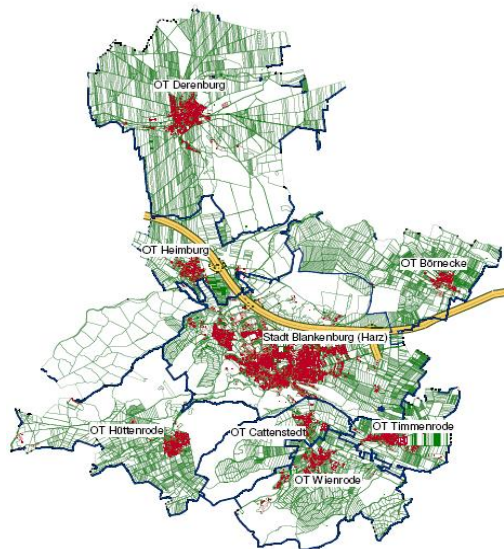


2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz)

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

Stand: Januar 2018



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

Inhalt

Teil I – Begründung

1. Einleitung Seite 2
2. Städtebauliche Situation Seite 2
3. Planungsinhalt der 2. Änderung Seite 5

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, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 29.10.2016 wirksam.

Zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten der Stadt Blankenburg (Harz) auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben wird nun eine weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) erforderlich. Die 2. Änderung beinhaltet neben Klarstellungen einzelne Anpassungen und Vorbereitungen für verbindliche Bauleitplanungen in Blankenburg (Harz).

Das Planverfahren zur 2. 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.

Wie bereits für die Neuaufstellung und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) wird als Planunterlage die Automatische Liegenschaftskarte (ALK) in der aktuellen Fassung verwendet.

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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 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 2. 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

Lt. Stellungnahme des Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde handelt es sich bei der vorgesehenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes sowie der Ziele und Zwecke der Planung, die die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes für einen mittelfristigen Zeitraum festlegen und steuern soll, um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Die landesplanerische Stellungnahme beinhaltet u.a. den Hinweis, sich bei einigen Änderungsflächen mit den Zielen der Raumordnung nochmals auseinanderzusetzen. Dies erfolgte mit folgendem Ergebnis:

Bei den Änderungsflächen 21 und 22 (Derenburg) ist der Hinweis zum Hochwasserschutz in die Begründung eingeflossen. Es handelt sich bei der Fläche 22 um eine perspektivische Lösung der Parkplatzproblematik, die über eine verbindliche Bauleitplanung näher betrachtet werden muss.

Die Änderungsfläche 4 (Michaelsteiner Str.) stellt eine Entwicklungsfläche dar. Im Zuge der Aktualisierung der Wohnbaupotentialflächen in der Kernstadt kann der Bedarf über eine innerörtliche Verdichtung gedeckt werden. Die weiteren Belange werden in der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.

Bei der Änderungsfläche 10 (Biologiehennenanlage, Cattenstedt) handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der Darstellung eines bereits genehmigten privilegierten Bauvorhabens.

Zur Änderungsfläche 17 (Warnstedter Str., Timmenrode) wurde ebenfalls der Eigenbedarf an Wohnbauflächen in Timmenrode nochmals geprüft und die Begründung unter Punkt 3 ergänzt.

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 Gliederung (hier erfolgt derzeit die Teilfortschreibung des 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“

Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Derenburg-Blankenburg-Westerhausen“

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“, „Aue der Holtemme“, „Sandsteingebiet zwischen Halberstadt und Quedlinburg“ und „Goldbachaue zwischen Blankenburg und Wegeleben“

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 2.

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 weiterhin beachtet.

Durch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz wird festgestellt, dass die geplanten Änderungsbereiche des F-Planes der Stadt Blankenburg den in Aufstellung befindlichen Zielen beider o. g. Teilfortschreibungen des REPHarz nicht entgegenstehen. Lediglich die Änderungsflächen 21 und 22 (teilweise) befinden sich im Vorranggebiet des Hochwasserschutzes. Dies wird bei der weiteren Planung berücksichtigt (siehe auch Pkt. 3).

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung wurde festgestellt, dass zu einzelnen Änderungsflächen bei der weiteren Planung nochmals detaillierte Abstimmungen erfolgen müssen.

Im Ergebnis kann aus Sicht der Stadt eingeschätzt werden, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) jedoch grundsätzlich 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.

Diese Entwicklung 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 und unter Berücksichtigung der Dorfentwicklungspläne.

Das ISREK Blankenburg (Harz) ist daraufhin als Handlungsgrundlage für die Umsetzung einzelner Maßnahmen beschlossen worden, so auch für die Flächennutzungsplanung einschließlich deren Fortschreibungen.

Blankenburg (Harz) erhielt im Jahr 2016 die Auszeichnung als "Staatlich anerkannter Erholungsort". Dies unterstreicht die vorgenannte Entwicklungsstrategie.

Anlass zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) ist die Anpassung an die aktuellen Entwicklungsabsichten. Sie beinhaltet Klarstellungen bezüglich der tatsächlichen Gegebenheiten, Vorbereitungen für die zukünftigen Erfordernisse der Bauleitplanung sowie weitere Anpassungen im Rahmen der Entwicklung der Stadt.

Dabei sollen schwerpunktmäßig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von weiteren Bauvorhaben über verbindliche Bauleitplanungen z.B. vorhabenbezogene Bebauungspläne (vbB- Pläne) geschaffen werden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Entwicklungszielen des ISREK der Stadt Blankenburg (Harz).

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. Diese ist aufgrund der topografischen Lage, der B6 im Norden der Stadt sowie des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes nur im Osten des Stadtgebietes möglich.

Die bauplanerische Entwicklung der o.g. Flächen erfolgt in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes (3. Änderung).

3. Planungsinhalt der 2. 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.

Weiterhin sind die vorhandenen Industrie-/ Gewerbestandorte zu sichern und auszubauen. Gleiches gilt für die vorhandenen infrastrukturellen- und touristischen Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet.

Aktuell ergeben sich für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mehrere kleinere Änderungsbereiche in der Kernstadt Blankenburg (Harz) sowie in den Ortsteilen Cattenstedt, Derenburg, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode.

Die Änderungen beinhalten, wie bereits erläutert, Anpassungen bzw. Klarstellungen, Bauflächenreduzierungen und neue Entwicklungsflächen (siehe nachfolgende Übersicht).

Lfd Nr.	Änderungsbereich (Größe)	derzeitige Darstellung	geplante Änderung	Bemerkungen
1	Am Kirschberg (0,4 ha)	Wohnbaufläche	Grünfläche	Fläche nicht weiter bebaubar, da die Erschließung nicht gesichert ist, der Bestandsschutz bleibt
2	Industrie- und Gewerbegebiet Michaelsteiner Straße (0,5 ha)	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	Anpassung an die Festsetzungen des B-Planes (Gewerbeansiedlung bevorstehend)
3	Baumschulenweg (0,64 ha)	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	Nutzungsänderung zur Erweiterung des Betriebsgeländes U&W (über vbB- Plan)
4	Wohnanlage Michaelsteiner Straße (0,53 ha)	Grünfläche Rekultivierung	Wohnbaufläche	Nutzungsänderung zur Errichtung einer Wohnanlage (über vbB- Plan)
5	Bebauung südöstl. der Harzer Werke (1,3 ha)	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	Klarstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung
6	nordöstl. der Tongrube Am Mönchenfelde (0,25 ha)	Grünfläche Rekultivierung	Gewerbliche Baufläche	Flächenerweiterung zur Gewerbeansiedlung an der Straße Am Mönchenfelde (über vbB- Plan)
7	Bereich nordwestlich des Thieparkgeländes (4,5 ha)	Sonderbaufläche Kur	Sonderbaufläche „Sport, Freizeit, und Soziales“, teilw. Grün u. teilw. Wohnbaufläche	neue Entwicklungsausrichtung für die unbebaute Freifläche und Anpassung der angrenzenden Teilflächen an vorhandene Nutzungen, parallel wird der B- Plan „Kurgastzentrum“ aufgehoben
8	Bereich Husarenstraße (0,12+ 0,32= 0,44 ha)	Wohnbaufläche und Grünfläche	Gemischte Baufläche	geplante Betriebserweiterung u. Anpassung an die umgebende Wohnbebauung
9	Waldumwandlungsfläche (0,73 ha)	Fläche für die Landwirtschaft	Waldfläche	nachrichtliche Übernahme nach erfolgtem Waldumwandlungsverfahren
10	Cattenstedt: Biologiehennenanlage westl. der B 81 (0,5 ha)	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Landwirtschaft	nachrichtliche Übernahme der Landwirtschaftlichen Anlage entsprechend des Gleichstellungsprinzips
11	Derenburg: Parkplatz südöstl. der Glasmanufaktur Harzkristall (0,46 ha)	Grünfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	der vbB- Plan „Parkplatz Glasmanufaktur Harzkristall“ wird bereits aufgestellt, parallel erfolgt die Flächennutzungsplanänderung
12	Derenburg: südlich der Wernigeröder Straße (0,19 ha)	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	breitere Nutzungsmöglichkeit für die Gebäude der ehem. Zuckerfabrik z.B. Altengerechtes Wohnen, Dienstleistungen

13	Heimburg: Am Bärenstein (0,12 ha)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Anpassung auf Grundlage einer bereits erteilten Baugenehmigung
14	Hüttenrode: Gewerbestandort Alte Rübeländer Straße (0,7 ha)	Fläche für Versorgungsanlagen u. Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche, teilw Grünfläche	Flächenänderung und –erweiterung zur Gewerbeansiedlung, parallel erfolgt die Aufstellung eines vbB- Planes
15	Timmenrode: nördlich und südlich der Hohen Str. (0,5+0,4= 0,9 ha)	2 Wohnbauflächen	Grünflächen Hausgärten	Anpassung an tatsächliche Entwicklungsmöglichkeiten und Erhalt des dörflichen Charakters mit Hausgärten
16	Timmenrode: Bereich Behrensplatz (0,2 ha)	Wohnbaufläche	Grünfläche, Parkanlage	Klarstellung an tatsächliche Nutzung als öffentliche Freifläche
17	Timmenrode: nördl. der Warnstedter Straße (0,38 ha)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	mögliche Entwicklung für einreihige Bebauung der bereits einseitig bebauten Straße
18	Timmenrode: nordöstl. der Warnstedter Straße (0,25 ha)	Grünfläche	Sonderbaufläche Wochenendhäuser	Anpassung an Gebietscharakter (bestehende Bungalows) u. Entwicklungsmöglichkeit
19	Wienrode: Neue Straße (0,1 ha)	Grünfläche, Spielplatz	Gemischte Baufläche	Konkretisierung der Flächendarstellung, da für die Fläche neben dem Spielplatz ein Bauantrag vorliegt
20	Wienrode: nördl. der Friedenstraße (0,08 ha)	Grünfläche	Wohnbaufläche	Abrundung der Wohnbebauung (über vbB- Plan für ein Wohnhaus)
21	Derenburg: westlich des Freibades (0,1 ha)	Grünfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	Zur bereits dargestellten Verkehrsfläche für Parkplätze und Caravan soll eine ergänzende Zufahrtsmöglichkeit entwickelt werden.
22	Derenburg: Bereich südlich des Freibades (0,16 ha)	Fläche für die Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	Aufgrund der vorhandenen Parkplatzsituation (gefährliches Straßenparken) soll perspektivisch eine bessere Lösung entwickelt werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Entwicklungsflächen zur Wohnbebauung geplant:

- Kernstadt, Wohnanlage Michaelsteiner Straße (4): 0,53 ha (ca. 6 WE)
 - OT Derenburg, südl. der Wernigeröder Str. (12): 0,095 ha*
 - OT Timmenrode, nördl. der Warnstedter Str. (17): 0,38 ha (ca. 4- 5 WE)
 - OT Wienrode, nördl. der Friedenstr. (20): 0,08 ha (1 WE)
- 1,085 ha**

Dem gegenüber werden Reduzierungen von Wohnbauflächen vorgenommen:

- Kernstadt, Teilfläche v. Bereich Am Kirschberg (1): 0,1 ha
 - OT Timmenrode, nördl. und südl. der Hohen Str. (15): 0,9 ha
 - OT Timmenrode, Bereich Behrensplatz (16): 0,2 ha
- 1,2 ha**

Weiterhin sind auch folgende Entwicklungsflächen für eine Gewerblichen Bebauung geplant:

- Kernstadt, Baumschulenweg (3): 0,64 ha
 - Kernstadt, Tongrube am Mönchenfelde (6): 0,25 ha
 - Kernstadt, Teilfläche Bereich Husarenstr. (8): 0,32 ha*
 - OT Hüttenrode, Alte Rübeländer Str. (14): 0,7 ha
- 1,91 ha**

*Bei der Gemischten Baufläche wird nur 1/2 der Gesamtfläche als Wohnbaupotentialfläche angerechnet.

Fazit:

Es werden mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes geringfügig potentielle Wohnbauflächen (rund 1 ha) entsprechend der aktuellen Entwicklungsabsichten neu ausgewiesen, die mit der Eigenentwicklung begründbar sind. Dem gegenüber werden 1,2 ha Wohnbauflächen reduziert.

Die gewerbliche Neuausweisungen sind konkret mit dem Bedarf für die betreffenden betrieblichen Erweiterungen/ Ansiedlungen hinterlegt.

→ **Zu den einzelnen Änderungsbereichen:**

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich (lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.5-6)	derzeitige Ausweisung	geplante Änderung	Größe in ha	Bemerkungen
Am Kirschberg (1)	Wohnbaufläche	Grünfläche	0,4	Zu der vorhandenen Wohnbebauung kann keine weitere Bebauung Am Kirschberg errichtet werden, da lt. negativem Bauvorbescheid die Erschließung nicht gesichert ist. Gemäß Abwasserkonzept des Trink- und Abwasserzweckverbandes (TAZV) Vorharz ist auch zukünftig kein zentraler Anschluss vorgesehen. Der Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung bleibt trotz geänderter Darstellung bestehen. Eine weitere Entwicklung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.
Industrie- und Gewerbegebiet Michaelsteiner Straße (2)	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	0,5	Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde die Revitalisierungsfläche als potentielle gewerbliche Baufläche aufgenommen. Der Bebauungsplan (B-Plan) einschl. 1. Änderung setzt eine geschlossene Baufläche (ohne Grünstreifen) fest, die derzeit zur Bebauung für ein konkretes Gewerbe vorbereitet wird. Die aktuelle Darstellung erfolgt in Anpassung an die Festsetzungen des rechtskräftigen B- Planes.
Baumschulenweg (3)	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	0,64	Die ortsansässige Firma U&W beabsichtigt ihr Betriebsgelände im Bereich des Baumschulenweges zu erweitern. Die Fläche wird bereits teilweise als Lagerfläche genutzt. In Vorbereitung zur parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbB-Plan) wird der betreffende Bereich im FNP als gewerbliche Baufläche neu dargestellt. Die konkreten Belange werden in der vbB-Planung abgewogen.
Wohnanlage Michaelsteiner Straße (4)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rekultivierung	Wohnbaufläche	0,53	Erste Entwicklungsabsichten zur Errichtung einer Wohnanlage wurden vom potentiellen Vorhabenträger Herrn Tippelt vorgestellt. Für diese städtebaulich vertretbare Wohnbebauung, die sich an eine geplante straßenbegleitende Bebauung anschließen soll, ist die Aufstellung eines vbB- Planes erforderlich. Diese Planung wird derzeit vom beauftragten

				Planungsbüro erstellt. Das Verfahren zum vbB- Plan soll in Fortsetzung zur 2. Änderung des FNP erfolgen. Dabei werden die bereits zum FNP gegebenen Hinweise z.B. bezüglich der Lage und der Nutzungsmöglichkeit mit berücksichtigt. Auch der Bedarf wird in diesem Zuge nochmals begründet.
Bebauung südöstlich der Harzer Werke (5)	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	1,3	Die tatsächliche Nutzung des ursprünglichen Randbereiches der Harzer Werke ist durchmisch. Neben einzelnen Wohnbebauungen befinden sich hier mehrere Kleingewerbebetriebe. Daher erfolgt eine Anpassung der Darstellung.
nordöstlich der Tongrube Am Mönchenfelde (6)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rekultivierung	Gewerbliche Baufläche	0,25	Angrenzend an die gemäß FNP bereits dargestellte Gewerbliche Baufläche im Bereich Am Mönchenfelde ist eine weitere Teilfläche erforderlich, um die Ansiedlung des Gewerbebetriebes von Herrn Tippelt vorzubereiten. Parallel soll ein vbB- Plan aufgestellt werden. Erste Abstimmungen bezüglich der angrenzenden Rekultivierungsfläche erfolgten bereits.
Bereich nordwestlich des Thieparkgeländes (7)	Sonderbaufläche Kur mit der Zweckbestimmung Kurgastzentrum	Sonderbaufläche „Sport, Freizeit, und Soziales“, teilw. Grün u. teilw. Wohnbaufläche	4,5	Nachdem die Stadt die staatliche Anerkennung als „Erholungsort“ erhalten hat, soll eine neue Entwicklungsrichtung für die noch unbebaute Freifläche ermöglicht werden. Aber auch die angrenzenden bereits bebauten/ genutzten Teilflächen sollen an die vorhandenen Nutzungen (Thiepark, biologisches Freibad, Gut Vogtländer und Seniorenwohnen, wobei das Seniorenwohnen überwiegt) angepasst werden. Der B-Plan „Kurgastzentrum“ wird aufgehoben.
Bereich Husarenstraße (8)	Wohnbaufläche und Grünfläche	Gemischte Baufläche	0,44	Der am Standort Husarenstraße vorhandene Gewerbebetrieb Harzer Metallprofile will sich perspektivisch auf der nördlich angrenzenden Freifläche erweitern. Dies bildete die Grundlage der Prüfung einer Entwicklungsmöglichkeit des Bereiches. Diese Fläche wird nur noch teilweise gärtnerisch genutzt. Die vorhandene umgebene Bebauung soll bei der weiteren Entwicklung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.
Waldumwandlungsfläche (9)	Fläche für die Landwirtschaft	Waldfläche	0,73	Nach dem bereits erfolgten Verfahren und der Erstaufforstung wird die betreffende Fläche an der ursprünglichen Zufahrt zur Harzkaserne nachrichtlich in den FNP übernommen.

- Ortsteil Cattenstedt

Bereich (lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.5)	derzeitige Ausweisung	geplante Änderung	Größe in ha	Bemerkungen
Biologiehennenanlage westlich	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Landwirtschaft	0,5	Die Biologiehennenanlage wurde als privilegiertes Vorhaben unter Einhaltung der Ne-

der B 81 (10)				benbestimmungen über ein Bauantragsverfahren genehmigt und zwischenzeitlich errichtet. Dazu wurde u.a. eine landschaftsrechtliche Befreiung erteilt, da die Fläche noch im Landschaftsschutzgebiet liegt.. Entsprechend des Gleichstellungsprinzips gegenüber den anderen landwirtschaftlichen Anlagen in den weiteren Ortsteilen erfolgt nun die nachrichtliche Übernahme der begrenzten überbauten Fläche in den FNP.
---------------	--	--	--	---

- Ortsteil Stadt Derenburg

Bereich (lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.5)	derzeitige Ausweisung	geplante Änderung	Größe in ha	Bemerkungen
Parkplatz südöstlich der Glasmanufaktur Harzkristall (11)	Grünfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	0,46	Für die Errichtung des Bauvorhabens „Parkplatz Glasmanufaktur Harzkristall“ wurde bereits der vbB- Plan aufgestellt. Dabei ist in der Begründung ein Verweis auf die geplante Änderung der Darstellung in der 2. Änderung des FNP gegeben worden.
südlich der Wernigeröder Straße (12)	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	0,19	Die Gebäude der ehem. Zuckerfabrik wurden früher gewerblich genutzt. Nun plant der Eigentümer eine vielfältige Entwicklung der vorhandenen baulichen Anlagen. Dabei sollen die Voraussetzungen für Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Altengerechtes Wohnen sowie auch kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleistungen geschaffen werden. Die Belange des Immissionsschutzes werden in der weiteren Planung berücksichtigt.
westlich des Freibades (21)	Grünfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	0,1	Angrenzend an die bereits im wirksamen FNP dargestellte Verkehrsfläche für den vorhandenen Parkplatz und geplanten temporären Caravanplatz soll die Fläche als ergänzende Zufahrtsmöglichkeit entwickelt werden. Die Lage im Hochwasserschutzgebiet und die daraus resultierenden Auflagen werden bei der weiteren Planung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz abgestimmt.
Bereich südlich des Freibades (22)	Fläche für die Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	0,16	Die derzeitige Parkplatzsituation am Freibad ist unbefriedigend. Das Parken am Straßenrand der L 84 ist gefährlich. Daher soll eine mögliche Schaffung von Stellplätzen auf einer Teilfläche südlich des Freibades perspektivisch entwickelt werden. Die geringfügige Teilfläche im Hochwasserschutzgebiet wird bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Die Belange werden im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung näher betrachtet.

- Ortsteil Heimbург

Bereich (lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.5)	derzeitige Ausweisung	geplante Änderung	Größe in ha	Bemerkungen
Am Bärenstein (13)	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,12	Auf der betreffenden Freifläche zwischen der vorhandenen Bebauung der Straße Am Bärenstein soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Dazu liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Diese Fläche wird entsprechend der bevorstehenden Wohnnutzung im FNP ergänzend dargestellt.

- Ortsteil Hüttenrode

Bereich (lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.5)	derzeitige Ausweisung	geplante Änderung	Größe in ha	Bemerkungen
Gewerbstandort Alte Rübeländer Str. (14)	Fläche für Versorgungsanlagen u. Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche, teilw Grünfläche	0,7	Für das geplante Vorhaben zur Ansiedlung und Erweiterung des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Alte Rübeländer Straße 3 hat der Vorhabenträger, Herr Fischer einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens über einen vbB-Plan gestellt. Parallel dazu erfolgt die Änderung der Darstellung im FNP. Dabei wurde das Entwicklungsziel des Ortsteiles Hüttenrode- eine umlaufende Ortseingrünung („Grüngürtel“) berücksichtigt.

- Ortsteil Timmenrode

Bereich (lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.5)	derzeitige Ausweisung	geplante Änderung	Größe in ha	Bemerkungen
nördlich und südlich der Hohen Str. (15.1 und 15.2)	2 Wohnbauflächen	Grünflächen Hausgärten	0,9	Nach Prüfung der tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteiles Timmenrode soll die Wohnbauflächendarstellung angepasst werden. Der dörfliche Charakter mit typischen Hausgärten bleibt erhalten.
Bereich Behrensplatz (16)	Wohnbaufläche	Grünfläche, Parkanlage	0,2	Im Bereich des Behrensplatzes erfolgt eine Klarstellung der Darstellung im FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als öffentliche Freifläche.
nördlich der Warnstedter Straße (17)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,38	Die Warnstedter Straße ist bereits erschlossen und einseitig bebaut. Hier ist eine perspektivische Entwicklung für eine einreihige Wohnbebauung als Abrundung, städtebaulich sinnvoll (keine Verfestigung der Splittersiedlung zu befürchten). Nach Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumord-

				nung ist die begrenzte Ausweisung dieser Wohnbaufläche (4-5 WE) im Rahmen des Eigenbedarfes vertretbar. Aktuell sind im Baugebiet „Ziegelhütte“ nur noch 15 Grundstücke (für 10 bis max. 15 WE) frei. Eine Teilfläche ist bereits mit altengerechtem Wohnen überplant. Auch die Baulücken in der Ortslage Timmenrode haben sich auf 5 reduziert. Dem gegenüber wurden bereits mehrfach Bauanfragen für diese Fläche gestellt. Die verkehrlichen Belange werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Temporär ist mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen.
nordöstlich der Warnstedter Straße (18)	Grünfläche	Sonderbaufläche Wochenendhäuser	0,25	Der Gebietscharakter ist durch die bereits bestehenden Bungalows vorgeprägt. Perspektivisch soll begrenzt eine weitere Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden. Die geänderte Darstellung erfolgt im FNP. Die verkehrlichen Belange werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Es ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen.

- Ortsteil Wienrode

Bereich (lt. Darstellung in der Planzeichnung u. lt. Tabelle S.5)	derzeitige Ausweisung	geplante Änderung	Größe in ha	Bemerkungen
Neue Straße (19)	Grünfläche, Spielplatz	Gemischte Baufläche	0,1	Für das Grundstück neben dem vorhandenen Spielplatz liegt ein Bauantrag zur Wohnbebauung vor. Diese Fläche ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Daher soll im Rahmen der 2. Änderung des FNP die Baufläche konkret abgegrenzt werden.
nördlich der Friedenstraße (20)	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,08	Zur Abrundung der vorhandenen Bebauung nördlich der Friedenstraße ist eine neue Bebauung für ein Wohnhaus im Rahmen des Eigenbedarfes geplant. Dazu wird die Aufstellung eines vbB- Planes vorbereitet.

Weitere relevante Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Planverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) gegeben wurden:

- Avacon Netz GmbH, Oschersleben

Die im Plangebiet befindlichen MS-Kabel dürfen durch die Maßnahmen insbesondere der Änderungsflächen 12, 14 und 22 nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

- Stadtwerke Blankenburg GmbH

Für verschiedene Maßnahmen ist die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze notwendig, dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

- Avacon Netz GmbH (Gashochdruckleitung), Salzgitter

Südlich des Änderungsbereiches 22 in Derenburg verläuft unmittelbar zum Maßnahmenbereich die Gashochdruckleitung Benzingerode – Halberstadt (GTL0000261), mit einem Nenndurchmesser DN 200 und einem Nenndruck PN 25 bar. Parallel dazu ist ein Fernmeldekabel verlegt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens (Trassenbereich der o. g. Gasdruckleitung von 4,0 m, jeweils links und rechts zur Hälfte vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen) sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

- Avacon Netz GmbH (Hochspannungsleitung), Salzgitter

Die im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Fläche in Hüttenrode (14) wird von der 110-kV-Freileitung Hüttenrode – Halberstadt, Mast 1 bis Mast 2 überspannt. Auf der genannten Freileitung befindet sich ein Fernmeldekabel.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Hochspannungsfreileitungen die Abstände gemäß DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1): 2013-11 einzuhalten sind. Planungen innerhalb eines Streifens von 60,00 m Breite, je zur Hälfte von der Leitungssachse nach beiden Seiten gemessen, sind mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Einer Unterpflanzung mit Bäumen oder Sträuchern innerhalb des Leitungsschutzstreifens wird nicht zugestimmt.

Dies wird bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

- Landkreis Harz, Immissionsschutz

Die Hinweise des Immissionsschutzes bezogen auf die Änderungsfläche 5 (südöstl. der Harzer Werke) und 12 (Wernigeröder Str., De.) werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

- Landkreis Harz, Amt für Kreisstraßen/ Straßenbaulastträger Kreisstraßen, Straßenaufsichtsbehörde

Nr. 4 – Wohnanlage Michaelsteiner Straße in Blankenburg:

Hier ist in der weiteren Planung die verkehrliche Erschließung noch zu klären.

Nr.5 – Bebauung südöstlich Harzer Werke in Blankenburg:

Sollten bestehende Zufahrten / Zugänge geändert werden, ist dafür die Zustimmung vom Amt für Kreisstraßen des Landkreises Harz erforderlich.

Nr. 17 – Wohnbebauung nördlich der Warnstedter Straße in Timmenrode

Zwischen der Einmündung Silberweg und Bahnlinie hat die Warnstedter Straße erhebliche Defizite durch die in den letzten Jahren entstandene Wohnbebauung südlich der K1360. Die Belange werden im Rahmen der weiteren Planung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Halle

In den Änderungsbereichen 17 und 18 (Timmenrode) befinden sich Energieversorgungs- und Telekommunikationsanlagen der enviaM.

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 Metern (d. h. 2,0 Meter zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. freizuhalten. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten.

Aufgrund der ausgewiesenen Wohnbebauung in den Änderungsbereichen ist hier die Lage der Kabelanlagen zu beachten, ggf. bei Erfordernis eine Anlagenänderung zu beantragen. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Diese Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Umsetzung einzelner Vorhaben zu beachten.

Die Träger öffentlicher Belange werden dabei erneut beteiligt.

Blankenburg (Harz), den

.....

Siegel

.....

Der Bürgermeister