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Folgejahren wird proportional zur Entwicklung in der EHG Stadt Osterwieck errechnet.

Die aktuellsten Werte für Bevölkerungsstände der EHG Stadt Osterwieck, des Landkreis Harz und für Sachsen-Anhalt stehen für das Jahr 2024 zur Verfügung. Es soll der Zeitraum von 2010 bis 2024, also 15 Jahre, betrachtet werden.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der EHG Stadt Osterwieck und im Grundzentrum Osterwieck inkl. grundzentralen Verflechtungsbereich

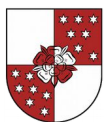


Quellen: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)

Insgesamt ist von 2010 bis 2024 in der EHG Stadt Osterwieck ein Rückgang der Einwohnerzahl um 1.457 Personen und davon abgeleitet im Verflechtungsbereich um 1.410 Personen festzustellen (-11,7%). Der Abwärtstrend entspricht vom Umfang her fast genau dem Bevölkerungsrückgang im Landkreis Harz. Der Bevölkerungsrückgang im Land Sachsen-Anhalt jedoch ist deutlich geringer.

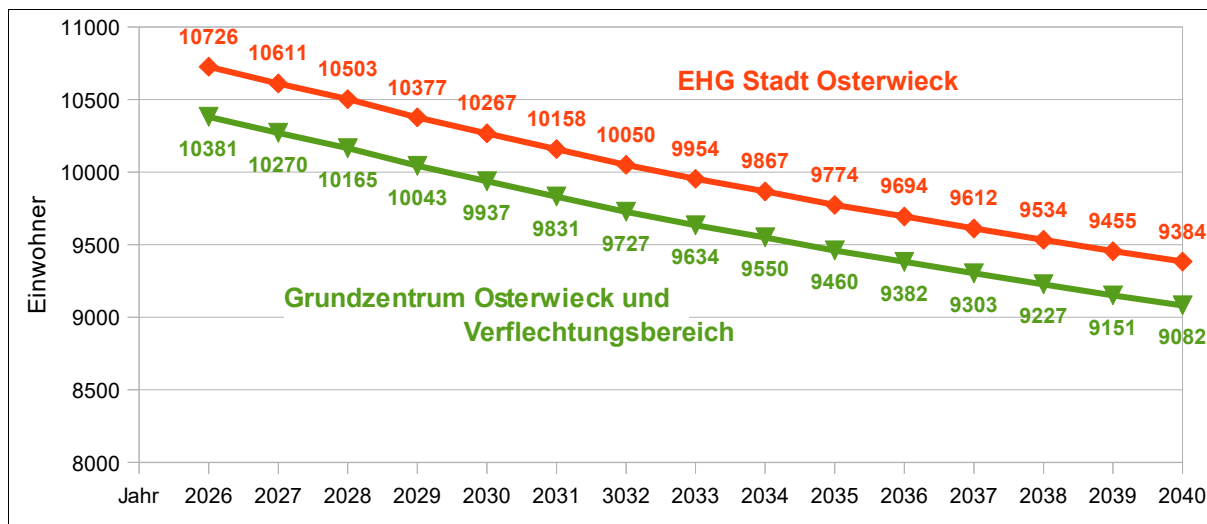
2010 - 2024	Sachsen-Anhalt	Landkreis Harz	Osterwieck und Verflechtungsbereich
Bevölkerungsentw.	-8,5 %	-11,6%	-11,7%

Quellen: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)



Anhang I Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck Stand: Juni 2026

8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes 2022 bis 2040 (8. RBP)
Auch für die regionalisierte Bevölkerungsprognose stehen nur Daten für die EHG Stadt Osterwieck zur Verfügung. Daher wird auch hier die Prognose für den grundzentralen Verflechtungsbereich proportional abgeleitet. Es wird auch hierbei ein Zeitraum von 15 Jahren betrachtet (2026 bis 2040).



Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)

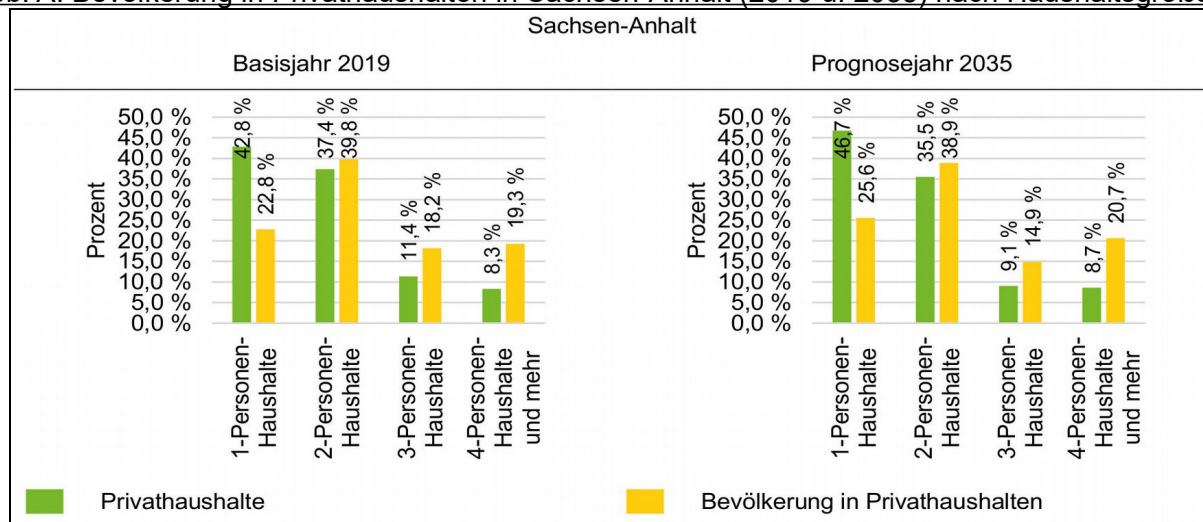
Zusammengefasst ist gem. 8. RBP im Zeitraum 2020-2030 mit folgender Entwicklung zu rechnen:

- Bevölkerungsrückgang EHG Stadt Osterwieck um ca. 1.342 auf 9.384 Einwohner,
- Bevölkerungsrückgang Verflechtungsbereich um ca. 1.299 auf 9.082 Einwohner,
- entspricht bei beiden rd. -12,5%.

Diese Annahme liegt leicht über dem bisher beobachteten Rückgang der Bevölkerung.

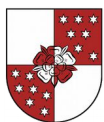
Entwicklung der Haushaltsstruktur

Abb. A: Bevölkerung in Privathaushalten in Sachsen-Anhalt (2019 u. 2035) nach Haushaltsgröße



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2022

Für die Analyse der Haushaltsstruktur wird die auch in 2026 aktuelle „1. Prognose privater Haushalte Sachsen-Anhalt - Annahmen und Ergebnisse“ (Haushaltsprognose) des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022 zugrunde gelegt. Hier wurden die betrachteten Regionen nach Gebietsspe-



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

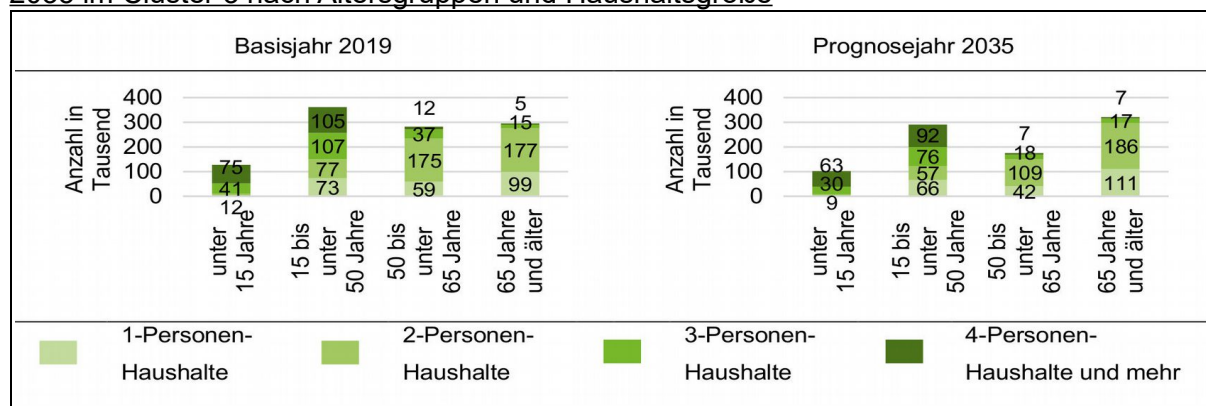
zifik in drei sogenannte „regionale Cluster“ aufgeteilt. Der Landkreis Harz als ländlich geprägte Region wurde dem Cluster 3 zugeordnet.

Der Cluster 3 umfasst vorrangig den ländlichen und dünnbesiedelten Raum von Sachsen-Anhalt. Die zum Cluster 3 gehörigen Gebiete liegen im eher peripheren, äußeren Raum des Landes. Sie sind durch vergleichsweise hohe Altersdurchschnitte und damit einer Wohnbevölkerung in kleineren Haushalten gekennzeichnet.

Gem. Haushaltsprognose wird die Struktur der Haushalte zukünftig und sehr deutlich dem demografischen Wandlungsprozess unterliegen. Das Basisjahr 2019 zeigte, dass die Generation der Eltern (15 bis unter 50 Jahre) rund 785.000 Personen in Privathaushalten umfasste und damit die höchste Anzahl von Personen in Privathaushalten bildete.

Mit 566.000 zählenden Personen in Privathaushalten folgte die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter.

Abb. B - Personen in Privathaushalten in Tausend im Basisjahr 2019 gegenüber dem Prognosejahr 2035 im Cluster 3 nach Altersgruppen und Haushaltsgröße



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2022

Für das Jahr 2035 schätzt die Prognose einen signifikanten Rückgang der Personenzahl in Privathaushalten in der Generation der Eltern. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Personen in Privathaushalten in der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter. In Zukunft wird diese Alterskohorte bezüglich der demografischen Struktur der Haushalte im Land an Bedeutung gewinnen (vgl. Abbildung B).

Die Zunahme wird vor allem durch den Alterungsprozess bedingt. Wie stark dieser Prozess ausfällt, hängt wiederum von der demografischen Struktur im Basisjahr ab.

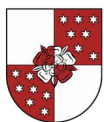
Die Cluster 2 und 3 (u.a. Landkreis Harz), die dem ländlichen Raum zuzurechnen sind, verfügten im Basisjahr 2019 über eine deutlich schlechtere Altersstruktur als der Cluster 1, der die beiden Großstädte umfasst.

Es ist zu erwarten, dass die Generation der Eltern auch in den Jahren bis 2035 deutlich die Altersgruppe mit der höchsten Anzahl privater Haushalte bleiben wird.

In den ländlichen Regionen des Landes sinkt die Bevölkerung in Privathaushalten in der Altersgruppe der 15- bis unter 50-Jährigen unabhängig von der Haushaltsgröße.

Jedoch sind auch hier die prognostizierten Entwicklungen der Bevölkerung in den 2- und 3-Personen-Haushalten hervorzuheben.

Für den peripheren Raum (Cluster 3) erwartet die Prognose Reduktionen von 19.000 Personen (2-Personen-Haushalt) beziehungsweise 31.000 Personen (3-Personen-Haushalt, vgl. Abb. C).

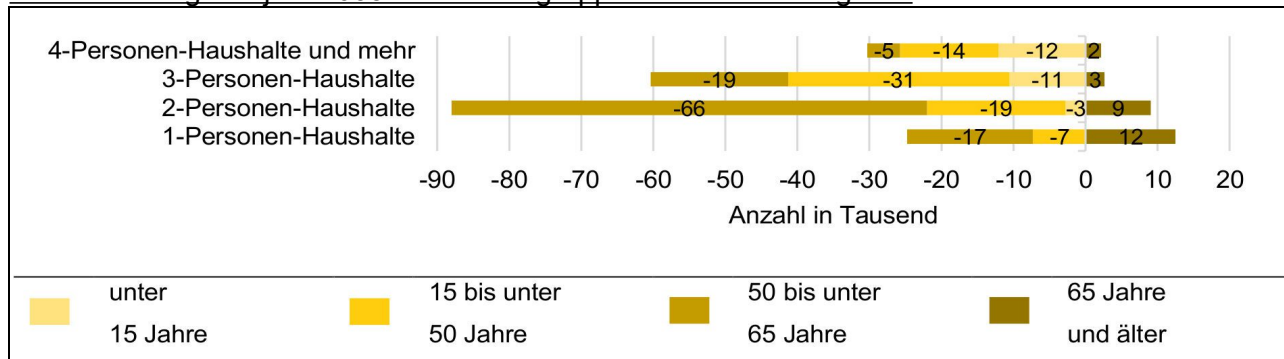


Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

Abb. C - Veränderung der Bevölkerung in Privathaushalten im Cluster 3 vom Basisjahr 2019 gegenüber dem Prognosejahr 2035 nach Altersgruppen und Haushaltsgröße



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2022

Hinsichtlich der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt geht die Prognose privater Haushalte davon aus, dass sich sowohl der Landeswert als auch die mittleren Haushaltsgrößen in allen regionalen Clustern verringern werden.

Das Modell nimmt an, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Cluster 3 von 1,9 Personen pro Haushalt im Basisjahr 2019 auf 1,8 Personen pro Haushalt im Prognosejahr 2035 verringert. Die vorausberechnete Entwicklung des Landes folgt den Vorausberechnungen im regionalen Cluster 3.

Fazit

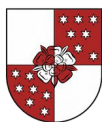
Die Prognose privater Haushalte verdeutlicht, wie sich vor allem die strukturelle Verteilung der Privathaushalte auf verschiedene Größenklassen im Bundesland mittelfristig verändern kann.

Die 8. RBP zeigte bereits, dass die demografische Situation im Bundesland ausschlaggebend für die zukünftige Entwicklung sein wird. Dies wirkt auch auf die Bildung der privaten Haushalte nach. Das Modell zeigt, dass sich die Gestaltung von Wohnraum und infrastrukturellen Versorgungsmöglichkeiten zunehmend an Haushalten orientieren muss, die von hochbetagten Menschen bewohnt und bewirtschaftet werden.

Es wird vornehmlich die kleinen Haushaltsgrößen geben und maßgebliche Nachfragezuwächse werden nur noch in ausgewählten Haushaltsgrößen in den beiden Großstädten erfolgen.

Damit steht insbesondere die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt – mit stark gestiegenen Preisen, stetig steigenden Anzahl an Wohnungen und hohem Nachfragedruck – einer demografischen Entwicklung mit zu erwartendem und deutlichem Nachfragerückgang gegenüber. Auch in den beiden sachsen-anhaltischen Großstädte kann es zu selektiven Nachfragerückgängen kommen.

Trotz sinkender Bevölkerung, und damit verbundenen, abnehmenden Haushaltszahlen in der Kinder- und der Elterngeneration, sollte auch für diese Generationen der Sozialraum weiterhin attraktiv gestaltet und qualitativ verbessert werden.



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

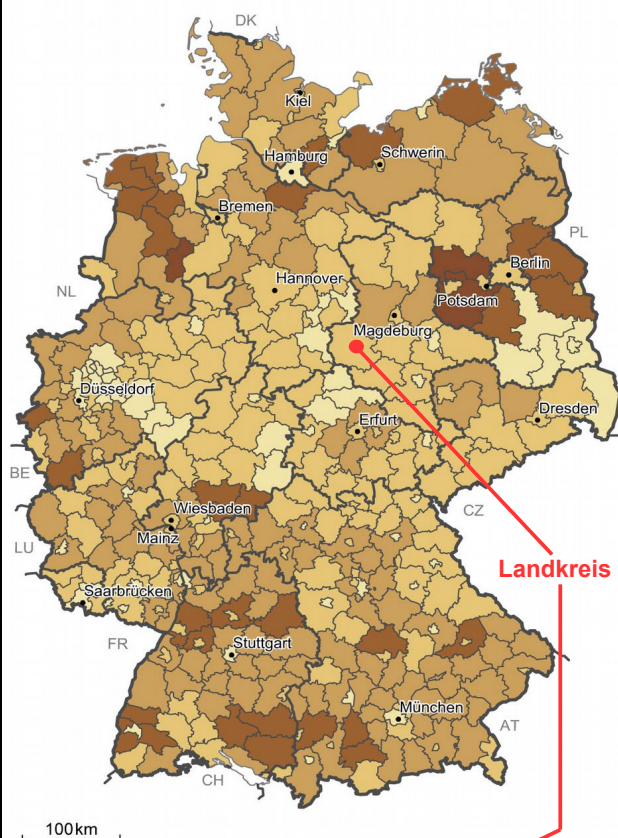
Stand: Juni 2026

Ermittlung Wohnbauflächenbedarf für Osterwieck und grundzentralen Verflechtungsbereich

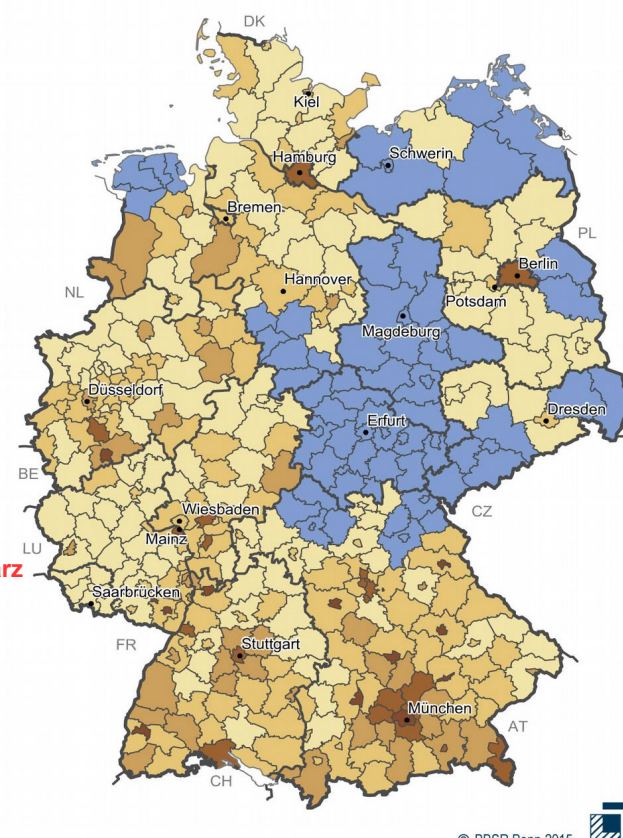
Zur Erarbeitung der Bedarfsprognose stehen keine gemeindeschaffen Daten zur Verfügung. Deshalb wird die auf die Landkreisebene bezogene Wohnungsmarktprognose 2030 „Neubaubedarf nach Gebäudearten“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR) genutzt.

Neubaubedarf nach Gebäudeart 2015 bis 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser

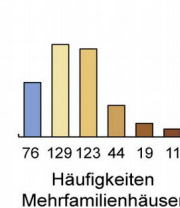
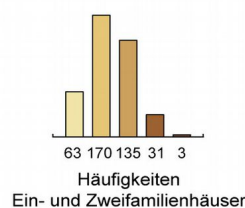


Mehrfamilienhäuser



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020

- kein Neubaubedarf
- bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

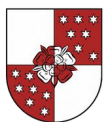


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013

Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

Quelle: BBSR - Wohnungsmarktprognose 2030

Dem Landkreis Harz wird in der vorstehenden Karte für den Zeitraum 2015 - 2020 ein durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von 10 bis unter 20 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner prognostiziert. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird kein Bedarf erwartet. Für den Zeitraum bis 2030 stehen auf den Webseiten des BBSR weitere Tabellen zur Verfügung. Im Landkreis Harz wird im Zeitraum 2023 - 2030 ein Jahresbedarf von 6,8 Wohnungen



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

je 10.000 Einwohner prognostiziert¹¹.

Um einen relevanten Prognosezeitraum von 15 Jahren (orientiert am Planungshorizont FNP) betrachten zu können, werden die Werte bis 2036 proportional weitergeführt. Da die ermittelten Bedarfe des BBSR auf Einwohnerzahlen bezogen werden, können für die Prognose des Neubaubedarfs die aus der regionalisierten Daten der 8. RBP des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ermittelten Werte für Osterwieck bzw. den zugehörigen Verflechtungsbereich verwendet werden.

Bauflächenbedarf für Eigenentwicklung Wohnungsbau in Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich

8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose abgeleitet für Grundzentrum Osterwieck mit Ver- flechtungsbereich		Werte Neubaubedarf Wohnungsmarktpro- gnose BBSR ¹² je 10.000 Einwohner
		6,8 Whg. / Jahr
2026:	10.381	7,06
2027:	10.270	6,98
2028:	10.165	6,98
2029:	10.043	6,83
2030:	9.937	6,76
2031:	9.831	6,69
2032:	9.727	6,61
2033:	9.634	6,55
2034:	9.550	6,49
2035:	9.460	6,43
2036:	9.382	6,38
2037:	9.303	6,33
2038:	9.227	6,27
2039:	9.151	6,22
2040:	9.082	6,18
Summe 2026-2040:		98,77

Datenquellen: Einwohnerzahl Grundzentrum Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich, 8. RBP und BBSR Wohnungsmarktprognose 2030

Gem. BBSR - Wohnungsmarktprognose 2030 (siehe Abb. Neubaubedarf nach Gebäudeart) besteht der Bedarf ausschließlich im Segment Eigenheim.

Von 2026 - 2040 kann folgender Eigenbedarf für Wohnzwecke prognostiziert werden:

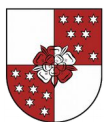
- rd. 100 Wohneinheiten (Bedarf nur im Segment Eigenheim, also rd. 100 Wohnbaugrundstücke),
- rd. 7,5 ha Wohnbauflächen bei Grundstücksgröße 749 m² in ländlichen Kreisen¹³,

Es ist nicht davon auszugehen - und auch nicht beabsichtigt – dass der gesamte ermittelte Wohnbauflächenbedarf des Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Osterwieck auch im Ortsteil Oster-

¹¹ Quelle: Webseite BBSR am 29.01.2026 um 16:20 Uhr, Excel-Tabelle Wohnungsneubaubedarfe insgesamt 2023 bis 2030 p.a.: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/Downloads/t-wohnungsmarktprognose.xlsx?__blob=publicationFile&v=2

¹² Quelle: Webseiten BBSR am 29.01.2026 um 16:20 Uhr, Tabelle Wohnungsneubaubedarfe insgesamt 2023 bis 2030 p.a.: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/Downloads/t-wohnungsmarktprognose.xlsx?__blob=publicationFile&v=2

¹³ Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Referat Wohnungs- und Immobilienmärkte: „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum“, September 2017



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

wieck umgesetzt wird.

Eine Bezifferung des Teiles des Eigenbedarfes der Ortschaften und Ortsteile im Verflechtungsbereich, der von Osterwieck im Rahmen seiner grundzentralen Funktion der Bereitstellung von Wohnbauflächen übernommen werden kann, ist schwerlich möglich. Insbesondere da gem. Ziel Z 19 und Grundsatz G 20 auch den nichtzentralen Orten die Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes zusteht.

Gegenüberstellung

Flächen- / Grundstückspotenziale in planungsrechtlich gesicherten Flächen und Baulücken	Prognose Wohnbauflächenbedarf Verflechtungsbereich	Saldo
26 Grundstücke	100 Grundstücke (WE)	-74 Grundstücke (WE)
1,5 ha	7,5 ha	-6 ha Wohnbaufläche

Fazit Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Im Prognosezeitraum 2026 - 2040 werden im Grundzentrum Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotenziale für die reine Eigenentwicklung im Bereich Wohnen benötigt:

- **74 Grundstücke bzw. 6 ha Wohnbaufläche.**

Ergänzend ist zu beachten, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht alle vorhandenen Baulücken für Wohnbaumaßnahmen verfügbar sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Bedarf. De facto werden in Osterwieck derzeit keine Baugrundstücke für Wohnungsbau auf dem Markt angeboten.

