



**Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom  
Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009**

**aus Anlass der 32. Änderung des Flächennutzungsplans Quedlinburg  
im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans**

**Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“**

Antrag Industrie- und Gewerbegebiet

---

Antragsteller: Welterbestadt Quedlinburg  
Markt 1  
06484 Quedlinburg

Bearbeitung: Welterbestadt Quedlinburg und GICON  
Markt 1  
06484 Quedlinburg Tiergartenstraße 48  
01219 Dresden

Vorhabenträger: Industriepark Morgenrot GmbH  
Weinberg 65  
31134 Hildesheim

## Inhalt

Antrag .....	3
Antragsgegenstand und Beschreibung der Planung .....	3
Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung .....	4
Lage und städtebauliches Umfeld des Antraggebietes .....	7
Gründe zur Ausweisung .....	8
Verkehrliche Aspekte .....	8
Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.....	9
Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 .....	9
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 .....	12
Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung .....	15
UNESCO-Welterbe – Auswirkungen des Vorhabens.....	15
Auswirkungen auf die Landwirtschaft.....	16
Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	18
Angedachte zeitliche bauleitplanerische Entwicklung .....	24
Zusammenfassung.....	25

## Anhang

- Karte 1: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Abgrenzung Kern- und Pufferbereich des Weltkulturerbes
- Karte 2: Auszug regionalplanerischer Festsetzungen und Darstellung des Industriegebietes



## Antrag

Die Welterbestadt Quedlinburg beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Regionalplanung für die Errichtung eines Industrie- und Gewerbegebietes gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 11 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG).

Sollte kein Zielabweichungsverfahren möglich sein, möchten wir bitten, diesen Antrag als Antrag zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Harz (REPHarz 2009)<sup>1</sup> zu werten.

Die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen grenzen an den bestehenden Siedlungsbereich mit gewerblicher Vorprägung an. Die genaue Lage ist der Abbildung 1 auf Seite 7 zu entnehmen.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans für eine Industrie- und Gewerbefläche „Industriepark Morgenrot“ mit einer Flächengröße von ca. 353 ha werden Konflikte zu den Zielen des REPHarz 2009 ausgelöst. Insbesondere entstehen Konflikte mit folgenden Festlegungen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (4.3.4, Ziel Z 1, Nr. II) durch Überlagerung von ca. 270 ha.

Somit beantragt die Welterbestadt die Abweichung von einem bisher im REPHarz 2009 ausgewiesenen Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.3.4) Z 1 zugunsten der geplanten gewerblichen Bauflächen.

## Antragsgegenstand und Beschreibung der Planung

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat am 27.02.2025 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ durchzuführen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von

- Industrie- und Gewerbeflächen
- Flächen für Photovoltaikanlagen sowie
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- in Kombination mit Windenergieanlagen

geschaffen werden.

Der räumliche Zusammenhang zwischen Industrie und Energieerzeugung ist ein wichtiger Aspekt der Energiewende und bezieht sich auf die räumliche Verteilung von Energieerzeugungsanlagen und Industriegebieten. Die Nähe zwischen Erzeugung und Verbrauch wirkt sich positiv auf die Effizienz und die Kosten der Energieversorgung aus. Die beiden Flächen sollen aufeinander abgestimmt entwickelt werden.

Der Flächenumgriff der 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei zusätzlich privilegierte Flächen für Photovoltaikanlagen, welche keiner Aufstellung eines Bebauungsplanes bedürfen, jedoch in die Teiländerung zum Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für erneuerbare Energien mit aufgenommen werden sollen.

Der vorliegende Antrag bezieht sich ausschließlich auf die zu entwickelnde Industrie- und Gewerbefläche (Industriepark Morgenrot). Diese befindet sich zwischen den Industrie- und Gewerbegebieten Magdeburger Straße und Bicklingsbach sowie dem Ortsteil Morgenrot. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist sie überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich werden im Bereich um den Ortsteil Morgenrot Grünflächen mit punktuellen Nutzungen wie Parkanlagen, Parkplätzen und Zugängen zu Wanderwegen ausgewiesen. Weitere Flächen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Innerhalb der Fläche verlaufen mehrere Leitungstrassen: 50-kV- und 110-kV-Stromleitungen mit beidseitigen Schutzstreifen. Eine 380-kV-Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen tangiert den Rand im Nordwesten. Zudem befindet sich im Westen eine Renaturierungsfläche.

<sup>1</sup> Regionaler Entwicklungsplan Harz (2009) mit Änderungen 2010 und Planergänzung 2011, folgend immer REPHarz 2009

Mit der 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die beschriebene Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Industriepark Morgenrot zu schaffen. Die Fläche wird zukünftig westlich an den Ortsteil Morgenrot angrenzen und somit den Ortsteil mit der Kernstadt verbinden.

## Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung

Das Land Sachsen-Anhalt zeigt beständig Bedarf an großflächigen Investitionsflächen an.

„<sup>2</sup> Ein Element der erfolgreichen Arbeit der regionalen Wirtschaftsförderung sowie der IMG ist das Vorhandensein gut infrastrukturell erschlossener Industriegebiete.

Bei der Werbung um Investitionsprojekte steht das Bundesland Sachsen-Anhalt im unmittelbaren Wettbewerb zu den übrigen vier neuen Bundesländern, insbesondere zu Sachsen und Thüringen. Als mittelbare Wettbewerber sind aufgrund der wirtschaftlichen Attraktivität und der geografischen Nähe auch die mittel- und osteuropäischen EU-Länder Polen, Slowakische Republik und die Tschechische Republik zu nennen.

„Greenfield“ Investitionen sind oftmals durch eine hohe Kapitalintensität bei der Investition gekennzeichnet. Das sind vor allem Investitionen in Technologien, die einen hohen Automatisierungsgrad im Produktionsprozess ermöglichen.

Eine unerlässliche Voraussetzung für die Ansiedlung von gewerblichen Investitionsprojekten ist die Verfügbarkeit von erschlossenen Industrieflächen in verkehrstechnisch bestmöglicher Lage und optimaler Anbindung an die Hauptverkehrsachsen. Die Vermarktungsfähigkeit der Industrieflächen setzt die sofortige Verfügbarkeit der nachgefragten Flächen zu einem wettbewerbsfähigen Preis voraus. Eine Beplanung erst nach Eintreten in den Standortwettbewerb um ein Investment ist aufgrund der Dauer der Bauleitplanung von mindestens einem Jahr und des engen Zeitfensters der Investoren nicht realistisch. Die Planungssicherheit und der Zeitplan der Unternehmen lassen nachweislich keinen Spielraum, Angebotsflächen dann herzurichten resp. erst in den Zustand der Vermarktung heben zu wollen.

Im Weiteren sind nach Auswertung der durch die IMG begleiteten Investitionprojekte, die für eine Standortentscheidung vorrangig nachgefragten erforderlichen Standortparameter von Unternehmen der verarbeitenden Industrie aufgeführt:

- rechtskräftiger Bebauungsplan, der industrielle Nutzung vorsieht (GI-Ausweisung), möglichst ohne Einschränkungen
- baurechtliche Planungssicherheit zum Zeitpunkt der Standortentscheidung
- flächenintensive Bebauung (GRZ 0,8)
- uneingeschränkte Bebauung, möglichst keine Einschränkungen, Restriktionen
- altlastenfrei
- medien- und infrastrukturell erschlossen
- unmittelbare Nähe zur Autobahn, leistungsfähiger Autobahnzubringer, möglichst keine Ortsdurchfahrt
- keine Querung durch unter- oder oberirdische Leitungen (Baufreiheit)
- keine Einschränkungen bezüglich der Betriebszeit, Zulässigkeit eines 3-Schichtbetriebes, 24/7
- keine Einschränkung durch angrenzende Wohnbebauung (Mindestabstand von 800 m)
- nachhaltige Energieversorgungskonzepte
- bei arbeitsplatzintensiven Projekten Anbindung an ÖPNV
- leistungsfähige Internetanbindung
- Nähe zu Mittel-, Oberzentren wegen des Arbeitsmarktpotenzials sowie der adäquaten Infrastruktur bspw. für internationale Premium-Unternehmen

<sup>2</sup> Schreiben der Investitions- und Marketinggesellschaft vom 30.10.2024

Die dynamische Harzregion hat insbesondere durch die Ansiedlung der Daimler Truck AG (DT AG) internationale Sichtbarkeit gewonnen. Ein entscheidendes Standort-Entscheidungskriterium der DT AG war die zeitnahe zur Verfügungstellung von 100 ha erschlossener GI-Fläche. Dies in Kombination mit engagierter lösungsorientierter Kommunal- und Landespolitik hat zur positiven Standortentscheidung geführt.

Insbesondere benötigt werden Flächen >50 ha für innovative, technologieorientierte Unternehmen, welche kurzfristig im Land nicht mehr bedient werden können.“

Als wichtigste Erfolgskriterien für die Vermarktung von Industrieflächen werden exponierte Lagen an den Hauptverkehrsachsen wie bspw. BAB 36 in Kombination mit räumlicher Nähe von Flächen für die Nutzung durch Photovoltaik- und Windenergieanlagen angegeben.

In der Gemarkung Quedlinburg der Welterbestadt Quedlinburg befinden sich Flächen, die diese Premiumstandortkriterien auf sich vereinen. Die Flächen für Gewerbe und Industrie liegen in der Nähe der Abfahrt Ost der BAB 36, zwischen der Ortslage Morgenrot und der Kernstadt der Welterbestadt Quedlinburg. Ergänzt werden diese in östlicher Richtung von Potenzialflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, sowohl durch Photovoltaik als auch durch Windenergieanlagen.

Die günstige Lage wurde auch im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) durch die Ausweisung eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (3.1 Z 58) festgelegt. Dies geschah auch im Hinblick auf den im ersten Entwurf zur Überarbeitung des LEP-LSA 2010 dargestellten Verflechtungsbereich, der die Städte Ballenstedt, Difurt, Falkenstein/Harz, Harzgerode, Hedersleben, Selke-Aue und Thale dem Einzugsbereich des Mittelzentrums Quedlinburg zuordnet.

In Bezug auf die notwendige Bedarfsbegründung für die Neuausweisung gewerblicher Planungsflächen sind das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz und Auskünfte der Investitions- und Marketinggesellschaft zugrunde zu legen.

Für die kommende Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz wurde in 2022/2023 das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz (RluGfK) durch die CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet. Hierfür wurden der gesamte Landkreis Harz sowie der westliche Bereich des Landkreises Mansfeld-Südharz untersucht.

In der Bedarfsanalyse (RluGfK, S. 50 ff.) sind für die Planungsregion Flächenbedarfe bis 2030 und 2040 geschätzt worden. Bis 2040 wurde hier ein Gesamtbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen für die Planungsregion von ca. 300 ha geschätzt. Inklusive Großansiedlungen wurde ein Bedarf von ca. 420 ha für den Landkreis Harz angegeben.

Gleichzeitig wird jedoch festgestellt, dass in der Planungsregion Harz derzeit kein FNP-Potenzial ausgewiesen wird, welches aktuell einen geeigneten Zuschnitt für eine Großansiedlung aufweist (RluGfK, S. 59). Ausnahme ist hier Quarmbeck, wo die Planung jedoch nicht weiterverfolgt werden soll (siehe unten).

In dem Gutachten ist neben zwei anderen Suchräumen in der Gemarkung Quedlinburg ein Suchraum für Industrie- und Gewerbeflächen von ca. 284 ha mit der Bezeichnung „Morgenrot“ mit einer sehr guten Bewertung (85,5 %) enthalten. Damit hat die Fläche innerhalb des Stadtgebietes die beste Bewertung und innerhalb des Untersuchungsraumes die zweithöchste Bewertung erhalten. (Kriterien u. a. Flächenbeschaffenheit und Lagegunst).

Die vorgesehene Industrie- und Gewerbefläche wurde folgendermaßen bewertet:

- Sehr geeignete Fläche, die vor allem eine ausgezeichnete Lagegunst und Anbindung aufweist.
- Fläche im LEP-LSA 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen

Im Resümee ist daher festzustellen, dass die hier zu bewertende Fläche der Zielrichtung des Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes entspricht. Die in Rede stehende Fläche stellt eine herausragende Fläche für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe dar. Innerhalb des Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes hat bereits eine Alternativenprüfung stattgefunden und der hier vorgesehene Standort wurde herausgearbeitet.

In der Gemarkung Quedlinburg ist derzeit nur ein Industriegebiet (§ 9 BauNVO) planerisch festgesetzt. Hierbei handelt es sich um das Industrie- und Gewerbegebiet „Magdeburger Straße“ (B-Plan Nr. 5 und Nr. 30). Diese beiden Bauleitpläne haben eine Gesamtgröße von 41,68 ha für gewerbliche und industrielle Ansiedlung.

Im Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße“ stehen für die industrielle Ansiedlung noch zwei kleinere Teilflächen (1,3 ha und 1,6 ha) zur Verfügung. Dieses kleinteilige Angebot wird allerdings nicht nachgefragt.

Im Bebauungsplan Nr. 30 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße“ steht noch eine Fläche von 11,68 ha für die industrielle Ansiedlung zur Verfügung. Allerdings ist die Bebauung durch eine querende Hochspannungsleitung stark eingeschränkt. Des Weiteren ist die gesamte Flächenverfügbarkeit von einer mittig liegenden Privatfläche stark eingeschränkt.

Um dieses Defizit auszugleichen, beabsichtigte die Welterbestadt Quedlinburg auf eigenen Flächen die Ausweisung von Industriegebieten durch die Bauleitpläne Nr. 31 „Gewerbe- und Industriegebiet Quarmbeck“ und Nr. 70 „Erweiterung GI Quarmbeck“. Auf diesen insgesamt 110,81 ha sollte die Möglichkeit der dringend benötigten Gewerbe- und Industrieansiedlungen geschaffen werden. Die Notwendigkeit begründet sich schon allein aus Gewerbeeinnahmen für den Mehraufwand, das gesamte Welterbe-Ensemble zu finanzieren und zu erhalten.

Allerdings haben sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassende Probleme bei der Flächenbereitstellung ergeben. Die Flächen sind durch Altlasten und Kampfmittel belastet. Allein die Sondierung dieser Belastungen liegt bei einem siebenstelligen Eurobetrag, der durch die Kommune nicht aufgebracht werden kann. Aus diesem Grund ist es vorgesehen, diese beiden Aufstellungsverfahren nicht mehr fortzuführen.

Eine weitere Planung, welche Industrieflächen zur Verfügung stellen sollte, war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industriegebiet auf dem Stobenberg“. Die hierfür begleitende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche aus einer Sondergebietsfläche Wind ein Gewerbegebiet gemacht hat, wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2013 gültig. Allerdings wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt. Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung, insbesondere in den Bereichen Flächenerwerb/Überzeugungsarbeit und Erschließung sowie beim Erarbeiten geeigneter Finanzierungsmöglichkeiten, hat sich die Stadt im Jahr 2014 zunächst entschlossen, eine in diesen Problemfeldern erfahrene Entwicklungsgesellschaft mit der Erstellung einer Expertise zur Realisierbarkeit von Industrieflächen in der Welterbestadt Quedlinburg (Prüfung und Bewertung mehrerer Standortoptionen) zu beauftragen. In deren Ergebnis schafft der Stobenberg zwar vergleichsweise gut ab, man entschied sich aber zur Priorisierung der Fläche südlich von Quarmbeck. Damit folgte der Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss in seiner Beschlussfassung (BV-WVLQ/010/16) der folgenden Begründung der Stadtverwaltung: Die Zeit- und Maßnahmenpläne tragen den Handlungsempfehlungen der SALEG-Studie Rechnung. Die Möglichkeit der Entwicklung eines Gewerbegebietes Stobenberg wird weiterhin als gegeben erachtet. Zunächst gilt es jedoch, Anstrengungen und Arbeitskapazitäten auf die Gebiete zu fokussieren, die nach Einschätzungen der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt am schnellsten verfolgt werden können.

## Lage und städtebauliches Umfeld des Antraggebietes

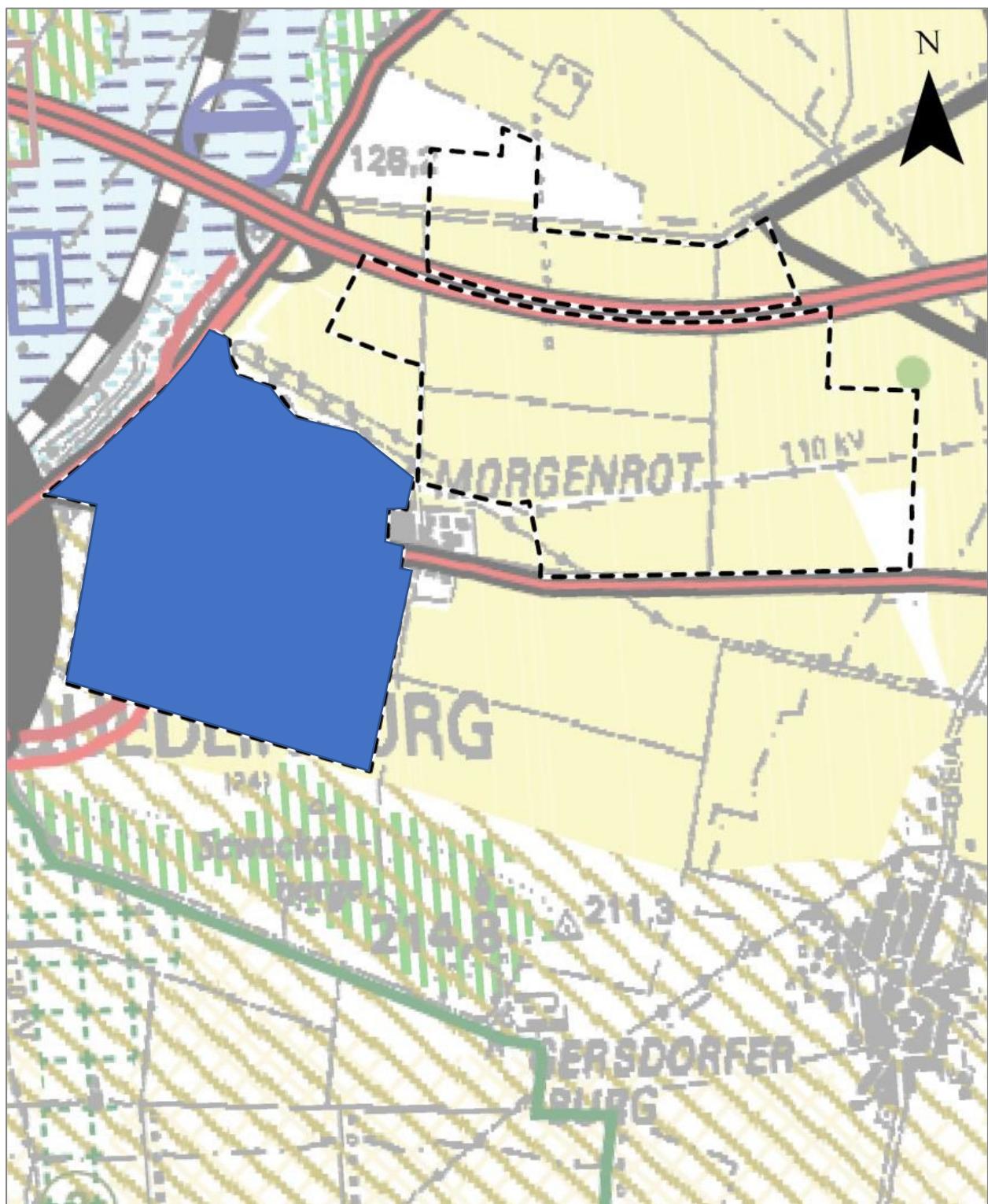


Abbildung 1: Übersichtsplan (blaue Fläche: Industrie- und Gewerbefläche; umrandete Fläche: Energiepark)  
Quelle: eigene Darstellung im REPHarz 2009

Die geplante Industrie- und Gewerbefläche (blau unterlegte Fläche) liegt im Osten der Welterbestadt Quedlinburg, südlich der A 36, und grenzt in Teilbereichen nördlich und westlich an vorhandene Gewerbegebiete an. Das Abweichungsgebiet betrifft die Fläche, welche sich mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft überlagert, d. h. die östliche Fläche der geplanten Industrie- und Gewerbefläche.

Bei dem Abweichungsgebiet handelt es sich um eine derzeit überwiegend durch Landwirtschaft genutzte Fläche.

## Gründe zur Ausweisung

Für die Ausweisung größerer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen mit sich anschließenden Potenzialflächen zur Nutzung erneuerbarer Energien sprechen folgende Gründe:

- Verhinderung bzw. Abminderung von strukturellen Schwierigkeiten der Region mit Möglichkeit zur Umstrukturierung der Arbeitsplätze
- Unterstützung des Strukturwandels
- Neuorientierung wird ermöglicht; veränderte Wertschöpfungsketten werden installiert.
- Finanzielle Einnahmen ermöglichen es der Stadt, das Welterbe zu sichern.
- Lagegunst (Anbindung Straße und Medien)
- Flächengröße und angrenzende Potenzialflächen ermöglichen, grüne Energie für das Industriegebiet bereitzustellen.
- Interessenbekundungen für große Flächenbereiche liegen bereits vor.

## Verkehrliche Aspekte

Für den motorisierten Verkehr wird die Industrie- und Gewerbefläche gequert und durchzogen von den Landesstraßen L 66 (Anbindung B 6, B 81, B 246) und L 85 (Anbindung B 27, B 81, B 180, B 185, B 244). Eine Schienenanbindung besteht nicht.

Die Anbindung über bestehende Erschließungstrassen gewährleistet eine wirtschaftliche und ressourcenschonende innere und äußere Erschließung der Teilflächen. Durch die Einbindung in die bestehende Verkehrsinfrastruktur wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden.

Die Nutzung der Verbindungsstelle zwischen den Landesstraßen L66 und L85 schafft eine leistungsfähige und direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Dies ist insbesondere für die geplante gewerbliche und energetische Nutzung von Bedeutung, da sie einen reibungslosen Zu- und Abfluss von Betriebs-, Wartungs- und Lieferverkehren ermöglicht und gleichzeitig die Ortslagen vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Lage der geplanten Industrie- und Gewerbefläche und deren Infrastrukturanbindung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

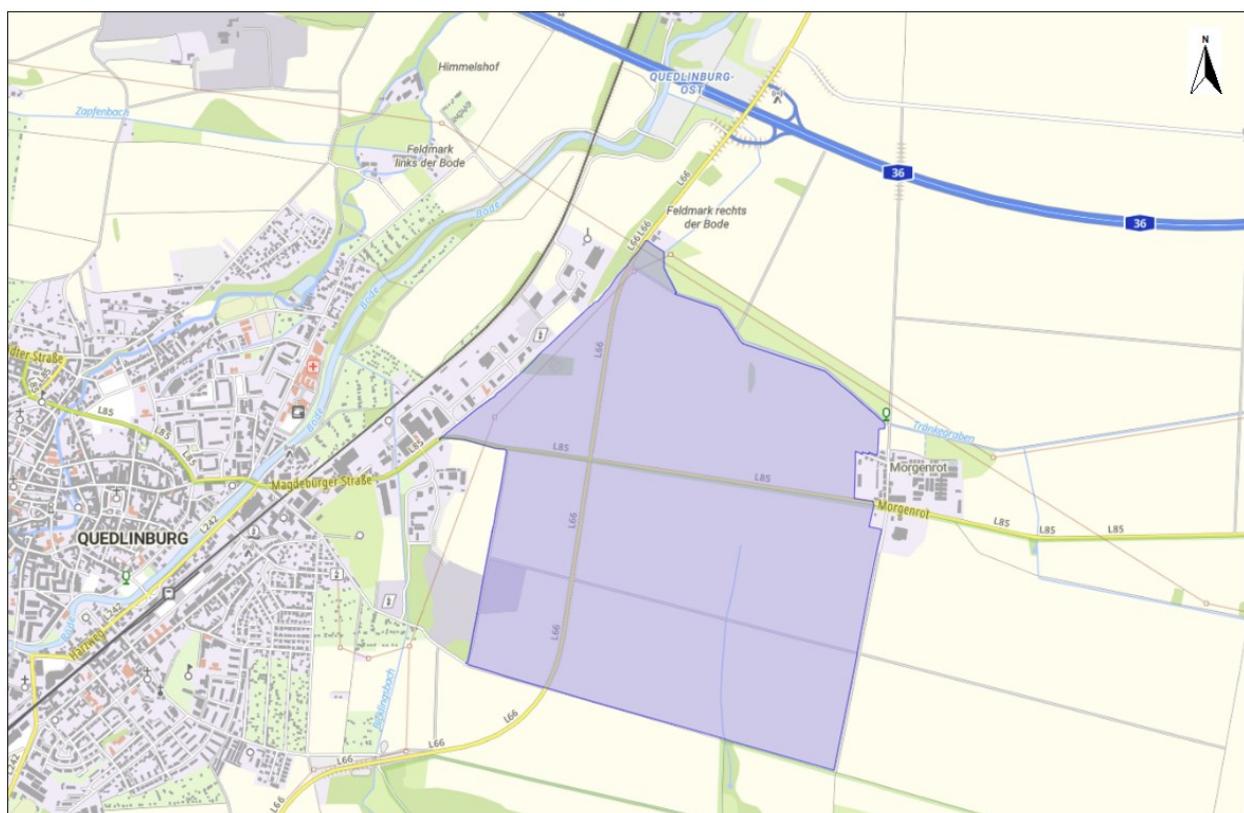


Abbildung 2: Lage der geplanten Industrie- und Gewerbeflächen und Infrastruktur

## Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

### Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Der LEP-LSA 2010 dient als umfassendes Konzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Dabei legt er die Grundlage für eine ausgewogene wirtschaftliche, ökologische und soziale Raum- und Siedlungsstruktur und stimmt die verschiedenen Nutzungsansprüche aufeinander ab.

Die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Quedlinburg mit Flächen für erneuerbare Energien entspricht grundsätzlich den Inhalten des LEP-LSA 2010. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die Umsetzung der Flächenausweisung relevant:

**Z 37 Nr. 13** weist Quedlinburg als Mittelzentrum aus. Der zentrale Ortsteil gilt als Siedlungsschwerpunkt, einschließlich seiner städtebaulich geordneten Erweiterungen. Als Mittelzentrum erfüllt Quedlinburg überörtliche Versorgungsfunktionen. Erweiterungen sollen in direktem Anschluss an den bebauten Bereich erfolgen und flächensparend geplant sein.

- ➔ Vereinbarkeit: Die geplante Industrie- und Gewerbefläche grenzt östlich an das Stadtgebiet und nutzt für die verkehrliche Anbindung die vorhandene Infrastruktur, sodass sich kein Konflikt ergibt.

**Z 55:** Wirtschaftsstandorte in Sachsen-Anhalt sind bedarfsgerecht zu entwickeln und infrastrukturell so auszustatten, dass Lagevorteile und Potenziale – besonders im Logistikbereich – optimal genutzt werden können.

- ➔ Vereinbarkeit: Die geplante Industrie- und Gewerbefläche ist als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe in Z 58 ausgewiesen und ist durch die Lage unmittelbar an der BAB 36 optimal angebunden, sodass der Zielvorgabe Z 55 entsprochen wird.

**Z 56:** Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist vorrangig an zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sicherzustellen – insbesondere an strategisch günstigen Standorten mit internationaler Wettbewerbsfähigkeit. Dabei muss flexibel auf unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich Flächengröße, Infrastruktur und Logistik reagiert werden. Auch großflächige Optionen von über 30 ha sind bereitzuhalten und vertraglich abzusichern.

- ➔ Vereinbarkeit: Die geplante Industrie- und Gewerbefläche ist als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe in Z 58 ausgewiesen und bietet mit ca. 353 ha ausreichend Flächenverfügbarkeit für internationale Unternehmen. Durch die Lage unmittelbar an der BAB 36 ist der Standort optimal angebunden. Dem Ziel wird somit entsprochen.

**Z 58:** Im Landesentwicklungsplan ist dieser Bereich als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt. Ziel ist es, neue gewerbliche Entwicklungen vorrangig dort zu konzentrieren, um Zersiedlung, zusätzlichen Verkehr und Flächenverbrauch zu vermeiden. Die Flächenentwicklung soll bedarfsgerecht und mit guter Infrastruktur erfolgen.

- ➔ Vereinbarkeit: Mit der Lage der geplanten Industrie- und Gewerbefläche wird dem Ziel entsprochen.

**Z 60:** Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

- ➔ Vereinbarkeit: Mit der Lage der geplanten Industrie- und Gewerbefläche wird dem Ziel entsprochen.

**G 49:** Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung innerstädtischer Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.



- Vereinbarkeit: Dem Grundsatz folgend wurde im vorherigen Abschnitt „Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung“ eine Prüfung durchgeführt, in deren Ergebnis vorhandene Standorte aufgrund ihrer Größe und deren Beschränkungen (u. a. Altlasten, Hoch- und Höchstspannungsleitungen) für weitere Industrie- und Gewerbeansiedlungen, insbesondere von internationalen Unternehmen, nicht geeignet sind. Dem Grundsatz wurde demnach gefolgt.

**G 122 und G 142:** Die geplante Industrie- und Gewerbefläche überlagert sich mit dem landesplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Nördliches Harzvorland“ sowie im südwestlichen Randbereich mit dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 4 „Harz“.

- Vereinbarkeit: Aufgrund der großflächigen Ausweisung der Vorbehaltsgebiete geht die Eignung bzw. Funktion der Vorbehaltsgebiete infolge der Inanspruchnahme der Flächen nicht verloren. Bei Grundsätzen/Vorbehaltsgebieten der Raumordnung ist, im Gegensatz zu Zielen/Vorranggebieten, keine abschließende Abwägung erfolgt. Sie sind in der Planung nur zu berücksichtigen.

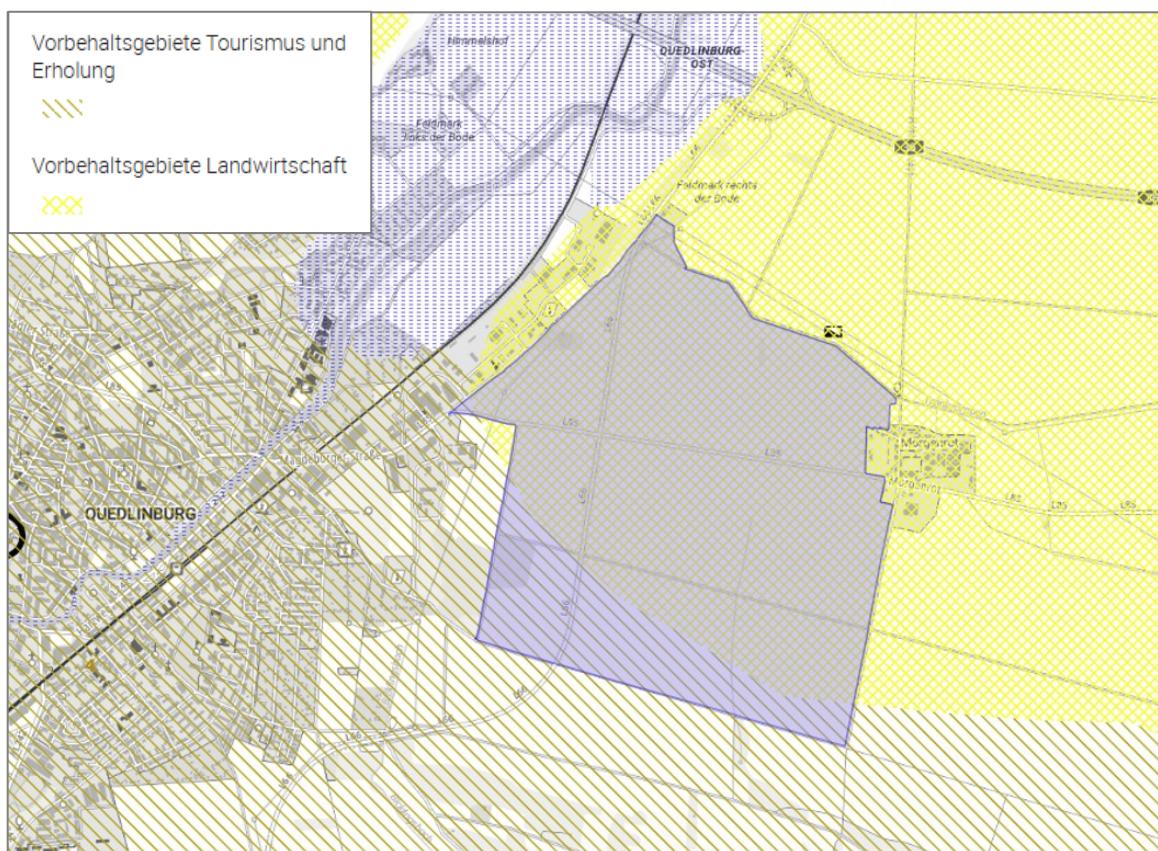


Abbildung 3: Auszug LEP-LSA 2010 mit Kennzeichnung der geplanten Industrie- und Gewerbefläche

**G 139:** Der Naturpark „Harz“ wird in Teilen durch die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen überplant. Gemäß dem Grundsatz des LEP-LSA 2010 sollen die Naturparke im Hinblick auf ihre Bekanntheit und ihr touristisches Angebot gestärkt werden.

- Vereinbarkeit: Die geplante Industrie- und Gewerbefläche überlagert sich im Süden mit dem Randbereich des Naturparks auf landwirtschaftlichen Flächen, die touristisch nicht genutzt werden, sodass diese Funktion des Naturparks nicht beeinträchtigt wird. Die Schutzgebietsverordnung zum Naturpark grenzt die Flächen als Zone III Puffer- und Entwicklungszone ab (s. auch nachfolgende Ausführungen der Umweltauswirkungen). Es sind keine besonderen Teillandschaften und Lebensräume betroffen.

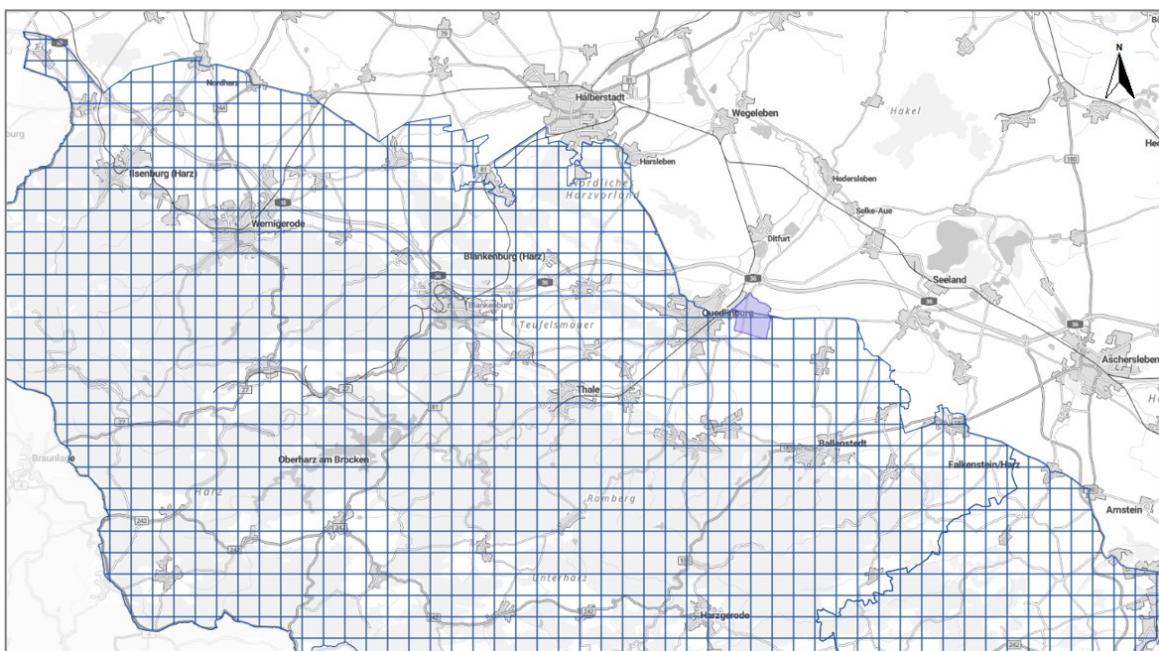


Abbildung 4: Kennzeichnung der geplanten Industrie- und Gewerbefläche (blau) und der Abgrenzung Naturpark Harz (blau schraffiert)

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die Welterbestadt Quedlinburg ist in diesem grundsätzlich in der zentralörtlichen Funktion bestätigt worden.

Die Ausweisung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeäcker wurde darin verstetigt.



Abbildung 5: Auszug LEP-LSA Neuaufstellung 1. Entwurf

## Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009

Die Welterbestadt Quedlinburg gehört zur Planungsregion Harz. Der REPHarz 2009, die 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz aus dem Jahr 2010 sowie der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ von 2018<sup>3</sup> treffen folgende regionalplanerische Ausweisungen zur Welterbestadt Quedlinburg und der geplanten Industrie- und Gewerbefläche:

**G 2-2 und G 3-1:** Generell ist eine weitere Zersiedelung zu vermeiden, großräumige Freiräume sind zu sichern und ökologisch wie klimatisch funktionsfähig zu erhalten oder wiederherzustellen; wirtschaftliche und soziale Nutzungen sind nur unter Beachtung dieser Funktionen zulässig.

- ➔ Vereinbarkeit: Aufgrund der Lage der geplanten Industrie- und Gewerbefläche angrenzend an das bebaute Stadtgebiet wird den Grundsätzen gefolgt.

Gemäß **Karte 3** zum REPHarz 2009 befindet sich der östliche Teil der Welterbestadt Quedlinburg im ländlichen Raum mit „relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen“ sowie mit „relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft“.

- ➔ Vereinbarkeit: Die geplante Industrie- und Gewerbefläche betrifft einen verkehrlich günstig gelegenen Standort mit angrenzender gewerblicher Vorprägung und hohem Entwicklungspotenzial. Der Bereich ist als landesbedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen.

Ziffer **4.3.4., Z 1:** Die geplante Industrie- und Gewerbefläche überlagert sich großflächig mit der Ausweisung des Vorranggebietes für Landwirtschaft Nr. 2 „Nördliches Harzvorland“. Die 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz aus dem Jahr 2009 reduzierte das Vorranggebiet in der Stadt bereits um ca. 90 ha.

- ➔ Konflikt: Aufgrund der Flächeninanspruchnahme ergibt sich ein Konflikt. Es ist zu prüfen, ob eine Abweichung von den Zielen zulässig ist. Hierfür ist zu prüfen, ob die Abweichung raumordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung des Vorranggebietes für Landwirtschaft nicht berührt werden.

Ziffer **4.4.1., Z 2:** In der Welterbestadt Quedlinburg als zentralem Ort sind Industrie- und Gewerbegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen, die entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Der Vorrangstandort Quedlinburg besitzt eine regionale Bedeutung für Industrie und Gewerbe. Hierbei wird grundsätzlich darauf verwiesen, dass die Neuausweisung gewerblicher Planungsflächen maßvoll und am Bedarf orientiert stattfinden soll.

- ➔ Vereinbarkeit: Quedlinburg ist als Vorrangstandort mit regionaler Bedeutung für Industrie und Gewerbe festgelegt worden, welche auch über den örtlichen Bedarf hinausgeht. Die Bedarfsbegründung ergibt sich aus den Erkenntnissen des Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts für die Planungsregion Harz (s. auch Abschnitt „Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung“). Mit der Lage der geplanten Industrie- und Gewerbefläche wird dem Ziel entsprochen.

Im Rahmen des REPHarz 2009 erfolgte die Ausweisung als Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung. Durch die zeitlich nachfolgende Landesplanung (LEP-LSA 2010) wurde der Standort mit der Ausweisung „landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ aufgewertet und mit dem vorliegenden Entwurf des LEP-LSA bestätigt.

<sup>3</sup> Die 2. Änderung und Ergänzung des REPHarz 2011 sind nicht betroffen.

Ziffer 4.4.6. Z 2 legt „Quedlinburg UNESCO-Weltkulturerbestadt mit Stiftsschloss und -kirche, Wipertikloster und Parkanlagen“ als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege fest. Nach Z 4 ist eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung durch Maßnahmen der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art nicht zulässig.

- ➔ Vereinbarkeit: Ausführungen und Bewertungen hierzu siehe im Folgenden unter Punkt „UNESCO-Welterbe – Auswirkungen des Vorhabens“. Im Ergebnis ist durch eine Nutzung der geplanten Industrie- und Gewerbefläche keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Es ergibt sich kein Konflikt. Die Fläche liegt außerhalb der Kern- und Pufferzone des Weltkulturerbestandortes in einer Entfernung von mehr als 1 km.

Ziffer 4.5.6., Z 1: Karte 1 weist Flächen im Westen der geplanten Industrie- und Gewerbefläche und im Süden direkt angrenzend als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Harz und Harzvorland“ aus (vgl. Abbildung 1). Diesen Flächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Gemäß Grundsatz G 2 sollen im Gebiet 1 „Harz- und Harzvorländer“ Tourismus und Erholung umwelt- und sozialverträglich weiterentwickelt werden. Bestehende touristische Potenziale und Infrastrukturen sind zu sichern, bedarfsgerecht auszubauen und auf vorhandene Zielgruppen abzustimmen, wobei die Weiterentwicklung bestehender Standorte Vorrang vor Neuanlagen hat.

- ➔ Vereinbarkeit: Die geplante Industrie- und Gewerbefläche liegt im Randbereich des Vorbehaltsgebietes, welches hier landwirtschaftliche Flächen umfasst, die touristisch nicht genutzt werden. Zudem geht aufgrund der großflächigen Ausweisung des Vorbehaltsgebietes die Eignung bzw. Funktion des Vorbehaltsgebietes infolge der Inanspruchnahme durch die geplante Industrie- und Gewerbefläche nicht verloren.

Ziffer 4.8.1., Z 7: Die landes- und regionalbedeutsamen Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sowie für Verkehrsanlagen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung in die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze einzubinden.

- ➔ Vereinbarkeit: Mit der Lage der geplanten Industrie- und Gewerbefläche wird dem Ziel entsprochen (s. hierzu auch Ausführungen zum Abschnitt „Verkehrliche Aspekte“).

Ziffer 4.8.5., Z 2: Der Verkehrslandeplatz Ballenstedt ist für den öffentlichen Luftverkehr als Vorrangstandort zu entwickeln.

- ➔ Vereinbarkeit: Die geplante Industrie- und Gewerbefläche liegt innerhalb der Sicherheitszone Klasse B, in der gemäß Anlage 3 der Anordnung über Baubeschränzungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 5. März 1971 (Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck Nr. 699) in einem Radius bis 5.000 m eine Bauhöhenbeschränkung von 45 m und im Radius bis 6.500 m eine Bauhöhenbeschränkung bis 200 m gilt. Die geplante Industrie- und Gewerbefläche erstreckt sich über beide Radien. Die zukünftigen Industrie- und Gewerbeansiedlungen können so ausgerichtet und geplant werden, dass diese Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden. Es ergibt sich keine Einschränkung, welche eine industrielle und gewerbliche Bebauung dieser Flächen stark eingrenzt. Die Ausweisung der Industrie- und Gewerbefläche steht somit der Entwicklung des Vorrangstandortes nicht entgegen.

Ziffer 5.7. G 1: Die Landwirtschaft ist in allen landwirtschaftlich geprägten Teilen der Planungsregion als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll eine flächengebundene, vielfältig strukturierte Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltschonend produziert sowie eine artgerechte Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert werden. G 3: Für die Landwirtschaft geeignete Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

**G 5:** In Gebieten, in denen die Landwirtschaft besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung sowie die Gestaltung und Erhaltung des ländlichen Raums hat, sind diese landwirtschaftlichen Funktionen bei allen raumbedeutsamen und raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

→ Konflikt: Die von der geplanten Industrie- und Gewerbefläche überlagerte Landwirtschaftsfläche wird intensiv genutzt. Für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb verbleiben trotz der Flächenbereitstellung noch ausreichend Landwirtschaftsflächen, sodass der Fortbestand des Betriebes nicht gefährdet ist. Die Fläche grenzt an bestehende gewerbliche Nutzung und ist erschlossen mit direkter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Zusätzlich besteht eine direkte Nähe zu weiteren Potenzialflächen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Vergleichbare Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ergibt sich ein Konflikt mit den Grundsätzen für die Landwirtschaft.

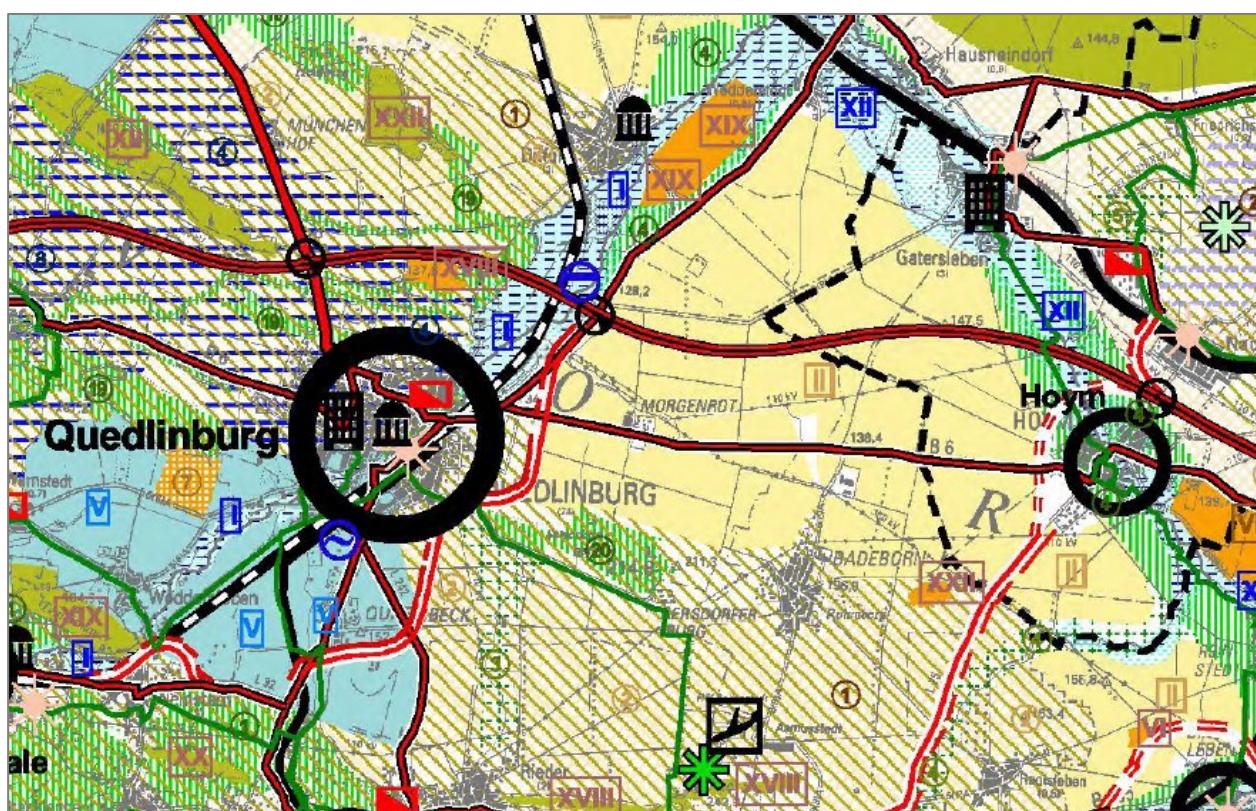


Abbildung 6: Auszug REPHarz 2009

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im LEP-LSA 2010 und im REPHarz 2009 die Welterbestadt Quedlinburg als Mittelzentrum und damit als Schwerpunkt für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe ausgewiesen ist. Es wird die günstige Lage für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen durch die Zielfestlegung Z 58 bereits im LEP-LSA 2010 anerkannt. Es besteht ein Zielkonflikt aufgrund der Überlagerung der geplanten Industrie- und Gewerbefläche mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft des REPHarz 2009. Somit ist eine Prüfung der Abweichungsvoraussetzung erforderlich.

## Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung

Die Vorranggebiete für Landwirtschaft des REPHarz (Pkt. 4.3.4) wurden auf Basis der Vorgaben des LEP-LSA 1999 und des Agraratlases einheitlich für die gesamte Planungsregion unter Berücksichtigung der regionalen Unterschiede festgelegt. Gemäß Z 1 Pkt. 4.3.4 REPHarz kommt der Landwirtschaft aufgrund der natürlichen Voraussetzungen in den Harzvorländern eine besondere Bedeutung zu. Um diesen für die Region wichtigen Wirtschaftszweig zu erhalten und zu fördern, wird Teilräumen ein Prioritätsanspruch für die landwirtschaftliche Nutzung zugewiesen, die vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern sind. Laut Begründung zu Z 1 Pkt. 4.3.4 REPHarz sind mit der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft andere Nutzungen ausgeschlossen, die der landwirtschaftlichen Produktion entgegenstehen. Neben der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist lediglich der Bau von Anlagen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ erlaubt.

Das Abweichungsgebiet für Industrie- und Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ befindet sich mit ca. 270 ha im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Das hier befindliche Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Nördliches Harzvorland“ ist insgesamt ca. 17.800 ha groß, wobei die betroffene Teilfläche ca. 2.700 ha groß ist. Das Abweichungsgebiet für Industrie und Gewerbe überplant somit ca. 10% der Teilfläche des Vorranggebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ und ca. 1,5 % der gesamten Vorrangfläche Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“.

Gemäß der Begründung zu Z 1 Pkt. 4.3.4 REPHarz sind mit der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft andere Nutzungen ausgeschlossen, die der landwirtschaftlichen Produktion entgegenstehen. Im Folgenden unter Punkt „Auswirkungen auf die Landwirtschaft“ wird erläutert, dass eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für gewerbliche Ansiedlung bei einem schonenden und sparsamen Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen möglich ist. Dies wird u. a. mit der Nutzung vorhandener Infrastruktur gewährleistet. Flächen, die nicht gewerblich bebaut werden, sind umgehend wieder der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Durch die Festlegung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft soll die Produktionsgrundlage der Landwirtschaft gesichert werden. Für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb verbleiben trotz der Flächenbereitstellung für das Vorhaben noch ausreichend Landwirtschaftsflächen, sodass der Fortbestand des Betriebes nicht gefährdet ist. Im Gegenteil wird durch die Diversifizierung der Betriebseinnahmen durch Flächenverkauf zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit des Landwirtschaftsbetriebes beigetragen. Der Oberboden soll abgetragen und an Landwirte verkauft werden. Durch den Verkauf wird eine weitere landwirtschaftliche Nutzung des Bodens ermöglicht.

Schlussfolgernd werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit sind die Abweichungen von den Zielsetzungen raumordnerisch vertretbar.

## UNESCO-Welterbe – Auswirkungen des Vorhabens

Seit 1994 steht die mittelalterliche Innenstadt von Quedlinburg unter dem Schutz der UNESCO als Welterbestätte. Der nahezu unverändert erhaltene mittelalterliche Stadtgrundriss sowie eine außergewöhnlich hohe Dichte an originaler Bausubstanz – darunter historische Keller, Grundmauern und Dachwerke – machen die Altstadt in ihrer Authentizität bis heute nachvollziehbar und erlebbar. Ebenso trägt die weithin sichtbare, ungestörte Silhouette der Welterbestadt Quedlinburg inmitten einer vielfältigen Kulturlandschaft am Harzrand zum außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte bei.

Grundlage für den langfristigen Erhalt ist ein Managementplan, der als zentrales Instrument dem Schutz, der Nutzung, Pflege und nachhaltigen Weiterentwicklung des Welterbes dient. Im April 2013 verabschiedete der Stadtrat Quedlinburg den Managementplan für das UNESCO-Welterbe „Quedlinburg, Stiftskirche, Schloss und Altstadt“. Der Plan beschreibt die baulichen und immateriellen Werte des Welterbes, benennt Gefährdungen und Entwicklungschancen und formuliert Ziele sowie Maßnahmen für dessen Erhalt und nachhaltige Entwicklung. Er dient als Leitlinie für städtebauliche Entscheidungen und vertiefende Planungen auf kommunalen bis landesweiten Ebenen. Als dynamisches Instrument wird er fortlaufend weiterentwickelt.

Zum Managementplan gehören verschiedene Fachbausteine, darunter ein Denkmalpflegeplan mit Leerstandsanalyse, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, eine Sichtachsenanalyse, ein Tourismuskonzept, Kulturleitlinien sowie Beiträge zur Stadtgeschichte.

Die Sichtachsenanalyse untersucht die Wahrnehmbarkeit der Stadt im Landschaftsraum. Sie ergänzt historische und bauliche Untersuchungen um den Blick von alten und neuen Verkehrswegen sowie Aussichtspunkten.

Ziel ist es, schutzwürdige Blickbeziehungen zu definieren und zu erhalten, um das Welterbe frühzeitig in Planungen einzubeziehen. Die Analyse dient als praxisorientiertes Arbeitsmittel und wird fortlaufend überprüft, um Schutz und Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Der Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes betrifft mehrere Sichtpunkte (2, 4, 5 und 6), die jeweils als „untergeordnete oder fragmentarische nicht schützenswerte Sichtbeziehungen“ eingestuft sind. Diese liegen jeweils entlang bestehender Verkehrswege und ermöglichen Ausblicke auf einzelne Fragmente von Türmen und Dächern, die unter anderem zur Stiftskirche und zur Nikolaikirche der mittelalterlichen Altstadt gehören.

Durch Höhenbegrenzungen im Industriegebiet (nach derzeitigem Stand der Planung auf 30 m für bauliche Anlagen, Vorentwurf des Bebauungsplanes) können Auswirkungen minimiert werden.

Weitere Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Sichtbeziehungen zum Welterbe sind:

- der Ausschluss von Freileitungen.
- Die Festsetzungen von Flachdächern zur Reduzierung der visuellen Wirkung der Gebäude.
- Verbot glänzender Dacheindeckungen und glänzender Fassadenelemente.

Um die Auswirkungen auf das Weltkulturerbe zu untersuchen, wird eine Welterbeverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung werden in das weitere Verfahren bei der Aufstellung der Bauleitplanung einfließen.

Allerdings ist durch die schon aufgenommenen Festsetzungen nicht mit einer erheblichen visuellen Beeinträchtigung (REPHarz 2009, 4.4.6 Z 4) zu rechnen. Nach Einschätzung der denkmalfachlichen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung im Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des FNP wäre eine visuelle Beeinträchtigung nur durch die Windenergieanlagen gegeben. Diese Flächen (erneuerbare Energien) sind nicht Gegenstand dieses Antrages.

## Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die geologischen Verhältnisse werden durch den Übergang vom Norddeutschen Tiefland (nördliches Harzvorland, Bereich Quedlinburg) zum Mittelgebirgsland geprägt. Am Ende der Kreidezeit wurde das Gebiet als Folge gegenläufiger Hebungs- und Senkungsprozesse gegliedert. Es entstand flachwelliges Bruchschollenland mit nicht homogenen Lagerungsverhältnissen.

Im gesamten Gebiet ist eine Lößauflage verbreitet, die bestimmender Faktor der Bodenbildung und der Bodenfruchtbarkeit ist. Nur sehr lokal, wie bspw. im Verlauf der L 66, treten trockene Standorte auf Sanden oder stark sandige Lehme in Erscheinung. Die verbreitete Bodengesellschaft besteht dementsprechend aus Löß-Schwarzerden. Aufgrund der hohen Biomasseproduktion zeichnen sich die Schwarzerdenstandorte als fruchtbare Böden mit einer Ackerwertzahl von 80<sup>4</sup> aus.

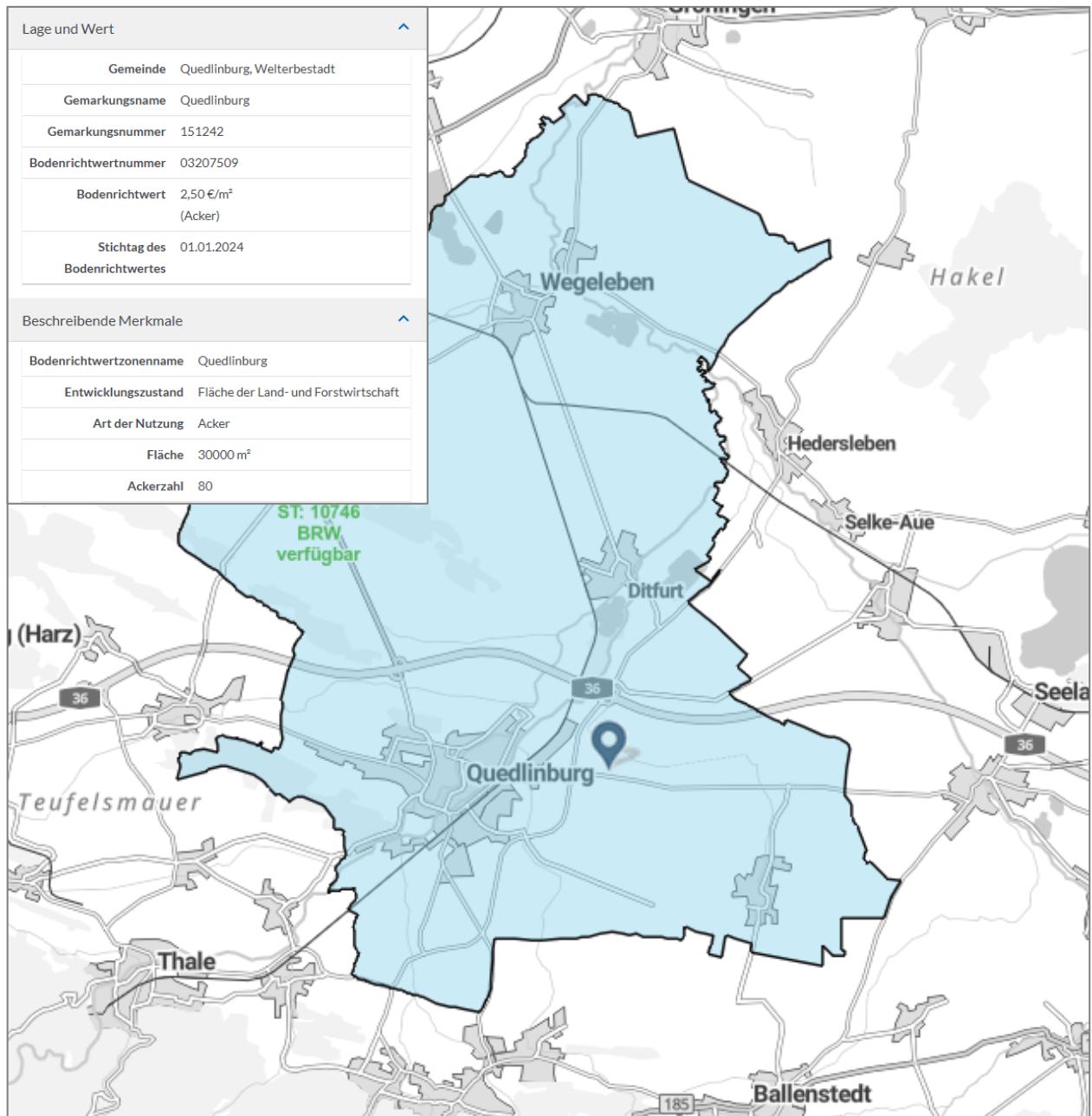


Abbildung 7: Bodenrichtwerte; Quelle: [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de)

Am nordöstlichen Harzrand herrschen hervorragende Bedingungen für die Pflanzen- und Samenzüchtung. Quedlinburg, im Regen- und Windschatten des Harzes gelegen, genießt zum einen eine höhere Sonnenscheindauer im Jahresmittel als anderswo und zeichnet sich zum anderen durch trockene Spätsommer in der Zeit der Samenreife aus. Diese klimatischen Voraussetzungen sind ideal für die Erzeugung von gesundem Saatgut mit hoher Keimfähigkeit. Mit etwa 8000 Hektar besaß Quedlinburg die ausgedehntesten Feldmarken des ganzen damaligen Preußen. Zudem finden sich in dem Gebiet die verschiedensten Bodenqualitäten, vom schweren Humus bis zum leichtesten Sandboden, die eine Kultivierung der unterschiedlichsten Pflanzen ermöglichten.

<sup>4</sup> Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.bodenrichtwerte-boris.de>, Abruf am 20.06.2025

Durch das geplante Vorhaben werden bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Laut dem Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) § 1 Vorsorgegrundsätze (1) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten ist im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur 32. Änderung des FNP Folgendes formuliert worden: „Grundsätzlich ist gegen gewerbliche Ansiedlung und die damit verbundene wirtschaftliche Entwicklung von Kommunen und die Schaffung von Arbeitsplätzen nichts einzuwenden, sofern ein schonender und sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. An dieser Stelle verweise ich nochmals auf das Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) § 1 Vorsorgegrundsätze. [...] Flächen, die nicht gewerblich bebaut werden, sind umgehend wieder der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Eine spätere Umwidmung dieser ausgewiesenen Flächen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Freiflächen PV-Anlagen) wird von Seiten des ALFF Mitte ausdrücklich abgelehnt.“

Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb bleibt trotz der Flächenbereitstellung für das Vorhaben noch genügend Landwirtschaftsflächen, sodass der Fortbestand des Betriebes nicht gefährdet ist. Im Gegenteil wird durch die Diversifizierung der Betriebseinnahmen durch Flächenverkauf zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit des Landwirtschaftsbetriebes beigetragen.

Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Industrie- und Gewerbegebiete wird zukünftig zu einer gänzlich anderen Flächennutzung führen.

## **Umweltauswirkungen des Vorhabens**

In einem Zielabweichungsverfahren ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen vorzunehmen (vgl. hierzu Urteil vom 28.09.2023 – BVerwG 4 C 6.21). Dabei sind die in der Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 ROG genannten Kriterien entsprechend heranzuziehen (siehe Tabelle 1).

*Tabelle 1: Überschlägliche Umweltbewertung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 8 ROG*

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 ROG	Mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben
1	Merkmale des Raumordnungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Raumordnungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des UVPG setzt;	Erfordernisse der Raumordnung, die einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des UVPG setzen, werden von der beantragten Zielabweichung nicht berührt. Vor dem Zulassungsverfahren ggf. UVV-pflichtiger Anlagen wird ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.
1.2	das Ausmaß, in dem der Raumordnungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst neben dem beantragten Abweichungsgebiet für Industrie und Gewerbe weitere Flächen für erneuerbare Energien, für die gesonderte Zielabweichungsverfahren geführt werden.
1.3	die Bedeutung des Raumordnungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Es wird eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 353 ha in Anspruch genommen und infolge des Vorhabens zum Großteil versiegelt und für industrielle Nutzung vorgesehen. Dadurch entstehen Eingriffe in die Schutzwerte Boden und Fläche. Zudem können die Schutzwerte Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Klima, Luft, Landschaft und das Schutzzug Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von Emissionen von Lärm, Licht und Luftschaadstoffen beeinflusst werden.
1.4	die für den Raumordnungsplan relevanten umweltbezogenen,	Umwelt- und gesundheitsbezogene Konflikte lassen sich aus dem Vorhaben nicht ableiten.

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 ROG	Mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben
	einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme;	
1.5	die Bedeutung des Raumordnungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Von dem Vorhaben sind keine nationalen und europäischen Umweltvorschriften betroffen. Der Standort liegt nicht in einem Gebiet mit Überschreitungen derartiger Vorgaben (z. B. Luftreinhaltegebiet, schlechter Zustand nach WRRL). Bei Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass auch die Ziele des Klimaschutzes nicht betroffen sind.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere mit Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Bauzeitliche Auswirkungen wie bspw. Baulärm sind von kurzer Dauer. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen wie Flächeninanspruchnahme und Emissionen zukünftiger Ansiedlungen sind dauerhaft. Im Falle eines späteren Rückbaus des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes wären die Auswirkungen reversibel.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst neben dem beantragten Abweichungsgebiet für Industrie und Gewerbe weitere Flächen für erneuerbare Energien, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und kumulativ wirken. Weiterhin bestehen bereits gewerbliche Ansiedlungen im Norden und Westen der Fläche. Die gesamtheitliche Umweltbewertung erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens und parallelem Änderungsverfahren für den FNP. Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Von Lärm- und Luftschaadstoffemissionen können Risiken für die menschliche Gesundheit ausgehen. Das Vorhaben grenzt im Westen an die Welterbestadt Quedlinburg und im Osten an den Ortsteil Morgenrot. Es besteht eine Vorbelastung durch die Verkehrsstraßen (BAB 36, L 66 und L 85) und bestehende gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der Möglichkeit von der Umsetzung emissionsmindernder Maßnahmen und gezielter Anordnung der Nutzung (Ausdehnung der Fläche zwischen den Siedlungsflächen beträgt 3 km) sind erhebliche Auswirkungen mit Überschreitung fachrechtlicher Immissionsgrenzwerte und damit Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind auf die Vorhabenfläche und das direkte Umfeld begrenzt. Auf der Vorhabenfläche wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen und Boden abgetragen. Das Vorhaben führt zur Emission von Lärm, Licht und – in Abhängigkeit von der zukünftigen Industrieanstaltung – auch von Luftschaadstoffen. Das Landschaftsbild wird lokal durch die neuen Gebäude und Anlagen verändert. Eine Erheblichkeit von Auswirkungen ist bei Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu prognostizieren.  Das Vorhaben grenzt im Westen an die Welterbestadt Quedlinburg und im Osten an den Ortsteil Morgenrot. Eine Betroffenheit ist hier durch Emissionen und zusätzlichen Verkehr gegeben, es besteht bereits eine Vorbelastung durch die Verkehrsstraßen (BAB 36, L 66 und L 85). Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kann jedoch durch eine optimierte Planung (z. B. Schaffung von Pufferzonen mit

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 ROG	Mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben
		Gehölzen) gesichert werden. Auswirkungen auf den Welterbestatus sind nicht zu erwarten (s. hierzu auch Ausführungen im Kap. „UNESCO-Welterbe – Auswirkungen des Vorhabens“).
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>Die Vorhabenfläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei der Landwirtschaft in der Region aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit eine besondere Bedeutung zukommt. Der Oberboden wird abgetragen und für eine weitere Nutzung Dritter zur Verfügung gestellt. Die dauerhafte Inanspruchnahme des Bodens durch Versiegelung führt zum Totalverlust der Bodenfunktionen. Im B-Plan-Verfahren werden die Eingriffe in den Boden bewertet und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Mit dem Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung wird ein schonender Umgang mit den Bodenmassen gewährleistet. Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb wird aufgrund des Grundstücksverkaufs in seiner Bewirtschaftung nicht erheblich beeinträchtigt, da ausreichend weitere Flächen verfügbar sind. Die Vorhabenfläche liegt angrenzend an die Welterbestadt Quedlinburg. Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben aufgrund einer möglichen Bauhöhenbeschränkung nicht zu erwarten. Im B-Plan-Verfahren wird eine Welterbeverträglichkeitsprüfung durchgeführt.</p> <p>Die Flächen überlagern sich teilweise mit dem Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt<sup>5</sup> (vgl. Abbildung 4). Die geplante Industrie- und Gewerbefläche ist der Puffer- und Entwicklungszone des Naturparks zuzuordnen. Mit der Inanspruchnahme der Fläche geht die Puffer- und Entwicklungsfunktion verloren. Direkt südlich angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Seweckenberge“. Beeinträchtigungen des LSG sind nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht entstehen durch das Vorhaben nicht.</p> <p>Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen liegen im Gebiet nicht vor.</p>
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG,	Rund 600 m nordwestlich der Vorhabenfläche liegt das FFH-Gebiet „Bode und Selke im Harzvorland“ (Nr. DE4133301, FFH0172LSA). Aufgrund der innerstädtischen Lage des FFH-Gebietes und dessen großer Entfernung zum Vorhaben lässt sich keine Betroffenheit durch das Vorhaben ableiten.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG im 1000-m-Puffer um die geplante Industrie- und Gewerbefläche sind nicht vorhanden. Eine Betroffenheit in größerer Entfernung ist nicht zu erwarten.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG sind nicht betroffen und werden im 1000-m-Puffer um die Fläche nicht ausgewiesen.

<sup>5</sup> Verordnung über den Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ vom 28. Oktober 2003. Fundstelle: GVBI. LSA 2003, S. 280: Der Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ wurde am 28.10.2003 verordnet und erstreckt sich in den Landkreisen Harz und Mansfeld-Südharz mit einer Größe von etwa 166.000 ha.

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 ROG	Mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des BNatSchG,	Das Landschaftsschutzgebiet „Seweckenberge“ grenzt im Süden an die Vorhabenfläche. Die Landschaft im LSG wird nicht verändert. Es ergibt sich keine Betroffenheit. Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG sind nicht betroffen.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,	Die Vorhabenfläche liegt auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, auf der keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden sind. Hingegen sind angrenzend an die Vorhabenfläche gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen oder sollen über Renaturierung entwickelt werden. Durch den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung und die Festlegung von Tabu-Flächen kann gewährleistet werden, dass auch baubedingt kein Eingriff in diese Biotope erfolgt.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG, Heilquellschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG,	Das Überschwemmungsgebiet „Bode“ verläuft ca. 300 m nordwestlich des Vorhabens. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Stadt Quedlinburg“ liegt ca. 1,5 km südwestlich des Vorhabens. Eine Betroffenheit der beiden Gebiete durch das Vorhaben ist nicht gegeben.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Der Zustand des Grundwasserkörpers „Kreide der Subherzynen Senke“ (SAL-GW-065) am Vorhabenstandort ist gemäß Wasserrahmenrichtlinie als gut eingestuft. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des ROG,	Die Vorhabenfläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Welterbestadt Quedlinburg, die im REPHarz 2009 als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Durch das Vorhaben wird die Funktion des Mittelzentrums gestärkt, indem sich zusätzliche finanzielle Einnahmen ergeben und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Auf der Vorhabenfläche sind keine Denkmale verzeichnet. Die Vorhabenfläche liegt angrenzend an die Welterbestadt Quedlinburg, in der sich eine Vielzahl von Denkmälern befindet. Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben aufgrund der Bauhöhenbeschränkung nicht zu erwarten. Im B-Plan-Verfahren wird eine Welterbeverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Potenzielle Umweltauswirkungen können bau-, anlage- und betriebsbedingt auftreten. Baubedingte Wirkungen treten nur während der Bauphase auf und sind somit zeitlich begrenzt. Anlagebedingte Wirkungen kommen durch das Bestehen der baulichen Anlage zustande und treten somit dauerhaft bzw. längerfristig bis zum Rückbau auf. Betriebsbedingte Wirkungen werden durch das Betreiben der Anlage verursacht und sind i. d. R. diskontinuierlich. Die potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens und die maßgeblich potenziell betroffenen Schutzgüter i. S. d. § 2 Abs. 1 des UVPG werden in Tabelle 2 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bewertet.



Tabelle 2: Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

Potenzielle Umwaltauswirkung	Maßgeblich betroffene Schutzgüter	Umfang der Auswirkungen	Umkehrbarkeit/Verminderung
<b>Bauphase</b>			
Flächeninanspruchnahme/Versiegelung	Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen; Unterbrechung Bodengenese; Verringerung Grundwasserneubildung; Reduktion klimatisch-/lufthygienischer Ausgleichsflächen; Veränderung der Umgebung; Inanspruchnahme Habitatfläche für Offenlandbrüter, Kompensation der Auswirkungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	auf Basis zu erstellender Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Ermittlung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Zwischenbegrünung zu den umgebenden Freiflächen; Entwässerungskonzept mit Versickerung ins Grundwasser; Schaffung zusätzlicher Leitstrukturen im direkten Umfeld; Verbesserung der Habitatemignung angrenzender Flächen; ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten
Bodenabtrag	Boden	Abtrag naturnaher Böden mit Begrenzung der Auswirkungen durch Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung	Einsatz bodenkundlicher Baubegleitung, Sicherung Oberboden
Schall-emissionen	Menschen, Tiere	Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und -maschinen von geringer Reichweite und Dauer	Bauzeitenregelung; Einsatz ökologischer Baubegleitung
Stoffliche Emissionen	Menschen, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft	Luftschadstoffemissionen durch Baustellenfahrzeuge und -maschinen temporär; ggf. Einsatz boden-/wassergefährdender Stoffe, jedoch bei Umsetzung von Maßnahmen Auswirkung begrenzt	Handhabung gefährlicher Stoffe entsprechend gesetzlichen Regelungen
Erschütterungen	Menschen, Tiere	Erschütterungen durch eingesetzte Maschinen/ Geräte von geringer Reichweite und Dauer	Einsatz vibrations-/erschütterungsarmer Geräte
Visuelle Störreize	Menschen, Tiere	Störwirkungen insbesondere im Nachtzeitraum relevant, jedoch bei Umsetzung von Maßnahmen Auswirkung begrenzt	Beleuchtungskonzept mit Vorgaben zum Leuchtmittel, zur Leuchtdauer und zur Leuchtausrichtung
Trenn-/Fallenwirkung	Tiere	unter Umständen Beanspruchung/Unterbrechung von Jagd-, Rast- oder Wanderrungsgebieten und Gefahr von Individuenverlusten, jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld bestehend	Schaffung zusätzlicher Leitstrukturen im direkten Umfeld; Verbesserung der Habitatemignung angrenzender Flächen; ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten, falls Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt werden; Einsatz ökologischer Baubegleitung; Umsetzung von Schutzmaßnahmen

Potenzielle Umwaltauswirkung	Maßgeblich betroffene Schutzgüter	Umfang der Auswirkungen	Umkehrbarkeit/Verminderung
<b>Anlage</b>			
Versiegelung/Überbauung	Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen; Unterbrechung Bodengebene; Verringerung Grundwasserneubildung; Reduktion klimatisch-/lufthygienischer Ausgleichsflächen; Veränderung der Umgebung; Inanspruchnahme Habitatflächen, Kompensation der Auswirkungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	auf Basis zu erstellender Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Ermittlung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Zwischenbegrünung zu den umgebenden Freiflächen; Entwässerungskonzept mit Versickerung ins Grundwasser; Verbesserung der Habitatemignung angrenzender Flächen; ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten
Optische Überformung	Menschen, Landschaft, kulturelles Erbe	zukünftige Gebäude/Anlagen mit Wirkung auf Umgebung und Sichtbeziehungen, jedoch aufgrund Bauhöhenbeschränkung Auswirkungen begrenzt	Bauhöhenbeschränkung; Zwischenbegrünung zu den umgebenden Freiflächen und Siedlungen
Trenn-/Fallenwirkung	Tiere	unter Umständen Beanspruchung/Unterbrechung von Jagd-, Rast- oder Wanderrungsgebieten, jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld bestehend	Schaffung zusätzlicher Leitstrukturen im direkten Umfeld; Verbesserung der Habitatemignung angrenzender Flächen; ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten, falls Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt werden
<b>Betrieb</b>			
Brauch-/Trinkwasserbedarf	Wasser	ggf. werden einige Betriebe Brauchwasser benötigen; Wasserentnahmen sind nur genehmigungsfähig, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen	Einsatz wassersparender Technologie; Wasserbehandlung; Ausschöpfung bestehender Genehmigungen
Schallemission	Menschen, Tiere	sowohl Freiflächen als auch Wohnnutzung in direkter Nähe, jedoch bei Umsetzung von Maßnahmen Auswirkung begrenzt	auf Basis zu erstellender Schallimmissionsprognosen ggf. Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen oder Anpassung der technischen Planung; ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten, falls Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt werden
Stoffliche Emissionen	Menschen, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft	je nach Betrieb/Anlagenart ggf. relevanten Luftschadstoffemissionen oder ggf. Einsatz boden-/wassergefährdender Stoffe, jedoch bei Umsetzung von Maßnahmen Auswirkung begrenzt	auf Basis zu erstellender Immissionsprognosen ggf. Anpassung der technischen Planung; Handhabung gefährlicher Stoffe entsprechend gesetzlichen Regelungen

Potenzielle Umwaltauswirkung	Maßgeblich betroffene Schutzgüter	Umfang der Auswirkungen	Umkehrbarkeit/Verminderung
Visuelle Störreize	Menschen, Tiere	Störwirkungen insbesondere im Nachtzeitraum relevant, jedoch bei Umsetzung von Maßnahmen Auswirkung begrenzt	Beleuchtungskonzept mit Vorgaben zum Leuchtmittel, zur Leuchtdauer und zur Leuchtausrichtung; Zwischenbegrünung zu den umgebenden Freiflächen und Wohnnutzung

Einer Umnutzung der bisherigen Landwirtschaftsfläche in ein gewerbliches Baugebiet stehen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Darstellung im REPHarz 2009 keine grundsätzlichen Umweltbelange entgegen. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten nach nationalem und europäischem Natur- und Wasserrecht ist durch die Planung nicht gegeben. Ausgenommen ist die geringfügige Überplanung der Zone III (Puffer- und Entwicklungszone) des Naturparks „Harz“ im nördlichen Randbereich, wobei in diesem Bereich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für den Naturraum mit seiner typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume im Harz sowie Erholungssuchende vorhanden ist.

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in den Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Quedlinburg und zum Aufstellen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ berücksichtigt. Bestandteil ist eine Prüfung der Umweltauswirkungen, welche im Umweltbericht dokumentiert wird. Weiterhin wird eine faunistische Kartierung durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden dann zum einen durch Festsetzungen in der Bauleitplanung und zum anderen durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

## **Angedachte zeitliche bauleitplanerische Entwicklung**

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 die Aufstellungsbeschlüsse für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ gefasst. In der Zeit vom 03.06.2025 bis zum 20.06.2025 wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die erste Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

In Abhängigkeit von dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und noch zu erstellenden Gutachten ist als nächster formeller Arbeitsschritt der Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die nächste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) am 06.04.2026 angedacht. Die Beteiligungen sollen in der Zeit vom 08.04.2026 bis 10.05.2026 durchgeführt werden.

Die Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen ist für den 29.06.2026 angedacht, so dass eine Genehmigungsfähigkeit für Baumaßnahmen planungsrechtlich ab dem 30.06.2026 gemäß § 33 BauGB möglich ist.



## Zusammenfassung

Für die Schaffung von Industrie- und Gewerbegebäuden im Nordosten von Quedlinburg wird gemäß § 6 Abs. 2 ROG die Zustimmung zu einer Zielabweichung vom REPHarz 2010 in Bezug auf das Vorranggebiet Landwirtschaft beantragt, um die Flächen im Bauleitplanverfahren als Industrie- und Gewerbegebäuden ausweisen zu können.

Die beantragte Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar, da:

- Das geplante Vorhaben in der Welterbestadt Quedlinburg mit seiner Funktion als Mittelpunkt grundsätzlich vereinbar ist (Quedlinburg ist dabei als Vorrangstandort mit regionaler Bedeutung für Industrie und Gewerbe festgelegt worden).
- Die Lage aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der Nähe zu vorhandenen Gewerbegebieten besonders geeignet ist.
- Gem. der Standortalternativprüfung des Regionalen Industrie- und Gewerbegebäudenkonzeptes für die Planungsregion Harz aus dem Jahr 2023 der Standort als besonders geeignet ermittelt wurde und keine vergleichbaren geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.
- Die Umweltverträglichkeit durch entsprechende Vorprüfung bei Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Rekultivierungsmaßnahmen sichergestellt ist.
- Das Vorhaben zur nachhaltigen Wirtschaftsstruktur mit Unterstützung von klimapolitischen Zielen (z. B. grüne Industrie, Nutzung erneuerbarer Energien) beiträgt.
- Keine grundsätzliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielstruktur erfolgt, da es sich um eine punktuelle Ausnahme mit klar begrenzter räumlicher Dimension handelt.

Durch die geplante Ausgestaltung als kompakte Flächen angrenzend an Bebauung und damit ohne zersiedelnde Wirkung bleiben die Grundzüge der Raumordnung gewahrt. Zusätzlich können die Flächenverluste durch agrarstrukturelle Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Nutzung Oberboden, Aufwertung anderer Agrarflächen) kompensiert werden.

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von einem Ziel der Raumordnung abgewichen werden, wenn:

- die Abweichung im Einzelfall raumordnerisch vertretbar ist und
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese Voraussetzungen sind somit vorliegend erfüllt.

Aus den o. g. Gründen ist eine Abweichung von dem Ziel „Vorranggebiet Landwirtschaft“ des REPHarz 2009, Punkt 4.3.4 (Z 1), gerechtfertigt.

Sollte kein Zielabweichungsverfahren möglich sein, möchten wir bitten, diesen Antrag als Antrag zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Harz (REPHarz) 2009 zu werten.

Welterbestadt Quedlinburg, den .....

Frank Ruch  
Oberbürgermeister  
Welterbestadt Quedlinburg

