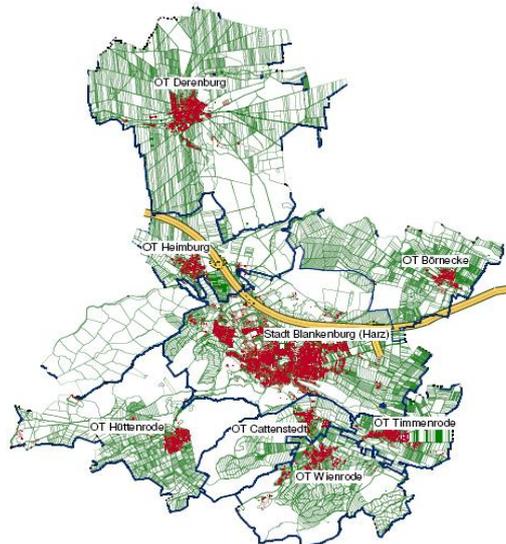


3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz)

bestehend aus der Kernstadt Blankenburg (Harz) und den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Stadt Derenburg, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode

Stand: Juni 2022 (abschließende Fassung)



erstellt durch die
Stadt Blankenburg (Harz)
Fachbereich III/ Team Stadtplanung

Inhalt

Teil I – Begründung

| | |
|--|----------|
| 1. Einleitung | Seite 2 |
| 2. Städtebauliche Situation | Seite 2 |
| 3. Planungsinhalt der 3. Änderung | Seite 6 |
| 3.1 Zu den einzelnen Änderungsbereichen | Seite 19 |
| 3.2 Hinweise aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange | Seite 26 |

Teil II – Umweltbericht

Teil I - Begründung

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blankenburg (Harz) ist seit dem 08.06.2013 wirksam. Er beinhaltet die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für die Gesamtstadt, bestehend aus der Kernstadt Blankenburg (Harz) und den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Stadt Derenburg, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (21 Änderungsflächen) ist seit dem 29.10.2016 wirksam. Die 2. Änderung (22 Änderungsflächen) ist seit dem 30.06.2018 wirksam.

Zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten der Stadt Blankenburg (Harz) auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben ist nun eine weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) erforderlich.

Die im Jahr 2019 begonnene 3. Änderung ist in die nun vorliegende erweiterte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit eingeflossen.

Sie beinhaltet, neben Flächen zur gewerblichen Entwicklung auch Wohnbauflächen sowie Sonderbauflächen zur touristischen Entwicklung, zur Ansiedlung von Photovoltaikanlagen und weitere.

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2a i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB sind in der Begründung die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Städtebauliche Situation

Zur Lage des Gesamtstadtgebietes im Raum und bisherigen Entwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) wird auf die Ausführungen in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Gemäß § 1 Absatz 8 i.V.m. Absatz 4 BauGB ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)

Gemäß zentralörtlicher Gliederung wurde Blankenburg (Harz) im LEP 2010 als Grundzentrum eingestuft. Die Stadt ist aber aufgrund ihrer „Versorgungspotenziale für eine hochwertige Grundversorgung“ eine Ortschaft mit „besonderer Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum“.

Weiterhin sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die vollständig oder teilweise die Änderungsbereiche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berühren:

- innerhalb des Wachstumsraumes Nordharz (WR-HBS-QLB)
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft:
Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:
Waldinseln im nördlichen Harzvorland und Teile des Harzes

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung:
hier ist u. a. das Gebiet des Harzes aufgeführt.
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:
Nördliches Harzvorland
- überregionale Schienen- und Straßenverbindungen:
- B 81 OU Blankenburg

Gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Bei der 3. Änderung des FNP der Stadt Blankenburg (Harz) handelt es sich aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes sowie der Ziele und Zwecke der Planung, die die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes für einen mittelfristigen Zeitraum (bis 2030) festlegen und steuern soll und hierzu auch umfangreiche Bauflächendarstellungen vornimmt, um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Zu der 3. Änderung des FNP ist daher eine landesplanerische Abstimmung erforderlich, die von der obersten Raumordnungsbehörde in Form einer landesplanerischen Stellungnahme zum Entwurf des FNP eingeholt wird.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)

Im Bereich des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung
- Ländliche Räume
- Zentralörtliche Einstufung gemäß Teilfortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“
- Vorranggebiete:
Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Holtemme“
Vorranggebiete für Natur und Landschaft „Ziegenberg bei Heimbürg“ und „Bodetal und Steinköpfe“
Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“
Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Torflagerstätte Helsunger Bruch“
- Regional bedeutsame Vorrangstandorte:
Regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe „Blankenburg“
Vorrangstandort für Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung) „Wasserwerk Wienrode“
Vorrangstandort für Ver- und Entsorgung (Abwasserbehandlung) „Blankenburg“
Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen
Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege „Blankenburg mit Altstadt, Schlössern und Schlossgärten sowie Burgruine Regenstein und Kloster Michaelstein“ sowie „Derenburg mit historischem Stadtkern“
Vorrangstandort für militärische Anlagen (Sanitätsdepot Blankenburg)
Vorrangstandort für Gesundheits- u. Sozialwesen (Gesundheitsvorsorge bzw. Rehabilitation)

- Vorbehaltsgebiete:

Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Holtemme“ und „Goldbach“

Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Derenburg-Blankenburg-Westerhausen“

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems: Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“, Nr. 5 „Aue der Holtemme“, Nr. 15 „Goldbachaue zwischen Blankenburg und Wegeleben“, Nr. 17 „Gebiet südlich des Huy und am Ströbecker Fließ“ und Nr. 19 „Sandsteingebiet zwischen Halberstadt und Quedlinburg“

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“

Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft „Osterholz-Heers“ und „Waldgebiete des Harzes“

- Landes- und regionalbedeutsamer Verkehr:

Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung

Bahnstrecken: „Halberstadt-Blankenburg“ u. „Blankenburg-Rübeland“

Straßenverkehr: B 6n, Ausbau B 81 Magdeburg- Halberstadt- Blankenburg (Nord)

Orts- bzw. Teilortsumfahrungen TOU Hüttenrode, B 81 OU Blankenburg (mit Tunnel)

Überregional und regional bedeutsame Rad- und Wanderwege: „Europaradweg R 1“, „Harzvorlandweg“, „Holtemme- Radwanderweg“ und „Internationaler Wanderweg E 11“
ÖPNV-Schnittstelle Blankenburg

- Regional bedeutsame Trassen und Leitungen:

Energieversorgung

Wasserversorgung

Gas-, Erdöl- und Produktenleitungen

Nachrichtenverkehr/Telekommunikation

Die regional bedeutsamen Trassen und Leitungen sind bereits im Flächennutzungsplan

Blankenburg (Harz) nachrichtlich aufgeführt bzw. dargestellt. Sie werden von der 3.

Änderung nicht beeinträchtigt.

- Weitere einzelfachliche Grundsätze:

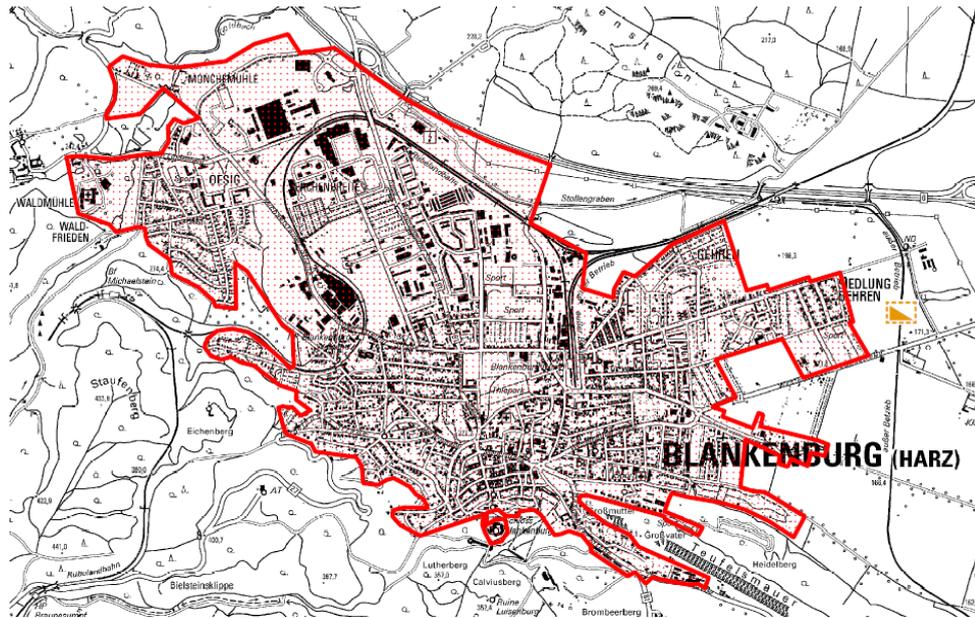
Die Belange des Umweltschutzes werden im beigefügten Umweltbericht betrachtet. Weitere einzelfachliche Grundsätze wie z.B. Wirtschaft aber auch Erholung, Freizeit und Tourismus werden bei der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung ebenfalls beachtet.

Mit dem LEP-LSA 2010 bestand die Notwendigkeit zur Anpassung der Regionalen Entwicklungspläne an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Die (Teil-) Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachung vom 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REP Harz ab.

Der Stadt Blankenburg (Harz) wurde seitdem die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Als vorbereitender Schritt zur Wirtschaftsentwicklung wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des o.g. Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ auch das Symbol für einen geplanten Standort eines Industrie- und Gewerbegebietes am „Zentralen Ort“ östlich des Stadtgebietes ergänzt.

Dies stellt eine Absichtserklärung und zugleich eine raumordnerische Flächensicherung dar.



Auszug aus der Karte Blankenburg (Harz) zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“

Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeholt. Die Hinweise wurden dabei beachtet.

Aufgrund des aktuell vorgelegten Entwurfes zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ sind auch Aussagen sowohl in der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Abschnitt zu den Sonderbauflächen Photovoltaik) als auch im Umweltbericht ergänzt.

Bezogen auf die mögliche Wohnflächenentwicklung erfolgten erste Abstimmungen mit der Obersten Raumordnungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt) zu Beginn des Änderungsverfahrens. Die gegebenen Hinweise zur Vereinbarkeit der Wohnbauflächenausweisung in der Stadt Blankenburg (Harz) sind in der Begründung berücksichtigt worden.

Lt. der erforderlichen planerischen Auseinandersetzung der geplanten Bauflächen mit den o.g. Zielen und Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung wurde festgestellt, dass zu einzelnen Änderungsflächen bei der weiteren Planung nochmals detaillierte Abstimmungen erfolgen müssen (siehe Punkt 3.1). Dabei ist zu beachten, inwieweit Konflikte zwischen den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Darstellungen der Änderungsflächen und den raumordnerischen Festlegungen bestehen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellte nach Prüfung der Unterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg (Harz) fest, dass diese raumbedeutsame Planung in der Fassung des Entwurfs vom Oktober/November 2021 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Grundsätzlich kann aus Sicht der Stadt im Planungsstand der abschließenden Fassung eingeschätzt werden, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Es sind keine erheblichen unbegründeten bzw. unüberwindbaren Konflikte erkennbar.

Entwicklungsziel der Stadt Blankenburg (Harz)

Im Mittelpunkt der Flächennutzungsplanung steht weiterhin die Entwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) als Erholungs- und Tourismusort sowie als Wirtschaftsstandort im verträglichen Miteinander zum attraktiven, zukunftsfähigen Wohnstandort.

Dieses Entwicklungsziel wird auf der Basis einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes gestellt. Dabei sollen auch die Ortsteile in ihrer historisch gewachsenen Struktur erhalten bleiben.

Als Entwicklungsgrundlage ist 2015 das Integrierte Stadtentwicklungs-/ Regionalkonzept (ISREK) für das Gesamtstadtgebiet aufgestellt worden. Es dient als Fortschreibung des bisherigen Stadtentwicklungskonzeptes der Kernstadt und unter Berücksichtigung der Dorfentwicklungspläne der Ortsteile.

Das Hauptleitziel des ISREK lautet „Profilierung als Mitte im Harzkreis“. Dabei stehen bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Leitziele „Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur“, „Touristische Profilierung“ und „Räumliche Schwerpunktsetzung in den Ortsteilen“) ebenfalls im Mittelpunkt.

Das ISREK Blankenburg (Harz) ist seinerzeit als Handlungsgrundlage für die Umsetzung einzelner Maßnahmen beschlossen worden. Die Fortschreibung von 2019 diente der Konkretisierung zur Maßnahmenumsetzung.

Das ISREK gilt auch als Handlungsgrundlage für die Flächennutzungsplanung einschließlich deren Fortschreibungen. Nach Auseinandersetzung mit dem Konzept kann festgestellt werden, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes den Entwicklungszielen des ISREK der Stadt Blankenburg (Harz) entspricht.

Anlass zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) ist die Anpassung an die aktuellen Entwicklungsabsichten. Sie beinhaltet schwerpunktmäßig die Vorbereitung für die zukünftige Wirtschafts- und Wohnflächenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung.

Perspektivisch wird eine Ausweisung weiterer Gewerblicher Bauflächen erforderlich, damit die Stadt Blankenburg (Harz) ihre Funktion als „regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe“ erfüllen kann.

Die Wohnflächenentwicklung ist dabei parallel im Rahmen der möglichen Entwicklung zu betrachten.

Aufgrund der topografischen Lage, dem Verlauf der A 36 im Norden der Stadt sowie des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes sind großflächige Ausweisungen nur im Osten des Stadtgebietes möglich.

Weitere Flächenausweisungen erfolgen im Rahmen der Verdichtung und Abrundung der Siedlungsentwicklung.

Dies entspricht dem Umwelt- insbesondere dem Bodenschutz.

3. Planungsinhalt der 3. Änderung

Um das Entwicklungsziel der Stadt weiterhin erfolgreich umzusetzen, muss insbesondere an einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen gearbeitet werden. Dies ist einerseits durch die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung zu erreichen, um eine Abwanderung zu minimieren.

Andererseits kann die Schaffung von Entwicklungsflächen die Ansiedlung neuer Einwohner bewirken. Auch trägt dies dazu bei, die vorhandenen Industrie-/ Gewerbestandorte zu sichern

und diese auszubauen. Gleiches gilt für die vorhandenen infrastrukturellen- und touristischen Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet.

Aktuell ergeben sich für den Entwurfsstand folgende 46 Änderungsbereiche in der Kernstadt Blankenburg (Harz) sowie in allen Ortsteilen:

| Lfd Nr. | Änderungsbereich (Größe in ha) | derzeitige Darstellung FNP | geplante Änderung FNP | Bemerkungen |
|---------|--|--|--|--|
| 1 | Kernstadt: Waldmühle (0,48) | Grünfläche | Sonderbaufläche Sport, Freizeit und Soziales | perspektivische Entwicklungsmöglichkeit |
| 2 | Mönchenmühle (1,2) | Fläche für Wald | Sonderbaufläche Soziales/ Erholung | konkretes Vorhaben der ev. Stiftung Neinstedt, das parallel über einen B- Plan umgesetzt wird |
| 3 | Einkaufszentrum Nordharzcenter (8,5) | Weißfläche | Sonderbaufläche Einkaufszentrum Bestand | Darstellungserfordernis für bereits vorhandene Nutzung |
| 4 | Einkaufszentrum Regenstein (1,6) | Weißfläche | Sonderbaufläche Einkaufszentrum Bestand | Darstellungserfordernis für bereits vorhandene Nutzung |
| 5 | ehem. Tongrube Michaelsteiner Straße (4,6) | Grünfläche Re- kultivierung, tlw. weit. Bauflächen | Sonderbaufläche Photovoltaik | planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung Vorhaben über eine Planung |
| 6 | nördlich der Weinberg- siedlung (1,0) | Grünfläche | Wohnbaufläche | mögliche Baugebietsentwicklung über eine Planung |
| 7 | Bereich Silberborn (0,4) | Fläche für Wald | Wohnbaufläche | vbB- Plan wird parallel aufgestellt |
| 8 | Bereich Stadtpark (0,48+ 0,45) | Wohn-/ Gemischte Baufläche | Grünfläche | Anpassung an Entwicklungsziel lt. Vorhaben "Zukunft Stadtgrün" |
| 9 | Bereich Gartenstraße (2,7) | Wohnbaufläche | Gemischte Baufläche | gem. 1. Änderung d. B- Planes an neue Entwicklungsabsicht angepasst |
| 10 | Bereich Schlossgasse (0,1) | Grünfläche | Gemischte Baufläche | vorgesehene touristische Nutzung über Planung (lt. neg. Vorbescheid) |
| 11 | nördl. entlang Alte Halberstädter Str. (0,5) | Fläche für die Landwirtschaft | Wohnbaufläche | straßenbegleitende Siedlungsentwicklung über Planung |
| 12 | Fläche Am Hang (1,3) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Entwicklungsmöglichkeit Baufläche in Abstimmung mit dem Eigentümer |
| 13 | westl. Harlippenstraße (Bergeshang) (0,4) | Grünfläche | Wohnbaufläche | mögliche Bebauung über Planung |
| 15 | nördl. Heidelberg (ehem. Harzer Mineral- quelle) (0,9) | Grünfläche | Wohnbaufläche | nach Abbruch vorhand. Bebauung Planung für Baugebiet z.B. altengerechtes Wohnen |
| 16 | nördl. entlang der Börnecker Straße (0,48+ 0,2+ 0,3) | Fläche für die Landwirtschaft | Wohnbaufläche | straßenbegleitende Bebauungen, ggf. auch abschnittsweise |
| 17 | östl. des Stadtgebietes und nördl. der B 27 (45) | Fläche für die Landwirtschaft (tw. LSG*) | Gewerbliche und tw. weitere Bau- flächen, Grün | planungsrechtliche Grundlage für größere Gewerbe- und Industriean- siedlungen über B- Planung, abschnittsweise |
| 18 | im Bereich der Fläche Nr. 17 u. nörd. d. B 27 (2,8) | Fläche für die Landwirtschaft (LSG*) | Sonderbaufläche Photovoltaik | Entwicklung einer Brachfläche für eine PV- Anlage |
| 19 | OT Börnecke: nördl. der Gartenstraße (0,7) | Grünfläche | Wohnbaufläche | schrittweise Umsetzung geplant (straßenbegleitend und flächig) |
| 20 | südwestl. der Schützenstraße (0,16) | Grünfläche | Wohnbaufläche | über Bauvoranfrage Klärung (ob §34 BauGB, Abrundung oder Planung) |
| 21 | OT Cattenstedt: Bereich Teichwiese | Fläche für die | Wohnbaufläche | Planung eines Baugebietes |

| | | | | |
|-----|--|--|---|--|
| | (0,75) | Landwirtschaft | | |
| 22 | nordöstlich der Wienröder Straße (0,5 + 0,2+ 0,1) | Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche (GB) | Wohnbaufläche | straßenbegleitend über Abrundung/Planung |
| 23 | <u>OT Stadt Derenburg:</u> Fläche nördlich des Meerweges bis südl der L 84 (1,1+ 0,08) | Fläche f. d. Landwirtschaft, Grünfläche | Wohnbaufläche | mögliche Wohngebietsentwicklung über eine Planung sowie Planung eines Baugrundstückes am Meerweg |
| 24a | Budenweg/ alter Bahndamm (0,4) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Planung von Baugrundstücken mit Erschließung über den alten Bahndamm |
| 24b | Hospitalstraße 1 (0,3) | Grünfläche | Wohnbaufläche | mögliche Entwicklung von Baugrundstücken |
| 25 | Wernigeröder Str. 19 (0,12) | Gewerbliche Baufläche | Gemischte Baufläche | Antrag auf Umnutzung einer vorhandenen Bebauung |
| 26 | ehem. Deponie Löwenberg u. nördl. Fläche (2,0+ 3,9) | Grünfläche Re- kultivierung u. Fläche für die Landwirtschaft | Sonderbaufläche Photovoltaik | Planung einer PV- Anlage unter Berücksichtigung des Forstbestandes und mögliche Erweiterungsfläche für die PV- Anlage |
| 27 | <u>OT Heimburg:</u> ehem. Deponie (1,3) | Grünfläche (LSG*) | Sonderbaufläche Photovoltaik | Entwicklungsmöglichkeit für eine PV- Anlage |
| 28 | Wilhelm- Pieck- Straße gegenüber Nr.52 (0,23) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Erweiterung Bebauungsmöglichkeit über Planung |
| 29 | östl. der Elbingeröder Straße (0,13) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Planung eines Bauplatzes |
| 30 | südwestl. der Str. Blankenburger Berg (0,17) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Anpassung an geplante Entwicklung positiver Vorbescheid vorliegend |
| 31 | Goldbachmühle (0,89) | Grünfläche und tw. Waldfläche | Sonderbaufläche Tourismus | Grundlage für parallelen B- Plan (LSG Herauslösung bereits erfolgt) |
| 32 | <u>OT Hüttenrode:</u> Alte Rübeländer Str. 3 (0,7) | Gewerbliche Baufläche | Gemischte Baufläche | Entwicklungsabsicht zum Gewerbestandort zurückgezogen |
| 33 | westl. Fläche des ehem. Holzhofes (0,2) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Erweiterung des mögl. Baugebietes an der Alten Bahnhofsstraße |
| 34 | <u>OT Timmenrode:</u> westl. d. Harzstraße (0,3) | Fläche für die Landwirtschaft | Wohnbaufläche | straßenbegleitende Bebauung (perspektivisch) |
| 35 | Warnstedter Straße (Hütteplatz) (0,36) | Grünfläche, tw. Sonderbaufläche Wochenendhäuser | Wohnbaufläche | Entwicklungsgebot für parallelen vbB- Plan (2 EFH u. Ferienhäuser) |
| 37 | Bereich an der L 92 nahe Thale (4,5) | Fläche für die Landwirtschaft | Gewerbliche Baufläche | über gebildeten Planungsverband B- Planung zur Gewerbeansiedlung vorgesehen |
| 38 | <u>OT Wienrode:</u> Fläche an der B 81 nördl. Waldesruh(0,75) | Grünfläche (LSG*) | Sonderbaufläche Tourismus | Entwicklung des Vorhabens "Bienenhausen" über parallelen vbB- Plan |
| 39 | nordwestl. der Harzstraße 27 (0,2) | Fläche für die Landwirtschaft | Wohnbaufläche | straßenbegleitende Bebauung über Planung/ Abrundung |
| 40 | Ecke Friedensstr./ Harzstraße (0,2) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Entwicklungsmöglichkeit über BVA |
| 41 | Fläche nördl. Lange Straße 4 (0,35) | Grünfläche | Wohnbaufläche | geplante Bebauung über B- Plan |
| 42 | Fläche östlich der Gartenanlage (0,42) | Fläche f.d. Landwirtschaft (LSG*) | Sonderbaufläche Sport und Freizeit | Entwicklung einer Reithalle über eine Planung |
| 43 | Birkentalmühle nordwestl. der Kernstadt (8,9) | Fläche f.d. Landwirtsch., tw. Grün u. Wald (LSG*) | Sonderbaufläche Besondere Wohnform/ Tourismus | Möglichkeit für eine perspektivische, an die Umwelt angepasste Entwicklung besonderer Bauformen über einen verbindlichen Bauleitplan |
| 44 | Teilfläche südöstl. des | Fläche für die | Wohnbaufläche | mögliche Wohnflächenentwicklung |

| | | | | |
|--------|--|--------------------------------------|---|--|
| neu | Baugebietes Sonnenbreite, Kernstadt (1,0) | Landwirtschaft | | über eine Planung |
| 45 neu | Fläche an der A 36 nordöstl. d. Anschlussstelle Thale, Börnecke (16,0) | keine | Fläche für die Landwirtschaft | Ergänzung der Fläche aufgrund der Neuordnung der Gemeindegrenze im Flurbereinigungsverfahren Vorharz Mitte 4 |
| 46 neu | Fläche angrenzend an PP Regenstein, Kernstadt (2,0) | Fläche für die Landwirtschaft (LSG*) | Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung PP | naturahe Erweiterung des bereits vorhandenen Parkplatzes aufgrund des erhöhten Bedarfes geplant |
| 47 neu | Schieferberg 5 (0,25) | Grünfläche | Wohnbaufläche | Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch angepasste Neubauten |

* Verfahren zur Landschaftsschutzgebiets- (LSG) Herauslösung muss noch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen bzw. ist bereits im Verfahren

Die Änderungsbereiche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhalten, wie bereits erläutert, neben Anpassungen bzw. Klarstellungen und Bauflächenreduzierungen vor allem neue Entwicklungsflächen. Schwerpunktmäßig sind Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen sowie Sonderbauflächen geplant, neu auszuweisen (siehe vorstehende Übersicht).

Zur Wohnflächenentwicklung

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind einzelne Entwicklungsflächen zur Wohnbebauung geplant.

Grundlage bildet die aktuelle Ermittlung potenzieller Wohnbauflächen in der Kernstadt und in den Ortsteilen von Blankenburg (Harz), die derzeit noch vorhanden sind. Die lt. Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich fast alle vollständig belegt und stehen somit nicht mehr zur Verfügung. Redaktionell werden diese Flächen noch vor Abschluss des Verfahrens in der Planzeichnung angepasst.

| Kernstadt/ Ortsteil | potenzielle Bauplätze bzw. Wohneinheiten (WE) ohne Änderung des FNP Stand: 06 /2022 | Einwohner (EW) lt. kommunaler Informationsdienste (KID) Stand: 31.12.2019 |
|--------------------------|--|--|
| Kernstadt | 26 | 13.312 |
| Ortsteil Börnecke | 2 | 552 |
| Ortsteil Cattenstedt | 2 | 631 |
| Ortsteil Stadt Derenburg | 7 | 2.461 |
| Ortsteil Heimbürg | 9 | 846 |
| Ortsteil Hüttenrode | 10 | 984 |
| Ortsteil Timmenrode | 7 | 965 |
| Ortsteil Wienrode | 4 | 805 |
| | Summe: 67 | 20.556 |

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in der Kernstadt und in einigen Ortsteilen kaum noch Bauplätze bzw. Wohneinheiten (WE) im Verhältnis zur Bevölkerung zur Verfügung stehen. Daher werden im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Wohnbauflächen für die perspektivische Entwicklung neu ausgewiesen. Über verbindliche Bauleitplanungen oder weitere Verfahren zur Bauantragstellung können dann auf einer Gesamtfläche von mehr als 10 ha insgesamt ca. 91 weitere WE zukünftig geschaffen werden.

Für diese potenziellen Wohnbauflächen erfolgt in der nachfolgenden Wohnflächenberechnung der Nachweis, dass sie im Rahmen des Eigenbedarfes der Ortsentwicklung begründet ausgewiesen werden können. Sie stellen eine Verdichtung oder

Abrundung der jeweiligen Ortslagen dar. Im Ausgleich dazu erfolgen Wohnbauflächenreduzierungen z.B. im Bereich der Änderungsfläche Nr. 8.

Nachweis der Wohnflächenausweisung

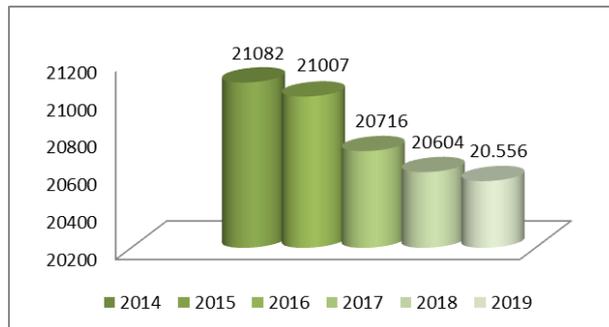
- bisherige Bevölkerungsentwicklung:

Gemäß Vorgaben der Raumordnung sollen nur die Einwohner- (EW) Zahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen- Anhalt (StaLA) verwendet werden. Daher werden diese zur nachfolgenden Wohnflächenberechnung herangezogen. Sie beziehen sich nur auf die Gesamtstadt.

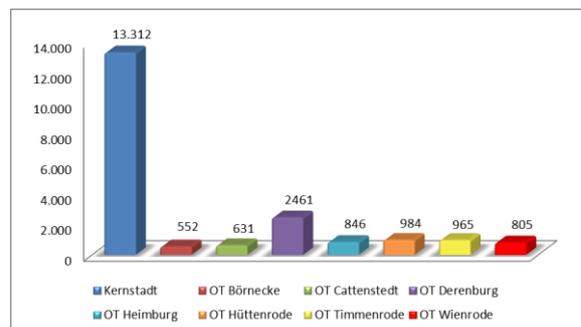
Lt. Stand 31.12.2019 hat Blankenburg (Harz) 19.703 EW, Quelle: StaLA.

Die Stadt Blankenburg (Harz) verwendet für das Monitoring die EW- Zahlen von der Kommunale Informationsdienste Magdeburg GmbH (KID), die jährlich den Kommunen adressgenau und unterteilt in die Kernstadt und die jeweiligen Ortsteile übermittelt werden.

Lt. Stand 31.12.2019 sind das insgesamt 20.556 Einwohner (EW). Diese Angabe dient an dieser Stelle nur zur Orientierung!



Übersicht zur Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre



Aufteilung der Bevölkerung in der Kernstadt und in den Ortsteilen

- Bevölkerungsprognose – Zielhorizont 2030:

Berechnung 1 – Prognose lt. 6. Regionalisierter Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (StaLA):

Basisjahr 2014: 20.509 EW
 Prognose 2030: 17.930 EW

→ **17.930 EW**

Berechnung 2 – Prognose aufgrund bisheriger Entwicklung der o.g. Zahlen des StaLA mit linearer Fortsetzung des bisherigen durchschnittlichen Rückganges

2015: 20.294 EW

2016: 20.189 EW - 105

2017: 19.985 EW - 204

2018: 19.817 EW - 168

2019: 19.703 EW - 114

Ø 147,75 rd. 147 EW jährl. Verlust (-1.617 EW bis 2030)

→ **18.086 EW**

Für die Bevölkerungsprognose wird die Berechnung 2 herangezogen, diese wird realistischer gesehen, also wird es rund **18.100 EW im Jahr 2030** in Gesamtstadt Blankenburg (Harz) geben.

- Wohnflächenberechnung:

Es werden für die Wohneinheiten die Daten aus dem, von der Stadt erfassten, Monitoring herangezogen. Sie sind verlässlicher, da hierzu bisher eine jährliche adressgenaue Erfassung erfolgte.

| | |
|--|------------------------------|
| Wohneinheiten (WE) lt. Stand 2018: 8.813 (Kernstadt) | davon leer: 1.366 |
| + 3.733 (Ortsteile) | 350 |
| <u>12.546 WE</u> | - 1.716 WE |
| <u>= 10.830 WE</u> | (für die weitere Ermittlung) |

Berechnung des prognostischen Bedarfes:

Lt. Prognosebericht des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung der Haushaltsgrößen wird u. a. in Sachsen- Anhalt ein Wert von 1,77 EW/WE angegeben.

In Blankenburg (Harz) wird dieser Prognosewert aufgrund des ländlich geprägten Raumes und der bevorzugten Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäuser u.s.w. auf 1,7 EW/WE abgerundet.

$$\frac{18.100 \text{ EW}}{x} \cdot \frac{1,7}{1 \text{ WE}} \quad x = 10.647,058$$

$$\text{rd. } 10.700 \text{ WE} - 10.830 \text{ WE} = \underline{\underline{-130 \text{ WE}}}$$

Demnach ergibt sich rechnerisch zunächst ein leichter negativer Bedarf bzw. Überhang an Wohneinheiten im Jahr 2030.

Hier sind die Faktoren der Änderung der Wohnansprüche, der Wohnraumnutzung sowie die planmäßige Wohnraumreduzierung durch Abriss heranzuziehen.

Aufgrund der bisherigen Erfahrung der tatsächlichen Bautätigkeit (jährlich durchschnittlich 20-25 WE im gesamten Stadtgebiet) ist eine gewisse Vorsorge mit ca. 250 WE für die nächsten 10 Jahre perspektivisch einzuplanen. Abzüglich des o.g. Überhanges von 130 WE ergibt sich ein **Bedarf von 120 WE.**

Die Summe der bisherigen Wohnbauflächen und der Neuausweisung aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (158 WE) überschreitet zwar zunächst den Rahmen des o.g. Prognosebedarfes. Es erfolgen mit dieser Änderung, wie bereits erwähnt, aber auch Wohnflächenreduzierungen im Umfang von ca. 20 WE (z.B. Änderungsfläche Nr. 8- Bereich Stadtpark, anteilig Fläche Nr. 9- Nutzungsänderung Bereich Gartenstraße sowie teilweise Änderungsbereich Nr. 5- neue Nachnutzung Teilfläche ehem. Tongrube).

Somit ergibt sich aktuell mit Stand vom Juni 2022 das nachfolgende Verhältnis:

120 WE Bedarf für die Wohnflächenneuausweisung im Ergebnis der o.g. Berechnung
138 WE als tatsächliche Wohnflächenneuausweisung (158 WE- 20 WE).

Aufgrund möglicher Unwägbarkeiten durch die Verfügbarkeit der überwiegend auf privaten Flächen ausgewiesenen Wohnbauflächen und eventueller weiterer Reduzierungen im Rahmen der Umsetzungen von Wohnbauvorhaben z.B. über verbindliche Bauleitplanungen ist der o.g. noch leichte Überhang der Vorhaltung von zusätzlichen neuen Wohnbauflächen für die Stadt Blankenburg (Harz) begründbar bzw. vertretbar.

Somit können ausreichend neue Wohnbauflächen für den perspektivischen Bedarf vorgehalten werden. Über verbindliche Bauleitplanungen bzw. Bauantragsverfahren kann daraufhin Wohnraum geschaffen werden.

Die Belange der Raumordnung und die planungsrechtlichen Grundlagen werden bei der weiteren Entwicklung beachtet.

Da kaum kommunale Flächen vorhanden sind, ist die Verfügbarkeit jeweils abhängig von den Entwicklungsabsichten bzw. -bestrebungen der Eigentümer.

Dies gilt auch bei den bisher vorhandenen Potentialflächen sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen. Die Stadt Blankenburg (Harz) ist dennoch bestrebt, den vorhandenen Wohnraumbedarf zu decken und unterstützt die Vorbereitung z.B. im Rahmen der Begleitung von verbindlichen Bauleitplanverfahren.

Es können, wie bereits erwähnt, neben den vorhandenen 67 WE, in den nächsten 10- 15 Jahren weitere 91 WE auf insgesamt über 10 ha Fläche geschaffen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

| Kernstadt/ Ortsteil | vorhandene Potentialflächen lt. bisherigen FNP (Anzahl in WE) | durch Neuausweisung in der 3. Änd. des FNP (Anzahl in WE) | Σ WE |
|--------------------------|---|---|------------|
| Kernstadt | 26 | 46 | 72 |
| Ortsteil Börnecke | 2 | 6 | 8 |
| Ortsteil Cattenstedt | 2 | 9 | 11 |
| Ortsteil Stadt Derenburg | 7 | 14 | 21 |
| Ortsteil Heimburg | 9 | 3 | 12 |
| Ortsteil Hüttenrode | 10 | 2 | 12 |
| Ortsteil Timmenrode | 7 | 3 | 10 |
| Ortsteil Wienrode | 4 | 8 | 12 |
| gesamt | 67 | 91 | 158 |

Anmerkung:

Bei der Flächenausweisung wurde folgendes berücksichtigt:

Durchschnittswert 15 WE/ha = 667 m² für 1 WE (in Kernstadt ggf. weniger – in den Ortsteilen eher mehr+ Erschließungsflächen u.s.w.)

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) vom 08.03.2018 „Antrag zur Überprüfung verfügbarer Bauplätze in der Kernstadt und in den Ortsteilen“ ist hiermit erfüllt. Auch ist der Beschluss des Ortschaftsrates Derenburg vom 12.10.2021 zur Standortwahl der Wohnbauflächen mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllt.

Zur Gewerbeflächenentwicklung

Einen weiteren Schwerpunkt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Gewerbeflächenentwicklung in Blankenburg (Harz).

Bereits in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand Januar 2013) wurde sowohl die historische industrielle Entwicklung aufgeführt als auch die seinerzeit vorhandenen Gewerblichen Bauflächen näher betrachtet. Dies bildete dann die Grundlage für die entsprechende Ausweisung der vorhandenen und Potentialflächen für Industrie und Gewerbe.

Zwischenzeitlich sind acht Jahre vergangen. Mit der im Jahr 2019 begonnenen 3. Änderung, die nun in die vorliegende, erweiterte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit

eingeflossen ist, wurden bereits schwerpunktmäßig die Flächen zur gewerblichen Entwicklung betrachtet.

Lt. aktueller Übersicht der Gewerblichen Bauflächen stehen im Kernstadtgebiet insgesamt nun nur noch maximal rund 9,5 ha Potentialflächen zur weiteren Entwicklung bzw. möglichen Neuansiedlungen zur Verfügung (davon 3,5 ha kommunal).

Diese Ermittlung ist eine reine Flächenermittlung ohne die Berücksichtigung der örtlichen Einschränkungen zur Bebaubarkeit.

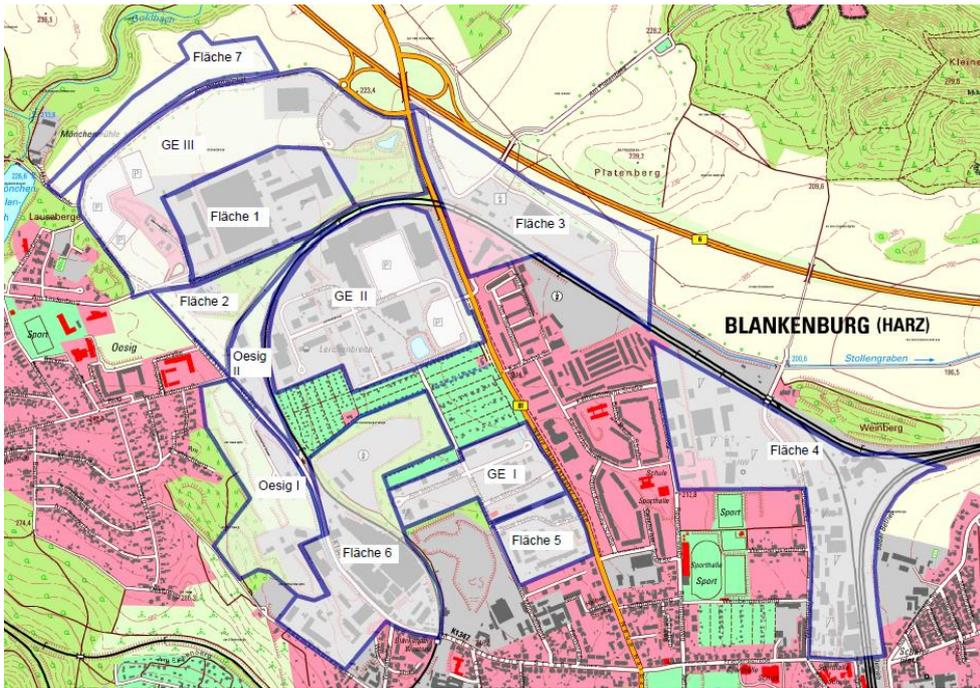
Hinzu kommt der fortlaufende Entwicklungsfortschritt. Berücksichtigt wurde dabei u.a., dass aktuell Kaufverhandlungen zwischen der Stadt und einem Investor zur Restfläche des Revitalisierungsgebietes getätigt werden. Auch zu weiteren Flächen gibt es Gespräche mit unterschiedlichem Fortschritt bis zum Abschluss des Änderungsverfahrens.

Eine wesentliche Rolle spielen dabei die vom Landkreis Harz bis hin zum Land vorgelegten Pläne für die Entwicklung, Erzeugung und Betrieb von Anlagen und Standorten zur Gewinnung von erneuerbaren Energien („grüner Wasserstoff“) sowie deren Vermarktung und Vertrieb. Diese innovative Technologie wird von der Stadt unterstützt.

Übersicht zur Auslastung der Gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt Blankenburg (Harz)

(Stand: 12/2020) Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan (FNP) und Integrierte Stadtentwicklungs-/ Regionalkonzept (ISREK)

| Gebiet | Art der baulichen Nutzung lt. FNP/ B- Plan | Gesamtgröße der gewerblichen Fläche in ha (brutto) | davon freie bzw. nutzbare Fläche in ha | Bemerkungen/ Einschränkungen |
|---|--|--|--|---|
| Fläche 1- ehem. MLK-Gelände | G | 11,0 | - | privat, bereits bebaut, einzelne Splitter-/ Hallenflächen aber nicht verfügbar |
| Fläche 2- südlich. des Kirschweges | G | 5,0 | - | privat, teilweise bebaut (ehem. Heizhaus MLK), letzte Neuansiedlung durch das Unternehmen Fischer |
| Fläche 3- nördlich der Bahn | G | 14,3 | max. 2,0 | privat, teilweise bebaut, die größte freie Teilfläche (2 ha) ist durch vorhandene Leitungen nur eingeschränkt bebaubar |
| Fläche 4- ehem. FEW/ Bahngelände | G und M | 16,1 | - | privat (FEW, DB), bereits bebaut, ev. einzelne Splitter-/ Hallenflächen nutzbar |
| Fläche 5- südlich des GE I | M | 4,0 | - | privat, bereits bebaut und mit Nutzungen belegt |
| Fläche 6- HW sowie angrenzende Flächen | G, M, S Photo und Grünfläche | 12,1 | - | bebaut und privat, Harzer Werke und weitere Teilflächen mit Neuansiedlung |
| Gewerbegebiet I- Gartenhöhe | G | 6,0 | - | bereits bebaut, letzte kommunale Splitterfläche verkauft |
| Gewerbegebiet II- Lerchenbreite | G und Handelseinrichtungen | 14,1 | - | bereits bebaut durch Gewerbe und Einzelhandelsbetriebe |
| Gewerbegebiet III- Mönchenbreite | GI/ GE | 15,7 | 1,5 | kommunale Fläche (1,5 ha) bereits mit Baurecht, die Erweiterungsfläche der Harzer Mineralquelle ist nicht verfügbar |
| Industrie- und Gewerbegebiet Oesig I | GE und GI | 6,0 | - | 2 ha bereits verkauft, Neu- bzw. Umsiedlung steht bevor, derzeit Verhandlung zu Restfläche |
| Oesig II (Gleisdreieck) | G | 3,0 | max. 2,0 | überwiegend kommunale Fläche mit ungünstigem Flächenzuschnitt, Planung erforderlich, derzeit Verpachtungen |
| Fläche 7- Potentialfläche nördl. der Str. Hasenwinkel (ehem. Harz- Therme) | G | 7,5 | max. 4,0 | private Freiflächen, angrenzend an LSG und nahe FFH- Gebiet, Nutzungseinschränkung durch Leitungsverlauf quer über die Fläche |
| gesamt | | 151,4 | 9,5 | tatsächlich: 9,5 ha (4 Teilflächen, aber eingeschränkt nutzbar) dav. 3,5 ha kommunale Fläche (2 TF) |



Karte auf Grundlage des FNP und ISREK mit Darstellung o.g. Gewerblichen Bauflächen

Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist daher die Neuausweisung Gewerblicher Bauflächen erforderlich. Dafür ist eine größere zusammenhängende Fläche im Osten des Stadtgebietes geplant, die bauabschnittsweise entwickelt werden kann.

Der Flächenbedarf für die Stadt wird u.a. auch dadurch begründet, dass dieser Bereich perspektivisch die einzige Entwicklungsmöglichkeit für eine größere, zusammenhängende Gewerbliche Baufläche ist und Blankenburg (Harz) als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ein entsprechendes Flächenangebot mit attraktiven Standortvoraussetzungen vorzuhalten hat.

Es wurde sich mit mehreren Standortalternativen auseinandergesetzt. Im Ergebnis bietet sich, wie bereits erwähnt, eine Siedlungsentwicklung nur im Osten der Stadt. Begründet wird der geplante Standort östlich des Stadtgebietes u.a. durch die topografische Lage (Harzrandwälder im Süden und Westen) und dem Verlauf der A 36 im Norden der Stadt.

Blankenburg (Harz) besitzt diese idealen Standortvoraussetzungen für eine Wirtschaftsentwicklung aufgrund der zentralen Lage in Mitteldeutschland und der direkten verkehrlichen Anbindung an das bundesweite Autobahnnetz (drei Anschlussstellen an die A 36: Heimbürg, Blankenburg Zentrum und Blankenburg Ost). Auch eine Schienenanbindung und gut erreichbare Flughäfen (Halle/ Leipzig und Hannover) sind als Standortvorteil zu nennen.

Die sogenannten weichen Standortfaktoren wie soziale und kulturelle Infrastruktur hat Blankenburg (Harz) ebenfalls in vielfältiger Form zu bieten.

Daher haben sich bereits mehrere klein- und mittelständische Betriebe angesiedelt. Vorhandene Unternehmen wie z.B. Harzer Werke, Ehlert GmbH, Harzer Metallprofile GmbH, Harzer Mineralquelle wurden gestärkt und konnten sich weiterentwickeln. Es existiert ein Branchenmix aus den verschiedenen Wirtschaftsbereichen, schwerpunktmäßig der Metall-, Elektro- und Bauindustrie, aber auch innovative Elektronikunternehmen wie NetCo, Microvista und Plättner sind zu nennen.

Zwischenzeitlich wurde bei der räumlichen Abgrenzung zentraler Orte im Regionalen Entwicklungsplan Harz ein Symbol als Schwerpunktstandort für Gewerbe und Industrie am „Zentralen Ort“ östlich des Stadtgebietes aufgenommen (siehe auch Punkt 2 der Begründung). Dies unterstreicht die Entwicklungsabsichten der Stadt. Diese sind mit der Regionalen Planungsgesellschaft Harz bereits vorabgestimmt.

Aktuell gibt es auch Abstimmungen mit dem Landkreis Harz, der die Aktivitäten zur großflächigen Gewerbeentwicklung unterstützt. Es gab aktuell bereits einige Anfragen zu größeren Ansiedlungsmöglichkeiten, die nur an diesem Standort gegeben sind. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen zeitlichen Vorlauf zu erreichen.

Für die langfristige Entwicklung in Richtung Osten ist diese geplante Flächenerweiterung vorstellbar. Dazu erfolgten bereits erste positive Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zur östlichen Verschiebung der LSG Grenze.

Die o.g. konkrete gewerbliche Flächenentwicklung ist raumbedeutsam lt. Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde.

Die Stadt Blankenburg (Harz) plant eine bedarfsgerechte Entwicklung dieses Gebietes. Ein entsprechender Bedarfsnachweis wird dann mit den entsprechenden Bebauungsplänen erbracht.

Diese Ausweisung der Gewerblichen Baufläche entspricht dem ISREK- Leitbildsatz 1 „Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur“ und dem daraus entwickelten Leitprojekt „Starke Wirtschaft“.

Vor- und Nachteile der östlichen Gewerbeflächenausweisung (Änderungsfläche Nr. 17):

| Fläche/ Größe | Vorteil | Nachteil |
|---|--|---|
| östlich des Stadtgebietes: 29 ha (einschließlich Schweinemast etc.) und Erweiterungsfläche: 16 ha (z.Z. noch LSG) | <ul style="list-style-type: none"> - kein Landschaftsschutzgebiet bzw. Aussicht auf Verschiebung der Grenze für Teilfläche - angrenzend an das Stadtgebiet, Entwicklung ist städtebaulich vertretbar - 1 großes Flurstück neben mehreren kleinen Flurstücken, ehem. Bahnlinie für perspektivisch möglichen Bahnanschluss und vorhandener Wirtschaftsweg - direkte Anbindung an Westerhäuser Landstr. (B 27) und dann an die A 36 (Anschlussstelle Ost) | <ul style="list-style-type: none"> - keine kommunalen Flächen - derzeit landwirtschaftliche Nutzung - Nähe zur Wohnbebauung Gehren = Immissionsschutz beachten - teilweise archäologisches Bodendenkmal |

Im Ortsteil Timmenrode gibt es eine weitere Fläche, die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen wird.

Für diese Fläche (Änderungsfläche 37) besteht bereits konkret die Aufgabe der Änderung der Flächennutzungsplanung im Bereich an der Gemarkungsgrenze Timmenrode nach Thale. Hier wurde ein Planungsverband gebildet, um durch verbindliche Bauleitplanung Baurecht für eine Erweiterung der Gewerbeansiedlung am vorhandenen Standort zu schaffen.

Zu den weiteren geplanten Bauflächenentwicklungen

Einen weiteren Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Neuausweisung von Sonderbauflächen verschiedener Nutzungen. Dabei soll im Rahmen der Klarstellung an zwei Standorten die Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ im Rahmen des Bestandes neu dargestellt werden (Änderungsflächen 3 und 4).

Im Flächennutzungsplan sind bisher die betreffenden Bereiche als „Weißfläche“ ausgewiesen. Da in einem Grundzentrum wie Blankenburg (Harz) die „Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel“ den Vorgaben bzw. Erfordernissen der Raumordnung widerspricht wurde im Rahmen der Genehmigung die bisherige Darstellungsform abgestimmt. Die nun vorgeschlagene neue Darstellung mit der Ergänzung, dass dies Sonderbauflächen im Bestand sind, soll im Rahmen des Änderungsverfahrens geprüft werden.

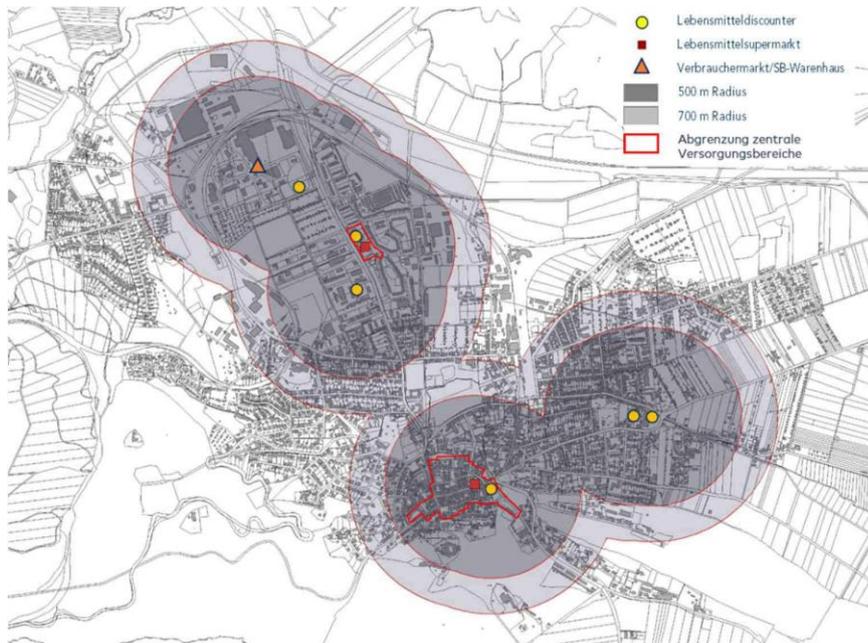
Lt. Aussage der obersten Raumordnungsbehörde können im Grundzentrum Blankenburg die Flächen Nr. 3 und 4 als Sonderbauflächen „Einkaufszentrum Bestand“ im FNP ausgewiesen werden. Die Größe der Verkaufsraumflächen in den Einkaufszentren betragen lt. Quellenangabe des Einzelhandelskonzeptes:

Änderungsfläche 3- Nordharzcenter: 33.600 m² und

Änderungsfläche 4- Regenstein (Neue Halberstädter Straße): 2.500 m².

Nutzungsänderungen, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sollen nur innerhalb des bestehenden Gebäudebestandes und unter der Maßgabe zulässig sein, dass diese nicht zu Lasten von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen der Mittelzentren Halberstadt, Quedlinburg und Wernigerode erfolgen. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt

Die Stadt Blankenburg (Harz) hat 2017/2018 durch das Büro „Stadt+ Handel“, Leipzig ein Einzelhandelskonzept aufstellen lassen. Der Stadtrat hat daraufhin 2018 einen Beschluss gefasst, dass dieses Konzept Grundlage für die künftige Entwicklung ist. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf der Stärkung der Innenstadt und des wohnortnahen Angebots.



Die Nahversorgungsstruktur in Blankenburg (Harz)

Quelle: Einzelhandelskonzept Abb. 16 (Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2017)

Weitere Sonderbauflächen werden zur Vorbereitung der Entwicklung touristischer und sozialer Einzelvorhaben ausgewiesen. Dies betrifft die Änderungsflächen:

- 1 (Waldmühle)
 - 2 (Mönchenmühle) sowie
 - 43 (Birkentalmühle) jeweils im Bereich der Gemarkung Blankenburg
 - 31 (Goldbachmühle) in der Gemarkung Heimbürg sowie
 - 38 (Bienenhausen) und 42 (Reithalle) in der Gemarkung Wienrode
- (siehe nachfolgende Beschreibung der einzelnen Änderungsbereiche).

Mit den geplanten Einzelvorhaben wird das Tourismus- und Freizeitangebot der Stadt Blankenburg (Harz) gestärkt. Als zwischenzeitlich staatlich anerkannter Erholungsort bieten die Kernstadt sowie auch die dazugehörigen Ortsteile einen idealen Ausgangspunkt für die Erholungs- und Freizeitgestaltung.

Die steigenden Gästezahlen unterstreichen, dass Blankenburg (Harz) den idealen Ausgangspunkt für einen Harz- Urlaub bietet. Die vorhandenen teils überregional bedeutsamen touristischen Stätten z.B. das Schlossensemble, Kloster Michaelstein, Burg und Festung Regenstein sollen durch weitere Einrichtungen und Ausflugsziele ergänzt werden, um das Angebot zu verbessern bzw. weiterzuentwickeln.

Die Belange der Raumordnung und des Umweltschutzes werden gerade bei den touristischen Sonderbauflächen im Außenbereich mit den Entwicklungsziel der Stadt abgewogen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss daher eine intensivere Betrachtung aller Belange erfolgen.

Die Stadt Blankenburg (Harz) bereitet mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auch Maßnahmen vor, die dem Klimawandel entgegenwirken. Hierzu gehört insbesondere die Ausweisung von Flächen als Sonderbauflächen für Photovoltaik (PV)- Anlagen (siehe auch Ausführungen im Umweltbericht).

Die Stadt hat sich bewusst für die PV- Anlagen als regenerative Energieform entschieden. So sind bereits in den vergangenen Jahren nachfolgend aufgeführte sechs Flächen- PV- Anlagen an entsprechend nachnutzbaren Standorten bauleitplanerisch vorbereitet und in der Folge umgesetzt worden:

- Schlackeberg, Kernstadt
- nördlich des Wohngebietes Regenstein, Kernstadt
- ehem. Deponie Cattenstedt
- Hahnberg, Derenburg
- ehem. Deponie Hüttenrode
- ehem. Deponie Timmenrode.

Für die Nachnutzung sind vor allem ehemalige Deponie-, Bodenabbau- sowie Altindustriestandorte gewählt worden und sollen auch zukünftig festgelegt werden. Insgesamt sollen auf folgenden Änderungsflächen PV- Anlagen neu dargestellt werden:

- Änderungsfläche 5 (ehemalige Tongrube)
- Änderungsfläche 18 (Brachfläche östlich der Kernstadt und nördlich der B 27)
- Änderungsfläche 26 (im Bereich der ehemaligen Deponie Löwenberg, Derenburg) und
- Änderungsfläche 27 (ehemalige Deponie Heimburg).

Das Gemeindegebiet der Stadt Blankenburg (Harz) umfasst zahlreiche Schutzgebiete für die Natur und Landschaft, zudem liegt es in einem Hauptlebensraum des windkraftempfindlichen Rotmilans. Dies sind nur einige der Gründe, weshalb die Stadt Blankenburg (Harz) der Photovoltaik als Form der regenerativen Energiegewinnung den Vorrang vor der Windenergie eingeräumt hat. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) am 17.04.2020 einen Grundsatzbeschluss gefasst, der am 25.06.2020 zur Rechtssicherheit nochmals bestätigt wurde.

Aufgrund des aktuell vorgelegten Entwurfes zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ werden im Gesamtgebiet der Stadt Blankenburg (Harz) keine Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie und keine Eignungsgebiete zur Nutzung von Windenergie ausgewiesen. Auch der Prüfflächenkomplex „Derenburg“ wurde dazu untersucht. Im Ergebnis der Abwägung ist dieser Bereich nicht zur Ausweisung empfohlen worden. Es wurden andere Standorte in der Planungsregion Harz dargestellt.

3.1 Zu den einzelnen Änderungsbereichen:

vorab:

gegenüber dem Vorentwurf wurden die Bereiche 14 und 36 gestrichen, die Bereiche 23 und 24 (neu 24a und b), örtlich geändert und die Bereiche 44- 46 sowie abschließend der Bereich 47 ergänzt

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

| Bereich (lfd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Erläuterungen |
|--|--|
| Waldmühle (1) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: brachliegendes Grundstück westlich des Stadtgebietes, in der Nähe der Teufelsbadklinik mit einer vorhandenen, stark sanierungsbedürftigen Bebauung (ehem. Erholungsheim)</p> <p>geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Sonderbaufläche Sport, Freizeit und Soziales Hier soll eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet werden, auch wenn noch kein konkretes Vorhaben dahintersteht. In der Vergangenheit gab es bereits Gespräche mit einem Interessenten.</p> <p>Lt. Hinweis des Unterhaltungsverbandes Ilse/ Holtemme ist in diesem Bereich ein verrohrtes Gewässer, das auf keinem Fall überbaut werden sollte. Die Schächte sind ebenfalls nicht zu überbauen und müssen zu jeder Zeit zugänglich sein. Der gesamte Bereich der Rohrleitung einschließlich der Schächte sind stark sanierungsbedürftig. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> |
| Mönchenmühle (2) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: brachliegendes bereits bebautes Grundstück mit größerer Freifläche nordwestlich des Stadtgebietes</p> <p>geplante Änderung FNP: von Fläche für Wald in eine Sonderbaufläche „Soziales/ Erholung“</p> <p>In diesem Bereich plant die Ev. Stiftung Neinstedt ein soziales Vorhaben im Rahmen der Stiftungsarbeit umzusetzen. Dazu wird parallel ein Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt. In diesem Rahmen werden alle Belange betrachtet und abgewogen. Der Goldbach ist u.a. zu berücksichtigen.</p> |
| Einkaufszentrum Nordharzcenter (3) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: Verbrauchermarkt und mehrere Fachmärkte für einen über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich in vorhandenen Objekten angrenzend an ein Gewerbegebiet</p> <p>geplante Änderung FNP: von Weißfläche in Sonderbaufläche Einkaufszentrum im Bestand und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nutzungsgebunden ist</p> <p>Die Änderung der Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt aufgrund des Darstellungserfordernisses für die bereits vorhandene Nutzung. Die Verkaufsraumfläche beträgt hier 33.600 m². Die Stadt ist bestrebt, die Entwicklung zu steuern und hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Um- und Anbau einen Vertrag geschlossen.</p> |
| Einkaufszentrum Regenstein (4) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: zwei Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung und ergänzende Dienstleistungsangebote in vorhandenen Objekten angrenzend an das Wohngebiet Regenstein</p> <p>geplante Änderung FNP: von Weißfläche in Sonderbaufläche Einkaufszentrum im Bestand und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nutzungsgebunden ist</p> <p>Im Einzelhandelskonzept ist dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich (Neue Halberstädter Straße) eingestuft worden. Auch für diese vorhandene Nutzung mit einer Verkaufsraumfläche von 2.500 m² besteht ein Darstellungserfordernis im Flächennutzungsplan.</p> |
| ehem. Tongrube Michaelsteiner Str. (5) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: Abschluss der Rekultivierung auf der Fläche der ehemaligen Tongrube im nordwestlichen Stadtgebiet</p> <p>geplante Änderung FNP: von Grünfläche Rekultivierung, tlw. Wohn-u. Gem. Baufläche in Sonderbaufläche PV, angrenzend kleine Teilfläche von Wohnen in Gemischte Baufläche angepasst</p> <p>Nach Abschluss der Rekultivierungsarbeiten in diesem Bereich stellt die Errichtung einer Flächen- Photovoltaikanlage eine sinnvolle Nachnutzung dar. Darüber wurden bereits erste Abstimmungen mit den Fachbehörden getroffen. Die Umsetzung des Vorhabens</p> |

| | |
|---|---|
| | muss über eine Planung erfolgen. Aktuell erfolgten Gespräche mit einem potenziellen Vorhabenträger. |
| nördlich der Weinbergsiedlung (6) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Grünfläche mit teilweisem Aufwuchs zwischen der Sportanlage und der straßenbegleitenden Bebauung an der Weinbergstraße (Gewerbebetrieb und Wohn-/ Gewerbebebauung) geplante Änderung FNP: von Grünfläche Wohnbaufläche Auf dem Grundstück soll perspektivisch eine Baugebietsentwicklung über eine Planung erfolgen. Dabei wird die vorhandene Situation am Standort berücksichtigt. |
| Bereich Silberborn (7) | derzeitige tatsächliche Nutzung: bereits überwiegend abgetragene Brandruine und teilweise Wald geplante Änderung FNP: von Fläche für Wald in Wohnbaufläche Für ein konkretes Vorhaben ist bereits ein Aufstellungsbeschluss über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst worden, das Aufstellungsverfahren erfolgt parallel. Dabei sollen, unter weitestgehender Berücksichtigung des Baumbestandes, im Bereich des ehemaligen Gebäudes eine Bebauung für den Eigenbedarf und ein bis zwei weitere Wohngebäude errichtet werden. |
| Bereich Stadtpark (8) | derzeitige tatsächliche Nutzung: überwiegend Parkgelände des Stadtparkes, Teilfläche als Parkplatz für den TAZV geplante Änderung FNP: von Wohn- und Gemischte Baufläche in Grünfläche Die ursprünglich vorgesehene Planung (Erweiterung der Senioreneinrichtung) entspricht nicht mehr der Entwicklungsabsicht der Stadt. Der vbB- Plan „Neubau Wohngemeinschaft mit erhöhtem Pflegeaufwand im Stadtpark“ ist aufgehoben. Die geplante Änderung der Flächennutzung passt sich an das aktuelle Konzept zum Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ an. Es beinhaltet eine Aufwertung durch Umgestaltungsmaßnahmen u.a. Spielplatzanlage für alle Altersgruppen innerhalb des Parkgeländes, die derzeit erfolgen. Der durch Baugenehmigung und Pachtvertrag untersetzte Parkplatz bleibt von der Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt. |
| Bereich Gartenstraße (9) | derzeitige tatsächliche Nutzung: brachliegende Freifläche mit Fundamentresten einer ehemaligen Gärtnerei geplante Änderung FNP: von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche Durch die Änderung kann die 1. Änderung des B- Planes nach § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein. Ziel ist die bessere perspektivische Nutzungsmöglichkeit dieses Bereiches vorzubereiten. |
| Bereich Schlossgasse (10) | derzeitige tatsächliche Nutzung: vorhandene Gartenlaube angrenzend an die Altstadt geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Gemischte Baufläche Der Eigentümer plant eine Neubebauung für eine touristische Nutzung mit historischem Bezug. Lt. negativem Vorbescheid kann die Umsetzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Der angrenzende Bereich ist bereits als Gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist Wohnen und nichtstörendes Gewerbe wie z.B. Ferienwohnen entwickelbar. |
| nördl. entlang Alte Halberstädter Str. (11) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Ackerfläche angrenzend an bereits vorhandene Wohnbebauung am Siedlungsrand geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Zur Abrundung der Siedlungsentwicklung kann hier eine straßenbegleitende Wohnbebauung erfolgen, die über eine Planung vorbereitet wird. Durch den naheliegenden Eisenbahnbetrieb kann es zu Immissionen führen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. |
| Fläche Am Hang (12) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Garten- und Freifläche inmitten einer Wohnbebauung geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Der Bereich, der sich teilweise im städtischen und teilweise im Privateigentum befindet, ist als Baufläche über eine Planung entwickelbar. Zur Optimierung sollten im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit dem Privateigentümer erfolgen, der die Nutzung einer großen Teilfläche eigentlich nur für den Eigenbedarf plant. |
| westl. Harlippenstr. (Bergeshang) (13) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Grün- bzw. Freifläche geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Der Eigentümer beabsichtigt eine mögliche Wohnbebauung, die ggf. über eine Planung vorzubereiten ist. Die Bebauung stellt eine sinnvolle Abrundung dar. |
| nördl. Heidelberg (ehem. Harzer) | derzeitige tatsächliche Nutzung: bereits versiegelte und bebaute Fläche, die seit längerer Zeit ungenutzt ist (Brachfläche) |

| | |
|---|--|
| Mineralquelle) (15) | <p>geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche</p> <p>In diesem Bereich ist nach Abbruch der vorhandenen ehem. gewerblichen Bebauung die Errichtung eines Wohngebietes über eine Bauleitplanung möglich. Dies entspricht dem Ziel der Innen- insbesondere der Brachflächenentwicklung. Vorstellbar ist an diesem Standort eine besondere Wohnform z.B. altengerechtes Wohnen.</p> |
| nördl. entlang der Börnecker Straße (16) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: Ackerfläche zwischen vorhandenen Wohngebäuden und östlich angrenzend</p> <p>geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche</p> <p>In diesen Bereichen sind in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung weitere straßenbegleitende Bebauungen möglich. Die Entwicklung kann ggf. auch abschnittsweise erfolgen.</p> |
| Fläche östlich des Stadtgebietes und nördlich der B 27 einschließlich Erweiterungsfläche (17) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: überwiegend landwirtschaftlich genutzt, vereinzelte Bebauungen sowie vorhandene Schweinemastanlage, Teilfläche noch im LSG liegend</p> <p>geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft in überwiegend Gewerbliche Baufläche, teilweise Gemischte Baufläche und Sonderbaufläche Landwirtschaft sowie Grünfläche</p> <p>Dieser Bereich bietet die einzige Entwicklungsmöglichkeit für die Ausweisung größerer Gewerbeflächen in der Kernstadt. Nach Änderung des Flächennutzungsplanes können dann über eine verbindliche Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Industrie- und Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Dabei sind sämtliche Belange (Raumordnung, Immissionsschutz, Bodenschutz und Naturschutz) konkret zu untersuchen und abzuwägen.</p> <p>Die Darstellung der gewerblichen Baufläche östlich des Stadtgebietes bildet die planerische Grundlage. Diese Fläche soll daraufhin bedarfsgerecht entwickelt werden. Ein entsprechender Bedarfsnachweis wird zu gegebener Zeit mit dem/den entsprechenden B-Plänen erbracht.</p> <p>Der bereits dargestellte Grünstreifen soll die Konfliktbewältigung unterstützen. Die Umsetzung erfolgt bauabschnittsweise. Der vorhandene Stollengraben und die ehemalige Bahnlinie werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> |
| östlich der Fläche Nr. 17 und nördlich der B 27 (18) | <p>derzeitige tatsächliche Nutzung: Brachfläche mit teilweisem Gehölz</p> <p>geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft (derzeit noch im LSG) in Sonderbaufläche Photovoltaik</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, insbesondere Brachflächen einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Diese Brachfläche bietet sich als eine Entwicklungsfläche für eine Photovoltaik- Anlage an. Zur Schaffung von Baurecht ist eine Planung erforderlich und ggf. die Herauslösung aus dem LSG.</p> |
| Bereich Birkentalmühle, nördlich des Stadtgebietes (43) | <p>In diesem historisch gewachsenen Bereich der Birkentalmühle (ehem. Kinderferienlager mit Gaststätte und einzelne Wohnhäuser- Gebäude noch vorhanden) soll perspektivisch eine an die Umwelt angepasste Entwicklung ermöglicht werden.</p> <p>Da die Flächenabgrenzung noch nicht abschließend abgestimmt ist (sowohl konzeptionell als auch mit der UNB bezüglich Herauslösung aus dem LSG), wurde der Gesamtbereich in die Änderung einbezogen. Vorstellbar ist insbesondere im Bereich des ehem. Ferienlagers eine Sonderbauform z.B. von Tiny- Häusern, die sich behutsam in die Natur einfügt. Die ehem. Gaststätte könnte wieder touristisch belebt werden.</p> <p>Die Abstimmungen zur Planung stehen erst am Anfang. Ein verbindlicher Bauleitplan ist hier ebenfalls noch erforderlich, um alle anstehenden Belange abzuwägen. Auch der Goldbach und die sich daraus ergebenden Vorgaben (siehe 3.3) sind mit zu berücksichtigen. Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden.</p> |
| Teilfläche südöstl. des Baugebietes Sonnenbreite (44) | <p>derzeitige Nutzung als Ackerfläche angrenzend an das Wohngebiet Sonnenbreite</p> <p>geplante Änderung FNP: Entwicklung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.</p> <p>Hier kann eine Wohnflächenentwicklung über eine erforderliche Planung erfolgen, die kurzfristig vorbereitet und umgesetzt werden kann, da dazu die Eigentums- und Erschließungsbereitschaft bereits besteht. Diese Änderungsfläche ist im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen worden. Die ergänzende Ausweisung kann noch im Rahmen der Wohnflächenberechnung mit vertreten werden.</p> |
| Fläche angrenzend an PP Regenstein (46) | <p>derzeitige Nutzung als Ackerfläche angrenzend an den vorhandenen, am Waldrand befindlichen naturnahen Parkplatz der Burg und Festung Regenstein</p> <p>geplante Änderung FNP: Entwicklung von Fläche für die Landwirtschaft (derzeit noch im LSG) in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz,</p> <p>Aufgrund des wachsenden Bedarfes an Parkplatzflächen in diesem Bereich ist eine naturnahe Erweiterung des bereits vorhandenen Parkplatzes vorgesehen. Die touristische</p> |

| | |
|-----------------------------|---|
| | Entwicklung hat sich u.a. auch durch die Coronapandemie stark gewandelt. Besucher von nah und fern kommen zur Burg und Festung Regenstein, um die historische Anlage zu besichtigen oder einfach nur im umliegenden Waldgelände Ausflüge zu unternehmen. |
| Bereich Schieferberg 5 (47) | derzeitige Nutzung als Grünfläche bzw. Freifläche, geplante Änderung FNP: Wohnbaufläche Auf dem bereits bebauten Grundstück in der Ortslage soll eine Entwicklung zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch angepasste Neubauten ermöglicht werden. |

- Ortsteil Börnecke

| Bereich (lfd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Bemerkungen |
|--|---|
| nördl. der Gartenstraße (19) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Gartenflächen am nördlichen Ortsrand, teilweise im rückwärtigen Bereich bereits ungenutzt geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Das westlich angrenzende Baugebiet Gartenstraße ist bereits belegt und es besteht weiterer Bedarf. Daher ist auf dieser kommunalen Fläche eine schrittweise Umsetzung für eine Wohnbebauung geplant. Hierbei könnten zuerst straßenbegleitend Wohngebäude errichtet werden und dann in zweiter Reihe mit einer kurzen inneren Erschließung von der Gartenstraße aus. Die angrenzende Reithalle wird in der verbindlichen Planung berücksichtigt. Dazu erfolgten bereits erste Abstimmungen aufgrund eines konkreten Bauinteressenten. |
| südwestl. der Schützenstraße (20) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Wiesenfläche geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Als Erweiterung der potenziellen Wohnbaufläche der Schützenstraße und sinnvolle Ortsabrundung kann in diesem Bereich eine weitere Wohnbebauung erfolgen. Die Bebaubarkeit ist über eine Bauvoranfrage zu klären (§34 BauGB, Abrundung oder Planungserfordernis) |
| Fläche an der A 36 nordöstlich der Anschlussstelle Thale (45) | Derzeitige tatsächliche Nutzung: Ackerfläche Neuausweisung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft. Diese Fläche ist im Rahmen der Neuordnung der Gemeindegrenze zum Flurbereinigungsverfahren Vorharz Mitte 4 der Gemarkung Börnecke zugeordnet worden und wird nun entsprechend der tatsächlichen Nutzung so dargestellt. |

- Ortsteil Cattenstedt

| Bereich (lfd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Bemerkungen |
|--|--|
| Bereich Teichwiese (21) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Acker- bzw. Wiesenfläche am südöstlichen Ortsrand geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Dieser Bereich wurde bereits in der Vergangenheit für eine Planung eines Baugebietes vorgesehen. Er grenzt an die Bundesstraße 81. Daher ist ein Schutzstreifen vorzusehen, der die bebaubare Fläche eingrenzt. Auch sind hier die Bodenverhältnisse zu berücksichtigen (hoher Grundwasserstand wird vermutet). Da in Cattenstedt kaum noch Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, soll dieser Bereich wieder einbezogen und planerisch als Ortsabrundung vorbereitet werden. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit ist unter Berücksichtigung der fachlichen Belange gegeben. |
| nordöstlich der Wienröder Straße (22) | derzeitige tatsächliche Nutzung der Teilflächen: Grünfläche mit Obstbaumbestand und Ackerfläche geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft, teilweise Grünfläche (bisher geschütztes Biotop) in Wohnbaufläche Hier können mehrere Wohnbauflächen straßenbegleitend über eine Abrundung/Planung vorbereitet werden. Im Rahmen eines aktuellen Vorbescheides ist eine Bebauung im |

| | |
|--|---|
| | Bereich des geschützten Biotopes unter Umständen möglich. Die bereits vorhandene Bebauung an der Wienröder Straße wird dadurch verdichtet bzw. ergänzt. |
|--|---|

- Ortsteil Stadt Derenburg

| Bereich (lfd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Bemerkungen |
|--|--|
| Fläche nördlich des Meerweges bis südl der L 84 (23) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Gartennutzung am westlichen Ortsrand geplante Änderung FNP: von Fläche f. d. Landwirtschaft, Grünfläche in Wohnbaufläche Hier gibt es eine mögliche Wohngebietsentwicklung über eine Planung sowie die konkrete Planung eines Baugrundstückes am Meerweg. Zur Vorbereitung des Wohngebietes ist eine Bauleitplanung aufzustellen. Eine abschnittsweise Umsetzung entsprechend des Bedarfes ist hier vorstellbar. |
| Budenweg/ alter Bahndamm (24a) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Gartennutzung geplante Änderung FNP: Grünfläche in Wohnbaufläche, Die Planung von weiteren möglichen Baugrundstücken soll mit einer Erschließung über den alten Bahndamm erfolgen. In Derenburg sind erfreulicherweise die ausgewiesenen Baugebiete bereits belegt. Im Ergebnis der Standortuntersuchung für mögliche neue Bauflächen und anschließender Abstimmung im Ortschaftsrat Derenburg ist dieser Bereich für eine künftige bauliche Entwicklung vorgesehen. |
| Hospitalstraße 1 (24b) | derzeitige Nutzung als Garten-/ Freifläche geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche, Auch in diesem Bereich am Ortsrand ist eine Entwicklung von weiteren Baugrundstücken vorstellbar, um im Rahmen des Eigenbedarfes Bebauungsmöglichkeiten zu bieten. |
| Wernigeröder Str. 19 (25) | derzeitige tatsächliche Nutzung: vorhandenes Gebäude neben der ehemaligen Zuckerfabrik, derzeit ohne Nutzung geplante Änderung FNP: von Gewerbliche Baufläche in Gemischte Baufläche Für dieses Objekt liegt ein Antrag auf Umnutzung der vorhandenen Bebauung vor. Das Gebiet ist bereits nicht mehr ausschließlich gewerblich genutzt sondern durchmischte. Die besondere Bauform des Objektes lässt eine Möglichkeit der individuellen Nutzung zu. |
| ehem. Deponie Löwenberg u. nördl. Fläche (26) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Rekultivierung der ehemaligen Deponie, angrenzender Gehölzbestand, nördlich an die Deponiefläche angrenzende Brach- und teilweise Ackerfläche geplante Änderung FNP: von Grünfläche Rekultivierung und Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche Photovoltaik Bereits zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2013) war die ehemalige Deponie nördlich der Ortslage Derenburg für eine Ausweisung zu dieser Nachnutzung vorgesehen. Aufgrund des Rekultivierungsstandes wurde die Sonderbauflächendarstellung wieder zurückgezogen. Mit dieser Änderung soll eine perspektivische Planungsmöglichkeit einer Photovoltaikanlage nach Abschluss der Rekultivierung ermöglicht werden einschließlich der nördlichen Erweiterungsfläche, die für diese Nutzung ebenfalls ermöglicht wird. Dabei wird der Baumbestand der Erstaufforstung berücksichtigt und im Ergebnis der Abstimmung mit allen Betroffenen eine wesentlich geringere Fläche für PV dargestellt.. |

- Ortsteil Heimburg

| Bereich (lfd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Bemerkungen |
|--|---|
| ehem. Deponie Heimburg (27) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Rekultivierungsfläche und angrenzende Gehölzfläche nordwestlich der Ortslage Heimburg geplante Änderung FNP: von Grünfläche (noch im LSG) in Sonderbaufläche Photovoltaik Auch für diese Fläche der ehemaligen Deponie soll eine Entwicklungsmöglichkeit für |

| | |
|--|---|
| | eine Photovoltaikanlage gegeben werden. Nach Abschluss der Rekultivierung kann nun eine begrenzte Nachnutzung erfolgen. Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (siehe Umweltbericht) ist die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Der Knickbach ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es sollen die Voraussetzungen für eine mögliche Überplanung geschaffen werden. |
| Wilhelm- Pieck- Str. gegenüber Nr. 52 (28) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Wiese am westlichen Ortsrand geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Diese Fläche ist bereits als potenzielle Baufläche straßenbegleitend an der Wilhelm- Pieck- Straße vorgesehen. Eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit des gesamten Grundstückes über eine Planung schafft mehr Wohnbauplätze, die auch in der Ortslage Heimburg kaum noch zur Verfügung stehen. |
| östl. der Elbinge- röder Straße (29) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Wiese mit individuellem Baumbestand geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Aufgrund der besonderen Lage des Ortes Heimburg sind auch einzelne Bebauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung (hier für einen Bauplatz) zu schaffen. Größere Flächen stehen kaum noch zur Verfügung. |
| südwestl. der Str. Blankenburger Berg (30) | derzeitige tatsächliche Nutzung: brachliegende Wiese geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Hier erfolgt durch geänderte Ausweisung eine Anpassung an die geplante Entwicklung. Für die Bebauung mit einem Wohnhaus liegt bereits ein positiver Vorbescheid vor. Da diese Bebauung schon konkret gebunden ist, wurde sie in der Wohnflächenberechnung nicht mehr mitgezählt. |
| Goldbachmühle (31) | derzeitige tatsächliche Nutzung: bebautes Wiesengrundstück östlich des Pfeifenkruges mit zwischenzeitlich bereits vorhandenen Gaststättenbetrieb geplante Änderung FNP: von Grünfläche und teilweise Waldfläche in Sonderbaufläche Tourismus Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist u.a. die Grundlage zum parallel aufgestellten Bebauungsplan, da hier ein Entwicklungsgebot lt. dem Baugesetzbuch besteht. Der Planungsstand ist: Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Die Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG ist bereits erfolgt. Die Vorgaben des Waldgesetzes werden in der weiteren Planung/ Umsetzung beachtet. |

- Ortsteil Hüttenrode

| Bereich (Ifd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Bemerkungen |
|---|--|
| Alte Rübeländer Straße 3 (32) | derzeitige tatsächliche Nutzung: neben der bebauten Fläche und Lagerfläche Wiesenfläche im rückwärtigen Bereich des westlich der Ortslage gelegenen Grundstückes geplante Änderung FNP: von Gewerbliche Baufläche in Gem. Baufläche Die ursprüngliche Absicht zur Entwicklung eines Gewerbestandortes neben dem Umspannwerk Hüttenrode wurde wieder zurückgezogen. Das betroffene Unternehmen hat zwischenzeitlich einen neuen Standort in der Kernstadt. Eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit der Tierarztpraxis ist durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gegeben. |
| westl. Fläche des ehem. Holzhofes (33) | derzeitige tatsächliche Nutzung: unbebaute teilweise befestigte Brachfläche geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche In der Ortslage Hüttenrode bietet sich im westlichen Bereich eine größere Freifläche zur potenziellen Wohnbebauung an, die bereits als solche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die betreffende Änderungsfläche ist eine sinnvolle Erweiterung des möglichen Baugebietes Neue Friedensstraße bis in die Alte Bahnhofsstraße. Hier ist zur Vorbereitung der Bauplätze eine Planung erforderlich. Derzeit wird ein Bebauungsplan „Wohnanlage Neue Friedensstraße“ aufgestellt. |

- Ortsteil Timmenrode

| Bereich (lfd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Bemerkungen |
|---|---|
| westl. d. Harzstr. (34) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Ackerfläche am westlichen Ortsrand geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche In diesem Bereich kann westlich entlang der Harzstraße (Kreisstraße) perspektivisch eine straßenbegleitende Wohnbebauung umgesetzt werden. Das Baugebiet Ziegelhütte bietet nur noch wenige Bauplätze, daher sind auch in Timmenrode weitere bebaubare Flächen auszuweisen. |
| Warnstedter Straße (Hütteplatz) (35) | derzeitige tatsächliche Nutzung: die als Lagerplatz nachgenutzte Brachfläche nordöstlich der Ortslage ist zwischenzeitlich nach § 33 BauGB bebaut geplante Änderung FNP: von Grünfläche und Sonderbaufläche Wochenendhaus in Wohnbaufläche Am Ende der Warnstedter Straße (Kreisstraße) ist eine Nachnutzung des ehem. Hütteplatzes für ein konkretes Wohnbauvorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet worden. Die Nutzung stellt eine sinnvolle städtebauliche Abrundung dar, da die östlich angrenzende ehemalige Bahnlinie den Abschluss der bebauten Ortslage bildet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist parallel aufgestellt und schafft die Voraussetzungen für die konkrete Bebauung der beiden Bauinteressenten. Ergänzend ist das westlich angrenzende Grundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen worden. Nun ist die bereits 2019 begonnene Änderung des Flächennutzungsplanes (die in die aktuelle Änderung mit eingeflossen ist) als Entwicklungsgebot für parallelen vbB- Plan erforderlich. Da die zwei 2 Einfamilienhäuser bereits umgesetzt sind, wurden sie in der Wohnflächenberechnung nicht mitgezählt. |
| Bereich an der L 92 nahe Thale (37) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung und Grünfläche geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche Nach Bildung eines Planungsverbandes durch die Städte Blankenburg (Harz) und Thale soll nun die Darstellung im FNP Blankenburg (Harz) geändert werden, um dann über eine gemeinsame verbindliche Bauleitplanung Baurecht für eine konkrete Gewerbeansiedlung zu schaffen. |

- Ortsteil Wienrode

| Bereich (lfd. Nr. lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.6) | Bemerkungen |
|---|---|
| Fläche an der B 81 nördl. Waldesruh (38) | derzeitige tatsächliche Nutzung: brach liegende Freifläche mit Gehölzbestand im Außenbereich angrenzend an die B 81 geplante Änderung FNP: von Grünfläche (noch im LSG liegend) in Sonderbaufläche Tourismus Die Entwicklung des Vorhabens "Bienenhausen" wird über die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitet. Hier sollen unter Berücksichtigung aller Belange ein Informationspunkt zur Aufklärung über den Schutz und Erhalt von Bienen und einige Ferienhäuser einschließlich Freiflächen errichtet werden. Das Verfahren zur Herauslösung der Fläche aus dem LSG erfolgt ebenfalls parallel. |
| nordwestl. der Harzstraße 27 (39) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Garten- und Freifläche westlich der Ortslage Wienrode geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Um auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wienrode vorzuhalten wird in diesem Bereich eine straßenbegleitende Bebauung über eine Planung/ Abrundung vorbereitet. Aufgrund der Lage inmitten des Landschaftsschutzgebietes und umgeben von vielen Streuobstwiesen (geschützte Biotope) ist eine Entwicklungsmöglichkeit nur eingeschränkt gegeben. |
| Ecke Friedensstr./ | derzeitige tatsächliche Nutzung: Gartennutzung mit geringen Gehölzbestand |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Harzstraße (40) | geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche In diesem Bereich ist die Entwicklungsmöglichkeit zur Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern gegeben. Über eine Bauvoranfrage sind die konkreten Voraussetzungen dafür zu klären, ob ggf. eine Planung erforderlich wird. |
| Fläche nördl. Lange Straße 4 (41) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Wiesenfläche bis zum nördlich angrenzenden Silberbach geplante Änderung FNP: von Grünfläche in Wohnbaufläche Im Zuge der aktuellen Ermittlung möglicher Wohnbaupotentialflächen für den Eigenbedarf des Ortsteiles Wienrode wurde festgestellt, dass kaum noch Wohnbauflächen ohne Änderung des FNP vorhanden sind. Daher soll diese Fläche als Wohnbaufläche neu dargestellt werden, um anschließend über eine verbindliche Bauleitplanung Baurecht für ca. 4 WE zu schaffen. Die Fläche war in der Vergangenheit bereits für eine Entwicklung vorbereitet, aber nicht umgesetzt worden (VEP „Am Silberbach“). |
| Fläche östlich der Gartenanlage (42) | derzeitige tatsächliche Nutzung: Ackerflächen geplante Änderung FNP: von Fläche für die Landwirtschaft (noch im LSG liegend) in Sonderbaufläche Sport und Freizeit eine ortsansässige Unternehmerin plant eine Reithalle zu errichten. Im Ergebnis der Standortsuche wurde die betreffende Änderungsfläche favorisiert. Die Entwicklung des Vorhabens erfolgt über eine Planung und parallele Herauslösung aus dem LSG. |

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen neben der Änderungsfläche 45 auch weitere Klarstellungen zur tatsächlichen Nutzung an vereinzelt kleineren Stellen innerhalb der Ortslage. Aufgrund der Unerheblichkeit werden diese nicht einzeln aufgeführt.

Eine beispielhaft aufzuführende Klarstellung außerhalb der Ortslage ist die Biologiehennenanlage westl. der B 81 zwischen Cattenstedt und Wienrode: Diese bereits errichtete Biologiehennenanlage wird von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche Landwirtschaft“ klargestellt. Die nachrichtliche Übernahme der landwirtschaftlichen Anlage wurde aufgrund der geringfügigen Anpassung der Abgrenzung von der Genehmigung der 2. Änderung des FNP ausgenommen. Daher soll diese Klarstellung nun im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen bzw. nachrichtlich übernommen werden. Sie entspricht dem Gleichstellungsprinzip.

Die relevanten Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Planverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) gegeben werden, werden entsprechend dem Planungsstand jeweils ergänzt.

3.2 Hinweise der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Unterhaltungsverband Ilse-Holtemme, Drübeck

Die dargestellten Teilbereiche 1 (Waldmühle), 2 (Mönchenmühle), 43 (Bereich Birkentalmühle), 27 (ehemalige Deponie Heimburg) und 31 (Goldbachmühle) werden von Fließgewässern 2. Ordnung des Zuständigkeitsbereiches des Unterhaltungsverbandes Ilse/Holtemme tangiert bzw. durchflossen. Hierbei handelt es sich um folgende Fließgewässer 2. Ordnung:

001-00-00 Goldbach

001-14-00 Silberbornbach

001-14-02 Zufluss zum Silberbornbach, teilweise verrohrt

029-10-03 Knickbach

Für diese Gewässer obliegt nach § 54 WG LSA die Gewässerunterhaltung dem UHV Ilse/Holtemme.

Bezüglich der Unterhaltung der Gewässer mit Technik wird auf die Gewässerrandstreifen nach § 50 WG LSA hingewiesen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sollte

betreffs der maschinellen Unterhaltung nicht erfolgen. Zufahrtsmöglichkeiten zum Befahren der Randstreifen sind für die Maschinenteknik einzuplanen.

Stadtwerke Wernigerode GmbH

Nachfolgende Punkte sind zu beachten:

Trinkwasser

Eine Versorgung des Ortsteiles Derenburg mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung der technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen.

Avacon AG

Änderungsbereich 17:

Die Sicherheitsabstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Blankenburg Bahn“, LH 12-2401 (Mast 010B-011B) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN VDE 02010-2-4 (VDE 0210-2-4) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000254 beträgt 8,00 m. Das heißt, jeweils 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieses Schutzstreifens sind keine Maßnahmen erlaubt.

Änderungsbereich 24a:

Gashochdruck:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Gashochdruckleitung „Benzingerode-Halberstadt“, GTL0000261 (DN 200 / PN 25), sie ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Änderungsbereich 33:

Hochspannung:

Die Sicherheitsabstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Hüttenrode-Halberstadt Süd“, LH 12-2400 (Mast 000-002) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN VDE 02010-2-4 (VDE 0210-2-4) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Änderungsbereich 40:

Die Sicherheitsabstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Hüttenrode-Halberstadt Süd“, LH 12-2400 (Mast 023-024) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN VDE 02010-2-4 (VDE 0210-2-4) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Änderungsbereich 42:

Die Sicherheitsabstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Blankenburg Avacon“, LH 12-2402 (Mast 028B-029B) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN VDE 02010-2-4 (VDE 0210-2-4) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Änderungsbereich 43:

Die Sicherheitsabstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Blankenburg Avacon“, LH 12-2402 (Mast 028B-029B) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN VDE 02010-2-4 (VDE 0210-2-4) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Gashochdruck:

Die sich innerhalb des Planungsgebietes befindliche Gashochdruckleitung „Ilseburg-Timmenrode“, GTL0000254 (PN 25 / DN 300) ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000254 beträgt 8,00 m. Das heißt, jeweils 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieses Schutzstreifens sind keine Maßnahmen erlaubt.

Änderungsbereich 45:**Hochspannung:**

Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Hüttenrode-Halberstadt/Süd“, LH 12-2400 (Mast 059- 062) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN VDE 02010-2-4 (VDE 0210-2-4) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Stadtwerke Blankenburg GmbH

(Änderungsflächen 17 und 18)

Aus der Historie ist in diesem Bereich eine Niederspannungsleitung vorhanden. Die Versorgung der jeweiligen Abnehmer erfolgte der entstandenen Gewerbestruktur entsprechend. Eine Erweiterung oder auch Einspeisung in das vorhandene Niederspannungsnetz ist derzeit nicht möglich.

Die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) dargestellten zukünftigen Nutzungen sind nur über umfangreiche Neuerschließungen mittels erdverlegter Kabel durchführbar. Eine Aussage über den notwendigen Rahmen, niederspannungs- oder mittelspannungsseitige Erweiterung kann erst mit der Größenordnung der Flächenänderung ermittelt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Zeitraum für Planung, Ausschreibung und Realisierung von ca. 2 Jahren berücksichtigt werden muss. Der Erschließungsumfang beträgt ca. 1200 m.

Fernwasserversorgung Torgau

(Fläche 40 und 42)

Wie bereits richtig im Flächennutzungsplan dargestellt, befinden sich im Planungsbereich Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH.

Dabei handelt es sich im Änderungsbereich Nr. 40 um zwei Fern-wasserleitungen DN 1000 St und DN 1200 St, eine Spülwasserleitung DN 500 KG, eine Entwässerungsleitung DN 500 B, ein Fernmeldekabel KHC (FMK11), sowie eine Abgabestation. Im Änderungsbereich Nr. 42 verlaufen parallel zum Schachtweg (OT Wienrode) zwei Fernwasserleitungen DN 1000 St und DN 1200 St.

Für die Trinkwasserleitungen besteht ein Schutzstreifen, welcher 10 m beträgt und sich jeweils zur Hälfte rechts und links der Rohrachse befindet. Der Schutzstreifen der Spül- und Entwässerungsleitung beträgt 8 m, vom Fernmeldekabel 2 m und der sonstigen Anlagen 1 m. Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb sowie die Erreichbarkeit der Leitungen und Anlagen vereiteln, beeinträchtigen oder gefährden, insbesondere dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet, das Gelände nicht erhöht oder abgetragen, keine Bäume oder Sträucher angepflanzt und keine der Leitungen gefährdenden Stoffe gelagert werden. Der Schutzstreifen muss jederzeit für Untersuchungen, Reparaturen, Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen oder Erneuerungen frei zugänglich sein.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten

(Fläche 26)

Das geplante Vorhaben 26 liegt im Bodenordnungsverfahren Derenburg. Das Verfahren wurde 2019 eingeleitet und zurzeit wird der Bodenordnungsplan aufgestellt.

Der nördliche Teil des Vorhabens liegt auf privaten Grundstücken. In diesem Bereich befindet sich eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der Teilnehmergemeinschaft des Bodenordnungsverfahrens. Hier wurde eine 7 m breite und 210 m lange Bau-Strauchhecke angepflanzt. Förderrichtlinien sind zu beachten.

Die Zuordnung dieser Fläche an die Stadt Blankenburg im Zuge des Bodenordnungsverfahrens ist nur für eine Teilfläche des nördlichen Teils des Vorhabens vorgesehen.

Die Löwenbergdeponie wird im Eigentum der Stadt Blankenburg, auch nach Beendigung des Bodenordnungsverfahrens bleiben. Offensichtlich sind aber die Grenzen des Vorhabens in Richtung Osten ausgedehnt worden. Die angrenzenden Ackerflächen sind als solche bewertet worden und werden im Zuge des Verfahrens auch wieder als Ackerland zugeteilt.

Eine Änderung der Nutzungsart kann hier, wegen der Bewertung im Bodenordnungsverfahren, nicht zugestimmt werden.

Das Vorhaben sollte sich hier ausschließlich auf den Bereich der Löwenbergdeponie beschränken.

Landesstraßenbaubehörde

Für die Maßnahmen des Bundes gilt das Sechste Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes (6. FStrAbÄndG) vom 23.12.2016. Der Neubau der B 81 OU Blankenburg ist Bestandteil des weiteren Bedarfes 2030.

Deutsche Telekom AG

Zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen, werden detaillierte Stellungnahmen abgeben. In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Vodafone Kabel Deutschland

(Änderungsbereiche 5 und 8: Kernstadt)

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Mitnetz Strom

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist der Netzbetreiber der Energieversorgungsanlagen im Ortsteil Timmenrode.

In den Änderungsbereichen 34, 35 und 36 des oben genannten Verfahrens befinden sich Energieversorgungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen, zu denen MITNETZ STROM im Auftrag der Anlagen- und Leitungseigentümer die entsprechenden Auskünfte zur Lage und zu Sicherheitsbestimmungen erteilt.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Archäologische Kulturdenkmale sind gegenwärtig in den Änderungsbereichen 1 und 2 (historische Mühlenstandorte), 9 (Bereich des mittelalterlichen Stadtgrabens), 17, 23, 24 (urgeschichtliche Siedlungsareale), 26 (urgeschichtliches Siedlungsareal im unverritzten Bereich), 31 und 43 (historische Mühlenstandorte, urgeschichtliche Siedlungsareale), 26 (urgeschichtliches Siedlungsareal im unverritzten Bereich), 31 und 43 (historische Mühlenstandorte, urgeschichtliche Siedlungsareale) bekannt.

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Sachsen- Anhalt sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Landkreis HarzOrdnungsamt, SG Katastrophenschutz

In den aufgeführten 43 Änderungsbereichen sind unter lfd. Nummer 3 (Blankenburg, Einkaufszentrum Nordharzcenter), 31 (Heimburg, Goldbachmühle) und 43 (Blankenburg, Birkentalmühle) belastete Flächen definiert (Bombenabwurfgebiete und/oder ehemals militärisch genutzte Flächen).

Sofern hier konkrete Baumaßnahmen geplant sind, sollte ein separater Antrag gestellt werden, um dann eine Empfehlung abgeben zu können, mittels welcher Verfahrensweise auf den einzelnen Teilflächen eine Überprüfung bzw. Baubegleitung stattfinden sollte, bzw. um eine Feststellung treffen zu können, ob diese Flächen bereits überprüft wurden.

Landkreis HarzBauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz

Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

3. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

4. Bei der Rückführung von bebauten Flächen in unbebaute Flächen, bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Anforderungen.

Landkreis Harz

Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde

Hinweis: Böden, welche besondere Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufzeigen sind in ihrer Ausprägung einmalig und bei Betroffenheit durch Eingriffe häufig unwiederbringlich verloren.

Eingriffe in Böden mit Archivfunktion sind in der Regel nicht ausgleichbar, daher steht aus bodenschutzfachlicher Sicht der Erhalt der schutzwürdigen Archivböden im Vordergrund. Die entsprechenden Daten sind über das Landesamt für Umweltschutz zu beziehen und sollten in die Flächenplanung mit einbezogen werden.

Landkreis Harz

Untere Wasserbehörde

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Gerade im OT Derenburg und in der Kernstadt Blankenburg wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten tangiert. Diese Flächen sind in den Hochwasserrisiko- und – gefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft auf der Internetseite des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft unter:

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq100.html>

einsehbar.

Kernstadt Blankenburg:

Nr. 1 (Waldmühle)

Die geplante Änderungsfläche grenzt z. T. an das Gewässer 2. Ordnung 001-14-02 bei der Entwicklung des brachliegenden Grundstücks sind die Belange des Gewässerrandstreifens zu beachten. Die Versiegelung weiterer Flächen hat unter Berücksichtigung des natürlichen Gebietsabflusses zu erfolgen. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind Rückhaltungen von Niederschlagswasser vorzusehen.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist das Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA) zu beachten.

Nr. 2 (Mönchemühle)

An der westlichen Grenze des Teilgebietes fließen der Silberborn-/Teufels-/Goldbach. Bei der Aufstellung der des B-Plans sind die Belange des Gewässerrandstreifens zu beachten.

Zur Vermeidung einer Verschlechterung der Hochwassersituation wird eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die Gewässer „Silberborn“ und „Goldbach“ empfohlen.

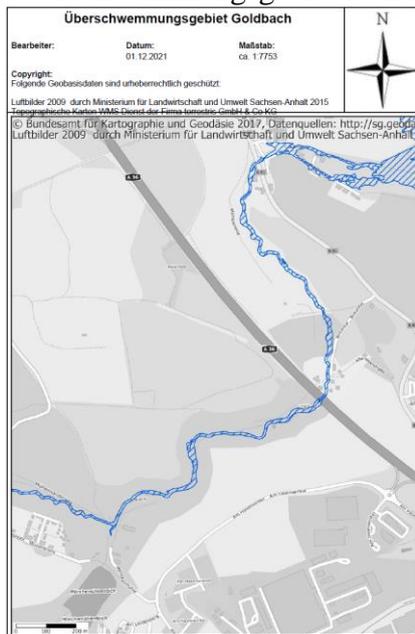
Nr. 18 (nördl. der B 27)

Bei der Realisierung der PV- Fläche sind die Belange des Gewässerrandstreifen des „Stollengraben“ Gewässer 2. Ordnung zu berücksichtigen.

Nr. 43 (Birkentalmühle)

Im Bereich der zur Entwicklung vorgesehenen Fläche fließt der „Goldbach“ ein Gewässer 2. Ordnung. Bei der weiteren Planung des Bereiches sind die Belange des Gewässerrandstreifens zu beachten. Teilbereiche der Birkentalmühle (beidseitig des Gewässers) sind Bestandteil des

festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Goldbach. Das nachfolgend dargestellte Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich noch in die Zeichnungen aufzunehmen.



Hinweis: Im B-Planverfahren für das Baugebiet ist eine Ausnahme nach § 78 (2) WHG zu beantragen. Die Voraussetzungen des § 78 (2) Nr. 1 – 9 WHG sind vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Börnecke

Nr. 19 (nördl. Gartenstr.)

In der als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche verläuft das Gewässer 2. Ordnung „Börnecker Graben“. Bei der geplanten schrittweisen Umsetzung der straßenbegleitenden Bebauung sind die Belange des Gewässerrandstreifens zu beachten.

Cattenstedt

Nr. 21 (Teichwiese)

Die Teilfläche grenzt im Südosten an das Gewässer W 009. Bei der weitergehenden Planung des Baugebietes sind die Belange des Gewässerrandstreifens zu berücksichtigen.

Derenburg

Nr. 26 (ehem. Deponie)

Im Bereich der geplanten Sonderbaufläche für PV verläuft der „Knickbach“ ein Gewässer 2. Ordnung. Bei der Entwicklung der Fläche sind die Belange des Gewässerrandstreifens zu beachten.

Heimburg

Nr. 31 (Goldbachmühle)

Das B-Plangebiet grenzt im Norden an das Gewässer 2. Ordnung „Goldbach“. Weiterhin befinden sich Teilbereiche des B-Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Goldbaches. Die „Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Goldbach von Flusskilometer km 0+908 bis Mönchenmühle (km 26+892)“ wurde am 27.01.2021 erlassen. Die Verordnung trat am 17.02.2021, einen Tag nach Veröffentlichung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen – Anhalt, in Kraft. Das Überschwemmungsgebiet des „Goldbach“ ist noch in den Karten darzustellen.

Wienrode

Nr. 41 (nördl. Lange Str.)

In der zukünftig geplanten Wohnbaufläche befindet sich das Gewässer 2. Ordnung „Zulauf Silberbach“. Bei der Aufstellung des B-Planes sind die Belange des Gewässerrandstreifens zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer 2. Ordnung sollte nicht über den Abfluss aus dem natürlichen Einzugsgebiet liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Hochwassersituationen zum Rückstau aus dem Silberbach kommen kann. Das Baugebiet ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebietes und Hochwassergefahren werden im betroffenen Bereich auch nicht ausgewiesen.

Abwasser

Lfd. Nr. 17 Blankenburg - Fläche östlich des Stadtgebiets und nördlich der B 27

Der große Flächenverbrauch für die zusätzliche Gewerbe- und Industriefläche wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht kritisch betrachtet. Im Südwesten der Stadt stehen über einen langen Zeitraum ungenutzte Gewerbeflächen bereit. Wegen der bereits vorhandenen Infrastruktur sollte eine Revitalisierung der dem Verfall preisgegebenen Fläche 1 (ehemaliger MLK-Betrieb) geprüft werden. Durch Versiegelungen gehen natürliche Bodenfunktionen verloren. Ein Großteil des Niederschlages muss wegen fehlender Voraussetzungen gesammelt und abgeleitet werden. Das führt zur Reduzierung von Grundwasserneubildung vor Ort und zu steigender Hochwassergefahr. Angesichts zunehmender Starkregenereignisse und langanhaltender Trockenperioden wird dieses Problem bedeutend, fand aber bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans keine Beachtung. Hauptvorfluter der Stadt Blankenburg ist der Stollengraben. Aufgrund der bereits vorhandenen hydraulischen Überlastung des Stollengrabens sind zukunftsorientierte Planungen und deren Umsetzungen erforderlich, um das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen (§ 5 Abs. 1 WHG). Für die geplante Industrie- und Gewerbefläche ist vor der Ansiedlung bzw. vor Aufstellung einer Bebauungsplanung eine Entwässerungskonzeption mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen

Lfd. Nr. 43 Blankenburg

Das Gebiet ist im Augenblick nahezu ungenutzt. Der Goldbach dient der Wohnfläche Birkental bisher als Vorfluter für die dezentrale Abwasserbeseitigung. Aufgrund der klimatischen Veränderungen der letzten Jahre wurde ein regelmäßiges Trockenfallen des Goldbachs über längere Zeiträume festgestellt. Somit ist der Goldbach für dauerhafte Einleitungen aus dezentralen Abwasseranlagen aus gewässerökologischen und gewässergütewirtschaftlichen Gründen nicht mehr geeignet. Die Nutzungsintensivierung des Gebiets erfordert eine grundsätzliche Überplanung der Schmutzwasserbeseitigung, wobei dezentrale Lösungen nur begrenzt umgesetzt werden können.

Lfd. Nr. 23, 24a, 24 b OT Derenburg – Fläche nördlich des Meerweges bis südlich der L84, Budenweg/alter Bahndamm, Hospitalstraße

Die Bebaubarkeit der Flächen erfordert eine zentrale Erschließung an die öffentlichen Abwasseranlagen. In den Bereichen Meerweg, Budenweg/ alter Bahndamm und Hospitalstraße sind die Wohnbebauungen in den angrenzenden Bereichen niederschlagswasserseitig an die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme - Bode angeschlossen.

Lfd. Nr. 28, 29, 30 OT Heimbürg

Die geplante Wohnnutzung bedarf erschließungstechnischer Bauvorbereitungen für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Trennsystem). Die lfd. Nr. 28 befindet sich in einem Gebiet, welches der TAZV Vorharz noch nicht an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen hat

Lfd. Nr. 32 und 33 OT Hüttenrode

Die Parzellierung der Fläche bedarf einer vorherigen Erschließungskonzeption. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die öffentlichen Anlagen des TAZV Vorharz zu erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorab zu prüfen, da Altbergbaugelände betroffen ist.

Landkreis Harz

Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Anmerkung zu Änderungsbereichen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes: Eine Planung baulicher Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet „Harz und Nördliches Harzvorland im Landkreis Wernigerode“ steht im Zuge der Umsetzung den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegen. Sie kann daher nur unter dem Vorbehalt stehen, dass seitens der Stadt Blankenburg eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet angeregt und das entsprechende Verfahren entsprechend abgeschlossen wird. Sofern innerhalb eines derartigen Herauslösungsverfahrens eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht möglich sein sollte, wäre das Umsetzen der dort geplanten Vorhaben nicht möglich.

Landkreis Harz

Untere Immissionsschutzbehörde

Fläche 17

Soweit die gewerbliche Baufläche durch B-Plan gesichert werden soll, würden die innerhalb der Änderungsfläche liegenden Wohnhäuser überplant, da in Gewerbegebieten eine Wohnnutzung ohne zugehörigen Betrieb nicht zulässig ist. Zudem können im Umfeld höhere Emissionen verursacht werden. Für diese Nutzungen wären Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB zu prüfen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wäre hinsichtlich des Schallschutzes sowohl für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes, als auch für diejenigen im Randbereich dauerhaft der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes zu gewährleisten, für die Bebauung im Drosselweg sogar der eines allgemeinen Wohngebietes. Auch die Kleingartenanlage ist tagsüber wie ein allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Dies bedeutet, dass in allen 4 Randbereichen schalltechnisch nur eingeschränkte Nutzungen ermöglicht werden können.

Desweiteren befindet sich nordöstlich im Plangebiet eine Stallanlage zur Ferkelaufzucht. Entsprechend dem derzeitigen Bestandsschutz dürfen hier bis zu 4500 Ferkel gehalten werden.

Südlich der Westerhäuser Landstraße befindet sich die Kläranlage des TAZV Vorharz für Blankenburg und Umgebung mit einer Kapazität von 35000 EW.

Beide Anlagen verursachen im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche eine Vorbelastung hinsichtlich Geruchsmissionen. Die Errichtung weiterer geruchsintensiver Anlagen wäre in diesem Umfeld nur unter engen Zulassungsvoraussetzungen möglich. Seitens der Stadt sollte daher geprüft werden, inwieweit die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche unter den Voraussetzungen, dass sowohl in schalltechnischer Hinsicht als auch in geruchsrelevanter Hinsicht Einschränkungen zu erwarten sind, sinnvoll und zweckdienlich ist.

Fläche 24b (Hospitalstraße 1, Derenburg):

Ca. 550m nordöstlich befindet sich die Schweinemastanlage Derenburg mit einem zugelassenen Bestand von 10 000 Schweinen. Mit der beabsichtigten Erweiterung der Wohnnutzungen im Bereich Hospitalstraße nähert sich die schutzbedürftige Wohnnutzung an diesen emissionsrelevanten Betrieb an. Dies stellt in jedem Fall eine Schlechterstellung der

Standortsituation für die Schweinemastanlage dar. Ergänzend wird der Hinweis auf das geltende Rücksichtnahmegebot zwischen schutzbedürftiger Wohnnutzung und vorgenannter Nutzung gegeben.

Landkreis Harz

Untere Forstbehörde

Fläche 26

Tatsächlich ist die südliche Fläche in großen Anteilen mit Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) bestockt. Die Waldflächen wurden z. T. mit Fördergeldern und unter großem finanziellem Aufwand begründet. Aus diesem Grund ist die Fläche mit den entsprechenden Anteilen als Wald zu erhalten und in der Neuaufstellung auch so darzustellen. Bei einer Umnutzung der Flächen für die Anlage von Photovoltaik ist auf der Grundlage § 8 LWaldG ein Waldumwandlungsverfahren einzuleiten. Als Ersatz muss die Anlage von Erstaufforstungen in einem Flächenumfang, der mindestens der umzuwandelnden Fläche entspricht, erfolgen.

Landkreis Harz

Planungsamt

Nr. 17

In diesem Änderungsbereich sollen Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Diese grenzen direkt an die vorhandene Wohnbebauung der Sonnenbreite sowie Kleingärten. Weiterhin gibt es vorhandene Wohnbebauungen entlang der Westerhäuser Landstraße und Börnecker Straße. Die schutzbedürftige Wohnbebauung steht im Konflikt zur Ausweisung zu den Gewerbeflächen. Siehe dazu auch Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sollte der Übergang vom Wohnen zum Gewerbe gestaffelt werden (z.B. eingeschränktes Gewerbe). Der geplante Grünstreifen entlang der Bebauung Drosselweg ist womöglich nicht ausreichend, um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung gerecht zu werden. Auch die bestehende Stallanlage sollte Beachtung finden. Von ihr gehen Geruchsimmissionen aus, welche bei einer Gewerbeansiedlung zu Einschränkungen führen können. Da der östliche Teil der Änderungsfläche im Landschaftsschutzgebiet liegt, sollte bei einer verbindlichen Bauleitplanung über die Herauslösung der betreffenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet nachgedacht werden. ---siehe Immissionsschutz

Landeszentrum Wald

Zu Flächen 26 und 31- siehe LK Harz, untere Forstbehörde

Mitnetz Gas

Im Änderungsbereich Nr. 34 und 35 befinden sich die Gashochdruckleitung TN 415.01 (DN 100/DP 4), die Gasdruckregelanlage RA ON 2823 und erhöhte Gasniederdruckleitungen. Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).

Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz

In den letzten Jahren musste mehrfach festgestellt werden, dass die bereits in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan getroffenen Aussagen endgültig für die Entscheidungsfindung hinzugezogen wurden.

Wir weisen deshalb noch einmal darauf hin, dass die in zur Verfügung gestellter Tabelle enthaltenen Hinweise nur eine grobe Einschätzung darstellen.
Leitungssysteme des TAZV Vorharz dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Sollten Leitungsrechte nicht eingetragen sein, sind diese zu Gunsten des TAZV zu vereinbaren.

Quellenverzeichnis:

Landesentwicklungsplan (<https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-LEPST2010pLEP>)

Regionaler Entwicklungsplan Harz ([https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-\(repharz\).html](https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-(repharz).html))

Integriertes Stadtentwicklungs-/Regionalkonzept

(<https://www.blankenburg.de/de/wirtschaft/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-isrek/>)

Einzelhandelskonzept

(<https://www.blankenburg.de/wirtschaft/stadtentwicklung/einzelhandelskonzept/>)

Integriertes Klimaschutzkonzept (<https://www.blankenburg.de/de/wirtschaft/klimaschutz-stadtgruen/klimaschutzkonzept/>)

Blankenburg (Harz), den

.....

Siegel

.....

Der Bürgermeister