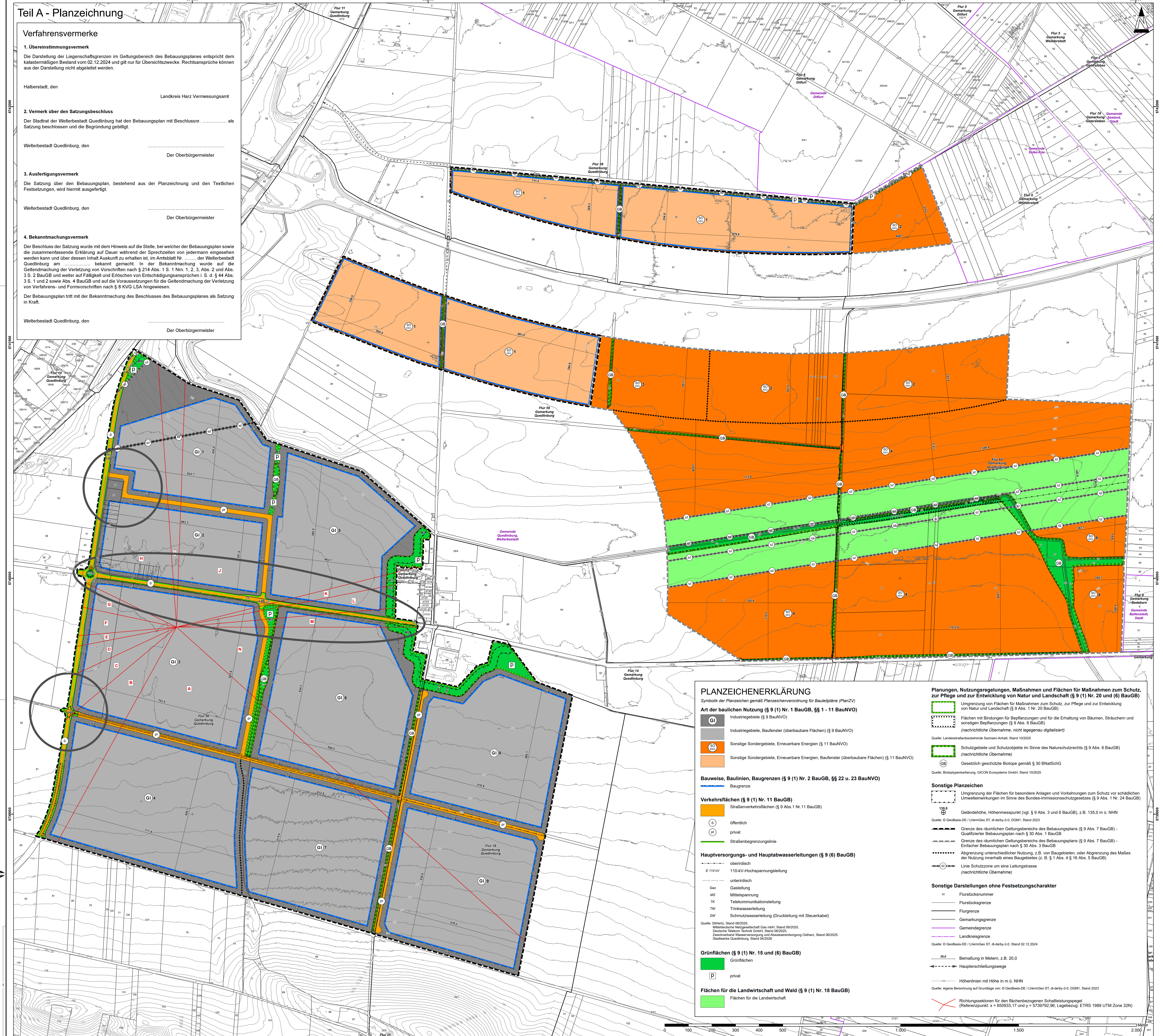
# Teil A - Planzeichnung




## Verfahrensvermerke

**1. Übereinstimmungsvermerk**

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 02.12.2024 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Halberstadt, den

Landkreis Harz Vermessungsamt

**2. Vermerk über den Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat den Bebauungsplan mit Beschlussnr. ……………. als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Welterbestadt Quedlinburg, den ……………………………………………

Der Oberbürgermeister

**3. Ausfertigungsvermerk**

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Welterbestadt Quedlinburg, den ……………………………………………

Der Oberbürgermeister

**4. Bekanntmachungsvermerk**

Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Amtsblatt Nr. …….. der Welterbestadt Quedlinburg am …………….. bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2 und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 8 KVG LSA hingewiesen.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes als Satzung in Kraft.

Welterbestadt Quedlinburg, den ……………………………………………

Der Oberbürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

*Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV)*

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

- GI – Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Industriegebiete, Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 9 BauNVO)
- SO EEG – Sonstige Sondergebiete, Erneuerbare Energien (§ 11 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete, Erneuerbare Energien, Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 11 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**

- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- ö – öffentlich
- pr – privat
- Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (6) BauGB)**

- oberirdisch
- E 110 kV – 110-kV-Hochspannungsleitung
- unterirdisch
- Gas – Gasleitung
- MS – Mittelspannung
- TK – Telekommunikationsleitung
- TW – Trinkwasserleitung
- SW – Schmutzwasserleitung (Druckleitung mit Steuerkabel)

Quelle: 50Hertz, Stand 06/2025,
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, Stand 06/2025,
Deutsche Telekom Technik GmbH, Stand 06/2025,
Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz, Stand 06/2025
Stadtwerke Quedlinburg, Stand 04/2026

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**

- Grünflächen
- p – privat

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)**

- Flächen für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) *(nachrichtliche Übernahme, nicht lagegenau digitalisiert)*

Quelle: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Stand 10/2025

- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) *(nachrichtliche Übernahme)*
- GB – Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Quelle: Biotoptypenkartierung, GICON Ecosystems GmbH, Stand 10/2025

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 135,0 – Geländehöhe, Höhenmesspunkt (vgl. § 9 Abs. 3 und 6 BauGB), z.B. 135,0 m ü. NHN

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, DGM1, Stand 2023

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- SZ – Linie Schutzzone um eine Leitungstrasse *(nachrichtliche Übernahme)*

**Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- 52 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Landkreisgrenze

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, Stand 02.12.2024

- 20,0 – Bemaßung in Metern, z.B. 20,0
- Haupterschließungswege
- 168 – Höhenlinien mit Höhe in m ü. NHN

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, DGM1, Stand 2023

- Richtungssektoren für den flächenbezogenen Schallleistungspegel (Referenzpunkt: x = 650933,17 und y = 5739792,96; Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 32N)

0 100 200 300 400 500 1.000 1.500 2.000 Meter

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind Anlagen und Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO, soweit sich aus den Ziff. 1.1.2 bis 1.1.4 nichts Abweichendes ergibt.

1.1.2 Die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO auf den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör,
- Baumarktsortiment, Metall- und Kunststoffwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Bodenbeläge (inkl. Teppichböden),
- Elektrogroßgeräte,
- Erotikartikel,
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel,
- Kraft- und Brennstoffe,
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör,
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Matratzen, Antiquitäten,
- Pflanzen/Samen,
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel.

1.1.3 Ausnahmsweise kann nicht großflächiger Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Industriebetrieb steht, maximal jedoch eine Verkaufsfläche von 400 m² einnimmt, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden (z. B. Werksverkauf).

1.1.4 Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete „Erneuerbare Energien“ (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das SO1$_{EEG}$ dient der Unterbringung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sowie der Speicherung erneuerbarer Energien. Im SO1$_{EEG}$ sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1.1 Solarmodule für Photovoltaik, einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,

1.2.1.2 Batteriespeicher,

1.2.1.3 für die Errichtung und den Betrieb der Anlagen nach Ziff. 1.2.1.1 und 1.2.1.2 erforderliche Leitungen aller Art,

1.2.1.4 für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen (einschließlich Energieumwandlungs- und Speicheranlagen und brandschutztechnische Anlagen) und Überwachungstechnik sowie Stellplätze,

1.2.1.5 Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie

1.2.1.6 Einfriedungen.

1.2.2 Das SO2$_{EEG}$ und das SO3$_{EEG}$ dienen vorwiegend der Unterbringung von Windenergieanlagen. In SO2$_{EEG}$ und SO3$_{EEG}$ sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1.2.2.1 Windenergieanlagen,

1.2.2.2 Solarmodule für Photovoltaik, einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,

1.2.2.3 Batteriespeicher,

1.2.2.4 für die Errichtung und den Betrieb der Anlagen nach Ziff. 1.2.2.1 bis 1.2.2.3 erforderliche Leitungen aller Art,

1.2.2.5 für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen (einschließlich Energieumwandlungs- und Speicheranlagen und brandschutztechnische Anlagen) und Überwachungstechnik sowie Stellplätze,

1.2.2.6 Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie

1.2.2.7 Einfriedungen.

1.2.2.8 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Vorhaben nach Ziff. 1.2.2.2 und 1.2.2.3 sowie diesen dienende Vorhaben nach Ziff. 1.2.2.4 bis 1.2.2.7 werden unzulässig, sobald und soweit für die von den genannten Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen eine diesen Vorhaben widersprechende Genehmigung für die Errichtung einer Windenergieanlage (Ziff. 1.2.2.1) erteilt wird (auflösende Bedingung).

Hinweis: Die Umsetzung des bedingten Baurechtes ist durch geeignete Nebenbestimmungen bei Erteilung einer Genehmigung für Vorhaben nach Ziff. 1.2.2.2 und 1.2.2.3 sowie diesen dienende Vorhaben nach Ziff. 1.2.2.4 bis 1.2.2.7 – einschließlich Rückbauverpflichtung – sicherzustellen.

1.2.3 Das SO4$_{EEG}$ dient vorwiegend der Unterbringung von Windenergieanlagen. Im SO4$_{EEG}$ sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1.2.3.1 Windenergieanlagen,

1.2.3.2 landwirtschaftliche Freiflächennutzungen (ausgenommen Aufforstungen für Wald), mit Ausnahme der Errichtung von Gebäuden,

1.2.3.3 für die Erschließung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Leitungen aller Art,

1.2.3.4 für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen (einschließlich Energieumwandlungs- und Speicheranlagen und brandschutztechnische Anlagen) und Überwachungstechnik sowie Stellplätze,

1.2.3.5 Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie

1.2.3.6 Einfriedungen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

*2.1.1 Industriegebiet*

Im GI 1 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 18 m über dem unteren Bezugspunkt (vgl. Ziff. 2.2) festgesetzt.

Im GI 2 bis GI 9 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 30 m über dem unteren Bezugspunkt (vgl. Ziff. 2.2) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudefirsthöhe, bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch technische Anlagen und Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Darüber hinaus ist im GI 2 bis GI 9 eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine um bis zu 20 m zulässig.

*2.1.2 SO1$_{EEG}$*

Im SO1$_{EEG}$ wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 4,5 m über dem unteren Bezugspunkt (vgl. Ziff. 2.2) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Lüftungs-, Sicherheits- oder Blitzschutzanlagen) ist bis zu 1 m zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für notwendige Masten mit Überwachungstechnik ist um bis zu 5 m möglich.

2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzung (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im GI 1 beträgt 133,0 m ü. NHN.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im GI 2 bis GI 9 beträgt 135,0 m ü. NHN.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im SO1$_{EEG}$ ist das natürliche Gelände.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

GI: 0,8

SO1$_{EEG}$: 0,6

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO im GI eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im GI und SO1$_{EEG}$ sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlage (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 1 Abs. 6, 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten generell zulässig. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten aus § 14 BauNVO. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GI können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden. Sonstige Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung sowie brandschutztechnische Anlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr.25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 M1 - Anlage von Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße K1361

Entlang der Kreisstraße K1361 sind nördlich des SO1$_{EEG}$ und SO2$_{EEG}$ Gehölzstrukturen aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzlisten 1 und 2 - Hinweise) zur Abminderung der Blendwirkung der PV-Anlagen sowie zur landschaftsgerechten Eingrünung zu pflanzen.

Es ist eine freiwachsende, zweireihige Hecke aus hochwachsenden Sträuchern (75 %, mit einer Endwuchshöhe mindestens 3,5 m) sowie einzelnen Bäumen (25 %) mit einer Mindestbreite von 6 m anzulegen.

Eine dauerhafte Einzäunung der Maßnahmenfläche ist unzulässig.

Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über den Zeitraum von 7 Jahren durchzuführen.

5.2 M 2 - Begrünung des Lärmschutzwalles und angrenzender Flächen

Der Lärmschutzwall und die Grünfläche südlich bis westlich des Ortsteiles Morgenrot sind mit zertifizierter Regiosaatgutmischung des Herkunftsgebietes 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ zu begrünen. Es sind magere Altgrasbestände und Extensivwiesen zu entwickeln. Die Flächen sind zu 75 % mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen (siehe Pflanzlisten 1 und 2 - Hinweise) zu bepflanzen.

Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über den Zeitraum von 7 Jahren durchzuführen.

5.3 M 3 - Anlage von Gehölzstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gehölzstrukturen mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen (siehe Pflanzlisten 1 und 2 - Hinweise) zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen (75 % der Fläche) sind mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu verwenden. Sträucher (25 % der Fläche) sind in einer Mindestpflanzqualität von einem Heister mit 80 bis 100 cm Höhe mit Ballen zu verwenden, die Pflanzabstände dürfen 35 cm nicht überschreiten.

Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über den Zeitraum von 7 Jahren durchzuführen.

5.4 M 4 - Anlage von Gebüschstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebüschstrukturen mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen (siehe Pflanzliste 2 - Hinweise) zu pflanzen. Es sind Sträucher in einer Mindestpflanzqualität von einem Heister mit 80 bis 100 cm Höhe mit Ballen zu verwenden, die Pflanzabstände dürfen 35 cm nicht überschreiten.

Dabei ist je 2 m² Fläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über den Zeitraum von 7 Jahren durchzuführen.

5.5 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

In SO1$_{EEG}$, SO2$_{EEG}$ und SO3$_{EEG}$ sind zwischen und unter den Modulreihen von Solarmodulen für Photovoltaik Ackerflächen ohne landwirtschaftliche Erzeugung (Bracheflächen) durch Selbstbegrünung zu etablieren. Die Einsaat einer Blühmischung ist nur bei starker Verunkrautung zur Reduzierung der Dominanz von Problemunkräutern zu verwenden.

5.6 Stellplatzanlagen

Nicht überdachte Stellflächen für Pkw sind mit einem Baumdach zu überstellen. Je angefangene 5 Stellflächen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische und standorttypische Arten (siehe Pflanzlisten 1 und 2 - Hinweise), mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (gemessen 1 m über Erdboden) zu verwenden. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens eine Fläche von 3 m x 3 m betragen. Die Baumstandorte sind vor Befahrungen zu sichern.

5.7 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 25 % extensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste 3 - Hinweise) zu verwenden.

Die Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie kann kombiniert werden, wobei die Solarmodultische einen Mindestabstand von 50 cm von der Oberfläche der Dachbegrünung einzuhalten haben.

5.8 Fassadenbegrünung

Ungegliederte geschlossene Wandflächen und Baukörper ab 50 m Länge sind auf mindestens 60 % der südlichen und westlichen Fassadenflächen mit kletternden und rankenden Pflanzen (siehe Pflanzliste 4 - Hinweise) zu begrünen. Die Fassadenbepflanzung muss so angeordnet werden, dass die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die festgesetzte Fläche in spätestens fünf Jahren bewachsen hat.

5.9 Flächenbefestigung

In SO1$_{EEG}$, SO2$_{EEG}$, SO3$_{EEG}$ und SO4$_{EEG}$ sind Zuwegungen und Stellflächen, soweit technisch möglich und betrieblich vertretbar, in wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Bauweise herzustellen. Ausgenommen sind Flächen mit besonderen funktionalen oder sicherheitsrelevanten Anforderungen.

### 6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

6.1 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Durch geeignete Maßnahmen sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Gebäudefassaden zu treffen (z. B. Jalousien, Vogelschutzglas, Strukturglas bzw. gerastertes und gestrahltes Glas, Markierungen, Ätzungen oder andere Oberflächenbehandlungen des Glases).

Im SO2$_{EEG}$, SO3$_{EEG}$ und SO4$_{EEG}$ sind für den Rotmilan Antikollisionssysteme mit bedarfsgerechter Abschaltautomatik vorzusehen.

6.2 Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen

Freiflächen sind nur dort zu beleuchten, wo es aus Sicherheitsgründen einschließlich Gründen der Arbeitssicherheit notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Es sind Lichtblenden an den Beleuchtungskörpern zu verwenden. Die Beleuchtung der Dachattika (Leuchtkästen, Fassadenbänder) ist nach oben lichtundurchlässig abzuschirmen.

Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels zu minimieren, sodass nur die notwendige zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe (< 2.700 Kelvin) zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach der Norm DIN 45691:2006-12 weder am Tag (6-22 Uhr) noch in der Nacht (22-6 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | $L_{EK}$ in dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | Tag | Nacht |
| GI1 | 58 | 46 |
| GI2 | 60 | 50 |
| GI3 | 59 | 50 |
| GI4 | 60 | 50 |
| GI5 | 57 | 44 |
| GI6 | 60 | 46 |
| GI7 | 63 | 53 |
| GI9 | 65 | 54 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12.

7.2 Immissionsorte innerhalb der dargestellten Richtungssektoren A bis N dürfen in den Gleichungen (6) und (7) der Norm DIN 45691:2006-12 um die in folgender Tabelle dargestellten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöhte Emissionskontingente $L_{EK}$ eingesetzt werden. Der Sektorenwinkel 0 ° kennzeichnet den Norden, der Sektorenwinkel 90 ° den Osten, der Sektorenwinkel 180 ° den Süden und der Sektorenwinkel 270 ° den Westen:

| Richtungssektor | Sektorenwinkel in ° | | $L_{EK,zus}$ in dB(A) | |
|---|---|---|---|---|
| | Anfang | Ende | Tag | Nacht |
| A | 132 | 209 | 10 | 6 |
| B | 209 | 230 | 10 | 5 |
| C | 230 | 245 | 4 | 3 |
| D | 245 | 259 | 5 | 1 |
| E | 259 | 265 | 5 | 0 |
| F | 265 | 282 | 6 | 0 |
| G | 282 | 296 | 0 | 2 |
| H | 296 | 356 | 4 | 2 |
| I | 356 | 2 | 6 | 3 |
| J | 2 | 76 | 10 | 10 |
| K | 76 | 79 | 3 | 0 |
| L | 79 | 85 | 4 | 0 |
| M | 85 | 90 | 2 | 0 |
| N | 90 | 132 | 10 | 6 |

Der Referenzpunkt liegt dabei bei:

| X | Y |
|---|---|
| 650933,17 | 5739792,96 |

7.3 Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines auf der nicht kontingentierten Fläche GI 8 geplanten Vorhabens erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm.

7.4 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von 6 m über natürlichem Gelände zu errichten, beidseitig zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Die Neigung des Lärmschutzwalls ist im Verhältnis 1:1,5 oder 1:2 herzustellen. Die Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind von der Bebauung freizuhalten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)

### 1. Dachformen und Dachaufbauten

Dächer von Gebäuden und Nebengebäuden sind ausschließlich als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig.

Auf Dächern angebrachte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

### 2. Fassaden

Als Hauptfarben für die Fassadengestaltung sind hellgrau bis mittelgrau zu verwenden. Grelle, glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche an Fassaden sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

### 3. Einfriedungen

Zur Umgrenzung der Betriebsgelände sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun zulässig. Ausnahmen von der zulässigen Höhe von Einfriedungen sind bei betrieblichen Erfordernissen zulässig. Der Bodenabstand von maximal 20 cm ist einzuhalten.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Fahnen sowie Fahnenmasten sind zulässig.

Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Fahrzeuge im Straßenbereich nicht abgelenkt, belästigt oder geblendet werden können.

### 5. Äußere Gestaltung von Windenergieanlagen

Windenergieanlagen sind - mit Ausnahme der vorgeschriebenen Kennzeichnungen als Luftfahrthindernisse - in einem leichten, nicht reflektierenden Grauton (ähnlich RAL 7035 lichtgrau, nicht reflektierend) zu gestalten. Davon ausgenommen ist die Beschriftung der Gondel (Anlagenhersteller mit Firmenlogo, Betreibername mit Logo und Anlagentyp). Die Aufschriften dürfen keine reflektierende und fluoreszierende Wirkung haben oder beleuchtet werden. Darüber hinaus gehende Werbung oder Fremdwerbung ist unzulässig.

Eine aktive (Eigenbeleuchtung) und passive Beleuchtung (Anstrahlen) der Windenergieanlagen und ihrer baulichen Nebenanlagen ist unzulässig. Eine Tageskennzeichnung sowie eine bedarfsgerechte Nachtkennzeichnung der Anlagen als Luftfahrthindernis sind zulässig. Eine bedarfsgerechte Nachtkennzeichnung ist eine Kennzeichnung, die nachts ausgeschaltet bleibt und nur bei Annäherung eines Luftfahrzeuges innerhalb eines vordefinierten Erfassungsbereiches aktiviert und nach dem Verlassen dieses Bereiches wieder deaktiviert wird. Die Schaltzeiten und Blinkfolgen sind für alle Windenergieanlagen einheitlich zu gestalten.
Die Windenergieanlagen sind mit Sichtweitenmessgeräten auszustatten, welche die für die notwendige Kennzeichnung erforderlichen Lichtstärken nach tatsächlichem Bedarf regeln.

Die zulässige Gesamthöhe von Windenergieanlagen im SO3$_{EEG}$ darf 250 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

## III. Hinweise

### 1. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Baumarten)

(Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm)

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn (klein-/mittelkronig) |
| Acer platanoides | Spitzahorn (großkronig) |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn (großkronig) |
| Betula pendula | Birke (großkronig) |
| Carpinus betulus | Hainbuche (großkronig) |
| Fagus sylvatica | Rotbuche (großkronig) |
| ~~Fraxinus excelsior~~ | ~~Gemeine Esche (großkronig)~~ |
| ~~Juglans regia~~ | ~~Walnuss (großkronig)~~ |
| Populus tremula | Zitterpappel (großkronig) |
| Prunus avium | Vogelkirsche (klein-/mittelkronig) |
| Prunus padus | Gemeine Traubenkirsche (klein-/mittelkronig) |
| Quercus robur | Stieleiche (großkronig) |
| Quercus petraea | Traubeneiche (großkronig) |
| Tilia cordata | Winterlinde (großkronig) |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde (großkronig) |
| Sorbus aria | Mehlbeere (klein-/mittelkronig) |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche (klein-/mittelkronig) |
| Sorbus torminalis | Elsbeere (klein-/mittelkronig) |
| Sorbus domestica | Speierling (klein-/mittelkronig) |

Pflanzliste 2 (Großsträucher und Sträucher)

(Qualität: Solitärstrauch, 3x verpflanzt, mit Ballen, Heister, 150 bis 200 cm Höhe, Sträucher, verpflanzt, mit Ballen, 80 bis 100 cm Höhe)

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gewöhnliche Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| ~~Ligustrum vulgare~~ | ~~Liguster~~ |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus silvestris | Holzapfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Rosa canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia | Heimische Rosen |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Salix spec. | Heimische Weiden |
| Virburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Virburnum opulus | Wasserschneeball |

Pflanzliste 3 (Dachbegrünung)

| | |
|---|---|
| Agrostis tenius | Rotes Straußgras |
| Allium schoenoprasum | Schnittlauch |
| Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| Festuca ovina | Schafschwingel |
| Festuca rubra | Rotschwingel |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| Potentilla verna | Frühlingsfingerkraut |
| Petrorhagia saxifraga | Felsennelke |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |

Pflanzliste 4 (Fassadenbegrünung)

| | |
|---|---|
| Actinidia arguta | Strahlengriffel |
| Campsis radicans spec. | Klettertrompete-Arten |
| Clematis spec. | Waldrebe-Arten |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Hydragena anomala petiolaris | Kletterhortensie |
| Lonicera spec. | Geißblatt-Arten |
| Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Schling-Knöterich |
| Wisteria spec. | Glyzine-Arten |

### 2. Ökologische Baubegleitung

Für die Vorbereitung der Baumaßnahmen und während der Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

### 3. Bauzeitenregelung

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Kontrollen durch einen Fachgutachter durchzuführen, bei denen das gesamte Baufeld auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten kontrolliert wird.

Werden innerhalb dieser Kontrollen Brutvögel nachgewiesen, sind durch die ökologische Baubegleitung Schutzmaßnahmen einzuleiten (Bauzeitenbeschränkung, Einrichtung von Bautabuzonen).

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu beginnen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres. Ist dies nicht möglich, kann eine Freigabe nur durch die ökologische Baubegleitung und Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

Eine Ausdehnung der Arbeiten zur Baufeldfreimachung über den Februar hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten begonnen und ohne Unterbrechung (>3 Tage) fortgeführt werden.

### 4. Artenschutz

Während der Bauphase sind Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien aufzustellen, die verhindern, dass Individuen aus angrenzenden Aktionszentren in den Baubereich einwandern.

Grundsätzlich sind geeignete Quartierstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse, sofern möglich, zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Durch mögliche Arbeiten und Maßnahmen an Gehölzen ist nicht auszuschließen, dass Quartierstrukturen verloren gehen. Daher sind Ersatzstrukturen und -quartiere für gehölzbewohnende Fledermausarten und Brutvögel vor Beginn von Arbeiten zu installieren. Für diese Maßnahmen sind Gebäude und Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend zu bevorzugen.

Die Standorte und die Anzahl der Nisthilfen und Ersatzquartiere sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter zu betreuen.

### 5. Baumschutz

Gehölze auf dem Gebiet der Welterbestadt Quedlinburg sind nach Baumschutzsatzung der Welterbestadt Quedlinburg unter Schutz gestellt.

Gehölze sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Um eine bauzeitliche Gefährdung der Vegetation auszuschließen, sind zu erhaltende Vegetationsbereiche durch Bauzäune einzugrenzen. Maßnahmen zum Stammschutz sind umzusetzen.

In Bereichen, an denen kein Mindestabstand zu vorhandenen Gehölzen gewahrt werden kann, sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die fachgerechte Ausführung der Wurzelschutzmaßnahmen ist durch anerkannte Fachfirmen vorzunehmen und seitens der ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

Bei Verlust geschützter Gehölze sind diese durch Neupflanzungen der abgängigen Art (Pflanzqualität: mind. Hochstamm 3x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang) zu ersetzen.

Wo erforderlich, können Erziehungsschnitte bzw. ein Freischnitt des Lichtraumprofiles durchgeführt werden.

### 6. Gewässerschutz

Der Eintrag von Beton oder Baumaterialien in Gewässer ist zu vermeiden. Betonfahrzeuge und -geräte dürfen nicht im Gewässer gereinigt werden. Betonhaltiges Abwasser darf nicht in die Gewässer eingeleitet oder eingespült werden.

Baumaßnahmen dürfen kein Bodenmaterial, insbesondere von Lagerhaufen, in die Gewässer einschwemmen, um Sauerstoffzehrung, Eutrophierung und Verschlammung zu verhindern.

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 50 WG LSA ist entlang der Gewässer im Geltungsbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu beachten. Für die ordnungsgemäße und maschinelle Unterhaltung der Gewässer ist ein mindestens einseitiger, befahrbarer Unterhaltungsstreifen von etwa 4 m vorzusehen. Auf der Unterhaltungsseite sind Baum- und Strauchpflanzungen zu unterlassen.

Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern bedürfen gemäß § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

### 7. Grundwasserschutz

Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser während der Bauarbeiten ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind bis zur weiteren Entscheidung durch die Behörde einstweilen einzustellen.

Gewässerbenutzungen (auch zeitweilige Grundwasserabsenkungen zum Zwecke der Baustellenfreihaltung und Einleitung des entnommenen Wassers in Gewässer) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

### 8. Bodenschutz

Die Flächeninanspruchnahme ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen (§ 202 BauGB). Eine Vermischung mit dem Bodenaushub ist unzulässig.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf und unmittelbar angrenzend an Gehölzflächen, ist eine seitliche Lagerung von möglichem Aushubmaterial nicht gestattet.

Bodenaushub ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lagern, unmittelbar nach den Schachtarbeiten abzutransportieren und auf Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zwischenzulagern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen wiederherzustellen bzw. landschaftsgerecht neuzugestalten. Nicht mehr verwendbares Aushubmaterial ist abzutransportieren, fachgerecht zu deponieren oder einer Weiterverwendung zuzuführen.

### 9. Brandschutz

Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu der Grundstücksgrenze entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist (§ 14 Abs. 1 BauO LSA).

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Harz bzw. dem Sachgebiet Allgemeine Gefahrenabwehr der Welterbestadt Quedlinburg abzustimmen.

### 10. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales unverzüglich zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DSchG ST und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DSchG ST.

Vor Beginn baulicher Maßnahmen ist gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST eine fachgerechte archäologische Dokumentation durchzuführen. Die Ausführungen der Dokumentation (Art, Umfang und Dauer) sind zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mindestens vier Wochen vor Maßnahmebeginn abzustimmen und festzulegen.

### 11. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Plangebiet bedürfen Erdbaumaßnahmen der ingenieurtechnischen Begleitung und Dokumentation durch ein bzgl. der Abfall- und Altlastenbehandlung sachkundiges Ingenieurbüro. Vor Nutzungsaufnahme ist auf dauerhaft verbleibenden Freiflächen ein für die konkrete Nutzung geeigneter, unbelasteter Oberbodenhorizont nachweislich herzustellen.

### 12. Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet/ehemals militärisch genutzte Fläche). Bei Tiefbauarbeiten und erdeingreifenden Maßnahmen ist mit dem Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist für die Kampfmittelverdachtsflächen eine Kampfmittelfreigabebescheinigung beizubringen.

### 13. Baugrund

Im Bereich der Industriegebiete bestehen geologisch bedingt potenzielle Subrosionsrisiken durch mittlere Keupergesteine, konkrete Hinweise auf Erdfälle oder Senkungen liegen jedoch nicht vor. Für diese Bereiche wird die Durchführung standortbezogener Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### 14. Bodenkundliche Baubegleitung

Bei Eingriffen in den Boden mit einer Fläche von mehr als 3.000 m² ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach § 4 Abs. 5 BBodSchV durch eine fachkundige Person sicherzustellen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist frühzeitig vor Baubeginn in die Planung einzubeziehen und während der Bauausführung sowie der Nachsorge kontinuierlich zu beteiligen. Die Abstimmung über Art und Umfang der bodenkundliche Baubegleitung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz zu führen.

### 15. Abfall

Bei der Verwertung als Baustoff ist eine Einzelfallbetrachtung nach Bodenschutzrecht erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 2 KrWG sind anfallende Abfälle vorrangig zu verwerten, nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Die Verwertung muss gemäß § 7 Abs. 3 KrWG schadlos sein, insbesondere ohne Schadstoffanreicherung. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger anzudienen, außer sie sind durch die Abfallsatzungen der Entsorgungsträgers ausgeschlossen. Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung zu beachten.

### 16. Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 1 WHG sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Eine dezentrale Abwasserbeseitigung ist nur zulässig, wenn sie ein vergleichbares Schutzniveau für die Gewässer, wie die öffentliche Abwasserentsorgung gewährleistet (§ 56 WHG i. V. m. § 6 WHG).

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu erschließen.

Die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) sind bindend. Dies gilt insbesondere für die im Abwasser einzuhaltenden Grenzwerte. Bei Einzelansiedlungen von verschiedenen Industrie- und Gewerbebetrieben sind grundsätzlich beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) Erfassungsbögen einzureichen. Je nach Art des Gewerbes bzw. der Industrie sind ggf. Vorbehandlungsanlagen erforderlich.

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Planung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) abzustimmen und Erschließungsverträge zu vereinbaren.

### 17. Niederschlagsentwässerung

Das in den sonstigen Sondergebieten anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

Das auf den überbauten Flächen in den Industriegebieten anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zurückzuhalten. Das zurückgehaltene, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist zu verwerten (als Brauchwasser) oder in ein Gewässer abzuleiten. Für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ist für die Gewässerbenutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wenn keine Belange entgegenstehen, z. B. für die Versickerung ungeeigneter Untergrund, ist das Niederschlagswasser zu versickern. Dabei sind die technischen Bestimmungen des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A138-1 zu berücksichtigen. Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf belasteten Flächen ist nicht zulässig.

Die Ableitung von Niederschlagswasser hat nach den Maßstäben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu erfolgen.

Speichervolumina von Regenrückhalteanlagen sind nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Die Berechnung ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz vorzulegen.

Als geeignete Oberflächengewässer stehen der Tränkegraben und der Graben aus dem Sülzebrunnen oder die Bode zur Verfügung. Als zulässige Abgaben sind für den Tränkegraben 1,5 l/(s*ha) und für den Graben aus dem Sülzebrunnen 2,9 l/(s*ha) einzuhalten.

Die Einleitung von Industrieabwasser oder häuslichem Abwasser über Systeme der Niederschlagsentwässerung ist auszuschließen.

Für evtl. kontaminiertes Niederschlagswasser sind durch die ansiedelnden Unternehmen Inselentwässerungen und separate Reinigungsanlagen vorzusehen.

Auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ggf. sonstiger wasserrechtlicher Gestattungen wird hingewiesen.

### 18. Schmutzwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) für eine ordnungsgemäße Behandlung zuzuführen. Betriebliches Schmutzwasser (gewerblich und industriell) ist dezentral zu entsorgen.

### 19. Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150 für die Versorgung des Ortsteiles Morgenrot sowie eine Schmutzwasserdruckleitung DN 100 mit Steuerkabel für die Entsorgung der Gemeinde Badeborn.

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Trinkwasserleitungen, die außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind durch Schutzstreifen gemäß DVGW Arbeitsblatt W400-1 zu sichern:

- bis DN 150 4 m (je 2 m ab Leitungsachse),
- über DN 150 bis DN 400 6 m (je 3 m ab Leitungsachse),
- über DN 400 bis DN 600 8 m (je 4 m ab Leitungsachse) sowie
- über DN 600 10 m (je 5 m ab Leitungsachse)

Die Schutzstreifen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Die im Plangebiet befindlichen Freileitungen und Maststandorte sind mit Zufahrtsmöglichkeiten zu Gunsten des Leitungsbetreibers vorzusehen.

### 20. Belange des Vermessungswesen

Vermessungs- und Grenzmarken dürfen entsprechend § 5 VermGeoG LSA nicht entfernt bzw. verändert werden. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen. Bei einem Eigentümerwechsel sind die neuen Eigentümer über das Vorhandensein der Festpunkte zu informieren.

### 21. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Gemäß § 8 GeoIDG besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. Gemäß § 9 GeoIDG besteht die Pflicht zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen sowie gemäß § 10 GeoIDG die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.

Bohrung bzw. Erdaufschlüsse für Brunnen oder Wärmepumpenanlagen sind gem. § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

### 22. Übergeordnete Verkehrswege

Entlang der Landesstraßen L66 und L85 sowie der Kreisstraße K1361 gelten die straßenrechtlichen Abstandsvorschriften des § 24 Abs. 1 und Abs. 2 StrG LSA. Dabei gilt außerhalb der Ortsdurchfahrten ein Anbauverbot in einer Entfernung von bis zu 20 m sowie eine Anbaubeschränkung in einer Entfernung von bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Innerhalb der Anbauverbotszonen sind Hochbauten generell unzulässig. Innerhalb der Anbaubeschränkungszonen bedürfen bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstige Nutzungen, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Gemäß § 24 Abs. 2c StrG LSA gilt allerdings in Bezug auf die Kreisstraße K1361 (entlang des SO1$_{EEG}$ und SO2$_{EEG}$) eine Ausnahme für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

### 23. Sichtdreiecke

Die Freihaltung von Sichtdreiecken von den Landesstraßen L66 und L 85 sowie von den Baugrundstücken auf die privaten Erschließungsstraßen werden nach den Vorgaben der RAL 2012 bzw. RASt 06 im städtebaulichen Vertrag zwischen der Welterbestadt Quedlinburg und dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart.

### 24. Flugsicherheit

Der regional bedeutsame Vorrangstandort Verkehrslandeplatz Ballenstedt befindet sich ca. 4 km südlich des Energieparkes Morgenrot (Teilflächen 2 und 3).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Tiefflugstrecke für Strahlflugzeuge. Bis zu einer Bauhöhe von 213 m über dem natürlichen Gelände ist nicht von einer Beeinträchtigung der Belange der Landesverteidigung auszugehen. Höhere Windenergieanlagen bedürfen einer militärischen Einzelfallprüfung.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

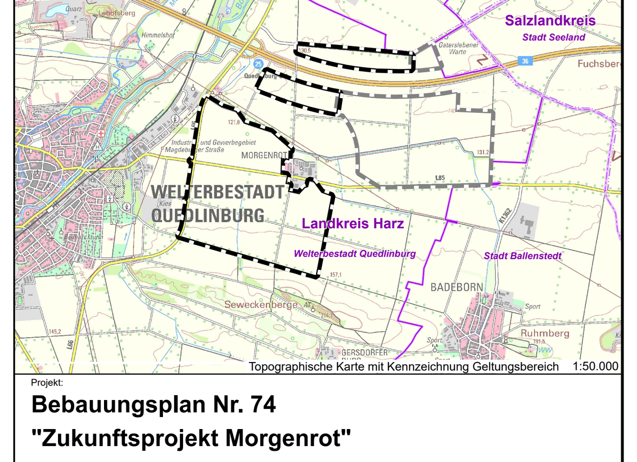
**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), Inhaltsübersicht, mehrfach geändert sowie §§ 60a und 86a neu eingefügt und § 62 neu gefasst durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10).

**Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA)** vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

*Hinweis: Die gegenüber dem 1. Entwurf geänderten oder aufgenommenen Inhalte sind im Dokument grau markiert bzw. wie folgt gekennzeichnet:*




Topographische Karte mit Kennzeichnung Geltungsbereich 1:50.000

Projekt:
**Bebauungsplan Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot" Welterbestadt Quedlinburg**

Planbezeichnung:
**Teil A - Planzeichnung**

Phase:
**2. ENTWURF**
**Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 22.06.2026**

Planträger:
Welterbestadt Quedlinburg
Markt 1, 06484 Quedlinburg


Planung:
GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Stammsitz Dresden
Tiergartenstraße 48, 01219 Dresden
Tel.: +49 351 47878-0 Fax: -78
E-Mail: info@gicon.de


Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Höhenbezug: DHHN 2016
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0

Maßstab: 1:5.000
Blattformat: 1950x900 (A0+)
Z.-Nr.: 250136G003
Revision: 0