



## **Einheitsgemeinde Nordharz**

**Landkreis Harz**

# **Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Gemeinde Nordharz**

**10-Jahres-Zeitraum (2020 – 2030)**



## INHALT

1	Aufgabenstellung.....	1
2	Raumordnerische Vorgaben.....	2
2.1	Raumordnungsgesetz (ROG) .....	2
2.2	LEP LSA 2010 .....	2
2.3	REPHarz 2009 (und Teilfortschreibung 2018) .....	2
3	Bestandsanalyse und Prognose .....	4
3.1	Bevölkerungsentwicklung .....	4
3.1.1	Entwicklung von Einwohnerzahlen und Altersstruktur .....	4
3.1.2	Arbeitsmarkt.....	15
3.2	Wohnraum- und Baulandentwicklung .....	17
3.2.1	Wohnungsbestand .....	17
3.2.2	Baulücken .....	21
3.2.3	Neubaugebiete .....	25
4	Fazit Bestandsanalyse und Ziele .....	28
4.1	Fazit Bestandsanalyse .....	28
4.2	Ziele bis 2030.....	29
5	Ermittlung des Wohnraumbedarfs .....	30
5.1	Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung .....	30
5.2	Ermittlung aus Zu- und Fortzügen (Altersstruktur der Einheitsgemeinde).....	31
5.3	Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung/ Baulückenbebauung .....	32
5.4	Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnbaulandentwicklung.....	34

### Abkürzungen

DH	Doppelhaus
EG	Einheitsgemeinde
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
HH	Haushalte
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
WE	Wohneinheit

# 1 Aufgabenstellung

Die Einheitsgemeinde (EG) Nordharz hat ca. 8.000 Einwohner in 8 Ortsteilen. Sie befindet sich im Landkreis Harz an der Grenze zu Niedersachsen. Die Gemeinde gehört zum dünn besiedelten, ländlichen Raum des Harzvorlandes. Die Einheitsgemeinde Nordharz hat 8.037 Einwohner (12/2017) und setzt sich aus 8 Ortsteilen zusammen. Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum im Nordwesten des Landkreises Harz.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre große Homogenität aus. Alle Ortsteile haben unter 1.500 EW, es gibt keinen herausragenden „Hauptort“ und kein raumordnerisch definiertes Grundzentrum. In allen Orten findet im Wesentlichen das Wohnen in Einfamilienhäusern statt. Die Versorgungsstruktur verteilt sich auf die Ortsteile.

Die Gemeinde zeichnet sich als beliebter, ruhiger Wohnort „im Grünen“ aus, der den Vorteil der direkten Nähe zu Grund- und Mittelzentren und guten Erreichbarkeit zu Oberzentren mit entsprechenden Angeboten aufweist.

Aufgrund der Wohnlage war der Bevölkerungsrückgang deutlich geringer als im Durchschnitt des LK Harz bzw. des Landes Sachsen-Anhalt und hat sich in den letzten 3 Jahren sogar stabilisiert. Laut Prognose des Stat. Landesamtes wird jedoch entsprechend des allgemeinen Trends in den nächsten Jahren eine Bevölkerungsabnahme erwartet. Eine Bevölkerungsabnahme würde u. a. die Auslastung der öffentlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge gefährden.

Um zukunftsfähig zu bleiben und für die Bevölkerung die Wohnqualität und Daseinsvorsorge zu sichern, ergreift die Gemeinde verschiedene Maßnahmen. So wurde planerisch beispielsweise 2017-18 ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) erstellt und vom Gemeinderat beschlossen, welches Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung der Gemeinde aufzeigt.

Im 2. Schritt soll nun untersucht werden, ob der Bedarf nach weiterem Wohnbauland gegeben ist, um mit einer entsprechenden Bereitstellung ggf. prognostizierte Bevölkerungsrückgänge aufhalten zu können.

Um einschätzen zu können, ob bzw. in welcher Größenordnung und für welche Bauformen neues Bauland ausgewiesen werden sollte, wird im Folgenden der Baulandbedarf für Gemeinde Nordharz für einen Zeitraum von 10 Jahren ermittelt.

Zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen werden

- die bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,
- die Zu- und Fortzüge (Bedarf gem. Altersstruktur) sowie
- die bisherige Baulandentwicklung/Baulückenbebauung und der Wohnraumbestand

herangezogen.

Aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung lassen sich Rückschlüsse auf den Wohnraumbedarf ableiten. Umgekehrt kann mit einem Baulandangebot Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden. Neben der Angebotsstruktur sind jedoch Faktoren wie Arbeitsplätze, Versorgungsangebot, Familienstrukturen, Finanzierungsmöglichkeiten u. s. w. von maßgeblicher Bedeutung, die von der Einheitsgemeinde nur bedingt beeinflussbar und nicht unbedingt vorhersehbar sind.

Deshalb kann eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen immer nur als Anhaltswert betrachtet werden und muss bei sich abzeichnenden Veränderungen von Rahmenbedingungen korrigiert werden. Ebenso sollte das Angebot an Bauland z. B. in Bezug auf Grundstücksgrößen und Wohnformen an die tatsächliche Nachfragesituation angepasst werden.

## 2 Raumordnerische Vorgaben

### 2.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Im Raumordnungsgesetz sind in § 2 (2) die Grundsätze der Raumordnung geregelt.

Gem. 2. ist die Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

Gem. 6. sind ländliche Räume als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Gem. 11. ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen.

### 2.2 LEP LSA 2010

Nach den Darstellungen des LEP LSA 2010 ist die Gemeinde Nordharz Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (s. Z 23 LEP). Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln (s. Z 28 LEP). In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (s. Z 26 LEP).

### 2.3 REPHarz 2009 (und Teilfortschreibung 2018)

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Zudem ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnungsbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken. Außerdem ist bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen (s. Kap. 3 REPHarz).

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei

nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. In den übrigen Orten ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (s. Kap. 4.2 REPHarz).

Die Einheitsgemeinde verfügt über keinen zentralen Ort. Auch die Teilfortschreibung des REPHarz von April 2018 zur zentralörtlichen Gliederung hat einen zentralen Ort in der EG Nordharz festgelegt.

Der Ortsteil Heudeber ist als regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle „Heudeber-Danstedt“ (zwischen Bahn/Bus und Bus/Bus) ausgewiesen, die Verknüpfungs- und Übergangspunkte innerhalb der verschiedenen Verkehrssysteme des öffentlichen Personennahverkehrs darstellen.

Durch das Gebiet verläuft die Autobahn A 36 (ehemals Bundesstraße B 6). Zudem liegen Teilstrecken der Bundesstraße B 244 und der Landesstraße L 88 im Gemeindegebiet. Diese sind Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung.

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein bedeutsamer Rad-/Wanderweg, der Ilse-Radweg.

Der gesamte Bereich der Einheitsgemeinde Nordharz liegt in einem ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft. Zudem sind der südwestliche Bereich der Einheitsgemeinde als ländlicher Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen bzw. mit relativ günstigen Entwicklungspotenzialen für Tourismus gekennzeichnet.

## 3 Bestandsanalyse und Prognose

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

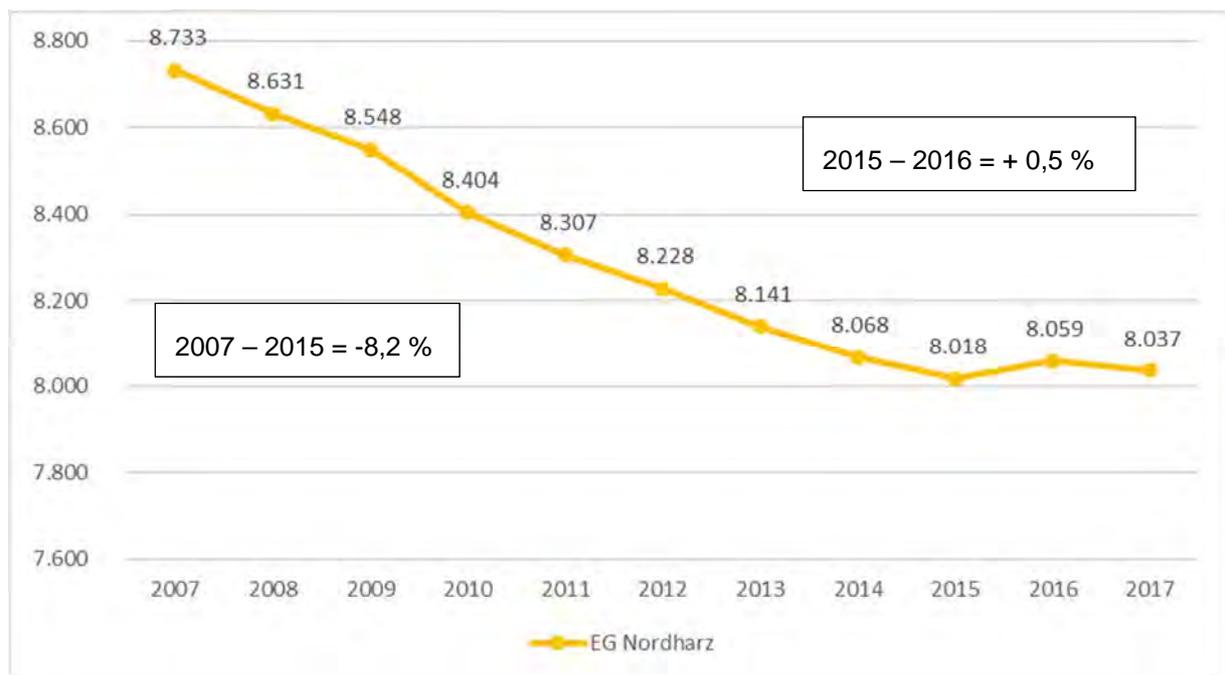
#### 3.1.1 Entwicklung von Einwohnerzahlen und Altersstruktur

##### Entwicklung in der Einheitsgemeinde Nordharz

###### Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Nordharz hat in den letzten 10 Jahren von 8.733 (2007) auf 8.037 (2017) abgenommen<sup>1</sup>. Dies entspricht einer Abnahme von – 7,9 % (= - 696 EW, durchschnittlich – 0,8 %/Jahr).

Dabei ist auffällig, dass von 2007 bis 2015 eine relativ kontinuierliche Bevölkerungsabnahme erfolgte (in Summe – 8,2 %, im Durchschnitt – 1 %/Jahr). 2015 auf 2016 stieg die Einwohnerzahl einmalig an und sank im Folgejahr wieder (Gesamterhöhung seit 2015 + 0,2 %). Als Gründe für den Anstieg werden der vermehrte Bau von Wohnhäusern (EFH) und höhere Geburtenzahlen gesehen. Die positive Entwicklung setzte sich in 2018 fort. Mit 8.012 Einwohnern blieb die Zahl im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant (- 0,03 %).



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre in der Einheitsgemeinde Nordharz  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz, 2007-2017)

Im Vergleich dazu betrug die Bevölkerungsabnahme im Landkreis Harz in den letzten 10 Jahren – 10,3 %, was einer durchschnittlichen Jahresabnahme von – 1,0 % entspricht.

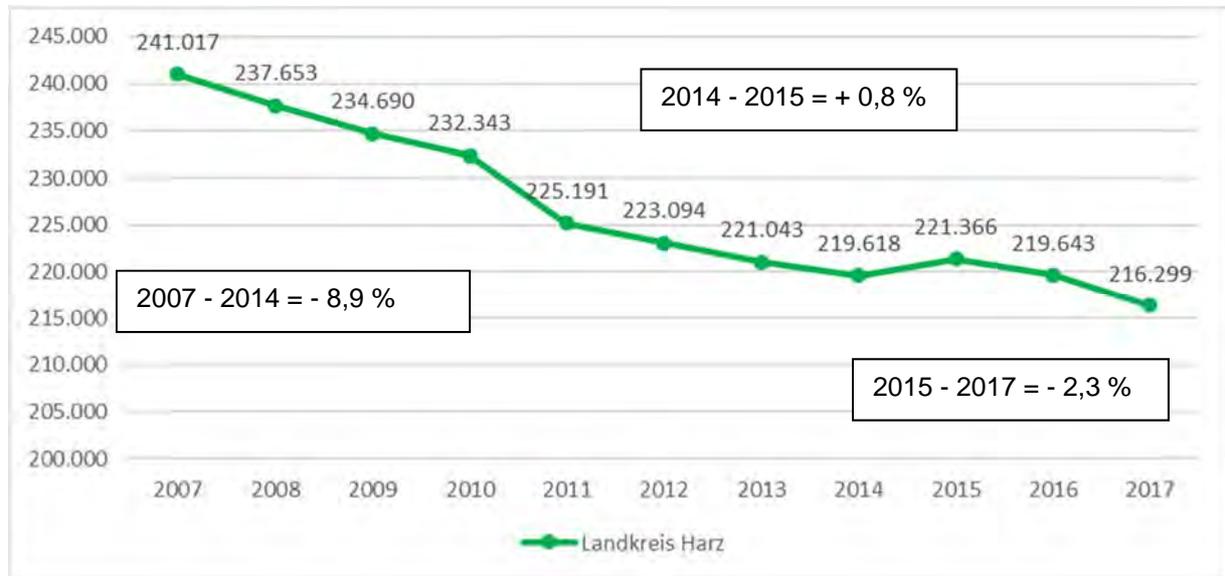
Die Bevölkerungsabnahme war demnach in der Gemeinde Nordharz deutlich geringer als im LK Harz (- 23 %).

Ein Zuwachs wurde im LK Harz nur einmalig in 2015 verzeichnet. Dieser ist im Wesentlichen auf den Flüchtlingszustrom zurückzuführen (Zunahme der ausländischen Bevölkerung von 1,4 % in 2013 auf

<sup>1</sup> Einwohnermeldeamt EG Nordharz; Haupt- und Nebenwohnsitze

3,4 % in 2015). In den Folgejahren nahm er wieder ab (- 2,3 % bis 2017, Abnahme der ausländischen Bevölkerung auf 2,9 % in 2017).<sup>2</sup>

In der EG Nordharz liegt die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre hingegen nicht im Flüchtlingsstrom begründet. Hier ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung nahezu gleichgeblieben (in den letzten 10 Jahren immer unter 1 %).<sup>3</sup>



Vergleich: Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Landkreis Harz (Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, 2007-2017)

### Altersstruktur

Die Gemeinde Nordharz weist eine jüngere Altersstruktur auf als der Landkreis Harz und das Land Sachsen-Anhalt (unter 20 J.: 15 % LK Harz, 19 % EG Nordharz; über 65 J.: 27 % LK Harz, 20 % EG Nordharz).

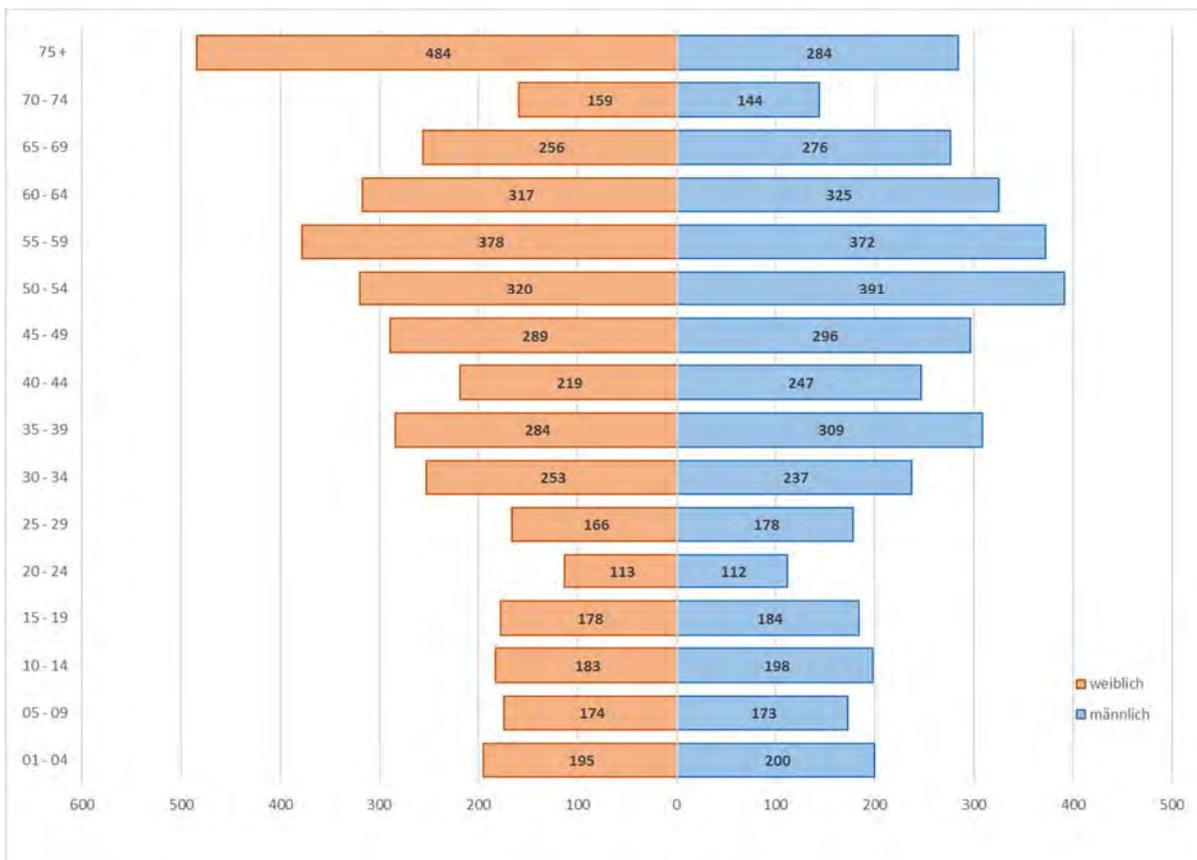
Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 20 J. ist in der Einheitsgemeinde in den letzten 10 Jahren fast gleichgeblieben (- 1 %). Auch bei den anderen Altersgruppen sind keine prägnanten Veränderungen zu verzeichnen.

	Altersgruppen (Anzahl der Einwohner)						Gesamt
	< 20 J.	% der Ges.-Bev.	20 – 65 J.	% der Ges.-Bev.	65 + J.	% der Ges.-Bev.	
Sachsen-Anhalt 2017	356.808	16 %	1.287.659	58 %	578.614	26 %	2.223.081
Landkreis Harz 2017	33.490	15 %	123.346	57 %	59.433	27 %	216.299
EG Nordharz 2017	1.525	19 %	4.907	61 %	1.617	20 %	8.049
EG Nordharz 2007	1.615	18 %	5.497	63 %	1.631	19 %	8.743

Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, „Statistischer Bericht Bevölkerung nach Alter und Geschlecht“, Stand 31.12.2017 (Land und Kreis), Einwohnermeldeamt EG Nordharz

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2013: 3.216 ausländische Einwohner, 2015: 7.655 ausländische Einwohner; 2017: 6.488 ausländische Einwohner)

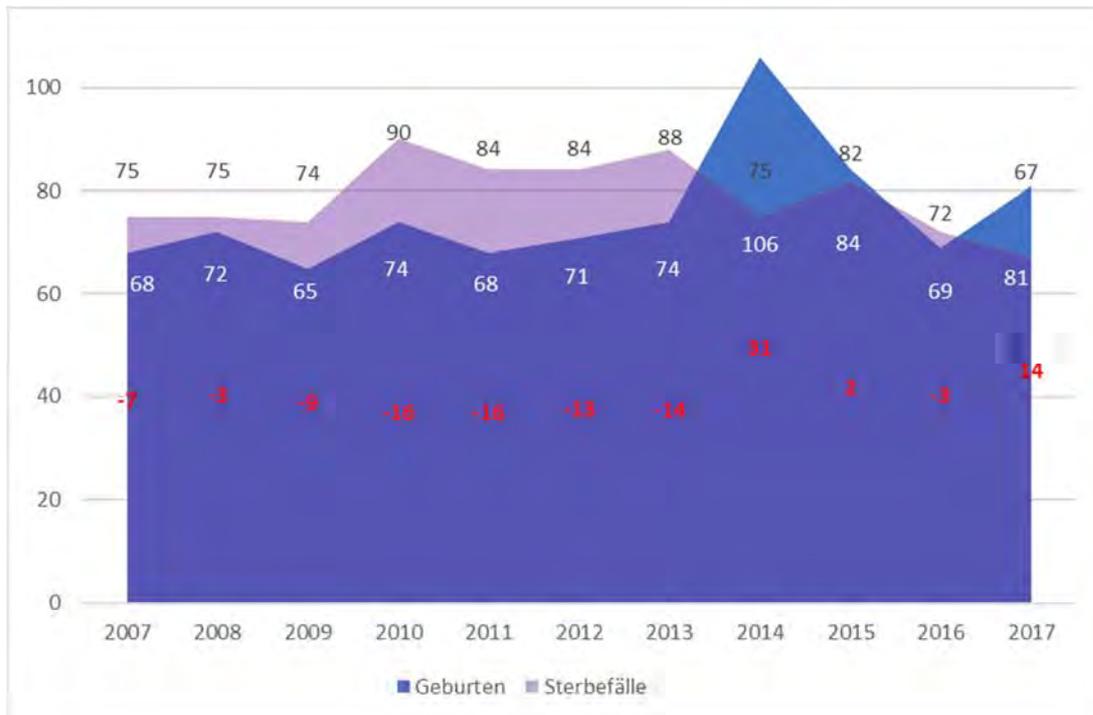
<sup>3</sup> Einwohnermeldeamt EG Nordharz (2007: 30 ausländische Einwohner = 0,3 %, 2015: 51 ausländische Einwohner = 0,6 %; 2017: 56 ausländische Einwohner = 0,7 %)



Altersverteilung in der EG Nordharz 2017

(Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, „Statistischer Bericht Bevölkerung nach Alter und Geschlecht“, Gemeinden, Stand 31.12.2017)

**Geburten-/Sterberate<sup>4</sup>**



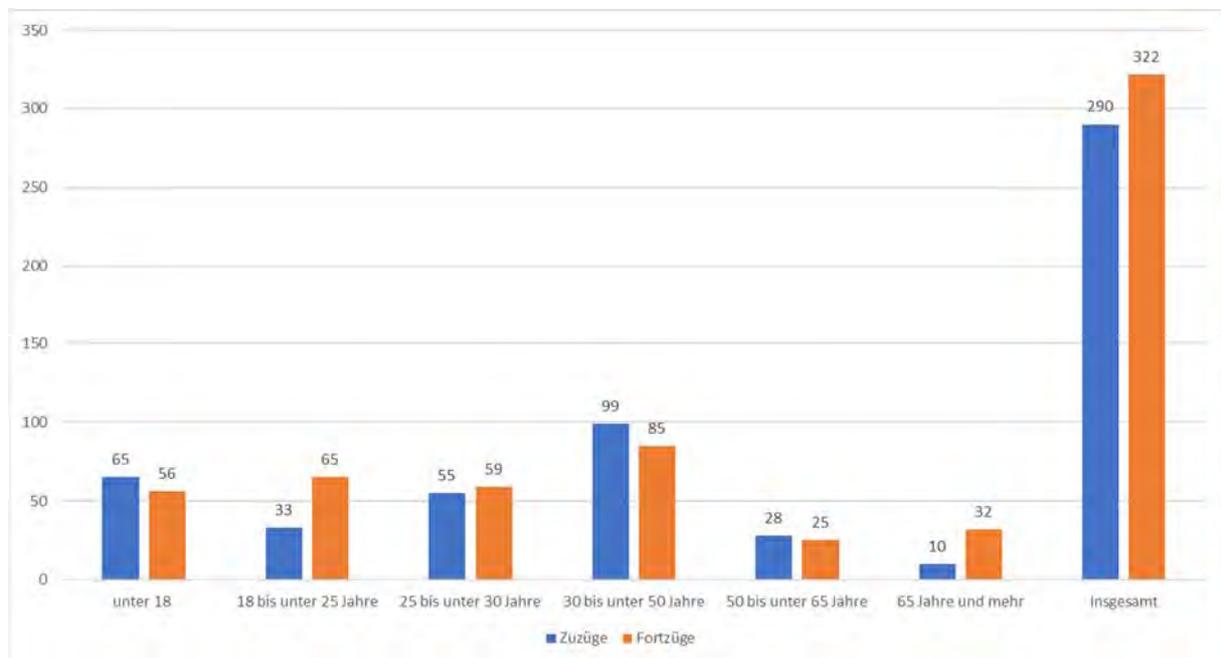
Gegenüberstellung Geburten-/Sterbefälle (Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

<sup>4</sup> Zahlen: Einwohnermeldeamt EG Nordharz, 11/2017

Entsprechend des allgemeinen Bundestrends waren die Geburtenzahlen bis 2014 niedriger als die Sterbefälle. Seit 2014 gibt es einen Positivtrend. 2014 und 2017 waren die Geburtenzahlen höher als die Sterbefälle (insgesamt 2014 – 2017 = + 44 Personen). Über die letzten 10 Jahre betrug die Differenz - 34 Personen (2007 – 2017)

### Zu- und Fortzüge

2016 sind 58 Personen mehr zu- als fortgezogen (= positive Bilanz). 2017 war es andersherum. In diesem Jahr sind 32 Personen mehr fort- als zugezogen (= negative Bilanz). Insgesamt sind in den letzten 10 Jahren mehr Personen fort- als zugezogen, wodurch, gepaart mit der negativen Bilanz der Geburten-Sterberate ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist.



*Zu- und Fortzüge im Jahr 2017  
Statistische Ämter des Bundes und der Länder ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de))*

Die Zuzüge sind fortlaufend im Wesentlichen in der mittleren Altersgruppe zu verzeichnen (30 – unter 65 J.). Dagegen ziehen junge Erwachsene (18- bis 24 J.) und ältere Personen über 65 J. häufiger fort als zu.

Die Zuzüge der Personen mittlerer Altersgruppen begründen sich u.a. in einer hohen Heimatverbundenheit. Viele kehren nach Ausbildung und ersten Berufserfahrungen wieder in ihre Heimat zurück. In der EG gibt es außerdem ein gutes Angebot an Kitas und auch die sehr gute Anbindung an die A 36 und somit an Großstädte und die nächsten Grund- und Mittelzentren mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot fördert den Zuzug junger Familien.

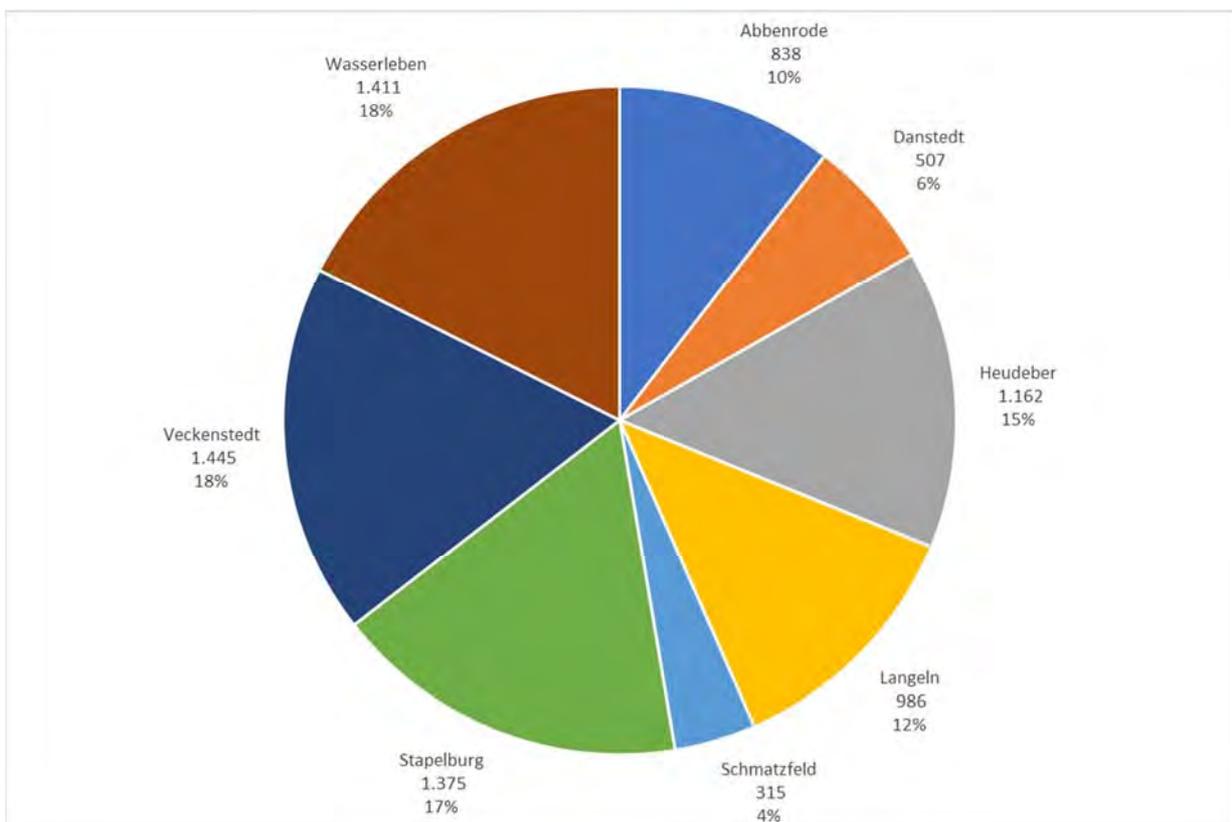
Es kann erwarten werden, dass sich bei entsprechendem Angebot an Wohnflächen diese Tendenz fortsetzt und sich die Altersstruktur weiterhin überdurchschnittlich jung entwickelt.

Der wesentliche Grund für den Wegzug junger Erwachsener ist sicherlich die Ausbildung bzw. das Studium. Dies kann nur in Großstädten mit einem umfassenden Angebot erfolgen und unterliegt daher nicht dem Einfluss der Gemeinde.

Für den Wegzug älterer Menschen ist das Fehlen altengerechten Wohnraumes verantwortlich. Ältere Menschen, die nicht mehr alleine leben können und auf Pflege angewiesen sind, verlassen die Gemeinde (in den letzten 10 Jahren zogen jedes Jahr in der Altersgruppe ab 65 Jahre durchschnittlich 38 EW fort), da es nur ein sehr geringes Angebot an Altenpflege und keine Wohneinrichtungen für Senioren/pflegebedürftige Menschen gibt. Auch barrierefreie (kleinere) Wohnungen sind kaum vorhanden. Wenn das Angebot an entsprechenden Wohnformen (barrierefreie Wohnungen, Seniorenwohnheim, betreutes Wohnen) nicht steigt, wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen.

## Entwicklung in den Ortsteilen

Die Einheitsgemeinde setzt sich aus 8.037 Einwohnern in 8 Ortsteilen zusammen (Stand 31.12.2017).

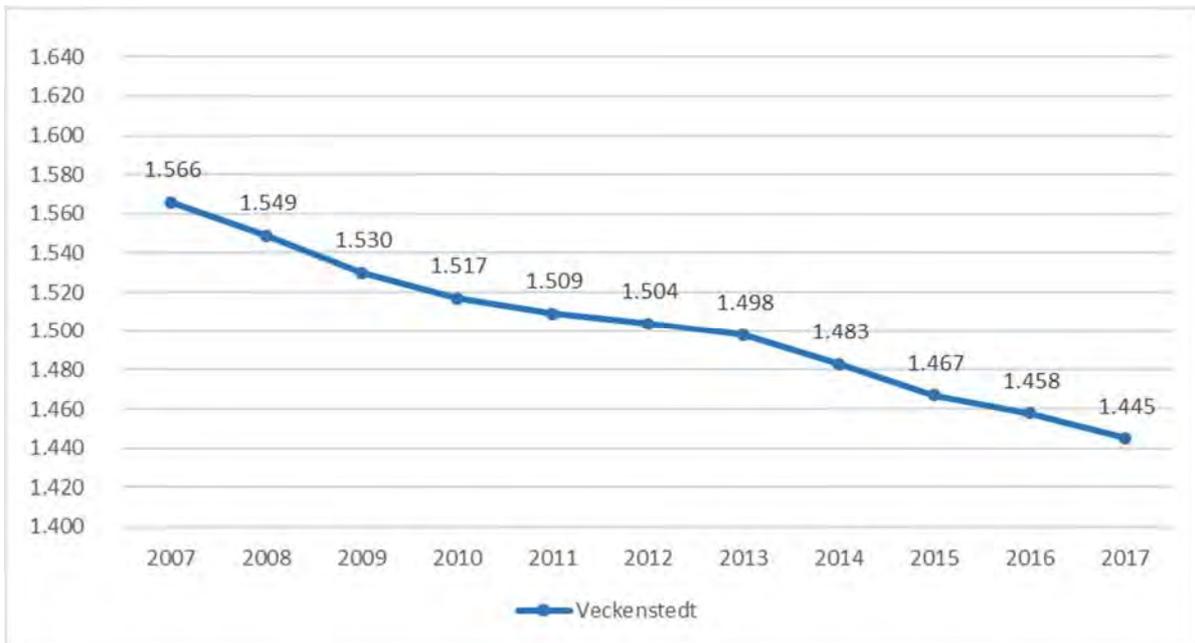


*Bevölkerungsverteilung der Einheitsgemeinde auf die 8 Ortsteile  
Quelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Nordharz, Stand: 31.12.2017*

Der Ortsteil Veckenstedt als Sitz der Gemeindeverwaltung hat etwas über 1.400 EW, nachfolgend die OT Wasserleben, Stapelburg, Heudeber und Langeln mit zwischen ca. 1.400 und ca. 1.000 EW. Die OT Abbenrode (ca. 850 EW) und Danstedt (ca. 500 EW) liegen deutlich unter der 1.000 EW-Marke. Der kleinste OT ist Schmatzfeld mit ca. 320 EW. Eine Besonderheit der Gemeinde Nordharz ist damit die kleinteilige und homogene Ortsstruktur, die keinen herausragenden Hauptort aufweist. Auch die Bevölkerungsstruktur ist in den OT vergleichsweise homogen.

**OT Veckenstedt**

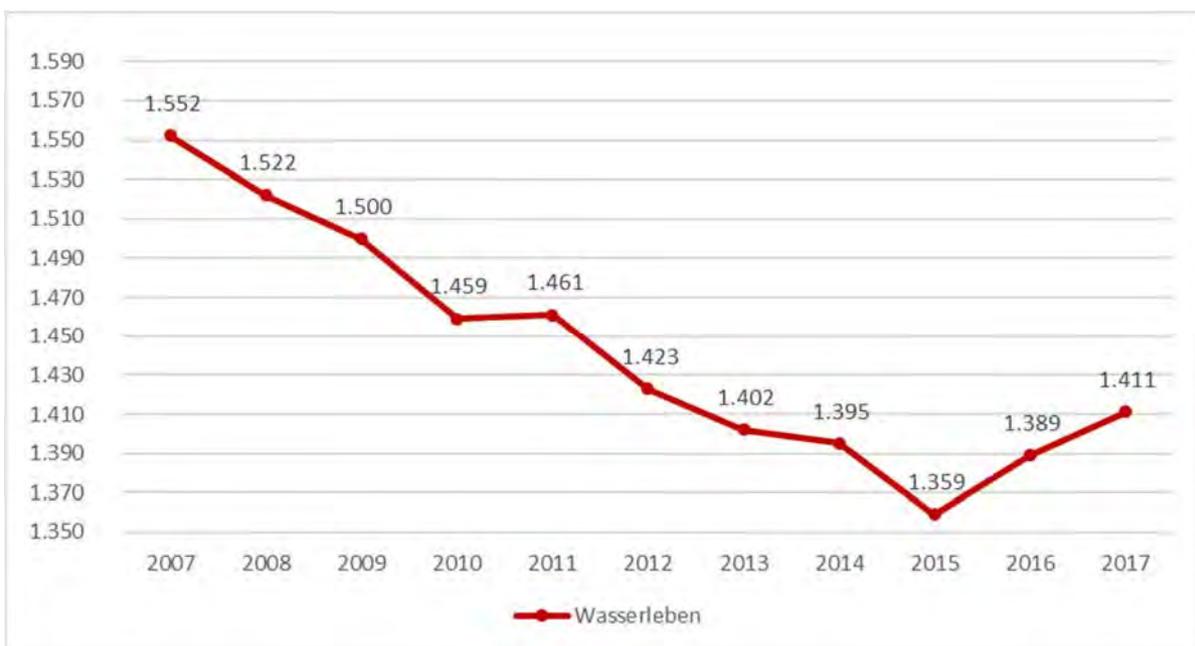
Im OT Veckenstedt ist in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 7,7 % zu verzeichnen. Die Abnahme liegt damit etwa im Durchschnitt der Einheitsgemeinde (-7,9 %).



*Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Veckenstedt  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)*

**OT Wasserleben**

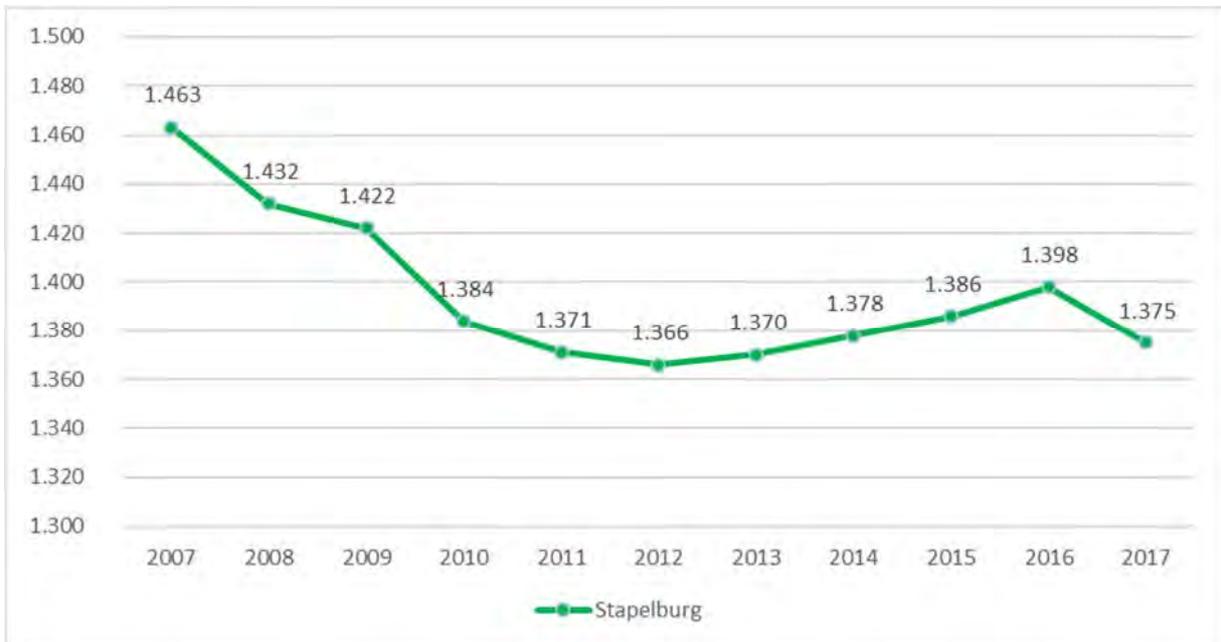
Im OT Wasserleben ist in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von - 9,1 % zu verzeichnen, was höher ist als der Einheitsgemeinde. Nachdem es bis 2015 eine Abnahme (- 12,4 %) gegeben hat, nahm die Bevölkerung von 2015 bis 2017 (3,8 %) zu. Die Zunahme wurde u. a. durch 2 kleine Neubaugebiete begünstigt.



*Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Wasserleben  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)*

**OT Stapelburg**

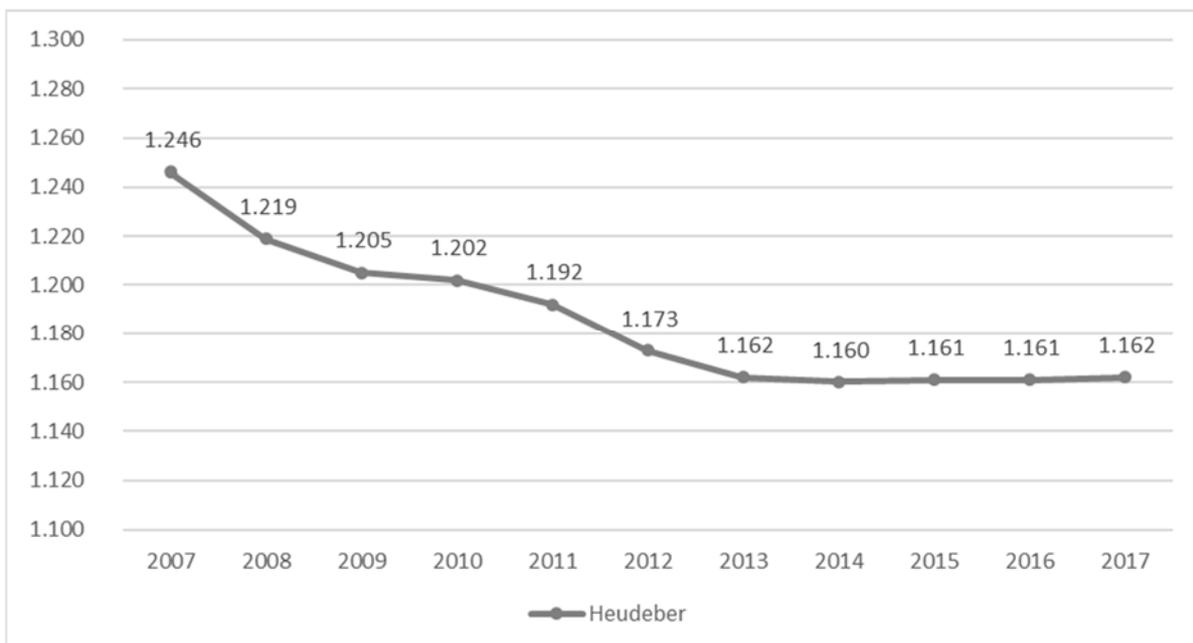
Im OT Stapelburg ist in den letzten 10 Jahren eine geringe Bevölkerungsabnahme von – 6 %. Nachdem es bis 2012 eine Abnahme (- 6,6 %) gegeben hat, nahm die Bevölkerung von 2012 bis 2016 (+ 2,3 %) zu, dann folgte wieder eine Abnahme. Insgesamt ist die Bevölkerungsabnahme der letzten 10 Jahre deutlich geringer als im Durchschnitt der EG. Die Zunahme liegt u. a. in dem Baugebiet „Eckerwiesen“ begründet, dessen Vermarktung ca. 2016 abgeschlossen war (eine neue Fläche wurde 2019 zur Verfügung gestellt).



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Stapelburg  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

**OT Heudeber**

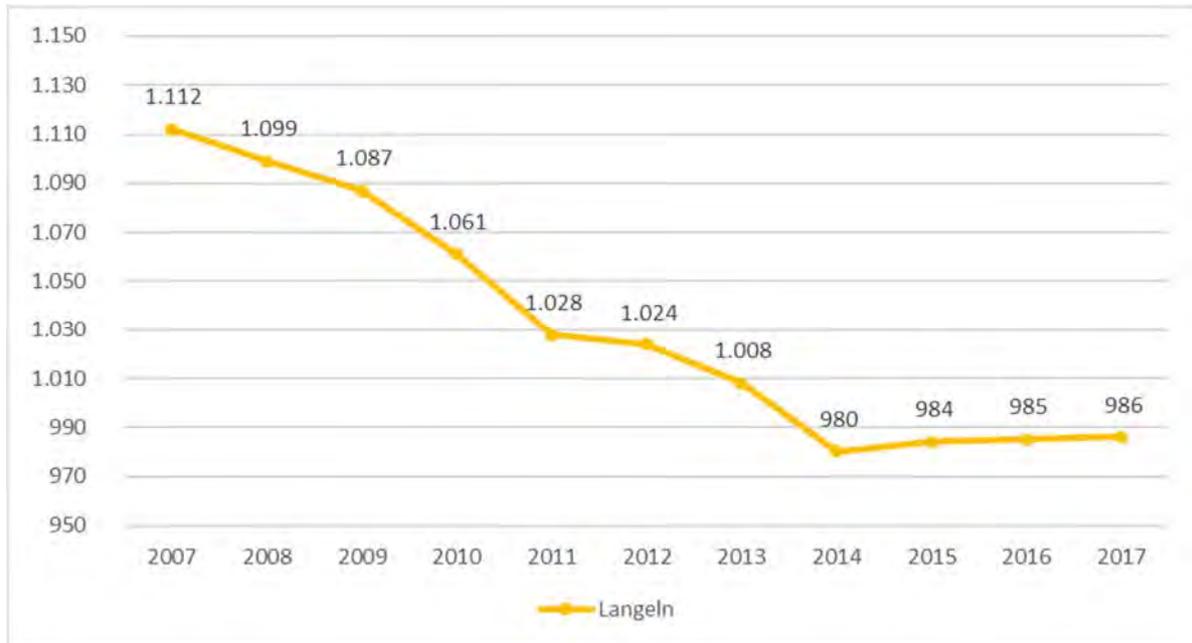
Im OT Heudeber ist in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 6,7 % zu verzeichnen. Nachdem es bis 2013 eine Abnahme gegeben hat, ist die Bevölkerung seitdem konstant geblieben.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Heudeber  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

**OT Langeln**

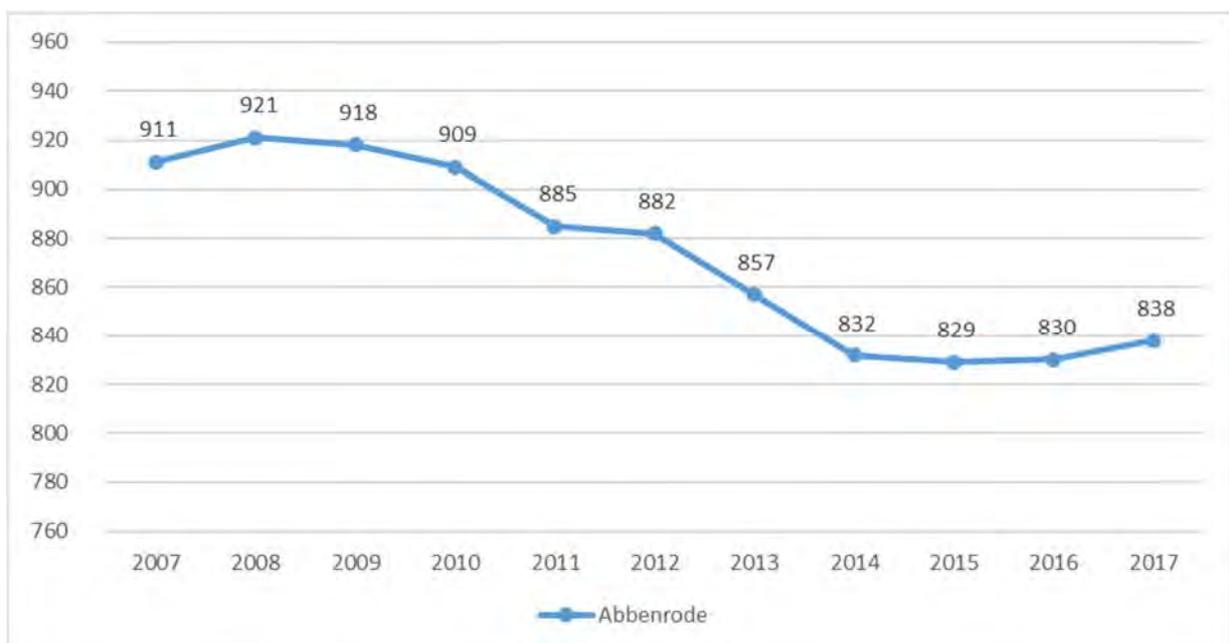
Im OT Langeln ist in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 11,3 % zu verzeichnen. Diese Abnahme ist erheblich höher als in der Einheitsgemeinde. Nachdem es bis 2014 eine Abnahme gegeben hat, ist die Bevölkerung seitdem konstant geblieben. Die Entwicklung lässt sich im Besonderen durch 18 Mietwohnungen ab 2011 erklären. Ab 2014 gab es etwas mehr Geburten.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Langeln  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

**OT Abbenrode**

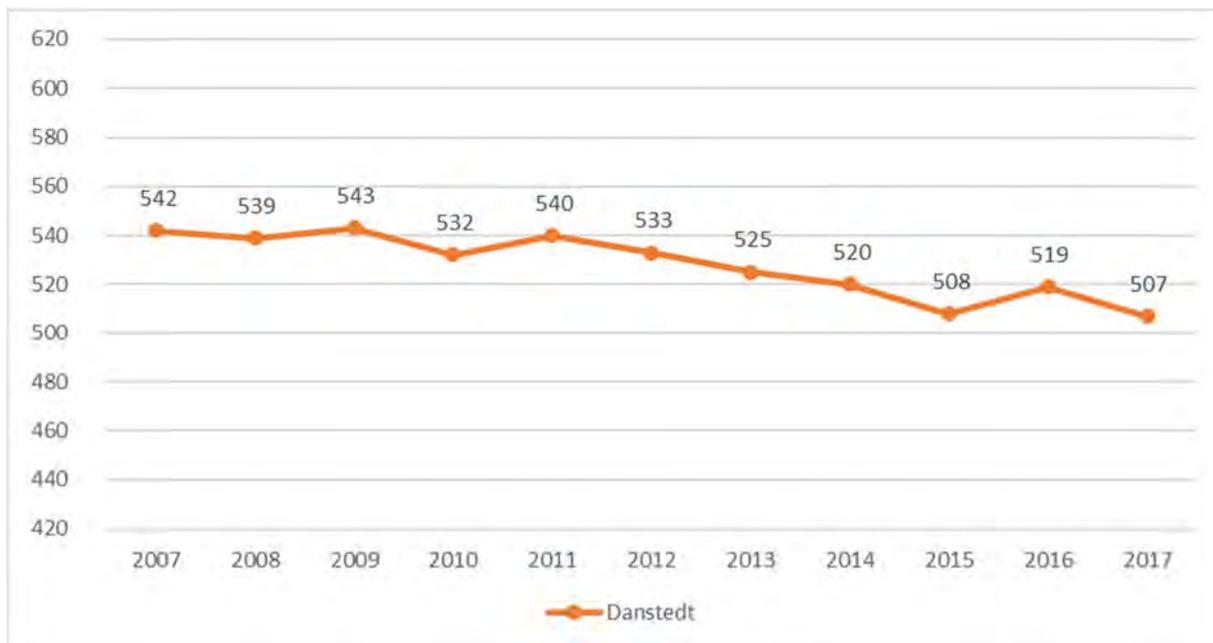
Im OT Abbenrode ist in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 8 % zu verzeichnen, was etwa dem Durchschnitt der EG entspricht. Nachdem es von 2008 bis 2015 eine Abnahme (- 10 %) gegeben hat, steigt seitdem die Bevölkerung (1 % bis 2017). Die positivere Entwicklung 2011/12 könnte sich mit der Ansiedlung einer größeren Firma begründen, die Arbeitsplätze zur Verfügung stellte. Ab 2014 gab es mehr Geburten.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Abbenrode  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

**OT Danstedt**

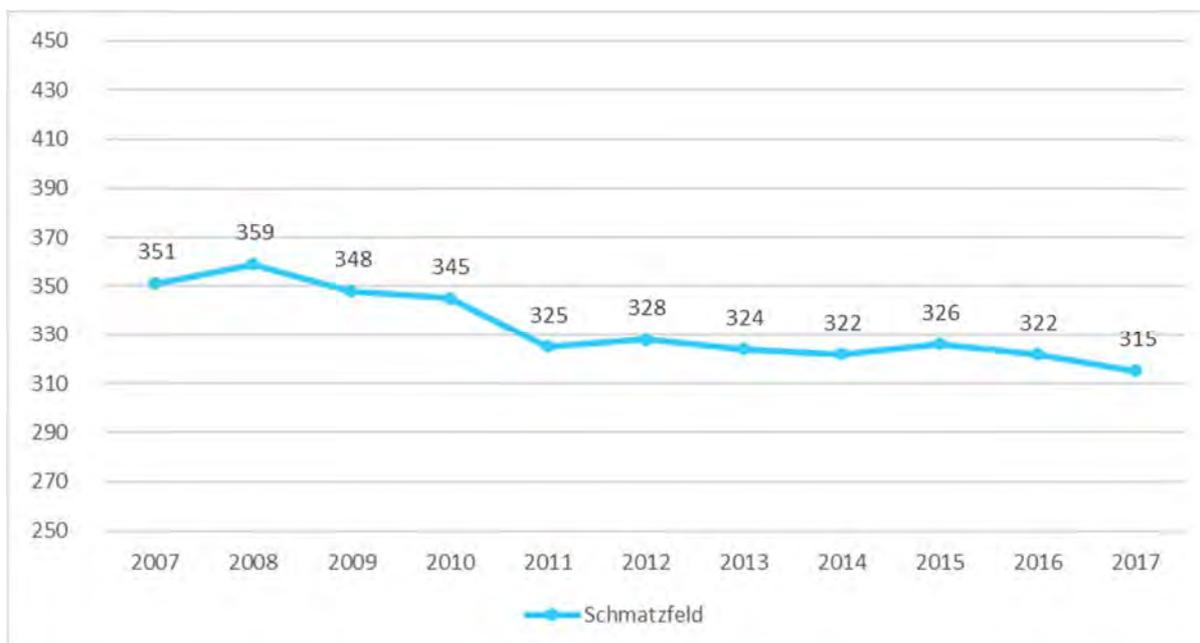
Im OT Danstedt ist in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 6,5 % zu verzeichnen. Damit ist der Bevölkerungsrückgang geringer als in der EG Nordharz.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Danstedt  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

**OT Schmatzfeld**

Im OT Heudeber ist in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 10,3 % zu verzeichnen. Diese Abnahme ist prozentual erheblich höher als in der Einheitsgemeinde, konkret handelt es sich jedoch nur um 36 Personen in 10 Jahren.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre im Ortsteil Schmatzfeld  
(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

## Altersstruktur in den Ortsteilen

Ortschaft	2007			2017		
	0-19 J.	20-64 J.	65 + J.	0-19 J.	20-64 J.	65 + J.
Veckenstedt	20 % 321	62 % 970	18 % 275	20 % 291	61 % 880	19 % 274
Wasserleben	17 % 262	63 % 974	20 % 316	19 % 265	60 % 852	21 % 304
Stapelburg	22 % 317	61 % 896	17 % 250	21 % 293	59 % 813	20 % 269
Heudeber	17 % 212	63 % 787	20 % 247	18 % 210	63 % 734	19 % 218
Langeln	17 % 185	64 % 707	20 % 220	17 % 171	61 % 606	22 % 209
Abbenrode	21 % 187	62 % 568	17 % 156	20 % 166	61 % 513	19 % 159
Danstedt	14 % 74	64 % 347	22 % 121	15 % 75	60 % 302	26 % 130
Schmatzfeld	16 % 57	71 % 248	13 % 46	17 % 54	66 % 207	17 % 54
<b>Summe</b>	<b>1.615</b>	<b>5.497</b>	<b>1.631</b>	<b>1.525</b>	<b>4.907</b>	<b>1.617</b>

(Daten: Einwohnermeldeamt EG Nordharz)

Die Altersstruktur der Ortsteile ist sehr homogen. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (20 – 64 Jahre) liegt immer bei ca. 60 %. Dies hat sich auch in den letzten 10 Jahren nicht wesentlich verändert. Lediglich in Schmatzfeld, dem kleinsten Ort der Gemeinde, lag dieser Bevölkerungsanteil bei bis 2015 über 70 %.

Das Verhältnis Jung (0 – 19 Jahre) zu Alt (65 + Jahre) hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Der Anteil der älteren Bevölkerung liegt überwiegend über dem der jüngeren. Lediglich in Danstedt ist auffällig, dass der Anteil der älteren weit über dem der jüngeren Bevölkerung liegt (25 % zu 15 %) und sich dieses Verhältnis auch in den letzten Jahren nicht verändert hat.

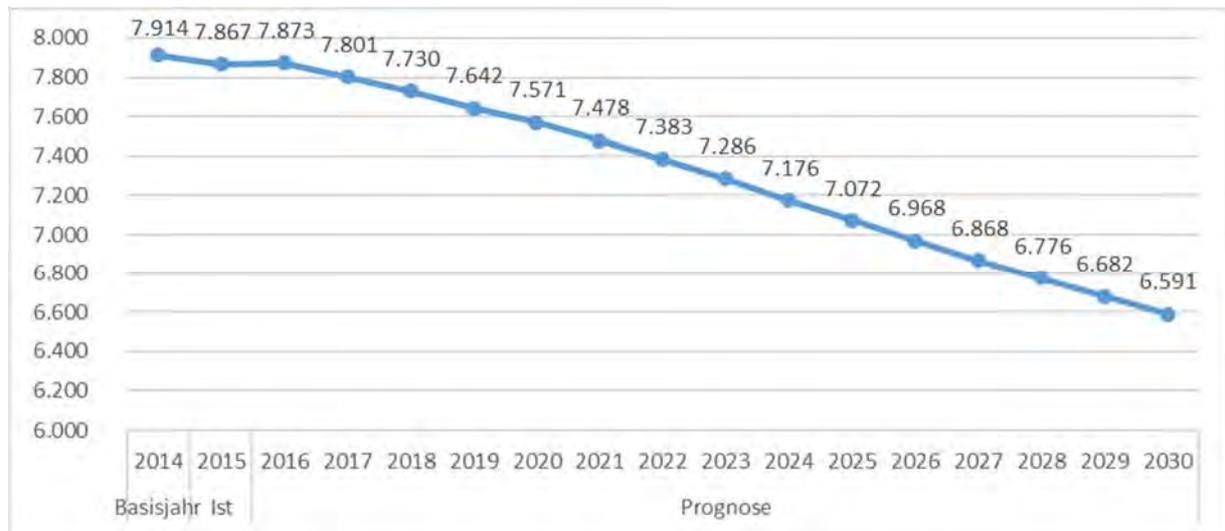
## Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahre 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 7.914 EW um – 1.323 EW auf 6.591 EW für die Einheitsgemeinde (EG) Nordharz prognostiziert. Dies entspricht einem Rückgang von – 16,7 %.

Der prognostizierte Rückgang liegt damit deutlich über der prognostizierten Bevölkerungsabnahme für das Land Sachsen-Anhalt (- 11 %) und den Landkreis Harz (- 13 %).

Allerdings ist die Prognose in den vergangenen Jahren nicht zugetroffen. Gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sollte es in den Jahren 2014 bis 2017 einen Rückgang der Bevölkerung um 1,4 % geben, tatsächlich gab es jedoch nur eine Bevölkerungsabnahme von 0,4 %.

Zudem leben derzeit viele junge Bürger/-innen in der Gemeinde, es besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland und es gibt wenig Leerstände. Diese Faktoren können dazu führen, dass auch in den nächsten Jahren der prognostizierte Bevölkerungsrückgang weiter verlangsamt oder gar gestoppt wird.



Prognose: Entwicklung der Bevölkerung in der EG Nordharz  
(6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, 06/2016)

Setzt man die positivere Bevölkerungsentwicklung der ersten Jahre ins Verhältnis zu den weiteren Jahren der Prognose, so ergibt sich ein korrigierter Wert von nur noch – 4,8 % bis 2030.<sup>5</sup> Damit würde die Bevölkerung von 7.914 EW (Stat. Landesamt) um – 380 EW auf 7.534 EW sinken.<sup>6</sup>

Ortschaft	EW in 2014	EW in 2030	Absolut	EW in 2030 korrigiert	Absolut korrigiert
Veckenstedt	1.439	1.199	- 240	1.370	- 69
Wasserleben	1.367	1.139	- 228	1.301	- 66
Stapelburg	1.361	1.134	- 227	1.296	- 65
Heudeber	1.151	959	- 192	1.096	- 55
Langeln	967	806	- 161	921	- 46
Abbenrode	817	681	- 136	778	- 39
Danstedt	513	426	- 87	488	- 25
Schmatzfeld	316	263	- 53	301	- 15
<b>Summe</b>	<b>7.931</b>	<b>6.607</b>	<b>- 1.324</b>	<b>7.550</b>	<b>- 381</b>

Prognose: Entwicklung der Bevölkerung in den OT der EG Nordharz  
(EW-Zahlen 2014: Einwohnermeldeamt Nordharz)<sup>7</sup>

<sup>5</sup> 1,4 % Abnahme gem. Prognose 2014-17 : 0,4 % tatsächliche Abnahme 2014-17 = 16,7 % Abnahme gem. Prognose 2014-30 : 4,8 % korrigierte Prognose.

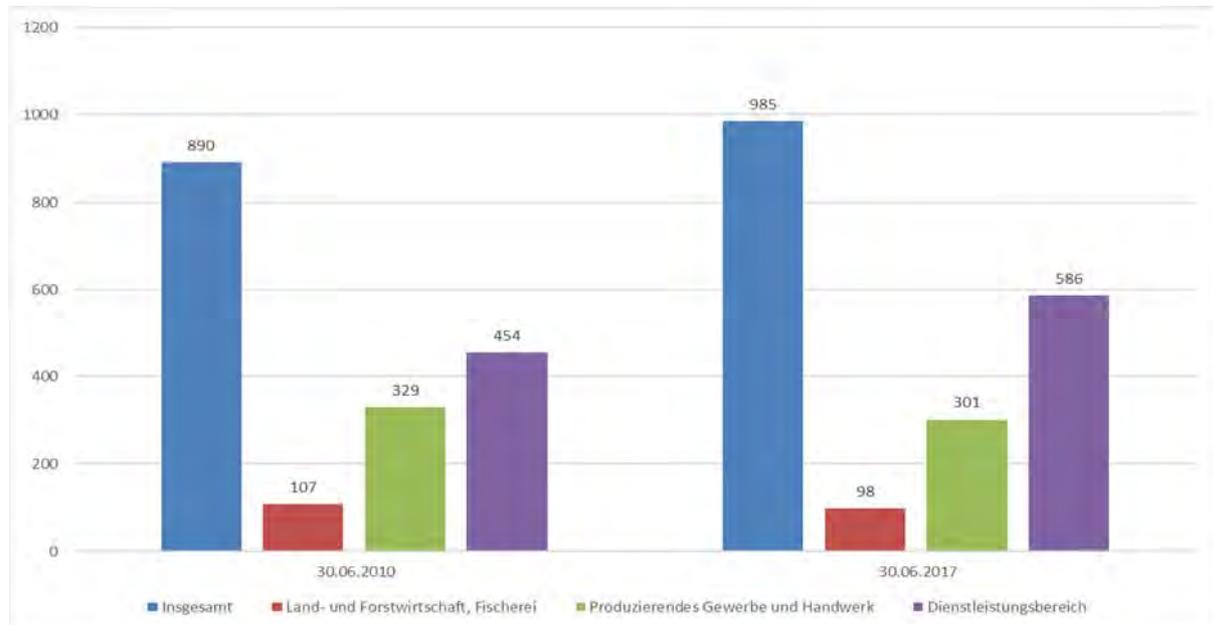
<sup>6</sup> Grundlage der Berechnung: EW-Zahlen 2014 lt. Einwohnermeldeamt mit Haupt- + Nebenwohnsitz = 7.931 EW

<sup>7</sup> Eigene Berechnung basierend auf 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, 06/2016 und Daten des Einwohnermeldeamtes EG Nordharz, 31.12.2014. Die Summen der Prognose für die EG Nordharz und der Prognose für die Ortsteile weichen voneinander ab, da die Datengrundlage zur Berechnung unterschiedlich ist. So liegen für das Basisjahr 2014 für die Ortsteile nur die Hauptwohnsitze vor.

### 3.1.2 Arbeitsmarkt

#### Beschäftigte am Arbeitsort<sup>8</sup>

Die Gemeinde Nordharz weist im Verhältnis zu den umliegenden Gemeinden einen besonders geringen Anteil an Arbeitsplätzen auf. Mit 985 Arbeitsplätzen steht rechnerisch nur für 20 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren (= Ansatz 18 – 65 J.) ein Arbeitsplatz in der Gemeinde zur Verfügung. Allerdings haben sich die Arbeitsplätze in den letzten Jahren erheblich erhöht (Steigerung von 890 in 2010 auf 985 Arbeitsplätzen in 2017 = + 11 %)<sup>9</sup>.



Beschäftigte in der EG Nordharz 2010 und 2017 (Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt)

#### Dienstleistungsbereich

Ein Großteil der Arbeitsplätze wird durch den Dienstleistungsbereich zur Verfügung gestellt (586 Arbeitsplätze = 59 % der Arbeitsplätze; LK Harz: 67 %<sup>10</sup>). In den letzten Jahren ist eine positive Entwicklung zu verzeichnen (2010: 454 Arbeitsplätze, 2017: 586 Arbeitsplätze = + 29 %).

Der Grundversorgung wird überwiegend in Veckenstedt, Wasserleben, Heudeber und Stapelburg sowie außerhalb der EG insbesondere in Wernigerode und Ilsenburg nachgekommen. In Abbenrode sowie Langeln gibt es eine minimale Versorgung mit Dorfläden. Die anderen Ortschaften werden durch Verkaufswagen beliefert (Bäcker, Fleischer).

Dienstleistungen (inkl. Einzelhandel) sind vereinzelt in Stapelburg, Heudeber und Abbenrode zu finden. Auf Grund der geringen Einwohnerzahl und des begrenzten Einzugsgebietes mit der Nähe insbesondere zu Wernigerode, aber auch aufgrund der kleinteiligen Strukturen, haben die Geschäfte teilweise um ihre Existenz zu kämpfen.

Angebote im Bereich der Gastronomie oder Hotellerie bzw. des Tourismus sind kaum vorhanden. Auch im Bereich der Pflege sind wenig Arbeitsplätze vorhanden.

<sup>8</sup> Daten: Soweit nicht anders genannt, vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt.

Aufgrund von Gebietsveränderungen sind Angaben erst ab 2010 möglich.

<sup>9</sup> Die positive Entwicklung setzt sich 2018 mit 986 Arbeitsplätzen fort (Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt).

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, abgerufen am 22.05.2019

### **Produzierendes Gewerbe und Handwerk**

Die EG Nordharz zeichnet sich dadurch aus, dass keine großen Gewerbegebiete und keine Industriegebiete vorhanden sind. Bei den Betrieben, die in der Gemeinde angesiedelt sind, handelt es sich überwiegend um eine kleinteilige Struktur von Handwerk und Gewerbe. Größere Betriebe sind in Heudeber zu finden (Agroservice Landhandel GmbH, 2x Entsorgung-/Recyclingunternehmen). In Abbenrode befindet sich ein kleines Gewerbegebiet. Hier sind unterschiedlichste Betriebe angesiedelt (z. B. Reichel GmbH Versorgung von Großabnehmern mit Hygieneartikeln und Reinigungsmitteln oder ein Massivhausvertrieb).

Erstaunlich ist, dass trotz des geringen Anteils an Gewerbegebieten bzw. größeren Betrieben des produzierenden Gewerbes der Anteil des produzierenden Gewerbes und Handwerk mit 31 % den gleichen Anteil hat, wie der LK Harz (ebenfalls 31 %).<sup>11</sup> Hierdurch wird die hohe Bedeutung des Handwerks deutlich.

### **Landwirtschaft**

Das nördliche Umfeld des Harzes zeichnet sich durch gute Böden aus. Hauptsächlich wird Getreide (Weizen) angebaut. Die Gemarkungen der EG werden durch weiträumige landwirtschaftliche Flächen bestimmt, zudem sind die einzelnen Ortsteile durch die Landwirtschaft geprägt. Innerhalb des Gemeindegebietes beträgt die Bodengüte teilweise über 80 Punkte (max. 100 erreichbar).

Die große Bedeutung der Landwirtschaft in der EG Nordharz spiegelt sich auch in den Beschäftigungszahlen wieder. 10 % aller Beschäftigten arbeiten in der Landwirtschaft, im Landkreis Harz hingegen sind es nur 2 %<sup>11</sup>. Bis auf den OT Stapelburg sind in allen Ortschaften teilweise mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Zudem bestehen mehrere große Agrar-/Produktionsgenossenschaften. Auch wenn die Beschäftigten im Vergleich zum LK Harz prozentual in der Gemeinde Nordharz deutlich höher sind, handelt es sich konkret bei 10 % um den geringsten Wirtschaftssektor mit konkret 98 Arbeitsplätzen.

Inwiefern sich allgemeine Entwicklungen der Landwirtschaft auf die Arbeitsplätze in diesem Bereich auswirken werden, ist zzt. nicht absehbar, da sich dieser Wirtschaftszweig einem großen Wandel unterliegt. In Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen verliert die Landwirtschaft auch in der EG Nordharz weiterhin an Bedeutung. So ist z.B. seit 2010 ein Verlust von über – 1 % jährlich zu verzeichnen.

### **Beschäftigte am Wohnort / Pendler<sup>12</sup>**

Die EG Nordharz hat mit 3.688 Personen einen besonders hohen Beschäftigungsgrad (in 2017 waren 75 % der 4.907 Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren sozialversicherungspflichtig beschäftigt; Vergleich LK Harz: 69 %).

In der EG stehen 985 Arbeitsplätze zur Verfügung. Dies entspricht 20 % der 4.907 EW im erwerbstätigen Alter, was vergleichsweise wenig ist.

Entsprechend pendeln wesentlich mehr Personen aus (3.271 Pers. = 89 % der beschäftigten EW in Nordharz) als ein (552 Pers.). Durch die Auspendler wird die Attraktivität als Wohnort bestätigt. Die Bürger/-innen pendeln im Wesentlichen zu gut erreichbaren Arbeitsplätzen nach Wernigerode, Ilseburg, Halberstadt, Goslar, Wolfsburg und Braunschweig aus.

---

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, abgerufen am 22.05.2019

<sup>12</sup> Grundzahlen vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt

Die in der Gemeinde Nordharz vorhandenen Arbeitsplätze sind zu 44 % durch örtliche Arbeitskräfte belegt (985 Arbeitsplätze – 552 Einpendler = 433 örtliche Arbeitskräfte), was unterhalb des Durchschnitts umliegender Gemeinden liegt.

Das steigende Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde ging einher mit einer ebenso steigenden Zahl an Einpendlern. Das heißt, dass neue Arbeitnehmer im Überwiegenden nicht in die EG Nordharz ziehen, sondern einpendeln. Dies wird unter anderem daran liegen, dass kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht.

## 3.2 Wohnraum- und Baulandentwicklung

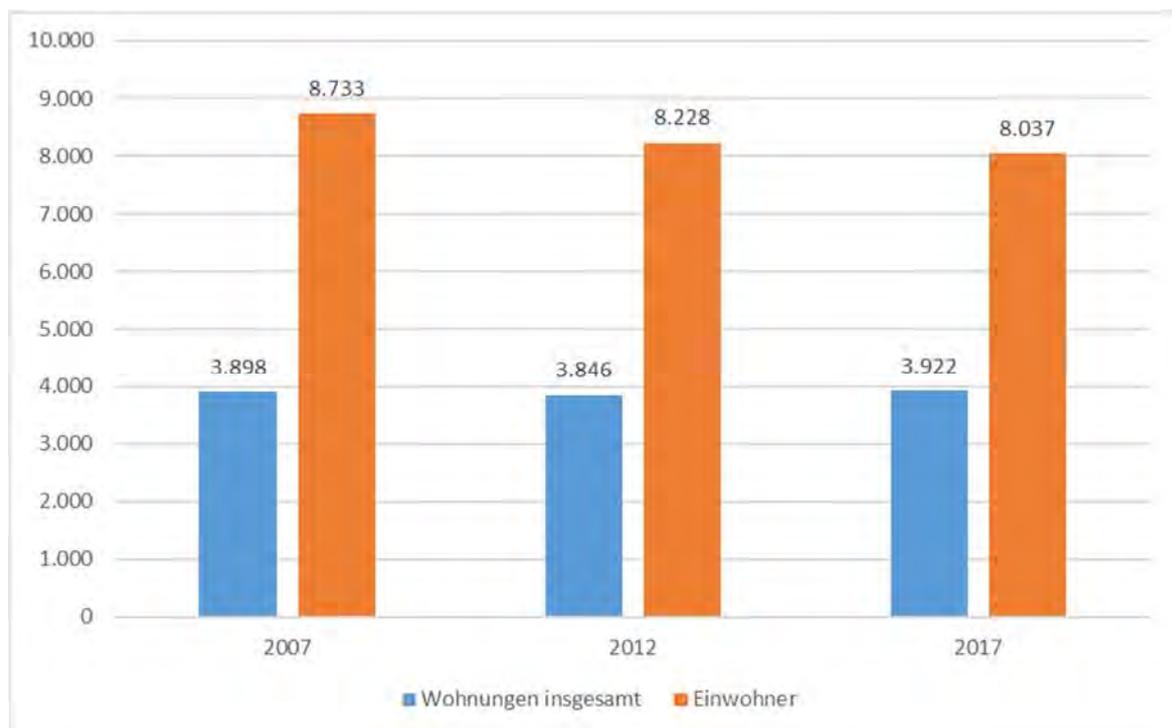
### 3.2.1 Wohnungsbestand

#### Wohnungsstruktur

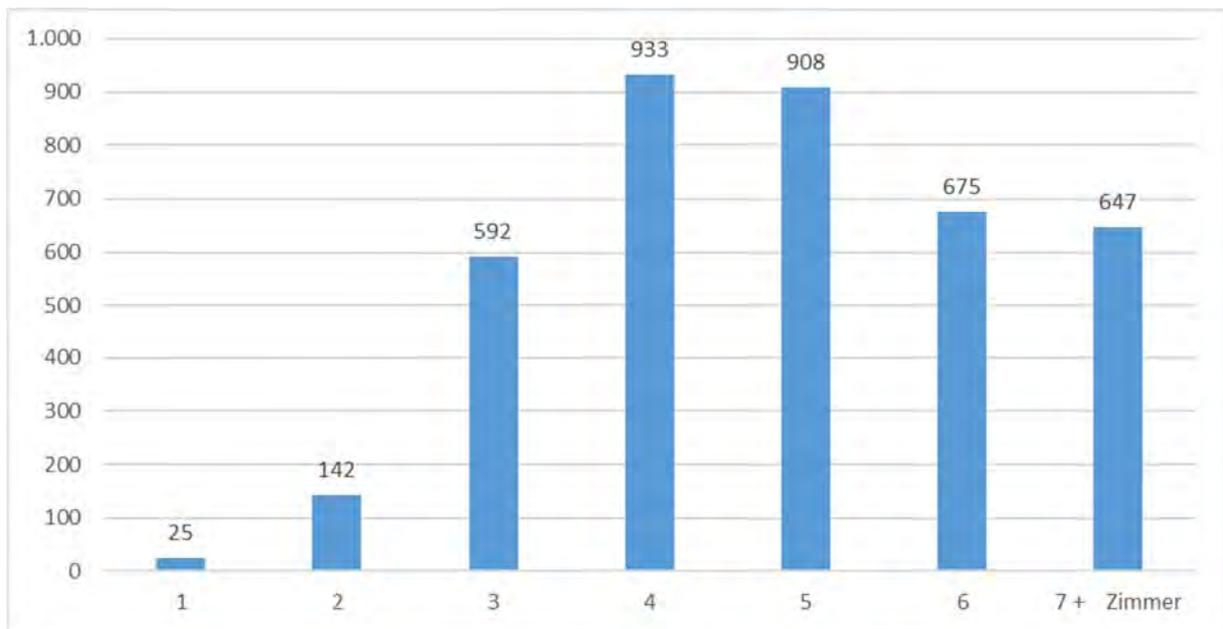
Die Einheitsgemeinde ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die in den Ortskernen einen geschlossenen Charakter aufweisen und aus den vorigen Jahrhunderten stammen (häufig Fachwerkhäuser). In den Randlagen überwiegen freistehende Einfamilienhäuser, die seit 1945 bis heute entstanden sind. Es gibt nur einen Mehrfamilienwohnkomplex, dieser entstand Anfang der 1990er in Stapelburg.

Insgesamt kann der Zustand der Gebäude als gut bezeichnet werden. Mindestens sind Sanierungen zur Bestandssicherung erfolgt (Fundament, Dach, Fassade), häufig wurden die Gebäude auch im Inneren modernisiert (z. B. Entkernung und Zusammenlegung von Räumen, Sanitär, Heizung, Malerarbeiten). Maßgeblicher Investitionsstau ist nicht zu verzeichnen. Allerdings sind viele Gebäude nicht barrierefrei und entsprechen aufgrund der altersbedingten Bausubstanz nicht den neuesten energetischen Anforderungen.

Aufgrund der hohen Beschäftigtenquote der Bevölkerung und damit verbundenen, vergleichsweise guten Einkommenssituation im erwerbsfähigem Alter sowie im Rentenalter ist davon auszugehen, dass Sanierungen und bedarfsgerechte Umbauten vorgenommen werden können und werden.



Wohnungen und Anzahl der Einwohner in der Einheitsgemeinde Nordharz 2007 – 2017  
(Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt u. Einwohnermeldeamt EG Nordharz)



Anzahl der Wohnräume je Wohnung am 31.12.2017 in der Einheitsgemeinde Nordharz  
(Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Anzahl der Wohngebäude erhöhte sich von 2.572 in 2007 auf 2.647 in 2017 (= + 75 Gebäude).<sup>13</sup>

Die Wohnfläche je Einwohner hat sich ebenfalls kontinuierlich erhöht. Während die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren um – 7,9 % gesunken ist, ist die Anzahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum fast gleich geblieben gestiegen. Dabei handelt es sich weiterhin um überwiegend große Wohnungen/Einfamilienhäuser mit 4 und mehr Zimmern.

Die durchschnittliche Wohnfläche lag 2017 bei 48,9 qm/EW. Dies liegt über dem Bundesdurchschnitt mit 43,6 m<sup>2</sup>/EW<sup>14</sup>.

## Haushaltsgröße und -struktur

Im Jahr 2017 verteilten sich die 8.037 Einwohner auf 4.218 Haushalte. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen. Dies entspricht dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt (1,9 Pers./HH)<sup>16</sup>.

Die ca. 4.218 Haushalte in der EG Nordharz sind wie folgt strukturiert<sup>17</sup>:

- Familien: Bei 908 HH handelt es sich um Familien mit mind. 1 Kind unter 18 J. (= 22 %). Die Familien setzen sich zusammen aus
  - ca. 2/3 Familien mit 1 Kind (574 HH = 12 %),
  - zu ca. 1/3 aus Familien mit 2 Kindern (273 HH = 6 %).
  - Familien mit 3 und mehr Kindern sind selten (insgesamt 61 HH = 1,3 %).
- Paare und Wohngemeinschaften ohne Kind bilden 1.189 Haushalte (= 28 %).

<sup>13</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 1995 – 2017

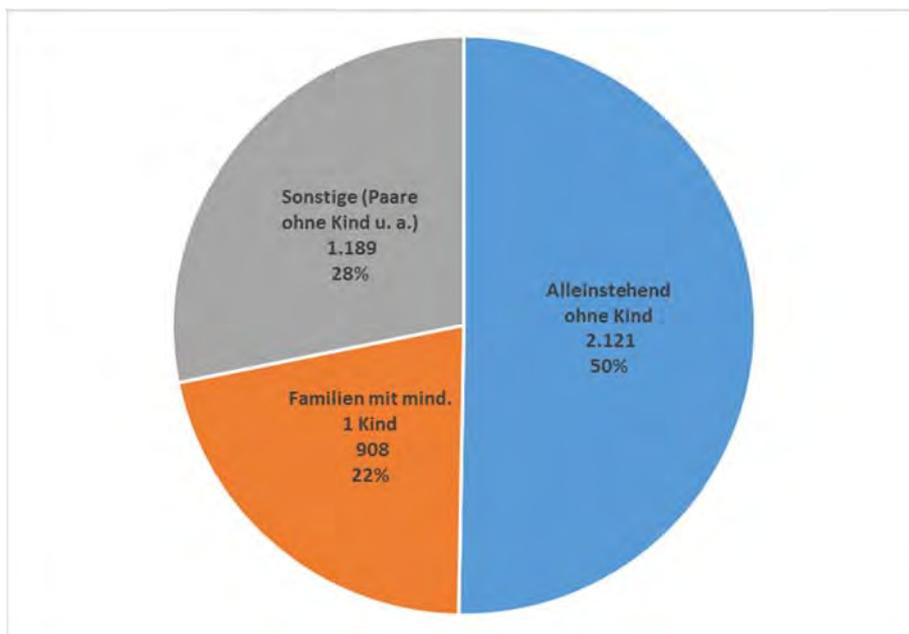
<sup>14</sup> Statistisches Bundesamt, Bestand und Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden 2017

<sup>15</sup> Einwohnermeldeamt EG Nordharz, 01/2019

<sup>16</sup> <https://www.statistikportal.de/de/bevoelkerung/haushalte>: 1,88 Pers./HH in 2017

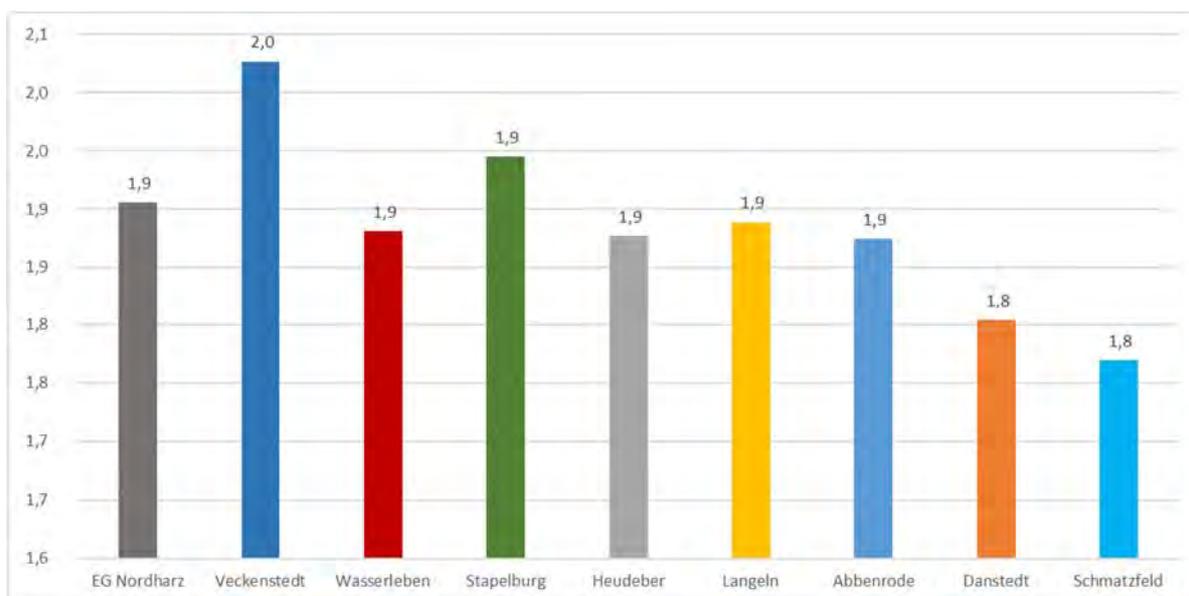
<sup>17</sup> Grundlage der Zahlen: Einwohnermeldeamt Nordharz, Stand 01/19.

- Alleinstehende: Es gibt 2.121 Haushalte, in denen nur 1 Person wohnt (= 50 % der HH, 33 % der Einwohner)<sup>18</sup>.



*Haushaltsstrukturen in der Einheitsgemeinde Nordharz  
(Anzahl der HH, Einwohnermeldeamt EG Nordharz, 24.01.2019)*

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen kann davon ausgegangen werden, dass in der Einheitsgemeinde ein großer Anteil der über 65-jährigen Einwohner (1.617 EW 12/2017 = 20 %) alleine in einem Haushalt lebt und dieser Wohnraum in den nächsten Jahren zur Verfügung steht. Dabei handelt es sich häufig um Wohnungen/Häuser mit 3 und mehr Zimmern, die auch von Paaren oder Familien genutzt werden könnten.



*Durchschnittliche Haushaltsgröße in den OT der Einheitsgemeinde Nordharz  
(Einwohnermeldeamt EG Nordharz, 24.01.2019)*

<sup>18</sup> Lt. Einwohnermeldeamt gibt es 2.681 „Alleinstehende ohne Kind“. Hierin enthalten sind die unter 21-Jährigen, die noch bei der Familie leben (230 EW), sowie EW, die mit Kind unverheiratet in einer Partnerschaft leben (ca. 80 % von 413 = 330 EW, der alleinstehenden mit Kind). Die Daten wurden entsprechend angepasst.

Die einzelnen Ortschaften haben Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,7 bis 2,0 Personen. Es gibt hier keine besonderen Auffälligkeiten. Im Wesentlichen handelt es sich um Haushalte mit Alleinstehenden, Paaren und kleineren Familien mit 1- bis 2 Kindern.

### Leerstände

Über längere Zeit leerstehende Häuser gibt es bisher kaum. In den meisten Fällen werden Gebäude von Erben übernommen oder es finden sich Interessenten, die diese erwerben und renovieren/ sanieren. Vereinzelt stehen landwirtschaftliche Gebäude leer (z. B. Scheunen), da diese im Zusammenhang mit nicht mehr aktiven Hofstellen stehen oder nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Länger leerstehende, verfallsgefährdete Gebäude sind nur in seltenen Fällen vorhanden.

Auffällige Leerstände sind nur im OT Abbenrode (zentral gelegener Gebäudekomplex) und OT Danstedt (das ein oder andere baufällige Gebäude) gegeben.

### Wertentwicklung

Der Wiederverkaufswert von Bestandsimmobilien/Altbauten hat von 2014 bis 2018 im Durchschnitt um rund 30 % zugenommen, was die hohe Nachfrage belegt. Während die Preise in den OT im Überwiegenden recht homogen zwischen 1.130 €/m<sup>2</sup> und 1.240 €/m<sup>2</sup> liegen, sind die Preise in Schmatzfeld mit über 1.500 €/m<sup>2</sup> deutlich darüber, in Abbenrode und Danstedt mit unter 1.000 €/m<sup>2</sup> deutlich darunter. Offenbar ist Schmatzfeld insbesondere durch die Nähe zu Wernigerode als Wohnort besonders attraktiv, während die Nachfrage in Abbenrode und Danstedt durch die größere Entfernung weniger hoch ist.

Ortschaft	€/m <sup>2</sup> in 2014	€/m <sup>2</sup> in 2018	Steigerung
Veckenstedt	821,59	1.144,61	39,3 %
Wasserleben	981,09	1.131,48	36,7 %
Stapelburg	953,68	1.164,74	22,1 %
Heudeber	974,37	1.214,38	24,6 %
Langeln	921,09	1.238,08	34,4 %
Abbenrode	762,42	860,80	12,9 %
Danstedt	768,84	920,33	19,7 %
Schmatzfeld	1.109,97	1.505,73	35,7 %
<b>Durchschnitt</b>	<b>911,63</b>	<b>1.147,52</b>	<b>28,2%</b>

Wertentwicklung (Daten: Immobilienscout24, Abfrage 05/2019)

### 3.2.2 Baulücken

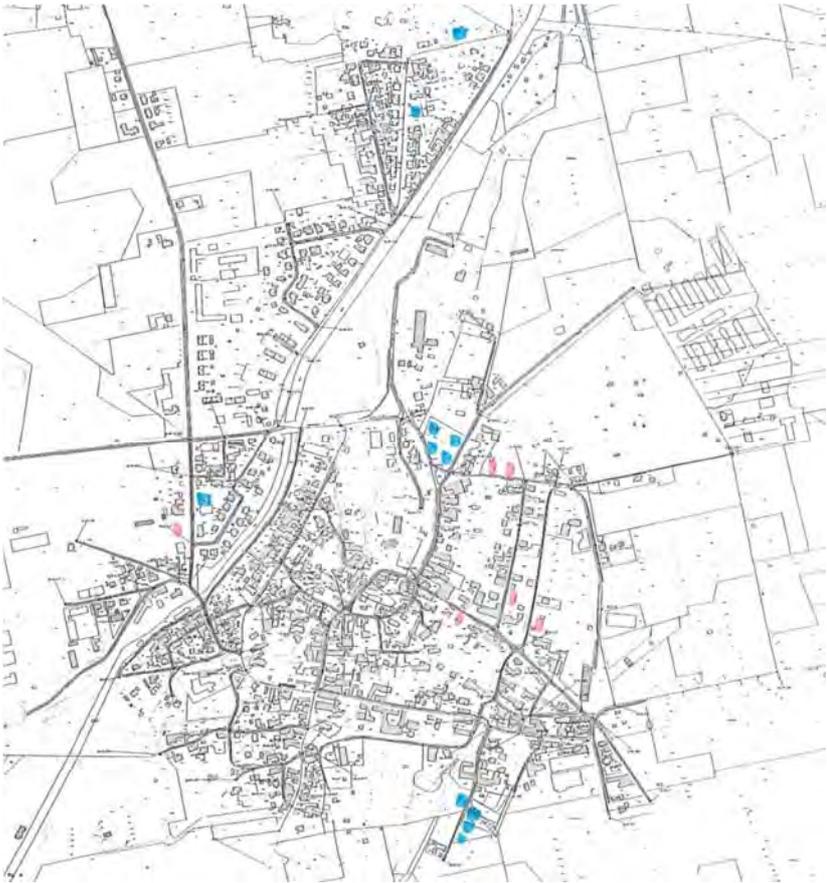
Ein offizielles Baulückenkataster gibt es bisher nicht. Vereinzelt Baulücken sind weiterhin vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese aufgrund von Bebauung in ihrer Anzahl stetig verringern. Im Folgenden sind die grundsätzlich bebaubare Baulücken in den OT dargestellt, die sich im Innenbereich befinden und die voraussichtlich nach § 34 BauGB bebaut werden könnten (Erhebung: Gemeinde Nordharz, Stand 04/2017). Es handelt sich hierbei um vereinzelt Grundstücke, deren Bebaubarkeit von Eigentumsverhältnissen abhängt und die dem Markt nicht unbedingt zur Verfügung stehen.

Größere Freiflächen im Innenbereich (ab 5.000 qm), die für eine Bebauung in Frage kämen und den Baulandbedarf erheblich mit decken könnten, sind in Kap. 5 „Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung“ aufgeführt.

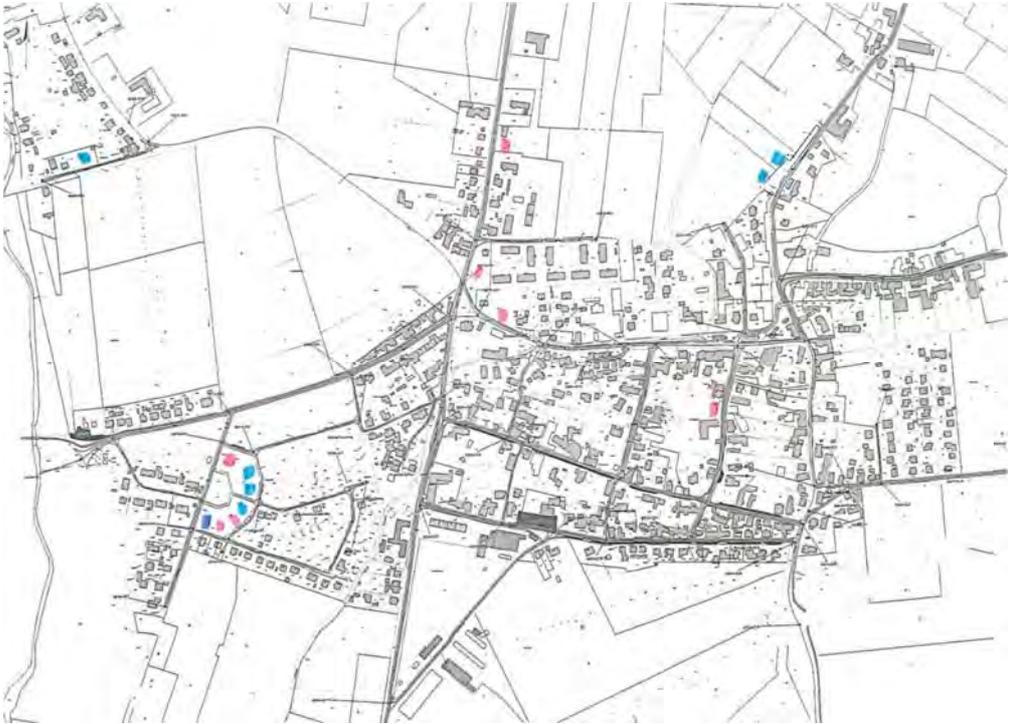
■ Baulücken in Privatbesitz      ■ Bebaut 2016/2017;



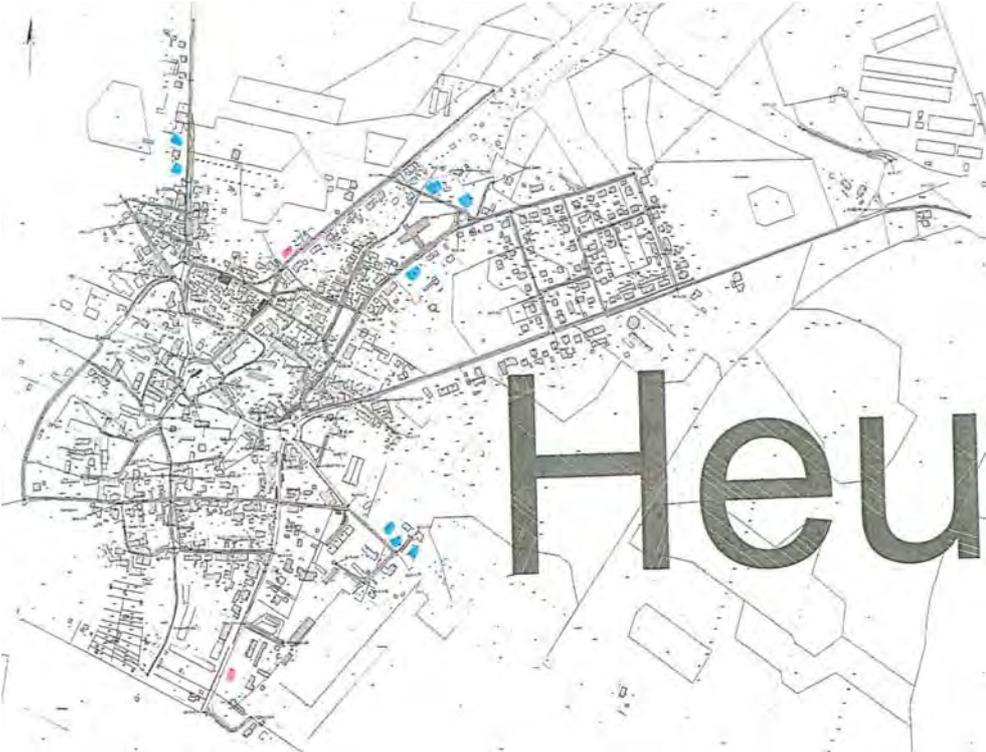
Veckenstedt



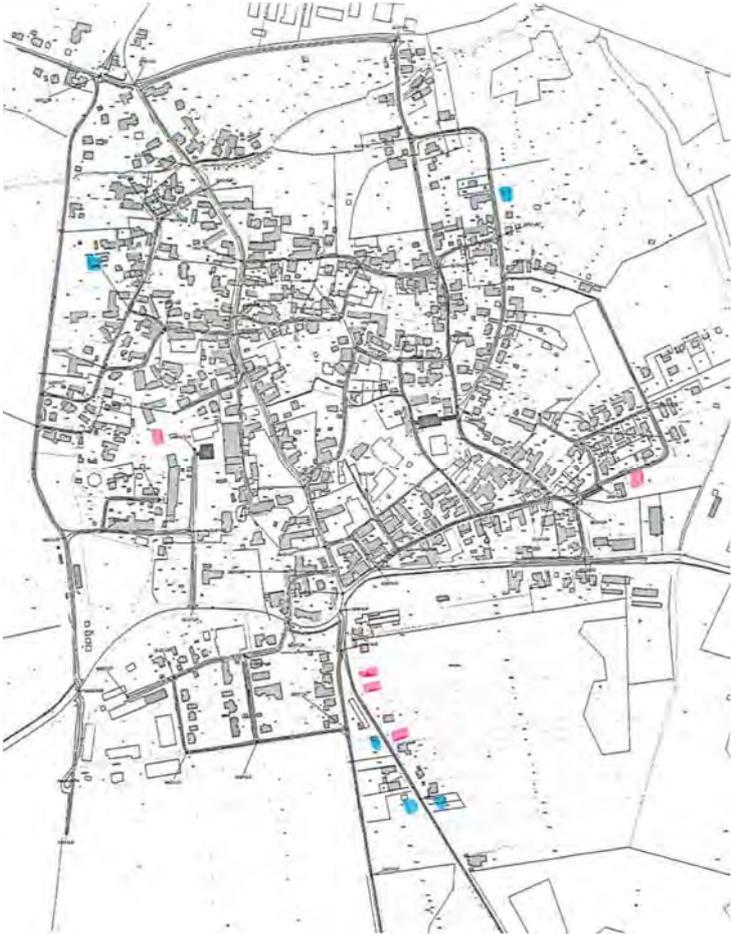
Wasserleben



Stapelburg



Heudeber



Langeln



Abbenrode



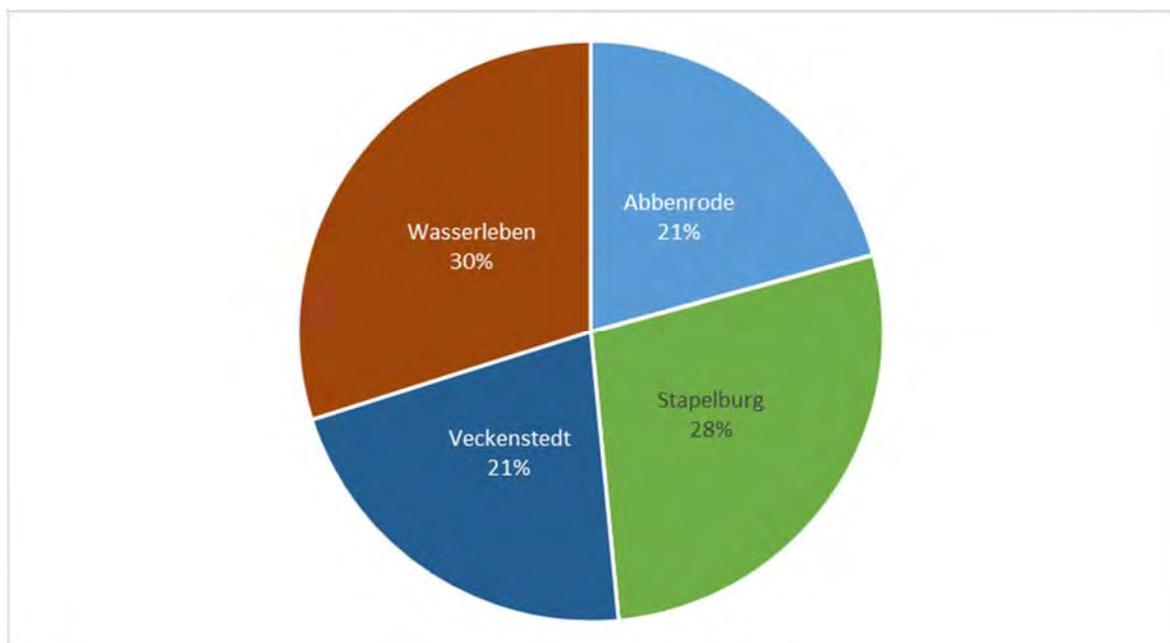
Danstedt

*Im Ortsteil Schmatzfeld sind derzeit keine bebaubaren Baulücken zu verzeichnen.*

Ortschaft	Anzahl Baulücken in Privatbesitz
Veckenstedt	10
Wasserleben	6
Stapelburg	7
Heudeber	2
Langeln	5
Abbenrode	5
Danstedt	5
Schmatzfeld	0
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>

### 3.2.3 Neubaugebiete

In den letzten 10 Jahren (2007-2017) wurden ca. 3 ha Wohnbauland vermarktet, was 0,3 ha/J. entspricht (s. Tabelle folg. Seite). Nahezu sämtliche angebotene Grundstücke wurden in kurzer Zeit (< 2 J.) nachgefragt und sind von wenigen Restflächen abgesehen vergriffen.



Vermarktetes Bauland in den letzten 10 J. in ha nach Ortsteilen  
(Daten: Gemeindeverwaltung Nordharz)

Freiflächen/Baulücken befinden sich überwiegend in Privateigentum und sind daher häufig nicht verfügbar. Das bestehende Neubaugebiet im OT Stapelburg ist zudem fast vollständig vermarktet.

Neue Baugebiete werden derzeit für die OT Wasserleben und Abbenrode entwickelt. Zudem befinden sich noch 2 kleinere Satzungsgebiete für Wohnen in Aufstellung (im OT Stapelburg und im OT

Heudeber), es gibt in allen Ortsteilen einen Bedarf nach Baugrundstücken. Dieser entsteht zum einen aus den Ortsteilen heraus, zum anderen erfolgen Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen mit einer zunehmenden Anzahl an Arbeitsplätzen (insbesondere Wernigerode, Ilsenburg, Wolfsburg, Braunschweig).

In der Einheitsgemeinde Nordharz ist kein Grundzentrum festgelegt. Daher ist die Siedlungsentwicklung in allen Ortsteilen im Allgemeinen auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen. Bei privaten Baulücken in Plangebietes gibt es für die Gemeinde die Möglichkeit, ein Baugebot auszusprechen, insbesondere wenn sie die Erschließung bereits vorhält (§ 176 BauGB).

Neubaugebiet (2007 – 2017)	Anz. Grundst., Bauland (brutto)	Ca. noch verfügbar	Anzahl Bauanträge (BA) 2007 – 2017	Anmerkung (Zahlen: Rechtskraft B-Plan)
<b>OT Veckenstedt</b>				
Nr. 11 „Wernigeröder Straße“ OT Veckenstedt	8 EFH 0,6 ha	-		2014
<b>Summe OT Veckenstedt</b>	<b>8 EFH 0,6 ha</b>		<b>29 BA</b>	
<b>OT Wasserleben</b>				
Nr. 2 „Wernigeröder Straße“ OT Wasserleben	1 EFH 0,1 ha	-		2012
Nr. 8 „Zillyer Weg“	3 EFH 0,4 ha	-		2013
Nr. 12 „Wittenberg“	3 EFH 0,4 ha	-		2014; Streuobstwiese mit erfasst
<b>Summe OT Wasserleben</b>	<b>7 EFH 0,9 ha</b>		<b>20 BA</b>	
<b>OT Stapelburg</b>				
2. Änderung B-Plan „Eck- erwiesen“	8 EFH 0,6 ha	-		2016
Ergänzungssatzung „Teichstraße“	2 EFH 0,2 ha	-		2014
<b>Summe OT Stapelburg</b>	<b>10 EFH 0,8 ha</b>	-	<b>33 BA</b>	
<b>OT Abbenrode</b>				
Nr. 15 „Am Mühlengra- ben“	4 EFH 0,3 ha	3		Innenbereichssatzung, zzt. fehlende Erschließung
Außenbereichssatzung „Hütteberg“	2 EFH 0,2 ha	-		2016
Nr. 21 „Lange Straße 32“	1 EFH 0,1 ha	-		Außenbereichssatzung
<b>Summe OT Abbenrode</b>	<b>7 EFH 0,6 ha</b>	<b>3 EFH 0,2 ha</b>	<b>11 BA</b>	
<b>OT Langeln</b>				
--			<b>24 BA</b>	

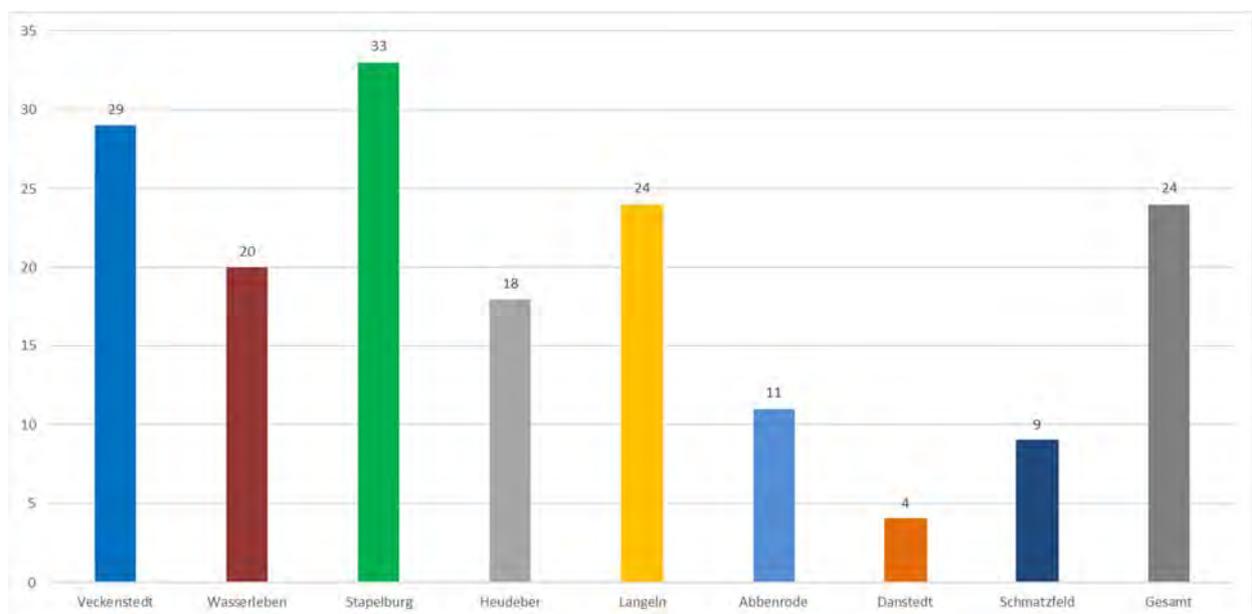
<b>OT Schmatzfeld</b>				
--			<b>9 BA</b>	
<b>OT Heudeber</b>				
--			<b>18 BA</b>	
<b>OT Danstedt</b>				
--			<b>4 BA</b>	
<b>Summe EG Nordharz</b>	<b>32 EFH 2,9 ha</b>	<b>3 EFH 0,2 ha</b>	<b>148 BA</b>	

2018 wurden einige wenige weitere, kleine Bauflächen ausgewiesen: In Stapelburg ca. 9 Grundstücke mit einer Fläche von ca. 1 ha in 2 Gebieten und in Heudeber 3 Grundstücke mit 0,18 ha.

Von 2007 bis 2017 wurden insgesamt 29 Grundstücke in der Einheitsgemeinde Nordharz in Baugebieten vermarktet. Diese wurden ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Für diese Entwicklung wurden 2,9 ha Bruttobauland in Anspruch genommen, was 0,3 ha / Jahr bzw. 3 EFH / Jahr in der gesamten Einheitsgemeinde entspricht.<sup>19</sup> Dies ist ausgesprochen wenig (je OT wurde im Durchschnitt nur jedes 3. Jahr ein EFH erstellt). Dies begründet sich damit, dass es kaum Baugebiete und nur wenig zur Verfügung stehende Baulücken gab.

Die bestehenden Baugebiete wurden gut nachgefragt. Die Grundstücke wurden in der Regel innerhalb einiger Jahre vermarktet.

Die größte Bautätigkeit von Wohnhäusern (EFH) erfolgte in den letzten 10 Jahren in den Orten Stapelburg (33 Bauanträge) und Veckenstedt (29 Bauanträge). In beiden OT waren Neubaugebiete ausgewiesen. In Langeln und Heudeber wurde auch ohne Ausweisung von Neubaugebieten viele Bauanträge gestellt (24 und 18). Es standen hier entsprechende Baulücken zu Verfügung, die in Anspruch genommen werden konnten.



*Bauanträge für Einfamilienhäuser in den letzten 10 Jahren  
(Daten: Gemeindeverwaltung Nordharz)*

<sup>19</sup> Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 724 qm (28.954 qm Bruttobauland – pauschal 20 % für z. B. Erschließung, Grün = 23.163 qm Nettobauland : 32 Grundstücke).

## 4 Fazit Bestandsanalyse und Ziele

### 4.1 Fazit Bestandsanalyse

- Die Wohnortqualität in der EG Nordharz ist hoch („Wohnen im Grünen“, kaum störende Immissionen, sozialer Zusammenhalt, sicheres Umfeld, gut erreichbare Arbeitsplätze in benachbarten Städten, gute Infrastruktur z. B. mit Kindertagesstätten, (Grund-)Schulen und teilweise Nahversorgung, gute verkehrliche Anbindung, naturräumliche Qualitäten, ansprechende Ortsbilder, Nähe zu Grund- und Mittelzentren).  
Es gibt kein Grundzentrum. Alle Ortsteile sind dörflich-kleinteilig strukturiert und haben unter 1.500 EW. Als Wohnform ist fast ausschließlich des EFH zu verzeichnen.
- Die 6. RBP sagt von 2014 bis 2030 eine Bevölkerungsabnahme von – 16,7 % auf 6.591 EW voraus (Vergleich LK Harz – 13 %). Allerdings traf die Prognose bisher nicht zu. Tatsächlich liegt die Bevölkerungsabnahme 2014 bis 2017 statt bei prognostizierten - 1,4 % nur bei - 0,4 %.
- Die Bevölkerungsentwicklung ist in der EG Nordharz vergleichsweise positiv (Bevölkerungsrückgang 23 % geringer als im LK Harz). Die Altersstruktur ist deutlich jünger als im LK Harz.
- Zuzüge sind vor allem in der mittleren Altersgruppe zu verzeichnen. Jüngere Erwachsene und ältere Personen ziehen häufiger fort als zu. Als Grund wird der Wegzug wegen Ausbildungs-/Studienplätzen gesehen und aufgrund fehlenden, altengerechten Wohnraumes.
- Die Bevölkerungsentwicklung ist von der Bereitstellung von Bauland abhängig. Ohne die Bereitstellung neuen Baulandes ist von einer Bevölkerungsabnahme auszugehen.
- In der EG stehen vergleichsweise wenig Arbeitsplätze zur Verfügung. Aufgrund von Arbeitsplätzen im Umfeld besteht dennoch ein besonders hoher Beschäftigungsgrad (75 % der EW im Alter zwischen 20 und 65 J. sind erwerbstätig). Dies wirkt sich auf die Einkommenssituation aus.
- Es gibt kaum langfristigen Wohnungsleerstand.
- Die Haushaltsgröße liegt leicht unter dem Landes-/Bundesdurchschnitt, während die Wohnfläche je Einwohner leicht darüber liegt. Dies ist begründet durch die überwiegende EFH-Struktur.
- Aufgrund der Alters- und Haushaltsstruktur (ca. 20 % der EW über 65 J. alt, 56 % 1-Pers.-Haushalte) wird in den nächsten Jahren ein merklicher Teil der Wohnungen/Häuser zur Nachnutzung zur Verfügung stehen.

## 4.2 Ziele bis 2030

- Die Einwohnerzahlen sollen bei ca. 8.000 EW gehalten werden, um die vorhandene Infrastruktur weiter auslasten und damit erhalten zu können.  
Das entspricht einer abgeschwächten Entwicklung einer korrigierten Berechnung (7.534 EW) der 6. RBP des Landes Sachsen-Anhalt (s. S. 14).
- Um die Zahl von 8.000 EW zu halten, soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
- Die Fortzüge der Altersgruppe über 65 Jahre sollen um 1/3 reduziert werden. Dazu sollen entsprechende Wohnformen angeboten werden (barrierefreies Wohnen, kleine Wohneinheiten in EFH und MFH, betreutes Wohnen, Seniorenpflegeheime).
- Dabei sind die bestehende, erhaltenswerte Baustruktur, die Vorgaben der Raumordnung (z. B. Vorrang-/ Vorsorgegebiete) und naturräumlich schutzwürdiger Bereiche zu beachten.
- Der Innenentwicklung (Leerstand, Baulücken) wird Vorrang gegeben vor der Neuausweisung von Baugebieten. Neubaugebiete sollen nur maßvoll ausgewiesen werden, um ein entsprechendes kontinuierliches Angebot an Baugrundstücken und eine nachhaltige Integration der Gebiete zu gewährleisten (je OT nur wenige Grundstücke, neue Bereiche erst nach erfolgreicher Vermarktung).
- Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich etwa prozentual zu den EW-Zahlen der Orte erfolgen.
- Als weiteres Kriterium soll die Nähe zu Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen (insbesondere in Wernigerode und Ilsenburg) sowie die Anbindung an die A 36 gelten. Hiernach ist eine erhöhte Baulandentwicklung in Abbenrode, Stapelburg, Veckenstedt, Schmatzfeld vorzusehen. Dies orientiert sich auch an der Zielstellung der raumordnerisch definierten Entwicklungsachse.
- Als 3. Kriterium wird die Verfügbarkeit von Bauland und später die konkrete Nachfrage herangezogen.

## 5 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

### 5.1 Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung von 10 Jahren (2020 bis 2030) wird vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt ein Rückgang von

- 980 (bzw. korrigiert 380 EW, s. S. 14) Einwohnern prognostiziert.

Aufgrund der Bevölkerungsstruktur kann unterstellt werden, dass es sich im Überwiegenden um 1-Personen-Haushalte handelt (Ansatz:  $2/3 = 654$  Personen = 654 WE, bzw. 253 WE korrigiert) und bei dem Rest um Durchschnittlich 2-Personen-Haushalte (Ansatz:  $1/3 = 326$  Pers. = 163 WE, bzw. 63 WE korrigiert). Das heißt, dass in den kommenden 10 Jahren voraussichtlich

ca.  $654 \text{ WE} + 163 \text{ WE} = \text{ca. } 817 \text{ WE}$  frei werden könnten (bzw.  $253 \text{ WE} + 63 \text{ WE} = 316 \text{ WE}$ ).

Da es sich im Überwiegenden aufgrund der vorherrschenden Gebäudestruktur im Wesentlichen um größere Wohneinheiten in EFH mit mind. 4 Zimmern handelt, können in die freiwerdenden WE wieder Singles, aber auch Paare oder kleine Familien einziehen. Bei einem Ansatz von im Durchschnitt 2 Pers./ Haushalt bedeutet dies

$817 \text{ WE} \times 2 \text{ Pers.} = 1.634$  Personen, die durch freiwerdende WE „nachrücken“ könnten (bzw.  $316 \text{ WE} \times 2 = 632$  Pers. korrigiert).

Dies würde die prognostizierte, abnehmende Bevölkerungsentwicklung mehr als auffangen:

- 980 EW prognostiziert + 1.634 EW durch Zuzüge = + 654 EW in Bestandsgebäuden (bzw.  $- 380 \text{ EW} + 632 \text{ EW} = + 252 \text{ EW}$  in Bestandsgebäuden).

Rechnerisch wäre hierfür keine zusätzliche Ausweisung von Bauland erforderlich.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt jedoch, dass trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückganges ein zusätzlicher Bedarf an weiterem Bauland bestand.

Obwohl freiwerdende Bestandsimmobilien nachgenutzt wurden und in den letzten 10 J. zusätzlich eine Vermarktung von ca. 2,9 ha Bauland stattgefunden hat,

ist die Bevölkerungszahl um  $- 696$  EW gesunken (2017-2017).

Hätte man diesen Bevölkerungsrückgang durch die Schaffung von Wohnbauflächen aufhalten wollen, wären bei 2,0 Pers./HH<sup>20</sup> demnach weitere 348 WE erforderlich gewesen. Bei einer Grundstücksfläche von  $600 \text{ qm}^{21}$  wären dies

+ ca.  $20,9 \text{ ha Nettobauland} + 20 \% = 25,1 \text{ ha Bruttobauland}$ .

Trotz vollständiger Nachnutzung von Bestandsimmobilien hätte also insgesamt erst ein Angebot von

ca. + 28 ha die Bevölkerungsbilanz ausgleichen können (2,9 ha tatsächlich vermarktetes Bauland + 25,1 ha zusätzlich erforderliches Bauland).

Aufgrund der Neubauten stehen immer mehr Bestandsimmobilien zur Verfügung. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die Wohnfläche/Person zukünftig nicht mehr in gleichem Maße steigt.

<sup>20</sup> Entsprechend der Nachfrage wird von EFH-Grundstücken mit durchschnittlich 3 Pers./HH, aber auch verdichteten Bauweisen z.B. mit MFH-Grundstücken insbesondere für Senioren ausgegangen, daher werden 2,0 Pers./HH angesetzt.

<sup>21</sup> Größe neuer Wohngrundstücke in den letzten 10 J.: durchschnittlich 724 qm (s. Kap. 3.2.3 „Neubaugebiete“). Die Nachfrage besteht zunehmend für EFH auf größeren Grundstücke (z.B. 800 qm). Andererseits wird davon ausgegangen, dass auch verdichtete Wohnformen z.B. für Senioren nachgefragt werden. Daher wird ein Durchschnittswert von 600 qm/Grundstück gewählt.

Daher wird angenommen, dass der Bedarf an neuem Wohnbauland geringer ist als in der Vergangenheit.

Zum Ausgleich der Bevölkerungsbilanz wird deshalb für die nächsten 10 Jahre zwischen den bisher vermarkteten Baulandflächen (2,9 ha) und dem theoretischen Bedarf (28 ha)

ein Mittelwert von 15 ha gebildet, die als Brutto-Bauland erforderlich werden.

Die tatsächliche Nachfrage der Flächen ist allerdings von vielfältigen Faktoren abhängig (z. B. Wohnraumangebot in Nachbargemeinden, Bevölkerungsentwicklung im regionalen Umfeld, Attraktivität des angebotenen Baulandes, Infrastruktur, Arbeitsplätze, u. s. w.).

## 5.2 Ermittlung aus Zu- und Fortzügen (Altersstruktur der Einheitsgemeinde)

In den letzten 10 Jahren zogen jedes Jahr in der Altersgruppe ab 65 Jahre durchschnittlich 38 EW fort. Eine Reduktion der Fortzüge in der Altersgruppe über 65 Jahre um 2/3 würde bedeuten, dass

$38 \text{ EW} - 13 \text{ EW} = + 25$  zusätzliche EW in der EG Nordharz im Jahr gehalten werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass diese als Singles oder Paare ansässig werden. Im Ansatz 1,5 Pers./Haushalt

$= 25 \text{ EW} / 1,5 \text{ Pers.} = 17 \text{ WE/Jahr}$

Für die nächsten 10 Jahre ergibt sich daraus ein Bedarf von:

$= 17 \text{ WE/Jahr} \times 10 \text{ Jahre} = 170 \text{ WE}$

Hinzu kommt der Bedarf der restlichen, insbesondere mittleren Altersgruppen:

696 Personen ausgleichender Verlust in allen Altersgruppen – 38 Personen über 65 J., deren Wegzug verhindert werden soll

$= 658$  Personen, deren Zuzug in den nächsten 10 Jahren angestrebt wird

Dies könnte rechnerisch durch freiwerdenden Wohnraum gedeckt werden (s. Kap. 5.1 = 1.063 WE in Bestandsgebäuden).

Dagegen spricht auch hier die Erfahrung der letzten Jahre:

In den vergangenen 10 Jahren wurden ca. 2,9 ha vermarktet, ohne dass die Zahl der Fortzüge besonders in der Altersgruppe über 65 Jahre reduziert wurde. Dies liegt u. a. auch daran, dass diese Altersgruppe besondere Wohnformen benötigt, als im Bestand vorhanden sind. Es werden überwiegend ebenerdige, kleinere Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken sowie Service-Wohnen, betreutes Wohnen und Seniorenpflegeanlagen benötigt. Die frei werdenden Einfamilienhäuser oder Hofstellen mit großem Garten sind hier nicht bedarfsgerecht.

Will man diese Bevölkerungsgruppe durch die Schaffung von entsprechenden Wohnbauflächen in der Gemeinde halten, sind bei 1,5 Pers./HH demnach weitere 255 WE erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass einige der EW in der Altersgruppe ab 65 Jahre in Seniorenwohnheime oder Angebote des betreuten Wohnens/Generationenwohnen ziehen würden.

Daher werden folgende Ansätze gem. durchschnittlichen städtebaulichen Dichtewerten getroffen<sup>22</sup>:

- für EFH („Kleinhäuser“): 15 - 25 WE/ha = ca. 25 WE/ha netto (400 m<sup>2</sup>/WE)
- für MFH (barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlagen): 55 - 65 WE/ha = ca. 55 WE/ha netto (182 m<sup>2</sup>/WE)

Bei einem Ansatz von 30 % in „Kleinhäusern“ und 70 % in MFH und sonstigen verdichteten Wohnformen ergibt sich folgende Berechnung:

$$170 \text{ WE} \times 30 \% \text{ in kleinen EFH} = 51 \text{ WE} \times 400 \text{ qm} = 2,0 \text{ ha}$$

$$\times 70 \% \text{ in MFH u. sonstigen} = 119 \text{ WE} \times 182 = 2,2 \text{ ha}$$

Es werden demnach

ca. 4,4 ha + 20 % = 5,3 ha Bauland erforderlich,  
um die Altersgruppe der über 65-Jährigen in der Gemeinde halten zu können.

Zusätzlich zu dem Bedarf aus dem Verbleib der Altersgruppe der über 65-jährigen ist der Bedarf für die restlichen, insbesondere mittleren Altersgruppen hinzuzurechnen:

$$658 \text{ EW} : 2,5 \text{ Pers.} = 263 \text{ WE} \times 700 \text{ qm/Grundstück}^{23} = 15,3 \text{ ha} + 20 \% = 18,4 \text{ ha Bruttobauland}$$

Trotz Nachnutzung von Bestandsimmobilien hätte also insgesamt erst ein Angebot von

ca. 5,3 ha Bauland für den Verbleib von Senioren + 18,4 ha für den Verbleib/Zuzug aller Altersgruppen + 2,9 ha Ansatz vermarktetes Bauland wie bisher  
=+ 26,6 ha.

Aufgrund der Neubauten stehen immer mehr Bestandsimmobilien zur Verfügung.

Daher wird angenommen, dass der Bedarf an neuem Wohnbauland geringer ist als vorgehend berechnet.

Zum Ausgleich der Bevölkerungsbilanz wird deshalb für die nächsten 10 Jahre zwischen den bisher vermarkteten Baulandflächen (2,9 ha) und dem theoretischen Bedarf (26,6 ha)

ein Mittelwert von 14,8 ha gebildet, die als Brutto-Bauland erforderlich werden.

### 5.3 Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung/ Baulückenbebauung

In den letzten 10 Jahren wurden ca. 2,9 ha Bauland vermarktet und mit 32 EFH bebaut. Das heißt, es wurden

in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt 0,3 ha/J. Bruttobauland vermarktet (3 EFH/Jahr).

Hierbei muss angemerkt werden, dass

Die Flächen erst in den letzten 5 Jahren seit 2012 angeboten wurden (s. Kap. 3.2.3 „Neubauegebiete“) und in den OT Langeln, Schmatzfeld und Danstedt kein Bauland erschlossen wurde.

<sup>22</sup> In Anlehnung an: NEUFERT 2006 (EFH netto 22-25 WE/ha), BORCHARDT 1983 (EFH netto 25 WE/ha, MFH 5-geschl. 59 WE/ha), KORDA 2005 (EFH netto 20 WE/ha, MFH 4-gesch. bis 100 WE/ha), FINKE ASL, FNP 2007 (EFH 20 WE/ha, MFH 55-60 WE/ha)

<sup>23</sup> Größe neuer Wohngrundstücke in den letzten 10 J.: durchschnittlich 724 qm (s. Kap. 3.2.3 „Neubauegebiete“). Die Nachfrage besteht zunehmend für EFH auf größeren Grundstücken (z.B. 800 qm). Andererseits wird davon ausgegangen, dass unabhängig von Senioren untergeordnet auch verdichtete Wohnformen nachgefragt werden. Daher wird ein Durchschnittswert von 700 qm/Grundstück gewählt.

In der geringen Ausweisung von Bauland wird ein Zusammenhang mit der abnehmenden Bevölkerung gesehen.

Da in den letzten 10 Jahren kaum Bauland ausgewiesen wurde und das Bauland bei weitem nicht ausreichend war, können aus der vergangenen Entwicklung keine belastbaren, konkreten Zahlen für den zukünftigen Bedarf hergeleitet werden.

Allerdings wurden für den Zeitraum der letzten 10 Jahre trotz geringer Neubaugebiete insgesamt 148 Bauanträge für Einfamilienhäuser gestellt. Dies entspricht 15 Bauanträgen/Jahr. Von den 148 Bauanträgen waren nur 32 in Neubaugebieten, d.h. 116 Bauanträge wurden für Baulücken bzw. als z.B. Hinterbebauung auf bereits bebautem Grundstück gestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Bedarf an Bauland mindestens in der Größenordnung der in den letzten 10 Jahren gestellten Bauanträge fortsetzt. Hierbei trägt auch die deutliche Preissteigerung und das begrenzte Angebot von Wohnraum in Wernigerode zur Nachfrage im attraktiven Umfeld bei. Voraussetzung zur Deckung des Bedarfes ist allerdings, dass Bauland angeboten wird.

Die Gemeindeverwaltung hat in der Einheitsgemeinde ermittelt, dass insgesamt räumlich zwar theoretisch noch ca. 40 Baulücken zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2.2 „Baulücken“). Allerdings ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl dem Markt nicht zur Verfügung steht. Wird von einem Ansatz von 1/3 zur Verfügung stehender Baulücken ausgegangen, stehen 13 Baulücken zur Verfügung.

Hieraus ergibt sich für die nächsten 10 Jahren folgender Ansatz:

148 Bauanträge – 13 zur Verfügung stehende Baulücken = Bedarf an zusätzlichen 135 EFH-Grundstücken

135 EFH-Grundstücke x 700 qm<sup>24</sup> x 10 Jahre = ca. 9,5 ha + 20 % = 11,3 ha Bruttobauland.

Hinzu kommt ein Bedarf nach MFH und sonstigen Wohnformen (betreutes Wohnen, ...). Es wird hier ein Ansatz von

2,2 ha + 20 % = 2,6 für MFH und sonstige verdichtete Wohnformen (s. Kap. 5.2)

Insgesamt ergibt dies

11,3 + 2,6 ha = 13,9 ha erforderliches Bruttobauland.

---

<sup>24</sup> Größe neuer Wohngrundstücke in den letzten 10 J.: durchschnittlich 724 qm (s. Kap. 3.2.3 „Neubaugebiete“). Die Nachfrage besteht zunehmend für EFH auf größeren Grundstücken (z. B. 800 qm). Andererseits wird davon ausgegangen, dass untergeordnet auch „Kleinhäuser“ z. B. für Senioren und Paare nachgefragt werden. Daher wird ein Durchschnittswert von 700 qm/Grundstück gewählt.

## 5.4 Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnbaulandentwicklung

Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der demographischen Entwicklung in den nächsten Jahren Bestandsimmobilien frei werden und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich sollte die Nachnutzung der Bestandsimmobilien Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete haben.

Da aber unterschiedliche Ansprüche an Wohnqualität bestehen und zudem bislang der Bedarf auch qualitativ nicht durch freiwerdende Bestandsimmobilien gedeckt werden konnte, wird auch weiterhin von einem Baulandbedarf ausgegangen:

- Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung: 15,0 ha Bruttobauland
- Ermittlung aus Zu- und Fortzügen (nach Altersstruktur): 14,8 ha Bruttobauland
- Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung/Baulückenbebauung: 13,9 ha Bruttobauland

Demnach ergibt sich für die nächsten 10 Jahre ein

Bruttobaulandbedarf von 14,6 ha (Durchschnitt aus 15,0 + 14,8 + 13,9 ha).

Dies entspricht ca. 1,5 ha/Jahr Bruttobauland – 20 % = 1,2 ha Nettobauland : 600 qm/Grundstück = 20 Grundstücke/J. = 2,5 Grundstücke je OT/Jahr.

Dieser Wert berücksichtigt bereits eine Nachnutzung von Bestandsimmobilien. Aufgrund vielfältiger, nicht vorhersehbarer Entwicklungen kann der Wert jedoch lediglich als Anhaltswert gesehen werden.

Es wird empfohlen, entsprechende Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen. Vor Entwicklung der jeweiligen Flächen/ vor der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der jeweilige Bedarf konkret zu überprüfen.

**Vorschlag zur Verteilung neuer Wohnbauflächen in den OT**

Die für die nächsten 10 Jahre ermittelten 14,6 ha Bruttobauland sollen auf die Ortschaften der Einheitsgemeinde Nordharz verteilt werden. Entsprechend der definierten Ziele (s. S. 29) wird angestrebt, 80 % der Fläche anteilig nach der Einwohnerzahl (11,68 ha) und 20 % bezogen auf die Lage der Ortschaften (2,92 ha) zu verteilen:

Ortschaft	Anteil an EG Nordharz	Bauland nach Anteil	Zus. Bauland nach Lage und Anteil <sup>25</sup>	Gesamt
Veckenstedt	1.445 EW = 18,0 %	2,10 ha	1,06	3,16 ha
Wasserleben	1.411 EW = 17,4 %	2,03 ha		2,03 ha
Stapelburg	1.375 EW = 17,2 %	2,01 ha	1,01	3,02 ha
Heudeber	1.162 EW = 14,4 %	1,68 ha		1,68 ha
Langeln	986 EW = 12,3 %	1,44 ha		1,44 ha
Abbenrode	838 EW = 10,3 %	1,20 ha	0,62	1,82 ha
Danstedt	507 EW = 6,4 %	0,75 ha		0,75 ha
Schmatzfeld	315 EW = 4,0 %	0,47 ha	0,23	0,70 ha
<b>Durchschnitt</b>	<b>8.037 EW = 100%</b>	<b>11,68 ha</b>	<b>2,92 ha</b>	<b>14,60 ha</b>

*Verteilung des ermittelten Bruttobaulands auf die einzelnen OT*

Die Flächenverteilung kann sich dabei je nach Verfügbarkeit oder konkreten Planungsvorgaben (wie Schutzgebiete o.a.) verschieben.

<sup>25</sup> EW Veckenstedt, Stapelburg, Abbenrode und Schmatzfeld = 3.973 EW. Anteilig ergibt sich: Veckenstedt = 36,4 %, Stapelburg = 34,6 %, Abbenrode = 21,1 % und Schmatzfeld = 7,8 %