

Anlage 5
Gemeinde Südharz
Entwicklungspotentiale zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung,
Stadtplanungsbüro Kautz, April 2010

Gemeinde Südharz – Entwicklungspotentiale zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Für die neue Einheitsgemeinde Südharz mit ihren dazugehörigen Ortschaften (einschließlich Stolberg/Harz und Wickerode) soll entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufgestellt werden; hiermit ist über die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in einem Guss nachzudenken, eröffnen sich zugleich neue Entwicklungschancen.

Die ausgeprägte wirtschaftliche Strukturschwäche in dem betroffenen Raum und das hier vorliegende landes- sowie bundesweite Ungleichgewicht erfordern nach dem Vorgaben der Gemeinde im Sinne des Allgemeinwohls eine aktive Bodenpolitik im Rahmen der Zukunftsvorsorge. Zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen benötigt die Region deutlich größere Anstrengungen als andere Bereiche in der Bundesrepublik.

Um insbesondere der fortwährenden Abwanderung an Arbeitskräften und Bevölkerung entgegenzuwirken, ist es erforderlich, mit einer offensiven Ansiedlung neuer Arbeitsstätten dem bestehenden Trend entgegenzuwirken. Bestandteil einer ausgewogenen, gesunden Wirtschaftsstruktur ist ein ausreichendes Angebot an Industriegebieten mit einer Angebotspalette für alle Nachfragegruppen. Gleichzeitig soll damit eine nachhaltige Standortsicherung der bestehenden Betriebe in der Region erfolgen. Die damit verbundene Chance, ein breites Ausbildungsspektrum anzubieten, soll insbesondere den jüngeren Bevölkerungsgruppen Perspektiven geben.

Die weitere Entwicklung der Gemeinde baut auf den vorhandenen Potentialen auf, mit dem Ziel die Attraktivität der neuen Einheitsgemeinde Südharz zu erhöhen.

Zur Umsetzung der o. g. Zielstellungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen im Rahmen der Vorplanung zum Flächennutzungsplan Potentialflächen für Gewerbe- und Industriestandorte ermittelt werden, um diese in den im zweiten Schritt zu erarbeitenden Gesamtplan integrieren zu können. Die Ermittlung entsprechender Potentialflächen erfolgt anhand folgender Kriterien:

1. Beachtung der Vorgaben der Raumordnung

Das zu entwickelnde Konzept hat die Vorgaben der Raumordnung zu beachten:

Zunächst ist zu beachten, dass der erst 2009 verbindlich beschlossene Regionale Entwicklungsplan Harz (im folgenden „REP Harz“) den Umstand, dass mit Wirkung ab dem 1. Januar 2010 die Gemeinde Südharz mit der in ihr vereinigten Gemeinden gebildet wird, ebenso wenig berücksichtigt wie den Umstand, dass gesetzlich hiernach noch die Eingemeindung der bisher selbstständigen Stadt / Harz und der Gemeinde Wickerode in diese Gemeinde vorgesehen ist. Der REP Harz ist insofern teilweise gleichsam der Geschäfts- bzw. Planungsgrundlage beraubt und wird daher zeitgerecht unter der

Berücksichtigung dieses Umstands entsprechend fortzuschreiben sein. Soweit sich Vorgaben des REP Harz auf die Zuweisung von Aufgaben nach der Stellung der bisherigen Gemeinden im Rahmen der zentralörtlichen Gliederungsprinzipien beziehen, wird dies dergestalt interpretiert, dass diese Aufgaben nunmehr der neu gebildeten Gemeinde Südharz als Ganzes zukommen.

Roßla und Rottleberode gemeinsam mit Stolberg/ Harz sind in der Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz als Grundzentren festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Aus raumordnerischer Sicht sind in den zentralen Orten Gewerbe- und Industriegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen, die entsprechend der zentralörtlichen Stellung über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Die Vorrangstandorte Roßla und Rottleberode besitzen dabei insbesondere regionale Bedeutung für Industrie und Gewerbe. Ergänzend ist hierbei zu beachten, dass zentrale Orte die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vollzogenen Erweiterungen sind. Dies bedeutet, dass die zu ermittelten Flächen möglichst in baulichem Zusammenhang des vorhandenen Siedlungskörpers zu finden sind, freilich bei hinreichend gewichtigen Gründen auch ein Ausweichen auf Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs in Betracht kommt.

Aus raumordnerischer Sicht kommen insofern auch sämtliche Vorranggebiet u Vorrangstandorte für Nutzungen mit gewerbe- und industrie-unverträglichen Nutzungen nicht in Betracht.

Der künftige Ortsteil Stolberg/ Harz ist folglich für größere Gebietsausweisungen zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung außerhalb der schon bestehenden Ansiedlungspotentiale im Bestand nicht geeignet, weil Stolberg/ Harz im REPHarz als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt ist.

Zwischen den OT Uftrungen, Breitungen, Roßla und Wickerode und weiter östlich sowie westlich des OT Uftrungen, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze erstreckt sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft IV „Gipskarstlandschaft Südharz“, westlich von Stolberg/ Harz befindet sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXIV „Großer Ronneberg-Bielstein bei Stolberg“.

Nördlich des OT Schwenda befindet sich ein Vorranggebiet für Wassergewinnung VII „Straßberg-Auerberg (Kiliansteiche-Frankenteich), nordwestlich von Stolberg/ Harz liegt das Vorranggebiet für Wassergewinnung XI „Stolberg“ und zwischen den OT Rottleberode und Uftrungen das Vorranggebiet für Wassergewinnung XII „Uftrungen“.

Zwischen den OT Roßla und Bennungen, südlich der L151, wurden die Kiesabbauf Flächen als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXIV „Kiessandlagerstätte Roßla“ ausgewiesen.

Die Thyra und die Helme sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz VI „Helme“ und XIII „Thyra“.

Die Vorranggebiete stehen damit für die gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden im REPHarz folgende Vorbehaltsgebiete innerhalb der Gemeinde Südharz festgelegt:

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 13 „Thyra“
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 6 „Helme“
- Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Nr. 7 „Südlicher Harzrand“

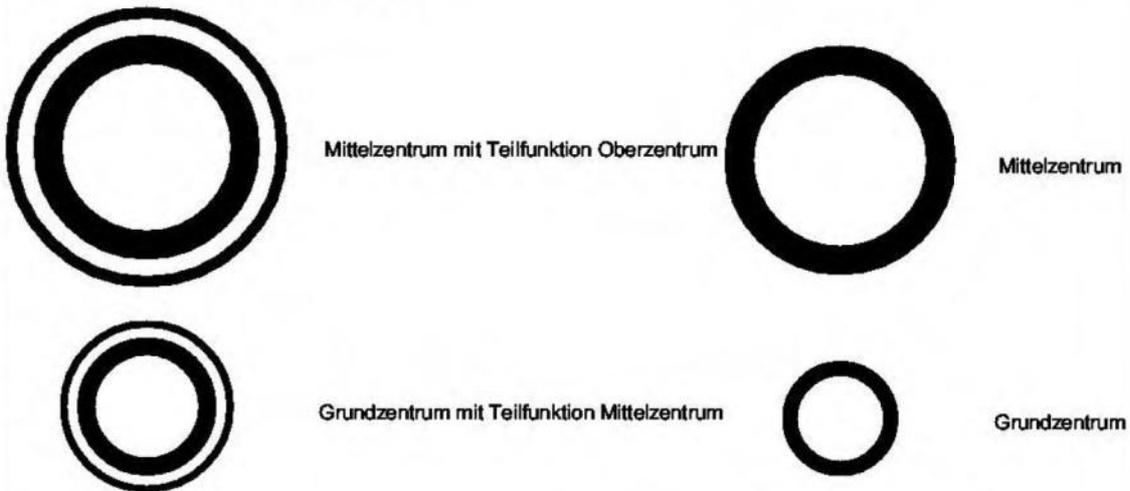
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“, Nr. 23 „Brücksche Heide“ und Nr. 25 „Helmeniederung“
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 4 „Südliches Harzvorland“
- Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung Nr. 9 „Kiessandlagerstätte Roßla-Holzkohlerei“
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft Nr. 4 „Waldgebiete des Harzes“
- Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/ Erstaufforstung Nr. 11 „Brücksche Heide“

Roßla und Stolberg/ Harz wurden im Übrigen als regional bedeutsame Schnittstellen des ÖPNV Bahn/ Bus und Bus/ Bus festgelegt, was als Planungsgrundsatz in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um flächenmäßige Festlegungen für bestimmte Nutzungen, die freilich auf der Ebene der Regionalplanung noch nicht endgültig und für die Gemeinde verbindlich end-abgewogen sind. Dies erlaubt der Gemeinde, im Rahmen der Abwägung aus gewichtigen städtebaulichen Gründen Nutzungskonflikte auch zu Lasten der Nutzungen, für die das Vorbehaltsgebiet vorgesehen ist, zu lösen, z. B. in Bezug auf die Ausweisung von Gewerbeflächen, falls diese an anderer Stelle als in Vorbehaltsgebieten nicht möglich ist und die Ausweisung eines Gewerbegebietes auch unter Berücksichtigung des besonderen Stellenwertes der vorbehaltlich festgelegten Nutzung städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt erscheint.

Damit wären aus Sicht der Raumordnung alle nicht mit Vorrangnutzungen belegten Flächen *grundsätzlich* geeignet, wenn die im Punkt 4.5. Z1 (Vorbehaltsgebiete) des REPHarz formulierten Voraussetzungen sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung damit gesichert werden können:

4.2. Zentralörtliche Gliederung



4.3. Vorranggebiete für*

-  Hochwasserschutz
-  Wassergewinnung
-  Natur und Landschaft
-  Landwirtschaft
-  Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau)
-  Rohstoffgewinnung (<15 ha im Tagebau)

4.5. Vorbehaltsgebiete für*

-  Hochwasserschutz
-  Wassergewinnung
-  Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
-  Landwirtschaft
-  Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau)
-  Rohstoffgewinnung (<15 ha im Tagebau)
-  Tourismus und Erholung
-  Forstwirtschaft
-  Wiederbewaldung/Erstaufforstung

4.4.1. Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe

-    Landesbedeutsame, großflächige Industrieanlage
-    Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe
-    Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung

4.4.6. Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege



Standort für Kultur- und Denkmalpflege

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet (§ 1 (5) BauGB), sind u. a. die folgenden weiteren Kriterien zu berücksichtigen, die zur weiteren Eingrenzung der geeigneten Standorte für die gewerbliche Entwicklung führen werden:

2. Schutzgebiete meiden

Naturschutzrecht

Die Gemeinde Südharz hat Anteil an folgenden Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes:

- Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“
- Naturschutzgebiet „Alter Stolberg (Sachsen-Anhalt) und Grasburger Wiesen“
- Naturschutzgebiet „Gipskarstlandschaft Heimkehle“
- Naturschutzgebiet „Gipskarstlandschaft Questenberg“
- Natura 2000-Gebiete
 - FFH0097LSA „Buchenwälder um Stolberg (gleichzeitig auch EU SPA 0030LSA)
 - FFH0100LSA „Alter Stolberg und Heimkehle im Südharz“
 - FFH0101LSA „Buntsandstein- und Gipskarstlandschaft bei Questenberg im Südharz“
 - FFH0121LSA „Thyra im Südharz“
 - FFH0134LSA „Gewässersystem der Helmeniederung“
 - FFH0096LSA „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“
- Biosphärenreservat „Karstlandschaft Südharz“
(Nach Angaben der Gemeinde ist das Biosphärenreservat zwar ausgewiesen, die Ausweisung ist mit Rücksicht auf eine von der Gemeinde erhobene Klage derzeit aber noch nicht verbindlich und vollziehbar, deshalb wird das Biosphärenreservat in den weiteren Betrachtungen nicht beachtet.)

Daneben sind innerhalb des Gemeindegebietes diverse Biotope registriert, die gemäß § 37 Naturschutzgesetz LSA gesetzlich zu schützen sind.

Trinkwasserschutz/ Hochwasserschutz

TWSZ bei Uftrungen u. a.

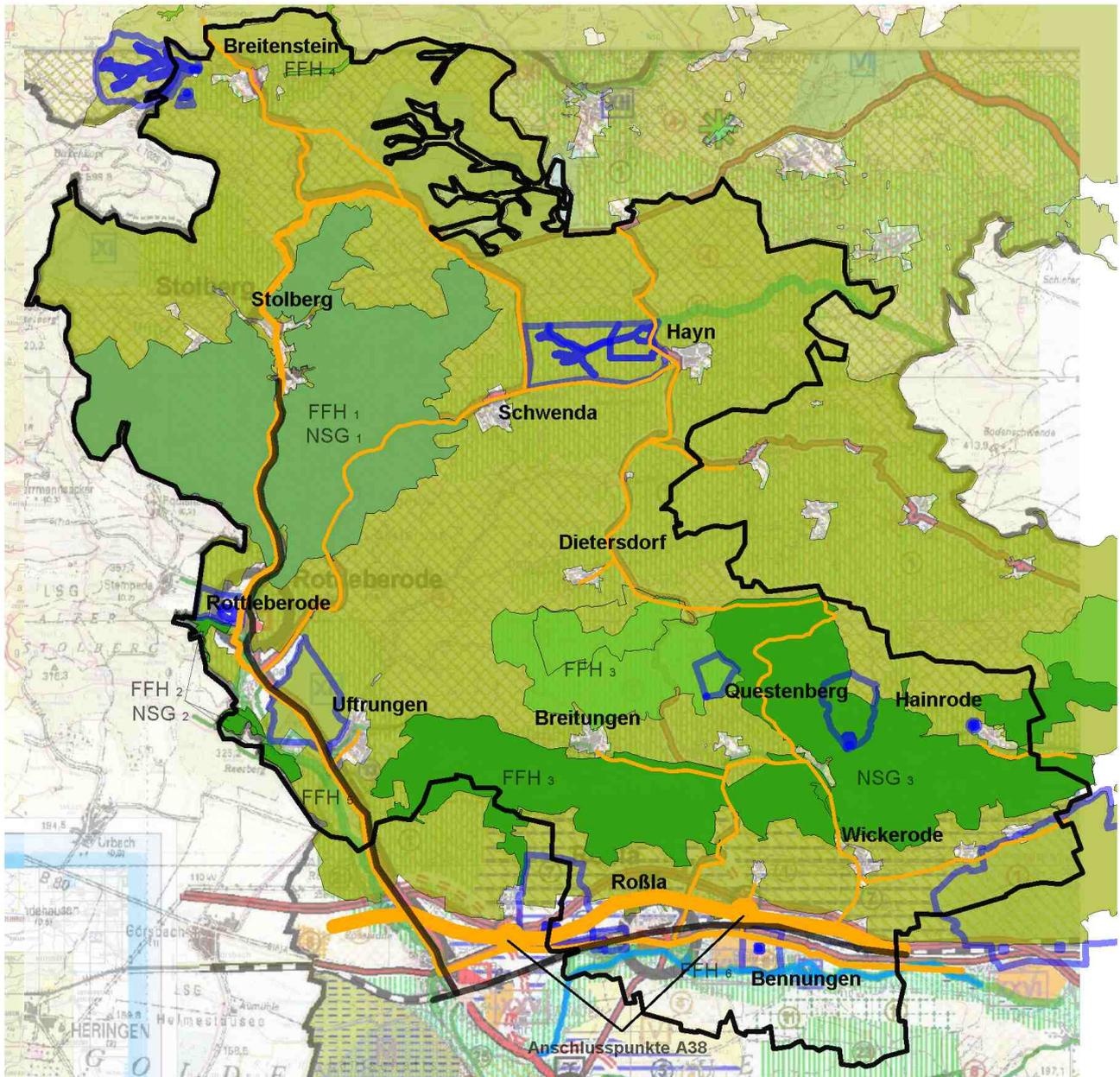
Die Gemeinde Südharz wird von zwei Fließgewässern 1. Ordnung durchquert:

- Thyra
- Helme.

Entlang der Thyra und der Helme sowie auch entlang der übrigen Fließgewässer sind Flächen für den Hochwasserschutz freizuhalten.

Denkmalschutz

Eine Vielzahl archäologischer Kulturdenkmale ist zu beachten.



■ Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“

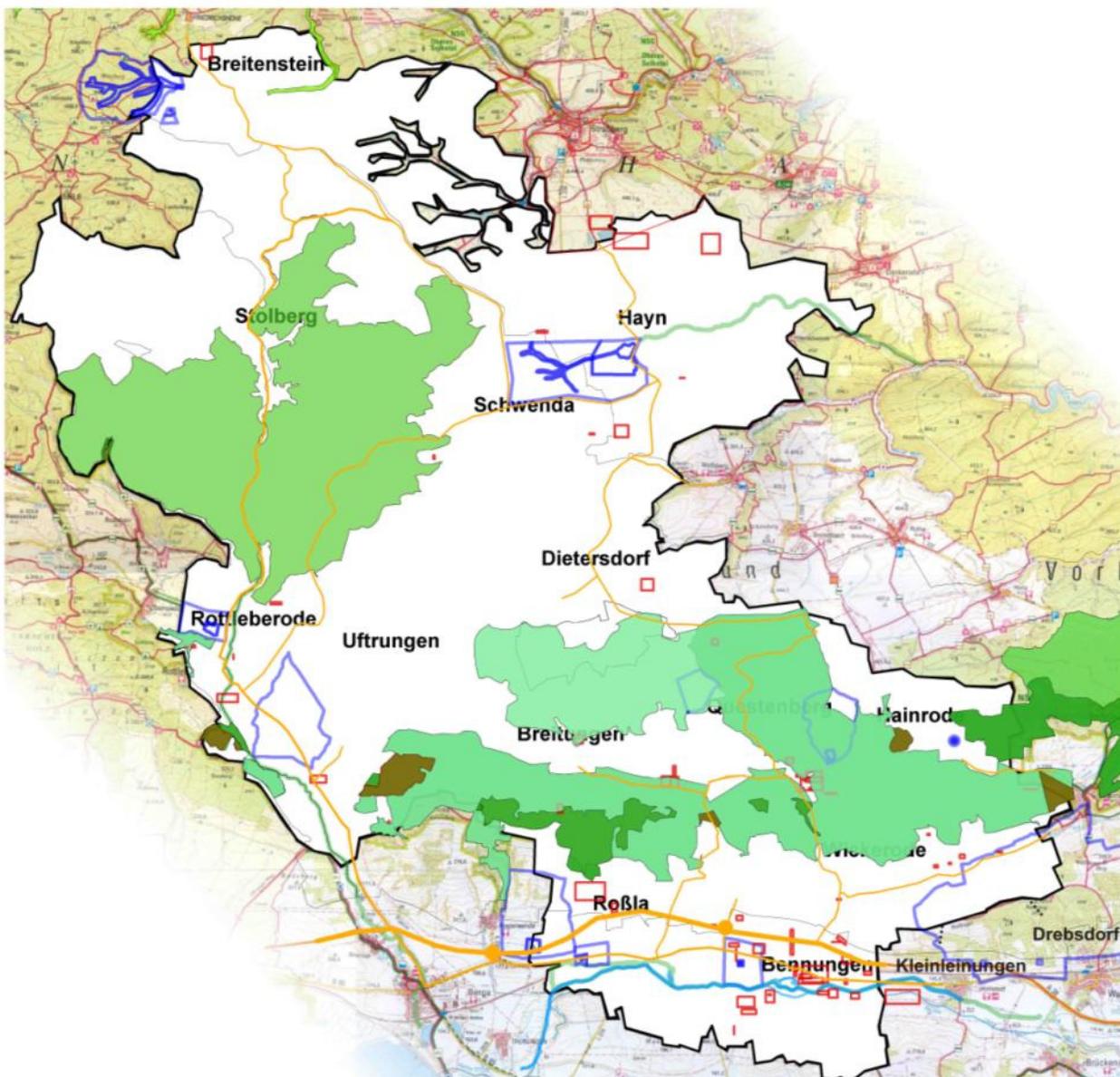
■ NSG 1 Naturschutzgebiet „Alter Stolberg (Sachsen-Anhalt) und Grasburger Wiesen“
 NSG 2 Naturschutzgebiet „Gipskarstlandschaft Heimkehle“
 NSG 3 Naturschutzgebiet „Gipskarstlandschaft Questenberg“

■ Natura 2000-Gebiete

FFH 1 FFH0097LSA „Buchenwälder um Stolberg (gleichzeitig auch EU SPA 0030LSA)
 FFH 2 FFH0100LSA „Alter Stolberg und Heimkehle im Südharz“
 FFH 3 FFH0101LSA „Buntsandstein- und Gipskarstlandschaft bei Questenberg im Südharz“
 FFH 4 FFH0096LSA „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“
 FFH 5 FFH0121LSA „Thyra im Südharz“
 FFH 6 FFH0134LSA „Gewässersystem der Helmeniederung“

□ Trinkwasserschutzgebiete

Nur die auf der Karte weiß gefärbten Flächen befinden sich außerhalb der o. g. Schutzgebiete. Damit eröffnen sich für die Gemeinde Südharz grundsätzlich nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten der baulichen Erweiterung. Dies rechtfertigt es grundsätzlich, städtebaulich auch solche Lagen für die Ausweisung von Gewerbeflächen in den Blick zu nehmen, die vergleichsweise geringen Schutz genießen bzw. solche, für die auch eine Veränderung der zugrunde liegenden fachplanerischen Entscheidungen im Sinne der Gemeinde denkbar erscheinen, z.B. im Sinne der Herausnahme städtebaulich in Anspruch zu nehmender Flächen. Insofern bieten sich insbesondere die Flächen an, die nur den Status des Landschaftsschutzgebietes genießen, zumal auch in der Vergangenheit zugunsten von jetzt zur Gemeinde Südharz gehörenden Ortsteilen entsprechende Veränderungen der Grenzen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Harz und südliches Harzvorland“ (LSG) erfolgt sind. Blendet man dieses aus, ergibt sich folgendes Bild:

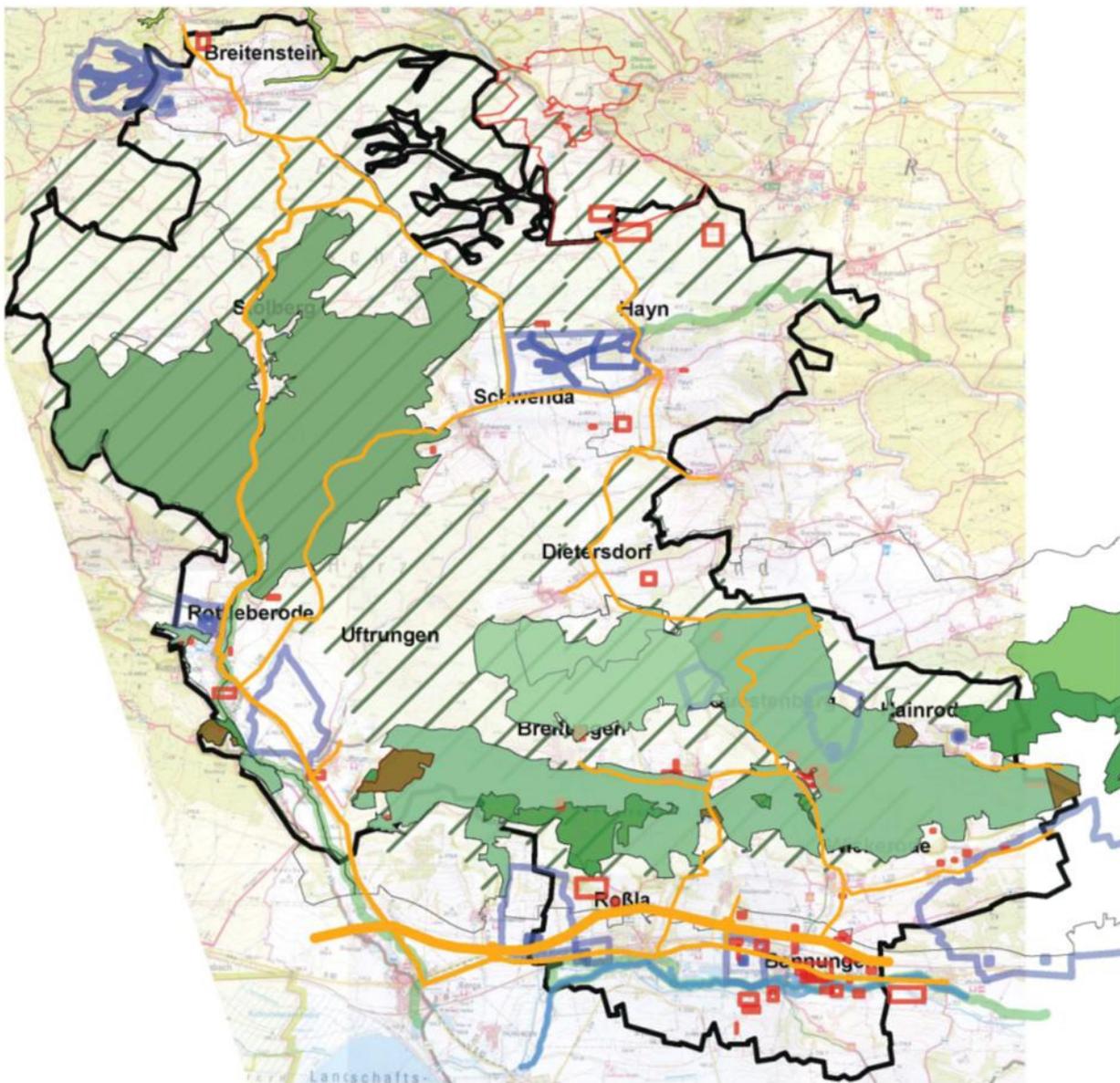


LSG - Flächen sollten nicht vorrangig in Anspruch genommen werden. Wenn allerdings die weitere Untersuchung ergibt, dass keine sonstigen geeigneten Standorte verfügbar sind, sollen auch Flächen im bisherigen LSG betrachtet werden. Verfahrensrechtlich ist es dann ggf. erforderlich, die Entlassung der für die gewerbliche Nutzung benötigten Flächen aus dem LSG zu beantragen, um die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für deren Nutzung zu schaffen.

3. Nutzung land-/ und forstwirtschaftlicher Flächen nur unter Beachtung des § 1a (2) BauGB

„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§ 1a (2) BauGB)

Die außerhalb der oben dargestellten Schutzgebiete (ohne LSG) liegenden Flächen werden im Nordteil der Gemeinde Südharz überwiegend als Wald genutzt (in der folgenden Karte mit grüner Schraffur dargestellt).



Die Inanspruchnahme der Waldflächen wird grundsätzlich ausgeschlossen: Neben der Funktionen der Gemeinde Südharz als Wohn- und Gewerbestandort spielt die touristischen Entwicklung eine wichtige Rolle. Die Inanspruchnahme der Waldflächen für gewerbliche Nutzungen würde dieser Entwicklung stören.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen konzentrieren sich auf den südlichen Teil der Gemeinde, um die OT Roßla und Bennungen sowie auf die Gebiete um die OT Breitenstein, Schwenda/ Hayn und

Uftrungen/ Rottleberode. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe, teilweise auch sehr hohe Ertragsfähigkeit auf. Wenn allerdings keine sonstigen geeigneten Standorte verfügbar sind, dann müssen diese Flächen unter Einhaltung besonderer Maßnahmen zur Umsetzung der ebenfalls von der Gemeinde Südharz zu erfüllenden Aufgaben im Rahmen der Entwicklung von Industrie und Gewerbe genutzt werden, sofern die weiteren Kriterien eine solche Nutzung zulassen.

4. Flächenzuschnitt/ Topografie beachten

Das Gelände in der Gemeinde Südharz steigt von ca. 140 m über NN im Bereich der Helmeniederung im südlichen Teil bis auf 580 m über NN am Großen Auerberg im nördlichen Teil an.

Die Bereiche, die außerhalb der Waldflächen ein Plateau bilden, werden überwiegend bereits landwirtschaftlich genutzt. Deren Inanspruchnahme ist deshalb analog zu Punkt 3. zu bewerten.

Flächen innerhalb der bebauten Ortschaften sind in der Regel für die geplante Entwicklung nicht geeignet, weil sie abgesehen von potentiellen Nutzungskonflikten nicht in der für die angestrebte Nutzung erforderlichen Größenordnung verfügbar sind. Zur Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben sollten zusammenhängende Flächen von mindestens 10 ha zur Verfügung stehen.

5. Landschaftsbildbeeinträchtigung vermeiden

Insbesondere der nördliche Teil der Gemeinde Südharz wird von den für den Südharzraum typischen Landschaftsbildern geprägt. Die offenen Flächen sind bereits von weitem einsehbar, so dass bauliche Erweiterungen der vorhandenen Ortslagen nur mit den für diese Bereiche typischen Gebäudeformen und –proportionen erfolgen sollten.

Gewerbliche und industrielle Anlagen würden damit in der Regel in diesen Bereichen zu ganz erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen. Daraus folgt, dass zur Erhaltung der charakteristischen Ortsbilder von den aus dem bisher beschriebenen Orten die OT Breitenstein, Schwenda/ Hayn nicht vorrangig für die gewerbliche und industrielle Ansiedlung genutzt werden sollten.

Die OT Roßla und Bennungen sowie Uftrungen und Rottleberode sind traditionell bereits durch gewerbliche Nutzungen charakterisiert, wobei der OT Uftrungen seine Prägung von den benachbarten Gewerbegebieten im OT Rottleberode erhält und der OT Bennungen in geringem Umfang über eigene Gewerbestandorte verfügt und darüber hinaus vom benachbarten Kiesabbau sowie von der nördlich der Ortslage vorbeiführenden Bahntrasse und der A38 geprägt wird.

Damit eignen sich nach den o. g. Kriterien die OT Roßla, Rottleberode sowie die jeweils benachbarten OT Bennungen und Uftrungen im Zusammenhang mit den beiden erstgenannten besonders für die Ausweisung von Gebieten zur Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Nutzungen.

6. Erschließungsvoraussetzungen/ Nutzungsmöglichkeit vorhandener Erschließung,

Autobahnnähe

Die Bundesautobahn A 38 durchquert die Gemeinde Südharz in Ost – West – Richtung.

Der östliche Ortsrand des OT Roßla ist über eine Entfernung von ca. 1 km von der Autobahnabfahrt Roßla zu erreichen, der westliche Ortsrand liegt in ca. 2 km Entfernung zur Autobahnabfahrt Berga.

Der OT Rottleberode ist von der Autobahnabfahrt Berga in ca. 8 km Entfernung über eine gut ausgebaute Landstraße zu erreichen.

- Die OT Roßla und Rottleberode sind in geringer Entfernung von der A 38 aus erreichbar.

Nähe zu einem Bahnanschluss

Die Bahnlinie Halle-Kassel durchquert die Ortslage von Roßla in Ost – West – Richtung.

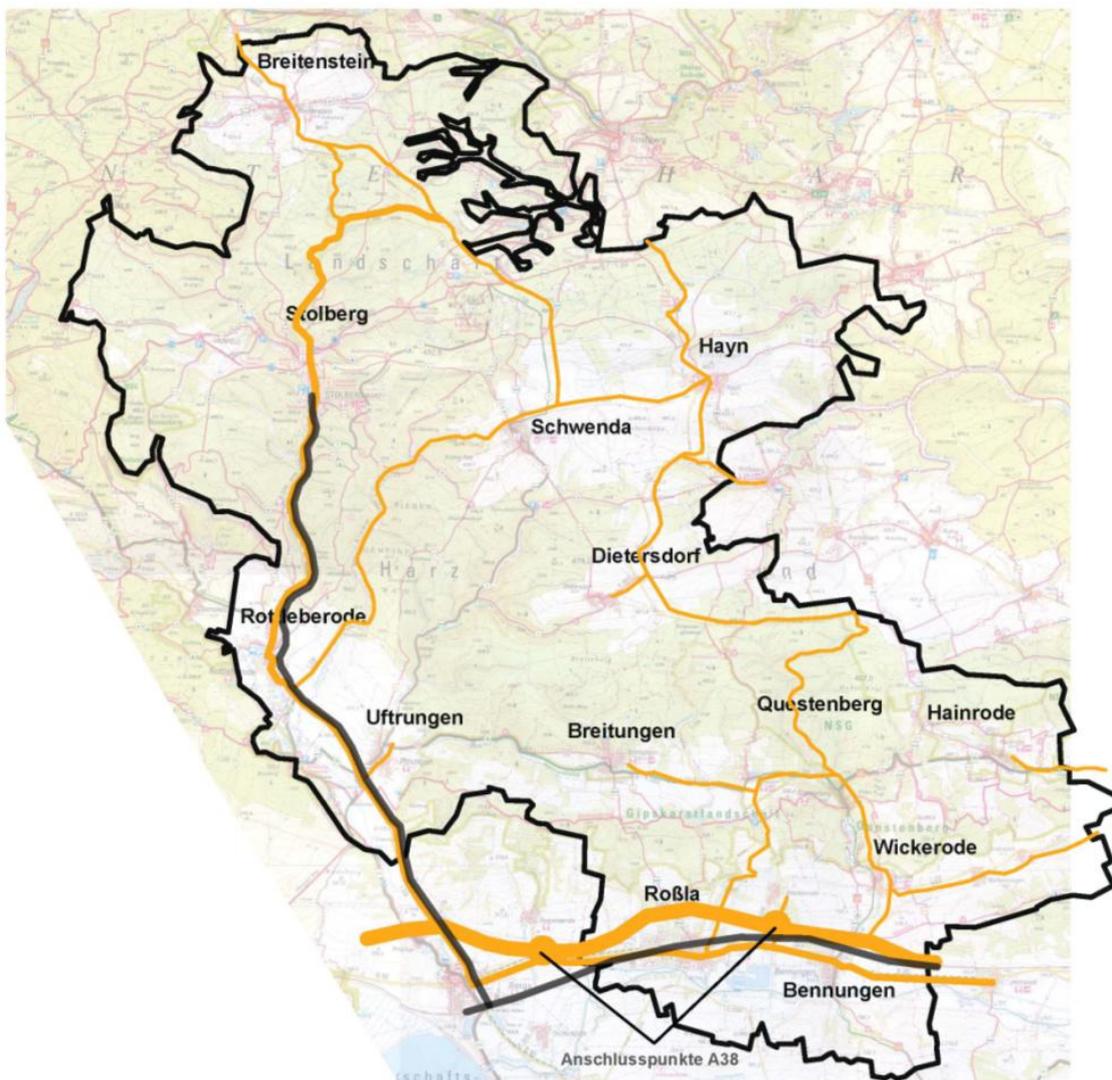
Der Bahnhof befindet sich im westlichen Teil des Ortszentrums. Gemäß dem REPHarz ist Roßla Schnittstelle des ÖPNV.

Durch den OT Rottleberode verläuft die Bahnstrecke Berga – Rottleberode – Stolberg/ Harz.

Im OT Rottleberode befindet sich der deutschlandweit führende Holzverladebahnhof der Firma Eickelmann GmbH & Co.KG.

- In den OT Roßla und Rottleberode sind direkte Gleisanschlussmöglichkeiten vorhanden.

Die unter Punkt 5 genannten Ortschaften bieten hinsichtlich der Erschließung die besten Voraussetzungen innerhalb der Einheitsgemeinde Südharz. Sie sind in kurzer Entfernung über gut ausgebaute Straßen von der A 38 aus zu erreichen, gleichzeitig verfügen sie über Anbindungen an das Schienennetz (siehe nachfolgende Karte).



Daraus folgt, dass nur die Standorte im Umfeld der OT Roßla und Rottleberode innerhalb der Einheitsgemeinde Südharz als potentielle Gewerbestandorte entwickelt werden sollten, wobei die unmittelbar benachbarten OT Bennungen und Ufrungen in diese Entwicklung mit einbezogen werden können.

7. Potentialstandorte

Nachfolgend wird die Eignung der Flächen beschrieben, die innerhalb dieses als Potentialstandorte bestimmten Teils im Gemeindegebiet liegen.

OT Roßla

Die bebaute Ortslage wird in südliche Richtung von der Helme mit ihrer geschützten Auelandschaft begrenzt, dahinter schließen sich die fruchtbaren Böden der „Goldenen Aue“ an.

In nördliche Richtung steigt das Gelände in Richtung Südharz an, der Ort wird hier von Obstbaumwiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen eingeschlossen. Das Landschaftsbild ist charakteristisch für den Südharz und sollte erhalten werden. Die Obstbaumwiesen stehen als besonders geschützte Biotop nach § 37 NatSchG LSA unter Schutz.

In westliche Richtung steigt das Gelände hinter dem vorhandenen Gewerbegebiet bis zum ca. 1,5 km entfernten Roßberg um ca. 5 m an, gleichzeitig befinden sich hier Trinkwasserschutzgebiete. Für gewerbliche Ansiedlungen bietet die Erweiterung in westliche Richtung damit nur eine eingeschränkte Eignung.

In östliche Richtung wird die Ortslage von den Anlagen des Kiesabbaus sowie den wassergefüllten Kiesgruben begrenzt. In diesem Bereich hat sich in den letzten Jahren ein Naherholungsgebiet mit Badesee und ausgedehnter Liegewiese etabliert. Bauliche Entwicklungen sollten hier diese Gegebenheiten berücksichtigen.

Damit bleibt als potentielle Baufläche neben der o. g. westlichen Ortserweiterung nur ein ca. 350 m breiter Bereich südlich der Landesstraße L151 am östlichen Ortsrand, in dem eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglicht werden kann.

Sowohl bei einer Ortserweiterung in westliche wie auch in östliche Richtung sind Vorbehaltsgebiete mit anderslautenden Nutzungen zu berücksichtigen.

OT Rottleberode

Der OT Rottleberode erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang des Thyratals. Die bebaute Ortslage ist vom LSG „Harz und südliches Harzvorland“ umgeben.

Der Ort liegt im Bereich der Thyra auf einer Höhe von ca. 195 m über NN, in nördliche, östliche und westliche Richtung steigt das Gelände auf mehr als 300 m über NN an.

Der nördliche Teil des OT Rottleberod wird von Wohnnutzung geprägt. Am nördlichen Ortsrand schließen sich unmittelbar die Höhenzüge der „Buchenwälder um Stolberg“ an, die als FFH – Gebiet unter Schutz stehend ausgewiesen wurden.

Im westlichen Teil der Ortslage konzentrieren sich neben der Wohnnutzung Anlagen für Sport und Freizeit. Im mittleren Teil des Ortes schließen sich hinter dem Schlossteich weitere Gebiete an, die als Naturschutzgebiet ausgewiesen sind.

Weiter südlich begrenzen die Gipsabbaufelder der Knauf Deutsche Gipswerke KG den Ort.

Die Landesgrenze nach Thüringen und damit auch die Grenze der Gemeinde Südharz sind etwa 500 m in westliche Richtung von der Ortslage entfernt.

Der südliche Ortsrand wird von industrieller Nutzung dominiert. Zur weiteren gewerblichen bzw. industriellen Entwicklung, insbesondere auch zur Ausnutzung wertvoller Synergieeffekte bietet sich – auch mit Blick auf sonstige städtebaulich-planerische Erwägungen - die räumliche Ausdehnung des vorhandenen Industrie- und Gewerbestandortes an.

Dabei ist die Erweiterung in südliche bzw. südwestliche Richtung insofern schwierig und kommt allenfalls nach vertiefter Prüfung und unter gesteigerten städtebaulichen Darlegungsanforderungen in Betracht, da sich hier unmittelbar mehrere FFH-Gebiete („Thyra im Südharz“ und „Alter Stolberg und Heimkehle im Südharz“ anschließen, deren Schutzansprüche zu beachten sind.

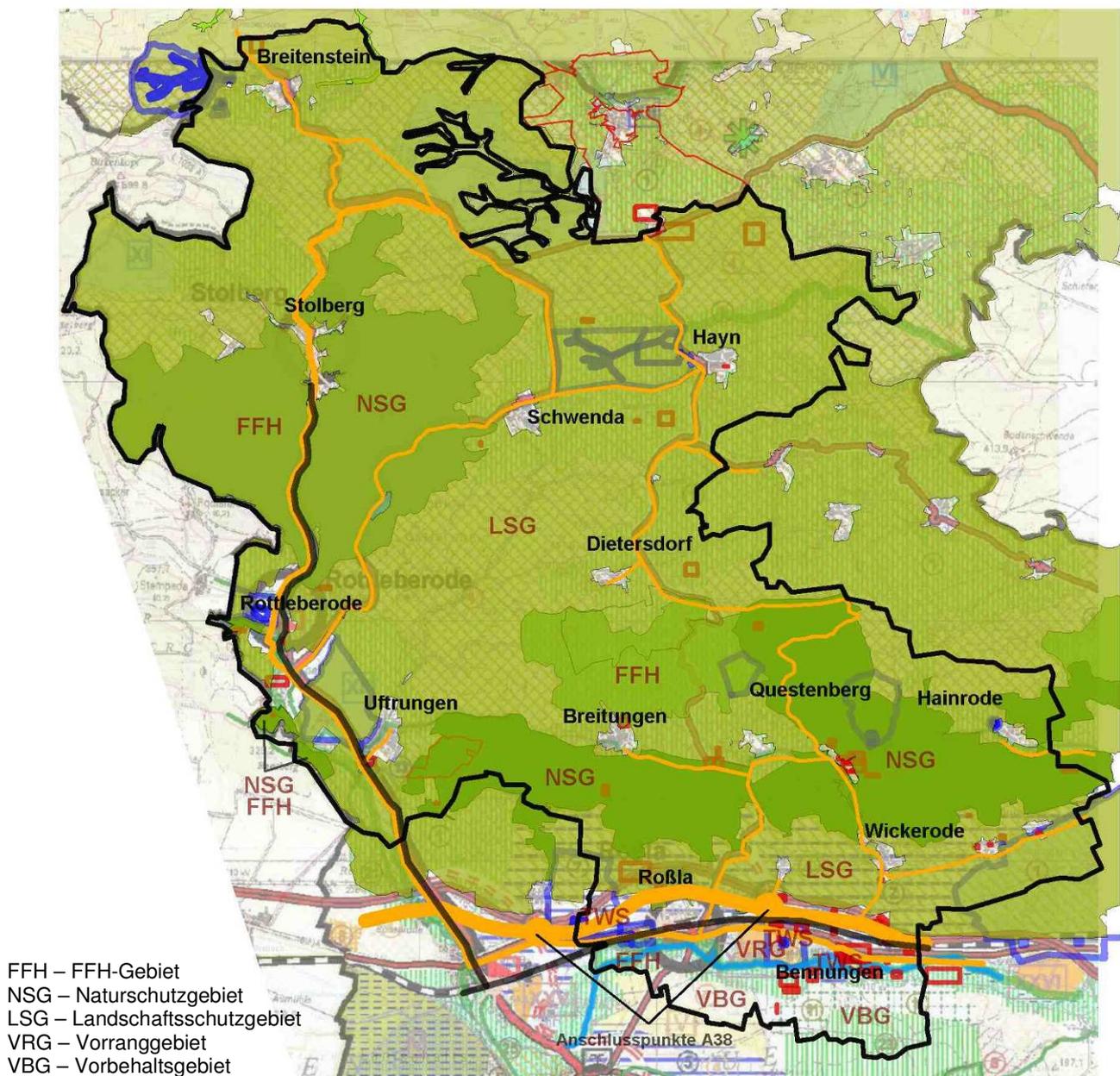
Nördlich bzw. nordwestlich schließt sich die Ortslage mit Wohn- und sonstigen Nutzungen an.

Damit bleibt nur in östliche Richtung – in der Gemarkung Uftrungen - die theoretische Möglichkeit der räumlichen Erweiterung.

Praktisch stehen dieser Entwicklung die Grenzen des LSG „Harz und südliches Harzvorland“ entgegen, gleichzeitig muss der als Biotop im Rahmen des Fließgewässerprogramms besonders geschützte Krummschlachtbach räumlich überwunden werden. Die potentiellen Erweiterungsflächen befinden sich im Vorranggebiet für Wassergewinnung „Uftrungen“.

8. Zusammenfassung

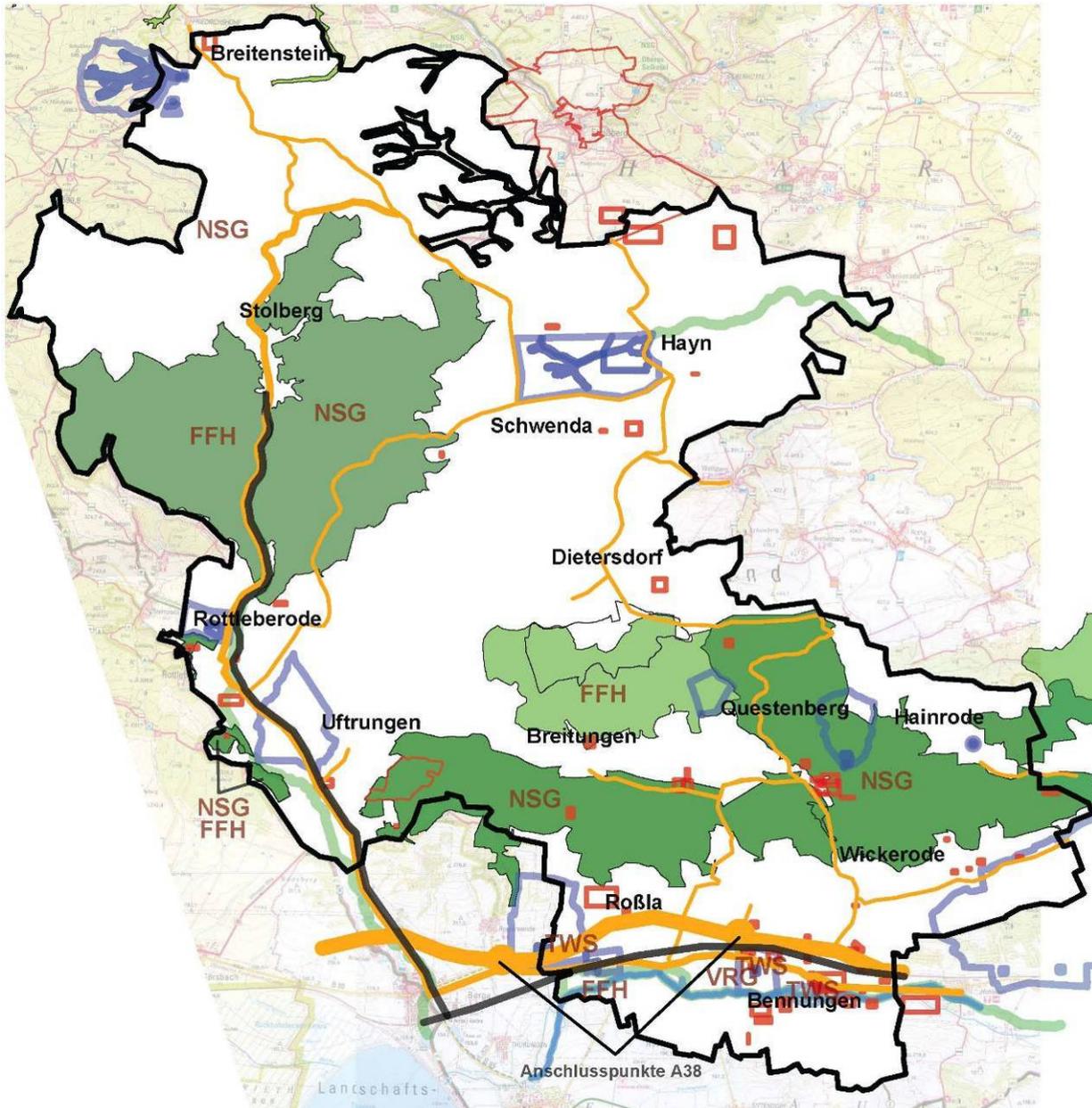
Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb der Gemeinde Südharz für alle Flächen außerhalb der bebauten Ortslagen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und/ oder Schutzgebiete des Natur- bzw. Wasserschutzes als *grundsätzlich* entgegen stehend zu berücksichtigen sind, so dass bei voller Rücksichtnahme auf alle mit dem REP Harz verfolgten Ziele effektiv keine Flächen für die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten zur Verfügung stünden.



Da es gleichzeitig eine dringende Notwendigkeit ist, in der strukturschwachen Region Industrie und Gewerbe zur Schaffung von Arbeitsplätzen anzusiedeln und die Gemeinde hierin im kommenden Planungszeitraum ein vorrangiges Ziel der Bauleitplanung sieht, kommt dem raumordnerischen Ziel der schwerpunktmäßigen Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebieten in den Vorrangstandorten Roßla und Rottleberode ein erhöhtes Gewicht zu.

Aus planerischer Sicht kommt damit in Betracht, dass andere Kriterien in den Hintergrund treten, ggf. auch bei Durchführung der dafür notwendigen Verfahren auf Betreiben der Gemeinde.

Insbesondere die Inanspruchnahme von Flächen, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden sowie solcher Flächen, die im REPHarz als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen wurden, müssen hierbei zwingend mit in Erwägung gezogen werden. Damit werden die in der folgenden Karte weiß dargestellten Flächen im Ergebnis in die Standortdiskussion einbezogen, kommen – mit Blick auf hinreichend gewichtige städtebauliche Belange – vorrangig im Ergebnis doch in Betracht.



Wie vorn beschrieben, zeigen die Standorte Roßla und Rottleberode eine besondere Eignung in Bezug auf die gewerbliche Nutzung. Potentielle Standorte kollidieren allerdings im Umfeld des OT Roßla mit ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten, im Umfeld des OT Rottleberode mit dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ (LSG). Zugleich sind insofern die Schutzansprüche benachbarter Naturschutz-, FFH- und SPA-Gebieten zu beachten. Jedenfalls für die FFH- und SPA-Gebiete bedeutet dies freilich keine Planungssperre, macht aber eine Überprüfung entsprechender städtebaulicher

Planungen im Sinne der sog. FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. bei Feststellung der Unverträglichkeit einer nachfolgenden sog. Ausnahmeprüfung notwendig.

Die Konzentration vorhandener Industriebetriebe und der damit verbundene Bedarf an Erweiterungsflächen sowie die Möglichkeit durch Ausnutzung von Synergieeffekten wirtschaftliche Vorteile zu erzielen, begründen allerdings die Notwendigkeit, Industrie- und Gewerbegebiete in der unmittelbaren Umgebung zu vorhandenen Unternehmen an den Standorten um die OT Roßla und Rottleberode anzusiedeln.

Im OT Rottleberode wird zur Umsetzung dieser Zielstellung deshalb die Entlassung der benötigten Flächen aus dem LSG sowie die Nachweisführung, dass benachbarte Schutzgebiete, insbesondere die FFH- und SPA-Gebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren, oder auch mit Blick auf die sog. Ausnahmeprüfung in Anspruch genommen werden dürfen, erforderlich sein.

Die vorn beschriebene Standortsituation lässt die räumliche Ausdehnung des Industrieareals nur in östliche Richtung, angrenzend an die vorhandenen Industrieansiedlungen (Bebauungspläne Nr. 5 und 7) und damit in der Gemarkung Uftrungen liegend, zu.

Aus planerischer Sicht müssen zur Umsetzung des Ziels, Gewerbe- bzw. Industrieflächen in angemessener Größenordnung auszuweisen, notgedrungen auch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, in Anspruch genommen werden. Die in Frage kommenden Flächen östlich des OT Rottleberode sind allerdings auch als Vorranggebiet für Wassergewinnung XII „Uftrungen“ für die Sicherung der Trinkwasserversorgung von Bedeutung, gleichzeitig sind sie als Trinkwasserschutzgebiet nach Wasserrecht geschützt. Wegen der ganz besonderen Eignung dieses Standorts für die gewerbliche Entwicklung, für den es in der Gemeinde Südharz keine Alternativen gibt, wird dieser Bereich trotzdem zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbebeständen weiter betrachtet. Die genannten Konflikte sind in der künftigen Planung hinsichtlich ihrer Lösungsmöglichkeiten, mit dem Ziel einen Interessenausgleich herbeizuführen, zu untersuchen.

Potentielle Gewerbestandorte:

