



Welterbestadt Quedlinburg

Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“

Begründung 2. Entwurf

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

*Hinweis: Die gegenüber dem 1. Entwurf geänderten oder neu aufgenommenen
Inhalte sind im Dokument grau markiert.*

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 2 von 61

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan	4
1 Planungsgrundlagen	4
1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung	7
2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	11
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	11
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	12
2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	13
2.4 Welterbe, Denkmalschutz und Archäologie	13
2.5 Altlasten	15
3 Städtebauliches Konzept	15
3.1 Nutzungseignung	15
3.2 Städtebauliche Konzeption	18
3.3 Bestehende Erschließung	19
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung	19
3.3.2 Stadttechnische Erschließung	20
3.4 Geplante Erschließung	21
3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung	21
3.4.2 Stadttechnische Erschließung	22
4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	25
4.1 Raumordnung und Landesplanung	25
4.2 Flächennutzungsplanung	31
4.3 Weitere Planungen	33
5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	35
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	35
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	35
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	39
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	41
5.1.4 Verkehrsflächen	43
5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung	43
5.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen	48
5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren	49
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	52
5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten	52
5.2.2 Fassaden	52
5.2.3 Einfriedungen	53
5.2.4 Werbeanlagen	53
5.2.5 Äußere Gestaltung von Windenergieanlagen	53
5.3 Hinweise	54
Quellen	55
Anlagen	58
Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"	58

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 3 von 61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"	11
Abbildung 2: Schematischer Straßenquerschnitt (© Eigene Darstellung GICON®)	22
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem REP Harz 2009 sowie Darstellung des Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“	29
Abbildung 4: Legende zum Ausschnitt aus dem REPHarz 2009	30
Abbildung 5: Vorranggebiet Windenergienutzung VIII „Badeborn-Quedlinburg“ aus dem 2. Entwurf Sachlicher Teilplan "Erneuerbare Energien - Windenergienutzung" mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“	31
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“	32
Abbildung 7: Koordinaten für Windenergieanlagen innerhalb SO ₂ EEG bis SO ₄ EEG	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"	58
--	----

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die gebündelte Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen trägt diesen Anforderungen in besonderem Maße Rechnung. Die Konzentration gewerblicher und industrieller Entwicklungsflächen an einem leistungsfähigen Standort entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen, flächensparenden und ressourceneffizienten Raumentwicklung. Eine Standortkonzentration folgt zudem den Leitgedanken der Raumordnung. Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt formuliert als erstes Ziel eine nachhaltige Raumentwicklung (s. Z 1 LEP LSA 2010 und Z 2.1-1 LEP LSA 2026). Die bestehenden landesplanerischen Zielsetzungen zielen darauf ab, Gewerbe- und Industrieflächen insbesondere auf geeignete Standorte, an Zentrale Orte sowie leistungsfähige Industrie- und Gewerbeschwerpunkte zu konzentrieren. Zu diesen zählt die Welterbestadt Quedlinburg und wird als Zentraler Ort innerhalb der Planungsregion Harz genannt. Zunächst wurde die Welterbestadt Quedlinburg im REPHarz 2009 als regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen, anschließend mit dem LEP LSA 2010 jedoch bereits als landesbedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Industrieanlagen.

Hierdurch sollen wirtschaftliche Agglomerationsvorteile genutzt, Infrastrukturinvestitionen gebündelt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden werden. Der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt hebt dabei ausdrücklich hervor, dass über den Eigenbedarf hinausgehende Gewerbe- und Industrieflächen auf geeignete Schwerpunktstandorte konzentriert werden sollen, um leistungsfähige Wirtschaftsstandorte zu entwickeln und die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen.

Auch die regionalplanerischen Entwicklungsziele der Planungsgemeinschaft Harz unterstützen eine Bündelung von Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklungen an geeigneten Standorten. Die Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf verkehrlich gut angebundene und infrastrukturell leistungsfähige Bereiche trägt dazu bei, die regionale Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, zusätzliche Infrastrukturaufwendungen zu vermeiden und Freiräume dauerhaft zu sichern. Der Industriepark Morgenrot kann dies bieten. Konkret liegt eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A36 sowie technische Versorgungsleitungen (Kombination aus Hochspannungsleitung und Telekommunikation) vor, die direkt angebunden werden können.

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung im Land Sachsen-Anhalt besteht ein nachgewiesener Bedarf an insgesamt rund 300 ha Industrie- und Gewerbeflächen. /8/ Dabei zeigen die Anforderungen moderner Industrieansiedlungen, dass insbesondere großflächige, zusammenhängende Standorte mit einer Mindestgröße von 100 ha benötigt werden. Viele Investoren aus den Bereichen Produktion, Logistik, Energie- und Zukunftstechnologien

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 5 von 61

suchen heutzutage Flächen, die eine flexible Entwicklung größerer Betriebsstandorte ermöglichen und gleichzeitig Erweiterungspotenziale bieten. /8/

Zusätzlich zur Flächengröße sind die vollständigen Grundstücksverfügbarkeiten und ein schnelles Baurecht entscheidende Standortvorteile. Auch dies spricht für den Standort Morgenrot und stellt einen entscheidenden Vorteil gegenüber anderen Standorten dar. Gleichzeitig stellt das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz aus dem Jahr 2023 fest, dass in der Planungsregion Harz derzeit kein Flächennutzungspotenzial ausgewiesen wird, welches aktuell einen geeigneten Zuschnitt für eine Großansiedlung aufweist. Das Konzept bewertet den Standort Morgenrot aufgrund der ausgezeichneten Lagegunst und Anbindung sowie als Erweiterung des Gewerbegebietes Bicklingsbach als hervorragend für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. /8/

Vor diesem Hintergrund wird die Ausweisung einer zusammenhängenden, gebündelten Industriefläche von ca. 353 ha am Standort Morgenrot geplant. Die ursprünglich angedachten Gebietsentwicklungen in Quarmbeck und am Stobenberg werden zukünftig nicht mehr verfolgt. (Vgl. Kapitel 3.1) Die großflächige Ausweisung von über 350 ha ist durch die konkrete Nachfrage von Industrieunternehmen besonders aus dem Bereich der Halbleiterindustrie und als Entwicklung eines High-Tech Parks bedingt. /1/

Darüber hinaus bietet die Konzentration zusammenhängender Industrieflächen nicht nur Wettbewerbs- und wirtschaftliche, sondern auch ökologische Vorteile. Im Vergleich zur Entwicklung mehrerer räumlich getrennter Gebiete, ermöglicht ein zentraler Standort eine deutlich effizientere Nutzung von Flächen und Infrastruktur. Erschließungsstraßen, Knotenpunkte, Ver- und Entsorgungsleitungen, Regenrückhalteanlagen, Energieversorgungsanlagen sowie Maßnahmen des Immissionsschutzes können gemeinsam geplant, hergestellt und betrieben werden. Hierdurch reduziert sich der Flächenbedarf für die erforderliche technische Infrastruktur. Während bei mehreren Einzelstandorten jeweils eigenständige Erschließungs- und Versorgungssysteme erforderlich wären, können diese an einem konzentrierten Standort zusammengeführt werden. Dies führt zu einer Verringerung des Flächenverbrauches, einer wirtschaftlicheren Nutzung öffentlicher Investitionen und einer langfristig effizienteren Unterhaltung der Infrastruktur.

Darüber hinaus wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiräume räumlich gebündelt. Die Entwicklung an einem Standort vermeidet zusätzliche Zerschneidungen von Landschaftsräumen durch neue Straßen, Leitungen und technische Anlagen und trägt dazu bei, zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Biotopverbundstrukturen in anderen Bereichen zu erhalten. Durch die Reduzierung der Anzahl von getrennten Gewerbestandorten werden zudem Eingriffe in Natur und Landschaft auf einen räumlich begrenzten Bereich konzentriert.

Zusätzlich ermöglicht ein zusammenhängender Standort die Bildung industrieller Wertschöpfungskcluster. Die räumliche Konzentration mehrerer Unternehmen an einem Standort fördert die Entstehung von industriellen Netzwerken und Wertschöpfungsketten. Dies stärkt die regionale Wirtschaftskraft und erhöht die langfristige Standortstabilität. Die wie oben beschriebene sehr gute Anbindung und zentrale Lage in Deutschland stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar, da:

- Rohstoffe und Vorprodukte effizient angeliefert werden können,

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 6 von 61

- fertige Produkte schnell nationale und internationale Märkte erreichen,
- zusätzliche Belastungen des nachgeordneten Straßennetzes reduziert werden und
- die Erreichbarkeit für Beschäftigte verbessert wird.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur minimiert den Bedarf für kostenintensive Neubaumaßnahmen und ermöglicht eine zeitnahe Entwicklung des Industriegebiet Morgenrot. Ein weiterer wesentlicher Vorteil eines großflächigen, zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandortes liegt in den Möglichkeiten einer integrierten Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien. Hierfür ist der Energiepark Morgenrot geplant. Die räumliche Konzentration energieintensiver Nutzungen schafft günstige Voraussetzungen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung regenerativer Energie direkt am Standort. Auf den Dachflächen gewerblicher und industrieller Gebäude können großflächige Photovoltaikanlagen errichtet werden. Gleichzeitig liegen mit den Flächen entlang der Bundesautobahn A36 in unmittelbarer Nähe weitere Flächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen vor.

Die Kombination aus Industrie- und Energiepark Morgenrot bietet die Voraussetzungen für die Einbindung von Windenergieanlagen im Umfeld des Standortes. Die räumliche Nähe zwischen Energieerzeugung und Energieverbrauch ermöglicht eine direkte bzw. netznahe Nutzung des erzeugten Stromes durch die geplanten Betriebe. Dadurch können Netzverluste reduziert, Versorgungssicherheiten erhöht und die Standortattraktivität insbesondere für energieintensive Unternehmen gesteigert werden. Die Kombination aus Windenergie, Photovoltaik, Speichersystemen und intelligentem Energiemanagement bietet die Möglichkeit, einen erheblichen Teil des Energiebedarfes aus erneuerbaren Quellen zu decken und die Ziele des Klimaschutzes sowie der Energiewende aktiv zu unterstützen. Insbesondere energieintensive Unternehmen legen zunehmend Wert auf den Zugang zu erneuerbaren Energien, um Klimaschutzziele zu erreichen, regulatorische Anforderungen zu erfüllen und langfristig stabile Energiekosten sicherzustellen. Die Verfügbarkeit nachhaltiger Energiequellen erhöht daher die Attraktivität des Standortes erheblich und unterstützt die Transformation zu einer klimaneutralen Industrie.

Festzuhalten ist zudem, dass die Planung des Zukunftsprojektes Morgenrot nicht als bloße kommunale Gewerbeflächenvorsorge oder als übliche Eigenentwicklung der Welterbestadt Quedlinburg zu bewerten ist. Angesichts der vorgesehenen Verbindung von Industriepark, Energiepark, Speicherinfrastruktur und überregionaler Erschließung handelt es sich vielmehr um einen strategischen Sonderstandort mit regionaler und landesbedeutsamer Funktion. Die Planung dient der Vorsorge für industrielle Transformation, resiliente Produktionsketten, Rückverlagerung kritischer Wertschöpfung, verteidigungs- und sicherheitsrelevante Produktionsstrukturen, digitale Souveränität sowie energieintensive Zukunftsinfrastrukturen wie KI- und Rechenzentren. Diese Nutzungen beruhen nicht auf einer kontinuierlichen örtlichen Siedlungsentwicklung, sondern auf atypischen, von außen auf Land und Region einwirkenden Rahmenbedingungen. Sie sind daher als Sonderbedarf in die raumordnerische und bauleitplanerische Abwägung einzustellen. /2/

Der Verlust von Landwirtschaftlicher Fläche kann dahingehend gerechtfertigt werden, dass es sich lediglich um 3,3% des gesamten Vorranggebietes Landwirtschaft handelt, wobei 1,4%

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 7 von 61

des Energiepark Morgenrot nur zeitweise ihre Landwirtschaftsfunktion verlieren und 1,9 % des Vorranggebietes Landwirtschaft durch den Industriepark Morgenrot in Anspruch genommen werden. Mit der Neuauufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen Anhalt würde zukünftig das Vorranggebiet Landwirtschaft des REPHarz 2009 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ in größerem Umfang im Widerspruch zur Ausweisung eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „WES QLB an der BAB 36 und L66“ im neuen Landesentwicklungsplan stehen. /13/

Deshalb hat der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg in seiner Sitzung am 27.02.2025 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten (Beschlussvorlage BV-StRQ/002/25). Dieser Einleitungsbeschluss ist dem Stadtrat in seiner Sitzung am 16.04.2026 erneut zur Beschlussfassung, zur Anpassung der Planart und des Geltungsbereiches, vorgelegt wurden (BV-StRQ/023/26). Hintergrund ist die geplante Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Industrie- und Gewerbeflächen (Industriepark Morgenrot) sowie Flächen für Erneuerbare Energien in Form von Photovoltaik- und mit anteiliger Kombination von Windenergieanlagen (Energiepark Morgenrot). Der Energiepark Morgenrot dient der lokalen Erzeugung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien, der unmittelbar für den Betrieb des Industrieparkes Morgenrot genutzt werden soll.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ mehrheitlich Flächen für die Landwirtschaft aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB in Teilbereichen geändert werden (Beschlussvorlage BV-StRQ/001/25 vom 27. Februar 2025).

Des Weiteren berührt das Planvorhaben derzeit mehrere Ziele der Raumordnung, weshalb im Zusammenhang mit der 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg zwei Zielabweichungsverfahren vom REPHarz 2009 (ZAV I zum Industrie- und Gewerbegebiet und ZAV II zum Energiegebiet) geführt werden. Auch befindet sich derzeit der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt in der Neuauufstellung.

Dazu hat die Landesregierung den zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025 gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. /1/

1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Februar 2025 (BV-StRQ/002/25) beschlossen, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Dieses Verfahren wird mit Beschluss des Stadtrates vom

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 8 von 61

09.04.2026 (BV-StRQ/023/26) nicht weiterverfolgt werden, stattdessen wurde die Planart in einen klassischen Bebauungsplan geändert. Hintergrund dieser Verfahrensumstellung ist, dass die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes nicht mehr an die Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen bestimmten Vorhabenträger gebunden werden soll.

Mit der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Plangebietes geschaffen und langfristig gesichert. Gleichzeitig ermöglicht die gewählte Verfahrensart eine bedarfsgerechte Anpassung an zukünftige Anforderungen des Grundstücksmarktes sowie an sich wandelnde Investitions- und Nutzungsinteressen. Vor dem Hintergrund des bestehenden Interesses potenzieller Investoren an bereits planungsrechtlich vorbereiteten Entwicklungsflächen trägt die Aufstellung als Angebotsbebauungsplan dazu bei, die Flächenverfügbarkeit zu erhöhen und die zeitnahe Umsetzung von Bauvorhaben zu erleichtern. Die Verfahrensumstellung unterstützt somit eine nachhaltige und marktgerechte Entwicklung des Plangebietes und stärkt dessen Entwicklungsperspektiven im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen der Welterbestadt Quedlinburg.

Ungeachtet der Umstellung des Verfahrens wurde zur Sicherung der Planung und ihrer Umsetzung ein städtebaulicher Vertrag (BV-StRQ/074/25) abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur Erbringung und Finanzierung, der für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Planungsleistungen und Fachgutachten. Hierdurch wird eine geordnete Durchführung des Verfahrens gewährleistet, ohne die mit dem Angebotsbebauungsplan angestrebte Offenheit gegenüber unterschiedlichen zukünftigen Investoren und Vorhaben einzuschränken. Somit werden die folgenden Vorteile des klassischen Bebauungsplanes genutzt. Ein weiterer städtebaulicher Vertrag soll vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden, welcher insbesondere auf Fragen der Erschließung, des Naturschutzes und der Infrastrukturfolgekosten eingehen wird.

- Flexibilität & Nutzungsvielfalt: Es wird kein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan (wie beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 12 BauGB) benötigt. Die Bebaubarkeit ist weniger restriktiv, was Anpassungen an geänderte Bedürfnisse über einen längeren Zeitraum ermöglicht.
- Keine Investoren-Bindung: Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist durch einen Durchführungsvertrag mit einem bestimmten Vorhabenträger verbunden. Ein klassischer Bebauungsplan ist nicht an eine bestimmte Person oder ein spezifisches Projekt geknüpft.
- Keine Realisierungsfristen: Im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher oft Fristen zur Umsetzung vorsieht, um Brachflächen zu vermeiden, bestehen beim klassischen Bebauungsplan keine zeitlichen Beschränkungen bezüglich der Bebauung.
- Bessere Eignung für Gebietsentwicklung: Während der vorhabenbezogene Bebauungsplan häufig für Einzelprojekte genutzt wird, eignet sich der klassische Bebauungsplan ideal zur städtebaulichen Ordnung größerer Areale, ohne dass bereits alle Gebäudedetails im Aufstellungsverfahren abschließend feststehen müssen.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 9 von 61

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wird als zweistufiger Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dementsprechend erfolgen sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) als auch eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Für die Teilfläche 1 mit den GI 1 bis GI 9 (Industriepark Morgenrot) sowie für die als SO₁_{EEG} ausgewiesenen Bereiche der Teilflächen 2 und 3 zur Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen (Energiepark Morgenrot) wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Für die als SO₂_{EEG}, SO₃_{EEG} und SO₄_{EEG} ausgewiesenen Bereiche der Teilflächen 2 und 3 des Energieparks Morgenrot, in denen Photovoltaik- und Windenergieanlagen, sowohl kombiniert als auch Windenergieanlagen ohne Photovoltaik, vorgesehen sind, werden planungsrechtlich weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Damit werden die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan für diese Teilflächen nicht vollständig erfüllt. Die Beurteilung einzelner Belange wird daher für diese Bereiche auf die nachgeordneten Genehmigungsverfahren verlagert.

Es handelt sich insoweit um einen einfachen Bebauungsplan. Hintergrund dafür ist, dass die Flächen, auf denen Windenergieanlagen ermöglicht werden, möglichst weitgehend in der künftigen Fortschreibung des Teilregionalplanes Wind (Flächenziel 2032, Anlage zu § 3 Abs. 1 WindBG, Spalte 2) auf den Flächenbeitragswert anrechenbar sein sollen. Dafür darf der Bebauungsplan keine Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen enthalten (§ 4 Abs. 1 S. 5 WindBG; zu einer Ausnahme aus gestalterischen Gründen im SO₃_{EEG} s. die bauordnungsrechtliche Regelung Nr. 5.2.5). Wird die Höhe nicht festgesetzt, kann gem. § 16 Abs. 3 BauNVO insgesamt das Maß der Nutzung nicht festgesetzt werden. Alle Teilbereiche, in denen Windenergieanlagen zulässig sind (SO₂_{EEG}, SO₃_{EEG} und SO₄_{EEG}) werden deshalb als einfacher Bebauungsplan festgesetzt. Eine Differenzierung zwischen verschiedenen Nutzungsarten kommt wegen der multifunktionalen Nutzung der Flächen nicht in Betracht. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (vorliegend also im SO₂_{EEG}, SO₃_{EEG} und SO₄_{EEG}) richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, „im Übrigen“ aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Beurteilung einzelner Zulässigkeitsvoraussetzungen erfolgt daher für diese Bereiche erst in dem nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit insbesondere der Windenergieanlagen, Photovoltaikfreiflächenanlagen und ggf. Batteriespeicher richtet sich somit ergänzend nach § 35 BauGB. Da der Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft im Bereich des einfachen Bebauungsplanes auf Bebauungsplanebene nicht abschließend zu beurteilen ist, richtet sich auch die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung in diesem Bereich nicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Vielmehr erfolgt die verbindliche Ermittlung und Bewertung des Ausgleiches auf Genehmigungsebene nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz. Im Umweltbericht werden aber die Auswirkungen absehbarer zulässiger Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplanes bereits überschlägig bewertet. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass der Verwirklichung der Vorhaben zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Bereich des einfachen Bebauungsplanes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 10 von 61

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.06.2025 bis einschließlich 20.06.2025. Zeitgleich wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen weiterentwickelt und präzisiert. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wurde die Teilfläche 1 (Industriepark Morgenrot) nach Osten verschoben und grenzt nicht mehr unmittelbar an die Industrie- und Gewerbegebiete an der Magdeburger Straße und dem Bicklingsbach. Weitere Anpassungen erfolgten in den Teilflächen 2 und 3 in Bezug auf geplante Windenergieanlagen. Die Änderungen wurden vorgenommen, um erhebliche Beeinträchtigungen des UNESCO-Welterbes der Welterbestadt Quedlinburg, insbesondere der relevanten Sichtbeziehungen und Kulturlandschaft, zu vermeiden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.04.2026 bis einschließlich 01.06.2026. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

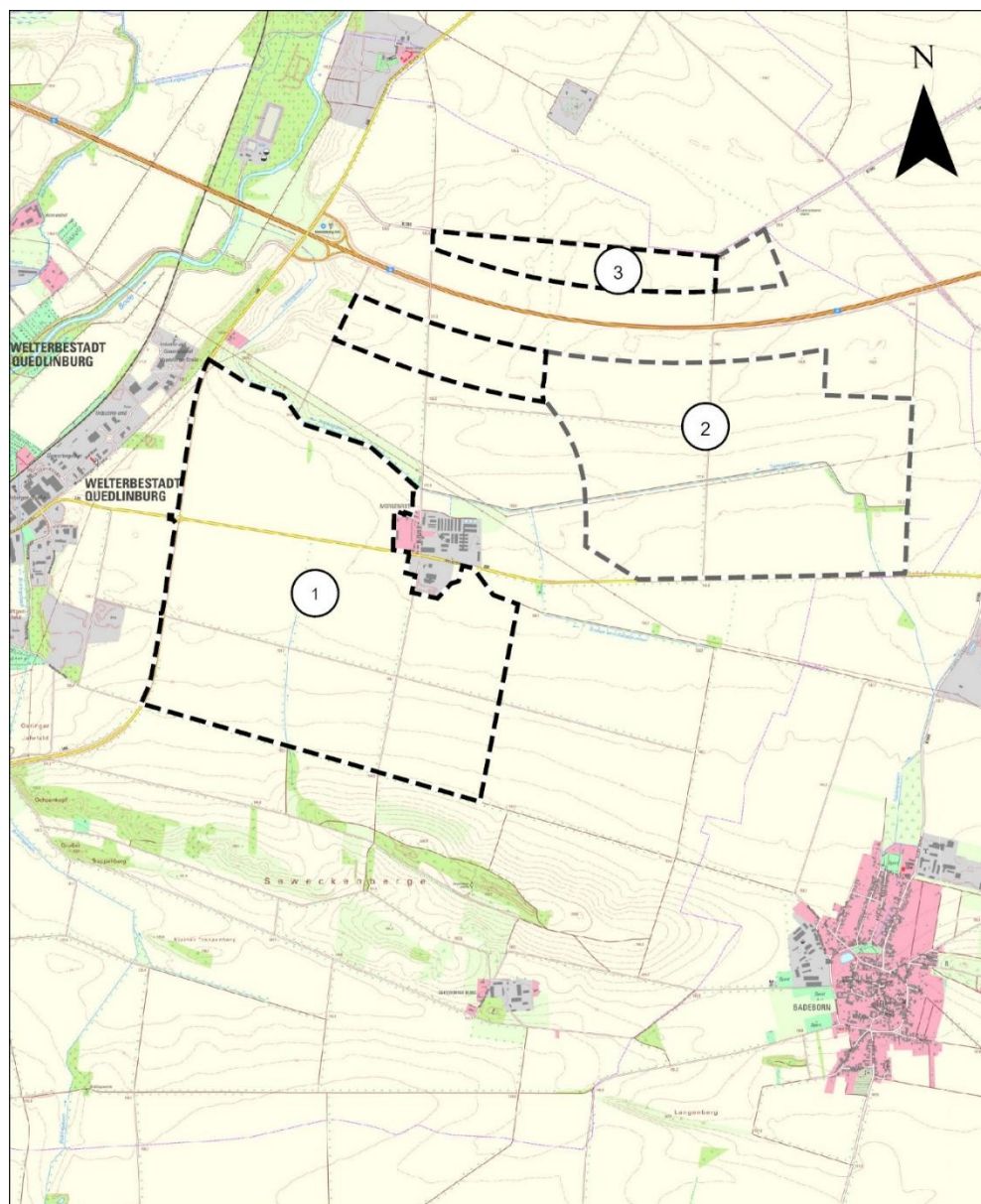
Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen weiter präzisiert. Mit der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit dem Zukunftsprojekt Morgenrot sowie der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde wurde die Ausgestaltung der Landesstraßen L66 und L85 hinsichtlich Dimensionierung sowie Möglichkeiten von zukünftigen Buchten für den ÖPNV oder auch mögliche Radwegeverbindungen geprüft und in die Planung mit aufgenommen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die methodische Vorgehensweise der Begründung zwischen und unter den Modulreihen von Solarmodulen für Photovoltaik angepasst.

Aufgrund der vorgenannten Anpassungen erfolgt eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Erstellung des 2. Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wird gleichfalls genutzt, um die zwischenzeitlich fortgeschriebenen Unterlagen und Gutachten der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugänglich zu machen.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches



Maßstab: 1:40.000

Raumbezug

Name: ETRS 1989 UTM Zone 32N

0 0,5 1 1,5 2
Kilometer

Quellennachweis: eigene
Darstellung nach LVerMGeo

Abbildung 1: Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst drei räumlich getrennte Teilbereiche, welche sich östlich der Welterbestadt Quedlinburg sowie südwestlich und nordöstlich des Ortsteiles Morgenrot befinden. Die Bundesautobahn A36, die beiden Landesstraßen L66 und L85 sowie die Kreisstraße K1361 verlaufen innerhalb bzw.

entlang der Teilgebiete und gewährleisten eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst insgesamt ca. 688 ha und gliedert sich in drei räumlich getrennte Teilflächen (vgl. Abbildung 1):

- ca. 353 ha entfallen auf Teilfläche 1 (nordöstlich der Welterbestadt Quedlinburg, westlich des Ortsteiles Morgenrot),
- ca. 288 ha auf Teilfläche 2 (nördlich bis östlich des Ortsteiles Morgenrot) und
- ca. 47 ha auf Teilfläche 3 (nördlich der BAB A36).

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ befinden sich in der Gemarkung Quedlinburg. Die betroffenen Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ sind unter den Anlagen in Tabelle 1 ersichtlich.

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wird im Bestand durch eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft geprägt und ist dem nördlichen Harzvorland zuzuordnen.

Durchzogen wird der Geltungsbereich durch den Tränkegraben, welcher ein Gewässer II. Ordnung ist. Er entspringt südlich der Teilfläche 1 in der Ortschaft Badeborn, verläuft in nordwestliche Richtung durch die Teilfläche 2 nördlich und östlich des Ortsteiles Morgenrot und mündet nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches in die Bode (Gewässer I. Ordnung). /4/

Südöstlich des Tränkegrabens verläuft der Graben vom Sülzebrunnen, der Richtung Nordwesten fließt und östlich des Ortsteiles Morgenrot in den Tränkegraben mündet.

Der Geltungsbereich der Teilbereiche 1 und 2 liegt überwiegend im Einzugsgebiet des Tränkegrabens, während kleinere Flächen des Teilbereiches 1 auch dem Einzugsgebiet des Grabens vom Sülzebrunnen zuzuordnen sind. Der Teilbereich 3 befindet sich im Einzugsgebiet der Bode. Die südliche Wasserscheide wird durch einen Höhenzug im Bereich der Seweckenberge gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ erstreckt sich mit seinen räumlich getrennten Teilflächen über ein Höhenniveau von etwa 120 m bis 158 m über Normalhöhennull (NHN). Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich im Bereich des Tränkegrabens, während die höchste Erhebung an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt. Beide Punkte liegen innerhalb der Teilfläche 1. /4/

Das Höhenniveau innerhalb der Teilfläche 2 reicht von etwa 124 m bis 143 m über NHN. Die Teilfläche 3 weist mit einem Höhenniveau von etwa 130 m bis 138 m über NHN die geringsten Reliefunterschiede auf. /4/

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 13 von 61

In den Teilflächen 1 und 3 befindet sich jeweils der niedrigste Höhenpunkt des Geländes im Nordwesten des Geltungsbereiches. Das Gelände steigt innerhalb der jeweiligen Teilfläche Richtung Südwesten an. In der Teilfläche 2 steigt das Geländeniveau hingegen Richtung Nordwesten an. /4/

Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist überwiegend gering bis sehr gering, sodass eine flächendeckende Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich nur eingeschränkt möglich ist. Detaillierte Aussagen hierzu werden im Rahmen laufender Baugrunduntersuchungen weiter konkretisiert.

2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ befinden sich nordöstlich des Siedlungskörpers der Kernstadt, innerhalb einer großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsfläche und werden größtenteils von dieser umgeben.

Die Teilfläche 1 wird im Westen durch die L66 sowie im Süden und Osten durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt und liegt westlich der bereits bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen. Diese umfassen den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bicklingsbach“ mit der 1. Änderung im Ortsteil Quedlinburg, den Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße“ mit den Änderungen 2 bis 3 sowie den Bebauungsplan Nr. 30 „Erweiterung Magdeburger Straße“. Nördlich angrenzend wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Autohof Groß Orden“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tank- und Rastanlage gefasst.

Die Teilflächen 1 und 2 umschließen den Ortsteil Morgenrot. Die Teilfläche 2 grenzt im Osten an die Gemarkung Badeborn (Stadt Ballenstedt), während sich die Teilfläche 3 im Norden in der Nähe des Gemeindegebietes Dittfurt befindet.

Im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Morgenrot wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „PV-Park Morgenrot“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen gefasst.

Die Bundesautobahn A36 trennt die beiden Teilflächen 2 und 3 räumlich voneinander.

2.4 Welterbe, Denkmalschutz und Archäologie

Seit 1994 ist die mittelalterliche Innenstadt von Quedlinburg als UNESCO-Welterbe geschützt. Der Managementplan sichert den langfristigen Erhalt und die nachhaltige Entwicklung der Altstadt. Der Stadtgrundriss und die originale Bausubstanz machen die Altstadt authentisch erlebbar, während die ungestörte Silhouette Quedlinburgs in der Harzlandschaft zum außergewöhnlichen Wert beiträgt. /18/

Im Flächennutzungsplan von 1998 sind Sichtachsen auf die Stadtsilhouette dargestellt. Diese ermöglichen Ausblicke auf markante Bauwerke. Diese Planung wurde durch die

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 14 von 61

Sichtachsenanalyse von 2012 ergänzt und im Welterbemanagementplan von 2013 festgeschrieben. /14/, /17/

Zur Abklärung der Welterbeverträglichkeit wurde ein Gutachten beauftragt. Dieses hat zum Ziel, die potenziellen Auswirkungen des geplanten Vorhabens „Zukunftsprojekt Morgenrot“ auf den außergewöhnlich universellen Wert des Welterbes „Stiftskirche, Schloss und Altstadt von Quedlinburg“ zu evaluieren. Die Untersuchung erfolgte gemäß der für Welterbeverträglichkeit geforderten Leitfäden und umfasst folgende methodischen Schritte:

- Ermittlung von Attributen des außergewöhnlich universellen Wertes sowie diese unterstützende Werte,
- Analyse der Sensitivität der umgebenden Landschaft (Wider Setting),
- kulturhistorische Analyse,
- fotografische Dokumentation und Visualisierung des geplanten Projektes von kulturhistorisch relevanten Sichtpunkten aus,
- Identifikation und Bewertung von Auswirkungen auf Attribute des Welterbes sowie
- Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen und Empfehlungen.

Die Leitfäden schreiben vor, dass sogenannte kumulative Effekte, in diesem Fall insbesondere die Auswirkungen weiterer Windkraftplanungen in der Planungsregion Harz, zu berücksichtigen sind. Um solche möglichen kumulativen Aspekte beurteilen zu können, wurden auch die Planungen der Nachbargemeinden Quedlinburgs innerhalb der Welterbeverträglichkeitsprüfung berücksichtigt. /14/, /15/

Die Gesamtbetrachtung des geplanten Projektes von diesen Sichtpunkten aus zeigte zunächst, dass für innerstädtische Sichtpunkte (Schlossterrasse, Münzenberg) sowie Sichtpunkte westlich Quedlinburgs (Altenburgwarte) hohe negative Auswirkungen durch einige der geplanten Windenergieanlagen zu erwarten sind. Für den Sichtpunkt (Streckensicht an der Landesstraße L66) östlich von Quedlinburg waren ebenfalls hohe negative Auswirkungen festzustellen. Sichtpunkte südöstlich der Stadt zeigten mittlere negative Beeinträchtigungen. In allen betrachteten Fällen war darüber hinaus mit sehr problematischen kumulativen Effekten durch die weiteren Windeignungsvorhabensbereiche in benachbarten Gemeinden (Windpark Schmiedestein Ost/West sowie die Restflächen des Vorhabensbereiches Morgenrot) zu rechnen (Barriereeffekte, Verriegelungstendenzen, technische Überprägung des Landschaftsraumes).

Vor dem Hintergrund der dargestellten Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette und des Maßstabsgefüges von deren prägenden Dominanten sowie der visuellen Überprägung des weiteren Landschaftsraumes wurden mit Durchführung der Welterbeverträglichkeitsprüfung folgende Minderungsmaßnahmen vorgenommen:

- Keine Flächenausweisung westlich der Landesstraße L66.
- Festlegung gestaffelter zulässiger Gebäudehöhen im Industriepark Morgenrot (GI 1 wird nunmehr auf eine maximale Höhe von 18 m für baulichen Anlagen begrenzt).
- Entfall bzw. Verschiebung einzelner Planflächen für Windenergieanlagen sowie die Aufnahme eines weiteren sonstigen Sondergebietes für Photovoltaikfreiflächenanlagen in

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 15 von 61

Kombination mit einer Höhenbeschränkung von maximal 250 m für Windenergieanlagen (SO₃_{EEG}).

Durch die benannten Anpassungen im Planvorhaben erfolgt in der Welterbeverträglichkeitsprüfung die Schlussfolgerung, dass die zu erwartenden negativen Auswirkungen des geplanten „Zukunftsprojektes Morgenrot“ auf (Schlüssel)Attribute des Welterbes erheblich reduziert werden können.

Die Belange des Quedlinburger Welterbes beziehen sich nicht nur auf die Welterbestadt Quedlinburg selbst. Durch die Planung weiterer Windenergieflächen und -vorhaben durch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz und der Nachbargemeinden Quedlinburgs könnten negative kumulative Effekte für dessen Welterbe eintreten. Deshalb sind konkrete WEA-Planungen in den einzelnen Vorhabensbereichen der Planungsregion Harz unmittelbar durch Einzelfallprüfungen hinsichtlich ihrer Welterbeverträglichkeit ebenfalls zu überprüfen.

Denkmale sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG ST gesetzlich geschützt, unabhängig von ihrer Aufnahme in die Denkmalliste. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Denkmäler bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand zahlreiche archäologische Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchG ST. Dazu zählen u. a. Siedlungsareale und Bestattungsplätze aus dem Neolithikum, der Bronzezeit und der Eisenzeit, die insbesondere im westlichen und nordwestlichen Abschnitt der Teilfläche 1 sowie im Randbereich der Hochflächen zur Bode und zum Bicklingsbach dokumentiert sind.

Auch im Bereich der Teilfläche 2 liegen Hinweise auf eine mittelalterliche Dorfwüstung (Sülten), den Standort einer Warte sowie weitere Grabhügel vor. Der genaue Umfang und die räumliche Ausdehnung vieler dieser Kulturdenkmale sind derzeit noch nicht abschließend bekannt. Aufgrund der topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie vergleichbarer Fundregionen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet weitere bislang unbekannte archäologische Strukturen vorhanden sein können.

2.5 Altlasten

Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können Auflagen hinsichtlich der Kampfmittelfreigabe gestellt werden, welche vom Bauherrn zu berücksichtigen sind.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzungseignung

Der Standort zwischen der Kernstadt Quedlinburg und dem Ortsteil Morgenrot wird für eine gewerblich-industrielle Erweiterung als geeignet eingestuft. Zum einen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ durch die Bundesautobahn A36, die Landesstraßen L85 und L66 sowie die Kreisstraße K1361 bereits an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr sehr gut angebunden.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 16 von 61

Für die kommende Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz wurde in 2022/2023 das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz erarbeitet. Hierfür wurden der gesamte Landkreis Harz sowie der westliche Bereich des Landkreises Mansfeld-Südharz untersucht. /8/

In der Bedarfsanalyse wurde für die Planungsregion bis 2040 ein Gesamtbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen von ca. 300 ha geschätzt. Inklusive Großansiedlungen wurde ein Bedarf von ca. 420 ha für die Planungsregion Harz angegeben. (Vgl. Kapitel 1.1 Gleichzeitig wird festgestellt, dass in der Planungsregion Harz derzeit kein Potenzial in bestehenden Flächennutzungsplänen ausgewiesen wird, welches aktuell einen geeigneten Zuschnitt für eine Großansiedlung aufweist. Ausnahme ist hier Quarmbeck, wo die Planung jedoch nicht weiterverfolgt werden soll. /8/

Im regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzept 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.
- Innerhalb des Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für die Planungsregion Harz 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 B-Plan 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. /4/, /8/, /16/

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.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 17 von 61

Allerdings haben sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassende Probleme bei der Flächenbereitstellung ergeben. Die Flächen sind durch Altlasten und Kampfmittel belastet. Aus diesem Grund ist es vorgesehen, diese beiden Aufstellungsverfahren nicht mehr fortzuführen (Aufhebungsbeschlüsse BV-StRQ/020/26 und BV-StRQ/024/26).

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 Sonderbaufläche Wind eine Gewerbliche Baufläche machte, wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2013 rechtswirksam. Allerdings wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es vorgesehen diese Fläche wieder als Fläche für Landwirtschaft darzustellen.

Der § 4 EEG sieht bundesweit eine Steigerung der installierten Leistung von Windenergieanlagen an Land auf 160 Gigawatt im Jahr 2040 sowie von Solaranlagen auf 400 Gigawatt im Jahr 2040 vor.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches und der Einführung der § 245e BauGB sowie § 249 BauGB kommt der Windenergie eine Sonderstellung unter den erneuerbaren Energien zu. Der § 245e BauGB enthält u. a. eine sogenannte Gemeindeöffnungsklausel. Diese ermöglicht es Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen Windenergiegebiete auch außerhalb von regionalplanerischen Vorranggebieten auszuweisen. Das bedeutet, dass Kommunen eigene Flächen für Windenergieanlagen planen können, auch wenn diese nicht von den Regionalplänen vorgesehen sind.

Die Welterbestadt Quedlinburg macht von der Möglichkeit des § 245e BauGB Gebrauch, bereits vor Erreichen der im Windenergieflächenbedarfsgesetz festgelegten Flächenbeitragswerte ein Windenergiegebiet bauleitplanerisch auszuweisen. Hierdurch soll eine frühzeitige räumliche Steuerung der Windenergienutzung im Gemeindegebiet sichergestellt sowie der Ausbau erneuerbarer Energien im Sinne des § 2 EEG unterstützt werden. Die Ausweisung dient zugleich der Konzentration geeigneter Standorte, der Vermeidung einer ungesteuerten Inanspruchnahme des Außenbereiches sowie der Konfliktminimierung gegenüber konkurrierenden Nutzungen und schutzwürdigen Belangen. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen geordneten und beschleunigten Ausbau der Windenergie bereits vor Erreichen der regionalen bzw. landesweiten Flächenziele zu schaffen. Gleichzeitig beurteilt die Welterbestadt Quedlinburg die Ausweisung des Windenergiegebietes trotz der Lage innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich bleibt und dem Ausbau der Windenergie gemäß § 2 EEG ein überragendes öffentliches Interesse zukommt.

Gemäß § 249c Abs. 2 BauGB soll ein Beschleunigungsgebiet nicht geplant werden in einem Gebiet mit landesweit bedeutenden Vorkommen mindestens einer durch den Ausbau der Windenergie betroffenen Vogelart, Im Falle des Zukunftsprojektes Morgenrot betrifft dies den Rotmilan.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 18 von 61

Durch Vermeidungsmaßnahmen wird ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG prognostisch zwar nicht ausgelöst, da aber nicht geklärt ist, ob für das Kriterium „zu erwarten“ nach § 249c Abs. 2 S. 2 BauGB Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden können, wird vorsorglich davon abgesehen, ein Beschleunigungsgebiet für Windenergie an Land gemäß § 249c BauGB im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Mit der Umsetzung des Energieparkes Morgenrot mit dem Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ werden somit die energiepolitischen Ausbauziele des Bundes grundsätzlich unterstützt.

In Bezug auf die Nutzung von Solarenergie ist es aufgrund der geringen Strahlungsenergie in Deutschland von etwa 300 bis 600 W/m² erforderlich, Photovoltaikfreiflächenanlagen großflächig anzulegen. Hierbei stehen insbesondere die Kommunen mit ihrer Planungshoheit gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG in der Pflicht, ausreichend großräumige Flächen zur Verfügung zu stellen.

Eine Anwendung von Agri-PV, bei der gleichzeitig eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Solarstromerzeugung in Form von aufgeständerten PV-Anlagen ermöglicht würde, scheidet für den Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ aus. Es würden größere Reihenabstände und Durchfahrtshöhen erforderlich, was zu massiven Leistungsverlusten in der Stromerzeugung führen würden.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Klima können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

3.2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von drei Teilflächen geschaffen.

Die Teilfläche 1 grenzt im Westen an die Trasse der Landesstraße L66, im Süden und Osten an Flächen für die Landwirtschaft sowie im Nordosten an den Ortsteil Morgenrot. Auf dieser Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, ggf. auch mit Bedarf an (sehr) großen zusammenhängenden Flächen geschaffen werden. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan in der Teilfläche 1 (Industriepark Morgenrot) die Festsetzung großer Baufelder (und Baufenster) vor, die nur von wenigen (privaten) Erschließungsstraßen untergliedert werden. Der genaue Zuschnitt der Baufenster und die Lage der Erschließungsstraßen basiert dabei auf Grundannahmen für einen künftigen Bedarf, stellt aber nicht den „Kern“ der Konzeption bzw. keinen Grundzug der städtebaulichen Planung dar. Insofern entspricht es den Zielen des Bebauungsplanes, sollten zukünftig Baugrundstücke zusammengelegt werden und (private) Erschließungsstraßen entfallen.

Die Teilflächen 2 und 3 dienen der Errichtung von Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien. Im Zentrum beider Flächen sind vorrangig Windenergieanlagen in Kombination mit PV-Anlagen vorgesehen. Aufgrund von einzuhaltenden Abstandsflächen (u. a. Abstand zu Verkehrsanlagen, Siedlungsabstand, Freileitungen) sowie den Auswirkungen auf vorhandene Sichtbeziehungen auf die Welterbestadt Quedlinburg, sind in den westlichen Bereichen der

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 19 von 61

Teilflächen 2 und 3 ausschließlich PV-Anlagen sowie deren erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

Für die Zulässigkeit von Windenergieanlagen wurden folgende Annahmen und Schutzabstände zugrunde gelegt:

- Anlagentyp VESTAS V172 (Rotordurchmesser: 172 m, Nabenhöhe: 199 m, Gesamthöhe 285 m),
- Pufferzone Welterbegebiet: 3.750 m,
- Wohngebäude Morgenrot: 1.000 m,
- Bundesautobahn A36: 200 m,
- Freileitungen (110-kV & 380-kV): 150 m sowie
- Bundes-, Landes- und Kreisstraßen B6, L66, L85 und K1361: 130 m.

Durch die Umsetzung des Energieparkes auf den Teilflächen 2 und 3, kann der in Teilfläche 1 geplante Industriepark künftig mit lokal erzeugter, regenerativer Energie versorgt werden. (Vgl. Kapitel 1.1 Damit steht das Planvorhaben im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des EEG auf die Erhöhung des Anteiles der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. (Vgl. Kapitel 3.1

Zur Erreichung des Beitragswertes sollen in der Planungsregion vorhandene Vorranggebiete für Wind nach Möglichkeit zuerst erweitert werden. Der zweite Entwurf des sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien - Windenergienutzung“ für die Planungsregion Harz, sieht die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen als Windenergiegebiet vor. /9/

3.3 Bestehende Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wird im Bestand durch zahlreiche bestehende Infrastrukturen erschlossen. Dazu zählen die Bundesautobahn A36 zwischen den Teilflächen 2 und 3 sowie die in der Teilfläche 1 verlaufenden Landesstraßen L66 und L85, welche somit eine überregionale Verkehrsanbindung garantieren. Die Teilfläche 3 ist darüber hinaus über die Kreisstraße K1361 erschlossen und ist ebenfalls mit der Landesstraße L66 verbunden.

Das westlich gelegene Industrie- und Gewerbegebiet „Magdeburger Straße“ verfügt über einen Zugang zum Schienenverkehr.

Längs der Bundesautobahn A36 gilt gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) eine Anbauverbotszone. Innerhalb von 40 Metern bei Autobahnen und 20 Metern bei Bundesstraßen (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) dürfen keine Hochbauten oder baulichen Anlagen errichtet werden, die über Zufahrten an die Straßen angebunden werden. Ausnahmen bestehen für Aufschüttungen, Abgrabungen und technische Einrichtungen für Telekommunikationsdienste. Änderungen oder Nutzungsänderungen innerhalb dieser Zone benötigen die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 20 von 61

Entlang der Landesstraßen L66, L85 sowie der Kreisstraße K1361 gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten keine Hochbauten innerhalb einer Entfernung von bis zu 20 Metern vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet werden dürfen. Dies betrifft auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges. Ausgenommen sind jedoch technische Einrichtungen, die für die Bereitstellung öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste erforderlich sind. Des Weiteren bedürfen bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen in einem Abstand bis zu 40 Metern vom äußeren Rand der Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten an diese Straßen angeschlossen sind, der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. (Vgl. § 24 StrG LSA)

3.3.2 Stadttechnische ErschließungTrinkwasserversorgung

Im Bereich des Industrieparkes verläuft die Hauptversorgungsleitung für den Ortsteil Morgenrot. Diese Trinkwasserleitung (DN 150) ist für die Erschließung des Plangebietes nicht ausreichend dimensioniert. Vor Ansiedlung der ersten Abnehmer ist der Neubau einer getrennten Zuleitung vorzunehmen.

Grundstücksentwässerung

Durch die Teilfläche 1 verlaufen parallel zur südlichen Planstraße die Schmutzwasserdruckleitung DN 100 einschließlich Steuerkabel für die Entsorgung der Gemeinde Badeborn. Diese Druckleitung kann nicht zur Entsorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ genutzt werden, da die Kapazitätsgrenzen erreicht sind.

Gas

Innerhalb der Planflächen verlaufen die Gashochdruckleitungen TN 418.01 (DN 200/DP 16) und TN 418.0112 (DN 150/DP 16), jeweils mit beidseitigen Schutzstreifen von 2 m Breite. Die Gashochdruckleitung wird samt der Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Eine Bebauung des GI 1 kann erst nach Verlegung der Leitung erfolgen. Dazu sind Abstimmungen mit Leitungsbetreiber erforderlich.

Die Leitungen führen von Süden aus durch die Teilfläche 1 bis zur Kreisstraße K1361 und verlaufen anschließend entlang dieser Straße durch Teilfläche 3 in östlicher Richtung.

Strom

Innerhalb der Teilfläche 1 befinden sich Mittelspannungskabelanlagen der Stadtwerke Quedlinburg mit Schutzstreifen. Die Leitung wird nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Im Bereich des Immissionsschutzwalles bedarf es vorab der Umsetzung von geplanten Maßnahmen der vorherigen Zustimmung der Stadtwerke Quedlinburg. Sollten im Zuge der Planung oder Umsetzung Verlegungen, Anpassungen oder

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 21 von 61

Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Leitungsanlagen erforderlich werden, sind diese frühzeitig mit den Stadtwerken Quedlinburg abzustimmen.

Freileitungen

In der Teilfläche 1 (nordwestlich des GI 1) verläuft eine 110-kV-Freileitung. Diese wird mit einem einzuhaltenden von mit einem einzuhaltenden Schutzstreifen von 60 m (beidseitig jeweils 30 m vom Leitungsmast) berücksichtigt. Außerhalb des Geltungsbereiches der Teilfläche 1 verläuft eine 380-kV-Leitung, welche sich nicht auf die Planung auswirkt.

In der Teilfläche 2 verläuft eine 110-kV-Freileitung. Diese wird mit einem allgemein einzuhaltenden Schutzstreifen von 60 m (beidseitig jeweils 30 m vom Leitungsmast) sowie einem einzuhaltenden Schutzstreifen von 280 m (beidseitig jeweils 140 m vom Leitungsmast) für Windenergieanlagen berücksichtigt.

Telekommunikation

Innerhalb der Teilfläche 1 befinden sich Telekommunikationsleitungen. Eine dieser Leitung verläuft von der Straße „Magdeburger Straße“ über die Landesstraße L85, in Richtung des Ortsteiles Morgenrot.

3.4 Geplante Erschließung**3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Anbindung über bestehende Erschließungstrassen sowie die Nutzung vorhandener Feldwege 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.

Zur inneren Erschließung des Industrieparkes werden private, zweispurige Straßen mit einer Fahrbahnbreite von jeweils 3,5 m vorgesehen, welche an die Landesstraßen L66 und L85 angebunden sind. Um eine ausreichende Erschließung sicherzustellen und zugleich Spielräume für eine spätere Unterteilung bzw. Konkretisierung des Straßenraumes zu ermöglichen, wird für die Straßen der inneren Erschließung eine Gesamtbreite von 17,5 m festgesetzt.

Beim Bau von Privatzufahrten ist zum Nachweis des Bedarfes der Landesstraßenbaubehörde eine verkehrstechnische Untersuchung vorzulegen.

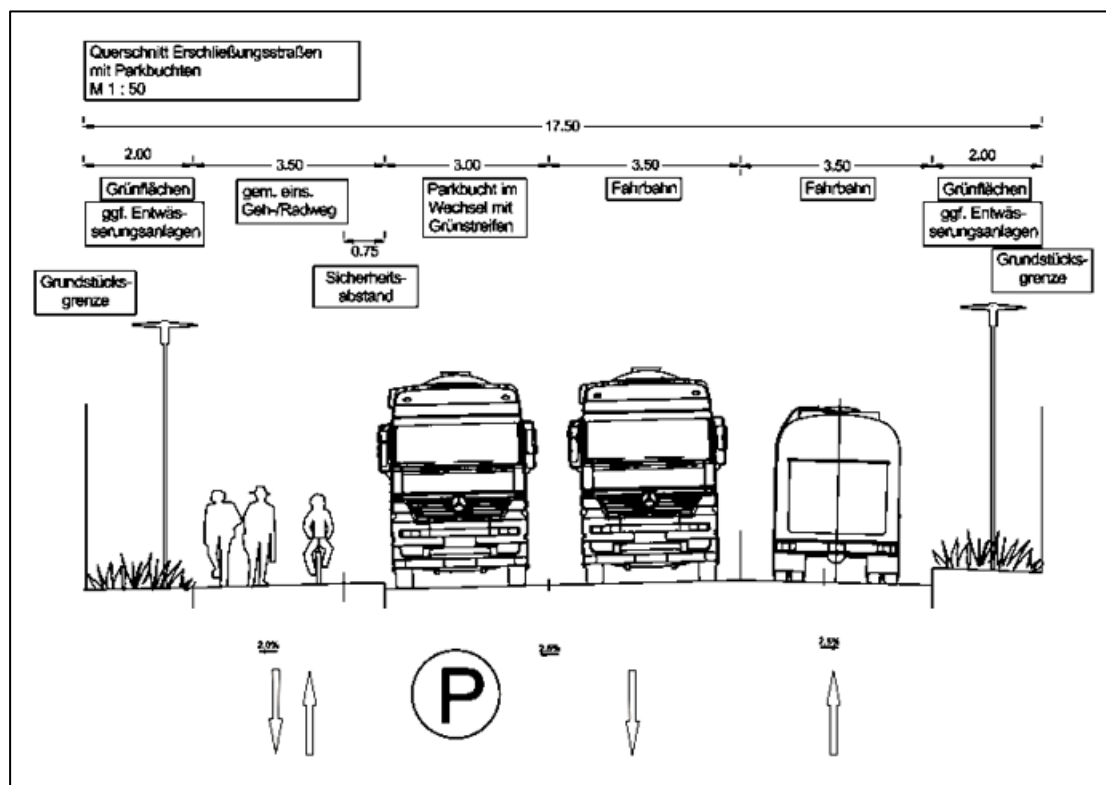


Abbildung 2: Schematischer Straßenquerschnitt (© Eigene Darstellung GICON®)

Diese Breite ermöglicht es, in nachgeordneten Verfahren unter anderem Parkbuchten, Gehwege, Radverkehrsanlagen sowie begleitende Grünstreifen inkl. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie mögliche Entwässerungsanlagen zu integrieren.

Durch die Anbindung an die Landesstraßen L66 und L85 sowie die planungsrechtliche Vorbereitung für den ÖPNV und für Radverkehrsanlagen soll eine leistungsfähige und zugleich nachhaltige verkehrliche Erschließung des Industrieparkes gewährleistet werden. (Vgl. Anlage Verkehrsuntersuchung Zukunftsprojekt Morgenrot, Teil Industriepark, Welterbestadt Quedlinburg)

3.4.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

Eine Grundversorgung des Industrieparkes Morgenrot mit Trinkwasser ist mit Anschluss an das angrenzende Trinkwassersystem des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) generell möglich, aber grundsätzlich abhängig von den im Industriepark Morgenrot später tatsächlich benötigten Mengen an Trinkwasser.

Derzeit steht für die Versorgung des Industrieparkes eine Menge von ca. 60.000 m³/a zur Verfügung. Diese Menge wird von der Aufbereitungskapazität des Wasserwerkes begrenzt. Ein wesentlich höherer Wasserbedarf kann ausschließlich über die Errichtung einer weiteren Ausbaustufe zur Trinkwasseraufbereitung abgedeckt werden. Der Bedarf ist zur Tätigung dafür erforderlicher Investitionen mit zeitlichem Vorlauf beim Zweckverband

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 23 von 61

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) anzumelden. Für die Abdeckung höherer Spitzenverbrauchswerte ist ein Zwischenspeicher auf der Planfläche zu errichten.

Die Erschließung des Industrieparkes Morgenrot mit Trinkwasser ist zwischen dem Investor und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) vertraglich zu vereinbaren.

Grundstücksentwässerung

Das in den sonstigen Sondergebieten (Energiepark Morgenrot) anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

Der Industriepark Morgenrot ist im Trennsystem zu erschließen. Das heißt im vorliegenden Fall, dass Schmutzwasser der öffentlichen Kläranlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) für eine ordnungsgemäße Behandlung zuzuführen ist.

Das Niederschlagswasser ist dezentral zurückzuhalten, zu behandeln und direkt in ein Gewässer abzuleiten. Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung nach § 8 WHG.

Der Anschlusspunkt für das Schmutzwasser ist die Pumpstation im Gewerbegebiet Groß Orden in Quedlinburg. Die Trassenführung der Anlagen zur Schmutzwasserableitung sind grundsätzlich im öffentlichen Raum vorzusehen. Die Nutzung anderer als öffentlicher Grundstücke muss mit dem Eigentümer und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) abgestimmt werden.

Die Pumpstation und die anhängende Druckleitung müssen im Rahmen der Angaben der zu erwartenden Schmutzwassermenge überprüft werden, ob diese die anfallenden Schmutzwässer auch abführen können. Gegebenenfalls sind Änderungen notwendig.

Die Technischen Anschlussbedingungen sind Bestandteil der Abwasserentsorgungssatzung und stehen auf der Internetseite des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) zur Verfügung.

Anfallendes Prozessabwasser ist im Kreislauf zu führen bzw. dezentral zu entsorgen. Die zentralen Abwasseranlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) haben für die Aufnahme von Industrieabwasser keine Kapazitäten. Für jegliche/s sich ansiedelnde Unternehmen sind die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO) bindend. Dies gilt insbesondere für die im Abwasser einzuhaltenden Grenzwerte. Je nach Art des Unternehmens sind ggf. Vorbehandlungsanlagen erforderlich.

Löschwasserbereitstellung

Eine Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Bereitstellung von ausreichend Löschwasser im Brandfall liegt in Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 24 von 61

Bei geplanten Saugstellen (z. B. Saugrohren oder -schächten) sind entsprechende Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge nachzuweisen.

Für eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit folgendem Mindestleistungsvermögen für eine Dauer von mindestens zwei Stunden vorzusehen:

- Industrie- und Gewerbegebiet: 96 m³/h
- -Sondergebiet: 48 m³/h

Die erste Löschwasserentnahmestelle muss innerhalb einer maximalen Entfernung von 150 m Luftlinie erreichbar sein. Die vollständige erforderliche Löschwassermenge muss über Entnahmestellen innerhalb eines Radius von höchstens 300 m zur Verfügung stehen. Entnahmestellen mit einer Leistung von mindestens 400 l/min (entspricht 24 m³/h) sind vertretbar, sofern die Gesamtlöschwassermenge innerhalb des genannten Radius über maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder zu kennzeichnen.

Energieversorgung

Das Plangebiet wird über die auf den Teilflächen 2 und 3 neu zu errichtenden Versorgungsanlagen des Energieparks zum großen Teil mit lokal erzeugter, regenerativer Energie beliefert.

Im Rahmen weiterführender Genehmigungsverfahren sind in Abhängigkeit vom tatsächlich erforderlichen Stromverbrauch des/r sich ansiedelnden Unternehmen/s die zur Verfügung stehenden Kapazitäten ggf. durch Einbeziehung des örtlichen Stromversorgers abzuklären.

Telekommunikation

Im Bereich der Planung ist auf die Lage vorhandener Telekommunikationsanlagen Rücksicht zu nehmen. Eine Veränderung oder Verlegung dieser Anlagen darf nur mit Zustimmung des Netzbetreibers erfolgen. Erfordert die Maßnahme eine Umlegung, ist die Telekom frühzeitig (mind. 16 Wochen vor Beginn) durch die bauausführende Firma zu informieren, um eine rechtzeitige Bauvorbereitung zu ermöglichen. Vor Baubeginn ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen; die technischen Vorgaben der Telekom, insbesondere die Kabelschutzanweisung, sind zu beachten. Sollten zusätzliche Telekommunikationsanschlüsse benötigt werden, ist mind. vier Monate vor Baubeginn Kontakt mit dem Netzbetreiber aufzunehmen, um eine wirtschaftlich und technisch angemessene Versorgung sicherzustellen.

Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Industriepark Morgenrot, welche einer gewerblichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden, sind im Rahmen der abfallrechtlichen bzw. satzungsrechtlichen

Vorgaben der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (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. /1/

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 dabei u.a. relevant:

Z 1: Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten.

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.

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. /1/

Z 56: Die Ausweisung 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. /1/

Z 58 benennt Quedlinburg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. 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. /1/

Das Vorhaben weist eine Größenordnung auf, die im Kontext des Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes Harz (2023) einzuordnen ist. Dieses prognostiziert für die Planungsregion Harz bis zum Jahr 2040 einen Bedarf von etwa 420 ha Gewerbeflächen.

Z 60: Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. /1/

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 26 von 61

Z 103: Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

Z 109 bestimmt, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie in den Regionalen Entwicklungsplänen zu sichern sind. /1/

Z 110 konkretisiert dies dahingehend, dass geeignete Gebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen durch die Festlegung von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten raumordnerisch zu sichern sind. Ziel ist es, die Windenergienutzung zu konzentrieren und mit anderen Raumnutzungen abzustimmen. /1/

Z 115 beschreibt, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam sind und vor der Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung bedürfen. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. /1/

Z 128: In Vorranggebieten für Landwirtschaft dürfen ausschließlich für landwirtschaftliche Bodennutzungen in Anspruch genommen werden. /1/

Im Rahmen der Aufstellung der 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird ein Zielabweichungsverfahren zur Abweichung von Zielen der Raumordnung durchgeführt.

Z 145: Kultur ist ein wesentliches Potenzial des Landes, welches zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln ist. /1/

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 vorge nutzter Brachflächen geprüft werden. Für die Nutzung der Windenergie sind im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 verbindliche raumordnerische Festlegungen vorgesehen. /1/

G 82 ergänzt diese Zielsetzung, indem darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet wird, weitere Eignungsgebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festzulegen, sofern dies aus regionalplanerischer Sicht erforderlich und sinnvoll ist. /1/

G 84 und G 85: Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden und landwirtschaftlichen Flächen weitgehend vermieden werden. /1/

G 122 und G 142.: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst das landesplanerisch ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Nördliches Harzvorland“ sowie südwestlich das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 4 „Harz“. /1/

G 139: Der Naturpark „Harz“ wird in Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ überplant. Gemäß des Grundsatzes des LEP LSA 2010 sollen die Naturparke im Hinblick auf ihre Bekanntheit und ihr touristisches Angebot gestärkt werden. /1/

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 27 von 61

G 148: Kultur soll der Ausprägung sachsen-anhaltischer Identitäten dienen und einen wesentlichen Beitrag zur Wahrnehmung Sachsen-Anhalts über die Landesgrenze und über die Grenzen Deutschlands hinaus leisten. /1/

Am 2. September 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025 gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. /1/

Im in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan soll der Standort „Quedlinburg an der BAB A36 und L66“ als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt werden.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 und Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“ für die Planungsregion Harz

Die Welterbestadt Quedlinburg gehört zur Planungsregion Harz. Der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz 2009), die 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz aus dem Jahr 2010 sowie der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ von 2018 treffen regionalplanerische Ausweisungen zur Welterbestadt Quedlinburg. /6/, /7/

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz hat im Zuge der Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz am 26.02.2026 den zweiten Entwurf des sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“ für die Planungsregion Harz zur Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung freigegeben. Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 23. März 2026 bis einschließlich 26. Mai 2026. /12/

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. /6/

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“. /6/

Ziffer 4.3.4., Z 1: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ überschneidet 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. /6/, /7/

Für die Flächenumwandlung wird derzeit ein Zielabweichungsverfahren durch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz durchgeführt.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 28 von 61

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. /6/

Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Vorgaben, da gezielt energieintensive und flächenspezifische Nutzungen vorgesehen sind und somit eine bedarfsgerechte Großansiedlung darstellen. Die Wirtschafts- und Arbeitsplatzeffekte der Ansiedlung bieten eine langfristige Perspektive weit über das Jahr 2040 hinaus.

Ziffer 4.4.6. Z 2 legt „Quedlinburg UNESCO Weltkulturerbestadt mit Stiftsschloss und -kirche, Wiperti-Kloster 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. /6/

Um die Auswirkungen zu minimieren, wurde eine Welterbeverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Gleichzeitig wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Ziffer 4.5.6., Z 1: Außerdem befindet sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“, direkt angrenzend, das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 2 „Seeland“. Diesem ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Gemäß Grundsatz **G 2** sollen im Gebiet 2 „Seeland“ 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. /6/

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. /6/

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 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. /6/

Der regional bedeutsame Vorrangstandort Verkehrslandeplatz Ballenstedt befindet sich ca. 4 km südlich des Energieparks Morgenrot (Teilflächen 2 und 3). Der Verkehrslandeplatz ist als regional bedeutsamer Vorrangstandort gesichert. /6/

Eine Beeinträchtigung des Flugbetriebes durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

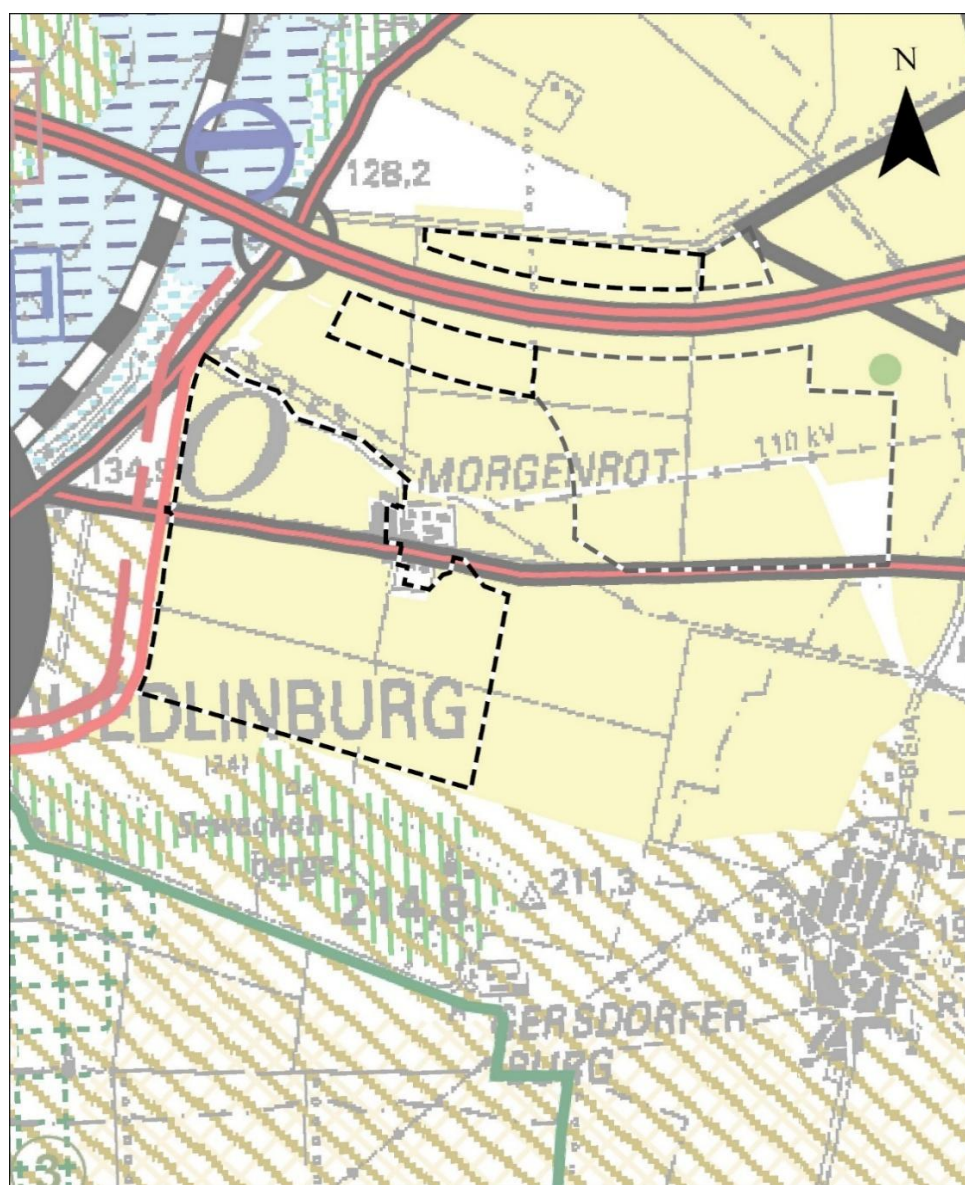
Der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ betrifft einen verkehrlich günstig gelegenen Standort mit hohem Entwicklungspotenzial. Der Bereich ist als landesbedeutsamer Vorrangstandort für Gewerbe- und Industrie ausgewiesen.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 29 von 61

Das Planvorhaben berührt derzeit mehrere Ziele der Raumordnung, weshalb im Zusammenhang mit der 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg zwei Zielabweichungsverfahren vom REPHarz 2009 für das ausgewiesene Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (ZAV I zum Industrie- und Gewerbegebiet und ZAV II zum Energiegebiet) geführt werden. Auf die Belange des Vorrangstandortes für Kultur- und Denkmalpflege wird durch die Berücksichtigung der Ergebnisse der Welterbeverträglichkeitsprüfung eingegangen.



Maßstab: 1:40.000

Raumbezug

Name: ETRS 1989 UTM Zone 32N

0 0,5 1 1,5 2
Kilometer

Quellennachweis: eigene
Darstellung nach Regionale
Planungsgemeinschaft Harz

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem REP Harz 2009 sowie Darstellung des Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“

4.3. Vorranggebiete für*

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

4.5. Vorbehaltsgebiete für*

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

4.8.3. Straßenverkehr

			Autobahn oder autobahnähnliche Straße
			Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung
			Straße mit regionaler Bedeutung
			Autobahnkreuz
			Anschlussstelle (an Autobahn oder autobahnähnlicher Straße)

Abbildung 4: Legende zum Ausschnitt aus dem REPHarz 2009

G 3.2-8: Eigenständige gemeindliche Bauleitplanungen sollen vorrangig der Energieversorgung ortsansässiger energieintensiver Unternehmen dienen. /12/

Der 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“ für die Planungsregion Harz sieht für den östlichen Teil des im REPHarz 2009 festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft Nr. 2 „Nördliches Harzvorland“ künftig das Vorranggebiet für Windenergienutzung Nr. VIII „Badeborn–Quedlinburg“ vor. /12/

Das im 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes vorgesehene Vorranggebiet für Windenergienutzung grenzt östlich an die Teilfläche 2 des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ an. /12/

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 31 von 61

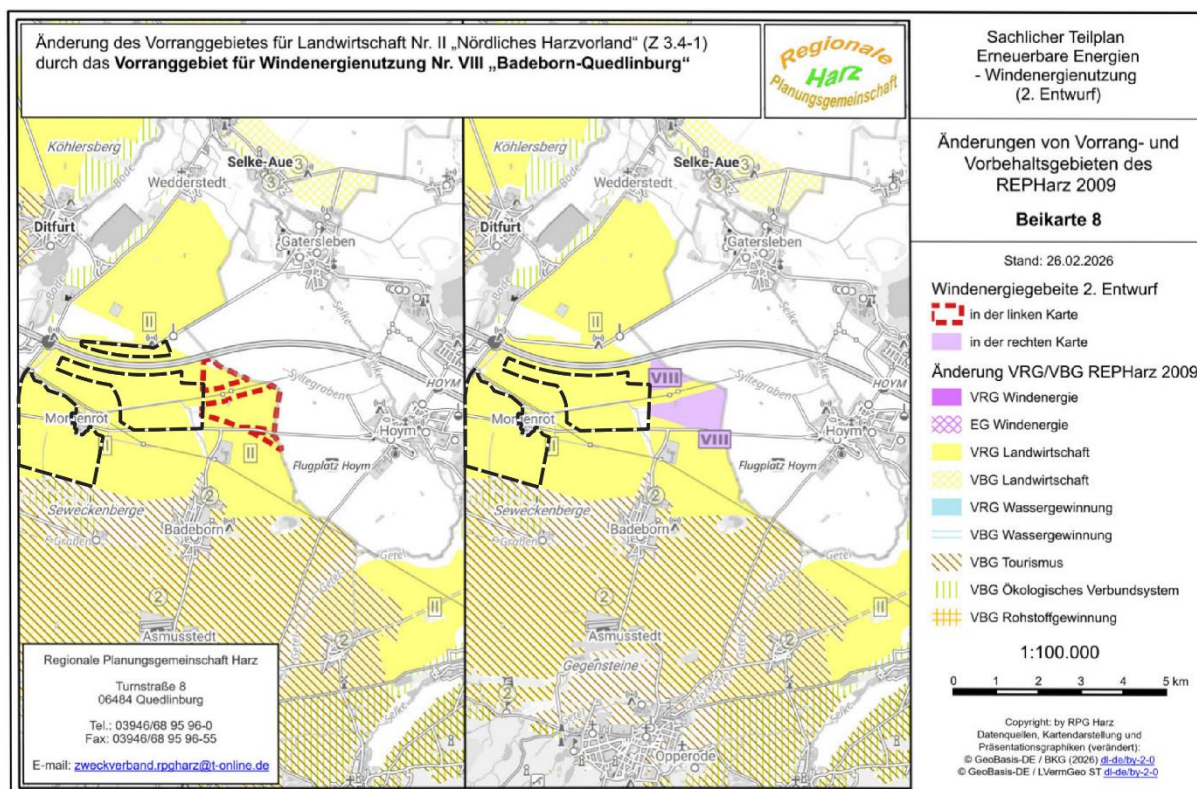


Abbildung 5: Vorranggebiet Windenergienutzung VIII „Badeborn-Quedlinburg“ aus dem 2. Entwurf Sachlicher Teilplan "Erneuerbare Energien - Windenergienutzung" mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan Quedlinburg aus dem Jahr 1998 umfasst die Welterbestadt Quedlinburg. Seit der Gemeindegebietsreform zum 01.01.2014 gilt dieser als Teilflächennutzungsplan der Gesamtstadt weiter.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst drei Teilflächen, welche sich östlich der Welterbestadt Quedlinburg befinden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 6) Quedlinburg aus dem Jahr 1998 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dargestellt:

- Überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft.
- Gemischte Bauflächen (kleiner südlicher Bereich des Ortsteiles Morgenrot).
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Bundesstraße B6 mit Planungsvarianten Verkehrsführung B6 (Variante 0).
- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch mit Abstandsflächen (50 kV, 110 kV, 380 kV).
- Schutzbereich für Richtfunkverbindung.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 32 von 61

- Flächen für die Forstwirtschaft.
- Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“.
- Grünflächen als Parkanlage.
- Grünflächen mit Parkplätzen sowie Grünflächen mit Parkplätzen und Wanderwegen.
- Fließgewässer 2. Ordnung (Tränkegraben und Graben vom Sülzebrunnen).

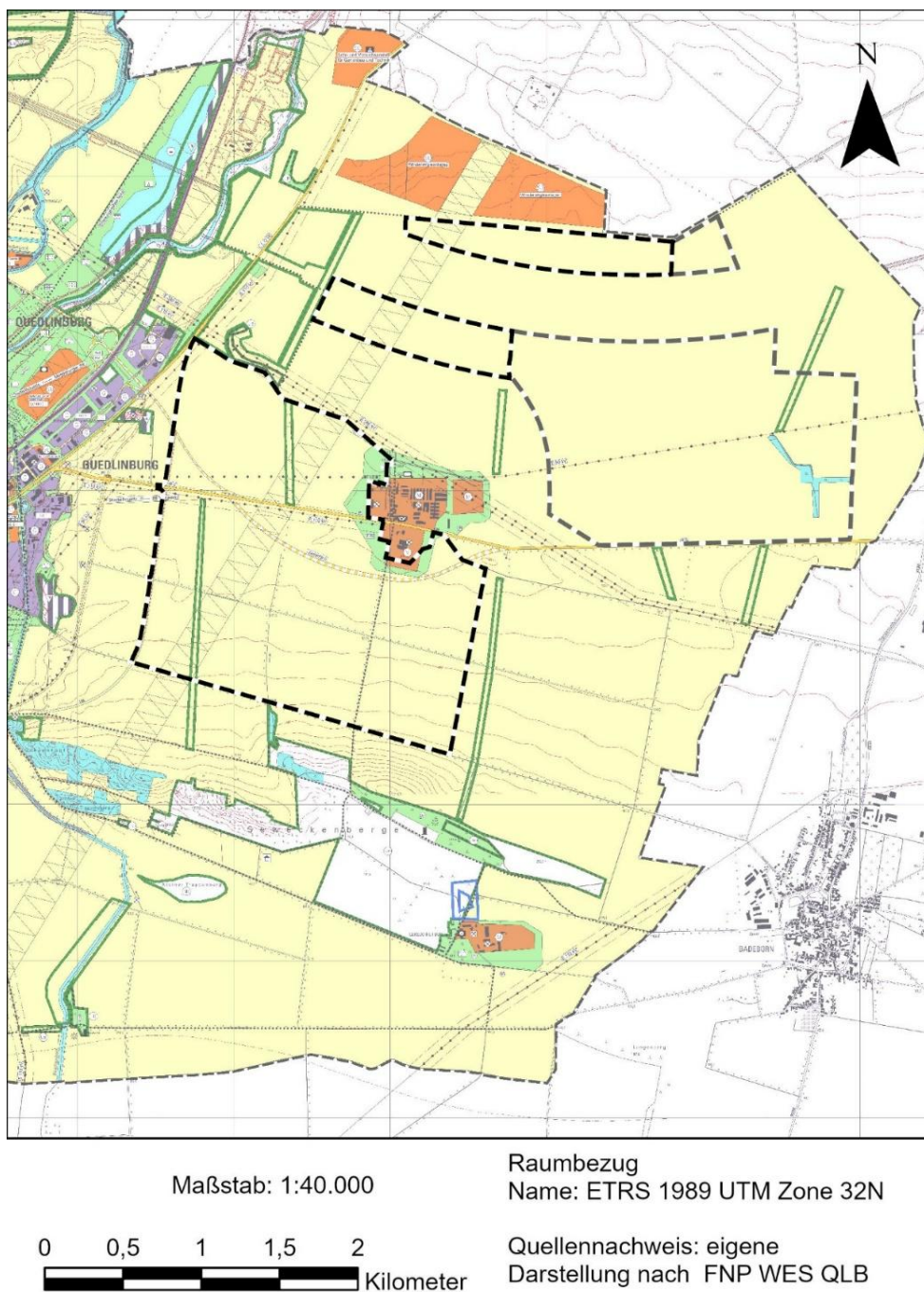


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 33 von 61

Da der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 und der 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg weichen im Bereich des Energieparks Morgenrot voneinander ab. Der Geltungsbereich der 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst neben den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ auch Bereiche, in denen Photovoltaikfreiflächenanlagen entlang der Autobahn innerhalb eines Abstandes von 200 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert zulässig sind.

Die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes geht damit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus und trägt den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für privilegierte Vorhaben im Außenbereich Rechnung.

4.3 Weitere Planungen

Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz (2023)

Im Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzept werden vorhandene Potentiale der Planungsregion Harz analysiert und ausgewertet. Der Standort Morgenrot wird insbesondere aufgrund der vorhandenen Anbindungsmöglichkeiten und der verfügbaren Flächen als hervorragend bewertet. /8/

UNESCO-Welterbe

Seit 1994 steht die mittelalterliche Innenstadt von Quedlinburg unter dem Schutz der UNESCO als Welterbestätte. 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 kommunaler bis landesweiter Ebene. Als dynamisches Instrument wird er fortlaufend weiterentwickelt.

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.

Zum Managementplan gehören verschiedene Fachbausteine, darunter ein Denkmalpflegeplan mit Leerstandsanalyse, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, eine

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 34 von 61

Sichtachsenanalyse, ein Tourismuskonzept, Kulturleitlinien sowie Beiträge zur Stadtgeschichte. /18/

Die Sichtachsenanalyse, Teil des Denkmalpflegeplanes im Rahmen des Welterbemanagements, untersucht die Wahrnehmbarkeit der Stadt im Landschaftsraum. Sie ergänzt historische und bauliche Untersuchungen um den Blick von alten und neuen Verkehrswegen sowie Aussichtspunkten. /17/

Ziel ist es, schutzwürdige Blickbeziehungen zu definieren, 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ betrifft mehrere bedeutsame Sichtpunkte (2, 3, 4, 5 und 6). 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. /18/

Zum Schutz dieses universellen Gutes wurde eine Welterbeverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Prüfung wurden die benannten raumwirksamen Kulturdenkmale, insbesondere die Quedlinburger Altstadtsilhouette inklusive der Kirch- und Wartetürme, detailliert untersucht. Ziel war es, mögliche erhebliche Eingriffe in deren Wirkungsbezugsraum und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen zu bewerten. Dabei wurde geprüft, ob die geplanten Anlagen im Vorhabengebiet bedeutende Sichtbeziehungen so stark beeinträchtigen könnten, dass die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege dem Vorhaben ganz oder teilweise entgegenstehen.

Grundlage der Analyse bildete die Sichtachsenuntersuchung aus dem Jahr 2013. Folgende Kriterien wurden in den Visualisierungen vollständig berücksichtigt:

- Maßstabsgetreue Darstellung der Industrieanlagen (einschließlich aller baulichen Einrichtungen), der Windenergieanlagen sowie der Photovoltaikfreiflächenanlagen,
- Abbildung der Rotorblattbewegungen, der Schatten- und Lichtwirkungen zu verschiedenen Tageszeiten sowie
- Darstellung der Photovoltaikmodule bei direkter Sonneneinstrahlung.

Diese Visualisierungen ermöglichten eine Einschätzung der Auswirkungen gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Sie dienten der Bewertung, inwiefern die Errichtung von Industrieanlagen, Module der Photovoltaikfreiflächenanlagen und Windenergieanlagen die geschützte Silhouette der Quedlinburger Altstadt sowie der Gaterslebener Warte erheblich beeinträchtigen könnte.

Ziel der Welterbeverträglichkeitsprüfung ist es, die möglichen positiven und negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“, insbesondere der geplanten Windenergieanlagen, auf den außergewöhnlichen universellen Wert des Welterbes Quedlinburg sowie die genannten Denkmalwerte zu prüfen.

Durch gezielte Minimierungs- und Anpassungsmaßnahmen konnten die in der Ursprungsplanung festgestellten negativen Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert des Welterbes Quedlinburg reduziert werden. Nähere Ausführungen hierzu sind der Anlage *„Kulturerbe-Verträglichkeitsprüfung (KVP) zu Auswirkungen geplanter Maßnahmen im Zukunftsprojekt Morgenrot auf das UNESCO-Welterbe Stiftskirche, Schloss und Altstadt von Quedlinburg“* zu entnehmen.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete

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.

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.***

Ausnahme: 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).

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 36 von 61

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

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.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauNVO und dient der klaren funktionalen Gliederung sowie der Sicherung des Gebietscharakters als Industriegebiet.

Die Beschränkung der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf nicht zentrenrelevante Sortimente sowie der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente erfolgt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Welterbestadt Quedlinburg. Insbesondere soll eine Umlenkung von Kaufkraftströmen aus der Innenstadt verhindert und die Funktionsfähigkeit der innerstädtischen Einzelhandelslagen gesichert werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit betriebsbezogener Verkaufsstätten mit begrenzter Verkaufsfläche ermöglicht es, Betriebe z. B. einen Werksverkauf zu betreiben, ohne die städtebauliche Zielsetzung zu beeinträchtigen, da diese Nutzungen räumlich und funktional untergeordnet bleiben.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dient der klaren Profilierung des Gebietes als Industriegebiet. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Flächen konsequent für emittierende gewerbliche und industrielle Nutzungen vorzuhalten.

In den Industriegebieten sind Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden sind hingegen in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen zulässig. Der Ausschluss dient der Sicherung der Flächen für industrielle Nutzungen und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).

Die Beschränkung auf gebäudeintegrierte Anlagen ermöglicht eine effiziente Mehrfachnutzung bereits versiegelter Flächen, ohne die Verfügbarkeit von Industrieflächen einzuschränken. Die Festsetzungen stehen im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben, wonach der Standort als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbenutzungen entwickelt werden soll. Durch die vorgenannten Regelungen wird eine funktionale Gliederung des Plangebietes sichergestellt und eine dem Standort entsprechende Entwicklung unterstützt.

Sonstige Sondergebiete „Erneuerbare Energien“ (§ 11 BauNVO)

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:

- ***Solarmodule für Photovoltaik, einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,***
- ***Batteriespeicher,***

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 37 von 61

- **für die Errichtung und den Betrieb der Anlagen nach Ziff. 1.2.1.1 und 1.2.1.2 erforderliche Leitungen aller Art,**
- **für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen (einschließlich Energieumwandlungs- und Speichieranlagen und brandschutztechnische Anlagen) und Überwachungstechnik sowie Stellplätze,**
- **Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie**
- **Einfriedungen.**

Das SO₂EEG und das SO₃EEG dienen vorwiegend der Unterbringung von Windenergieanlagen. In SO₂EEG und SO₃EEG sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- **Windenergieanlagen,**
- **Solarmodule für Photovoltaik, einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,**
- **Batteriespeicher,**
- **für die Errichtung und den Betrieb der Anlagen nach Ziff. 1.2.2.1 bis 1.2.2.3 erforderliche Leitungen aller Art,**
- **für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen (einschließlich Energieumwandlungs- und Speichieranlagen und brandschutztechnische Anlagen) und Überwachungstechnik sowie Stellplätze,**
- **Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie**
- **Einfriedungen.**
- **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).**

Das SO₄EEG dient vorwiegend der Unterbringung von Windenergieanlagen. Im SO₄EEG sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- **Windenergieanlagen,**
- **landwirtschaftliche Freiflächennutzungen (ausgenommen Aufforstungen für Wald), mit Ausnahme der Errichtung von Gebäuden,**
- **für die Erschließung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Leitungen aller Art,**

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 38 von 61

- ***für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen (einschließlich Energieumwandlungs- und Speicheranlagen und brandschutztechnische Anlagen) und Überwachungstechnik sowie Stellplätze,***
- ***Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie***
- ***Einfriedungen.***

Die Ausweisung der sonstigen Sondergebiete für erneuerbare Energien (SO1_{EEG}, SO2_{EEG}, SO3_{EEG} und SO4_{EEG}) dient der räumlich differenzierten Steuerung und Bündelung von Nutzungen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die Gliederung in Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ermöglicht eine standortangepasste Kombination bzw. Trennung von Photovoltaik- und Windenergienutzungen.

In SO1_{EEG} sind Photovoltaikfreiflächenanlagen und Batteriespeicher zulässig. Ergänzend wird festgesetzt, dass die für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Leitungen aller Art zulässig sind, um die technische Funktionsfähigkeit und Netzanbindung der Anlagen sicherzustellen. Diese Flächen übernehmen zugleich eine Pufferfunktion gegenüber sensibleren Nutzungen und dienen der landschaftsverträglichen Einbindung der Anlagen. Das SO1_{EEG} wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

In SO2_{EEG} und SO3_{EEG} sind sowohl Windenergie- als auch Photovoltaikfreiflächenanlagen und Batteriespeicher zulässig. Vorrang hat dabei die Windenergie. Die Kombination beider Nutzungsarten trägt zu einer effizienten Flächennutzung bei und ermöglicht eine flexible Reaktion auf technische und wirtschaftliche Anforderungen. Die Abgrenzung der Flächen erfolgt unter Berücksichtigung relevanter Schutzabstände und Restriktionsbereiche. Die Zulässigkeit, der für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Leitungen aller Art, wird ergänzend konkretisiert, um die infrastrukturelle Erschließung der Anlagen eindeutig zu regeln.

Zudem wird durch die bedingte Festsetzung planungsrechtlich gesichert, dass konkurrierende Nutzungen (insbesondere PV-Module und Speicheranlagen einschließlich zugehöriger Infrastruktur) zugunsten von Windenergieanlagen zurücktreten, um die vorrangige Nutzung der Flächen für die Windenergie planungsrechtlich zu sichern.

In SO4_{EEG} liegt der Schwerpunkt auf der Nutzung durch Windenergieanlagen in Verbindung mit einer weiterhin zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung. Dadurch wird eine Mehrfachnutzung der Fläche ermöglicht, ohne die landwirtschaftliche Prägung grundsätzlich aufzugeben.

Folgende Standorte für Windenergieanlagen innerhalb der zulässigen Flächen wurden im Rahmen der Welterbeverträglichkeitsprüfung untersucht:

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 39 von 61

WEA-Platzierung		UTM (north)-ETRS89 Zone: 32					
		Ost	Nord	Z	Beschreibung		
				[m]			
WEA 10	Neu	654.075	5.740.438	128,8	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 11	Neu	654.912	5.740.571	131,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 12	Neu	653.326	5.739.851	129,3	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 13	Neu	654.222	5.739.858	132,1	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 14	Neu	654.829	5.740.158	130,2	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 4	Neu	654.087	5.741.554	135,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 6	Neu	652.842	5.740.754	133,2	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 164,0 m (Ges:250,0 m)		
WEA 7	Neu	653.518	5.740.832	137,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 8	Neu	654.419	5.740.980	142,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		
WEA 9	Neu	653.280	5.740.316	125,9	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m)		

Abbildung 7: Koordinaten für Windenergieanlagen innerhalb SO2_{EEG} bis SO4_{EEG}

Die Positionierung der Windenergieanlagen innerhalb der Sondergebiete wird im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

In allen Sondergebieten sind die für Errichtung, Betrieb, Wartung und Erschließung erforderlichen Nebenanlagen, Leitungen, Wege, Wartungsflächen und Einfriedungen zulässig, da diese funktional zwingend notwendig sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Industriegebiet

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

Im Gl 2 bis Gl 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 Gl 2 bis Gl 9 eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine um bis zu 20 m zulässig.

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.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 40 von 61

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.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der standortgerechten Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild.

Im Industriegebiet erfolgt eine Staffelung der zulässigen Höhen, um Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen von und nach der Welterbestadt Quedlinburg auszuschließen. In Verbindung mit den weiteren Festsetzungen und begleitenden Maßnahmen wird dadurch sichergestellt, dass erhebliche visuelle Beeinträchtigungen des Weltkulturerbes sowie der maßgeblichen Sichtbeziehungen ausgeschlossen werden können.

Die ergänzende Regelung zu untergeordneten technischen Anlagen konkretisiert die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen und stellt sicher, dass diese funktional erforderlichen Anlagen nur in gestalterisch untergeordneter Weise in Erscheinung treten. Durch das verpflichtende Zurücktreten von der Dachkante wird eine optische Dominanz vermieden und das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild weiterhin gewährleistet. Darüber hinaus ist im GI 2 bis GI 9 eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine um bis zu 20 m zulässig. Masten für Überwachungstechnik dürfen die zulässige Höhe im SO1_{EEG} um bis zu 5 m überschreiten.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzung

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.

Durch die Festlegung eines festen Höhenbezuges wird eine konsistente Anwendung der Höhenfestsetzungen im Plangebiet gewährleistet. Die Differenzierung für die einzelnen Industriegebiete erfolgt im GI 1 aufgrund der durchgeführten Welterbeverträglichkeitsprüfung.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf das für die jeweilige bauliche Anlage notwendige Maß begrenzt, um einerseits die wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen und - technischen Voraussetzungen zu erfüllen, gleichzeitig aber auch sicherzustellen, dass sich die Auswirkungen auf die umliegende Kulturlandschaft verträglich gestalten. Die maximal zulässigen Höhen werden dabei mit dem Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen eindeutig bestimmt. Dieser liegt im GI 1 bei 133,0 m ü. NHN, im GI 2 bis GI 9 bei 135,0 m ü. NHN und im SO1_{EEG} über natürlichem Gelände.

Grundflächenzahl

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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die Ausweisung der GRZ richtet sich in den GI nach den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl wurde gewählt, um ausreichend Spielraum für die funktionale und gestalterische Ausführung der erforderlichen Gebäude zu ermöglichen. Die GRZ im SO1_{EEG} ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Photovoltaikmodule auf den Boden sowie den erforderlichen Nebenanlagen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**Bauweise**

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.

Die abweichende Festsetzung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, nach der auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, trägt den speziellen Anforderungen von Industrie- und Gewerbebauten Rechnung. Diese benötigen oft großflächige Hallen- oder Produktionsgebäude, deren Funktionalität durch die Beschränkung auf 50 m Gebäudelänge erheblich eingeschränkt würde. Die Festsetzung ermöglicht somit eine praxisgerechte Nutzung und fördert eine wirtschaftliche Bebauung innerhalb des GI, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung zu gefährden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im GI und SO1_{EEG} sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen dient der städtebaulichen Ordnung und soll eine klare Strukturierung des Industriegebietes sowie des sonstigen Sondergebietes für erneuerbare Energien (Photovoltaikfreiflächenanlagen und Batteriespeicher im SO1_{EEG}) gewährleisten. Sie trägt dazu bei, eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen, Funktionsabläufe innerhalb der Grundstücke zu optimieren und Konflikte mit benachbarten Nutzungen, Verkehrsflächen oder technischen Infrastrukturen zu vermeiden.

Die Lage der Baugrenzen ergibt sich dabei maßgeblich aus den erforderlichen Verkehrsflächen sowie einzuhaltenden Abstandsflächen und bildet diese funktionalen

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 42 von 61

Rahmenbedingungen planungsrechtlich ab. Der nördliche Teil des GI 1 ist nicht durch Baugrenzen überdeckt, da dieser Bereich aufgrund der zugrunde liegenden Flächenstruktur und Anforderungen zum Schutz der Sichtbeziehungen zum Welterbe von einer Überbaubarkeit mit Gebäuden freigehalten werden soll.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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.

Die Unzulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen stellt sicher, dass diese untergeordneten baulichen Nutzungen nicht zu einer unkontrollierten Flächeninanspruchnahme oder optischen Unruhe im nicht überbaubaren Bereich führen.

Zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, wie z. B. Regenrückhaltebecken, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine dezentrale Niederschlagsentwässerung ist grundsätzlich möglich. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Gleichzeitig wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter funktionaler Anlagen außerhalb der Baugrenzen, wie Einfriedungen, Erschließungswege, Stellflächen, brandschutztechnische Einrichtungen oder Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, die notwendige technische und funktionale Infrastruktur gewährleistet.

Nicht überdachte Stellplätze sowie flächenhafte, nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nutzungen (z. B. Lagerflächen im Freien ohne bauliche Einhausung) können im GI 1 auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, da sie sich in ihrer visuellen Wirkung deutlich unterordnen und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen auslösen.

Diese differenzierte Regelung ermöglicht einen sinnvollen Ausgleich zwischen städtebaulicher Ordnung und der praktischen Nutzbarkeit der Grundstücke für industrielle Zwecke.

5.1.4 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn auch Geh- und Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün und Sickermulden umfassen. Auch für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Dämme, Böschungen und Stützmauern werden in der Regel in die Verkehrsflächenfestsetzung einbezogen. Da die tatsächliche Aufteilung der Verkehrsflächen erst zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert wird erfolgt keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan selbst. Es werden jedoch erforderliche Mindestbreiten bereits zeichnerisch berücksichtigt, um einen zukünftigen Ausbau zu sichern. (Vgl. Abbildung 2)

5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung

M 1 - 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 durch-zuführen.

Die Maßnahme M1 zur Anlage von Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße K1361 dient der sowohl der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Nutzungen.

Durch die geplante Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Biotop- und Habitatverlusten infolge dauerhafter Flächeninanspruchnahme. Zur Kompensation werden entlang der Kreisstraße K1361 Gehölzstrukturen als Ersatzhabitate angelegt. Die freiwachsende, zweireihige Hecke aus überwiegend hochwachsenden, gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern, in Kombination mit Einzelbäumen, gewährleistet eine hohe ökologische Wertigkeit und trägt zur Verbesserung der Biotopvernetzung bei.

Zugleich dient die Maßnahme der Minderung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen sowie der landschaftsgerechten Eingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die festgesetzte Mindestbreite und Pflanzstruktur sichern die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahme. Der Ausschluss einer Einzäunung gewährleistet die Durchlässigkeit für die Fauna und die Einbindung in das Landschaftsgefüge.

Zur Sicherstellung der dauerhaften Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Gehölzstrukturen wird zusätzlich eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 7 Jahren

festgesetzt. Diese dient der Sicherung des Anwuchserfolges sowie der nachhaltigen ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme.

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.

Durch das Planvorhaben Industriepark Morgenrot rücken geplante Gewerbe- und Industrieansiedlungen an die Siedlung Morgenrot heran. Dabei ist der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz zu beachten. Daher erfolgt die Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren durch die Anlage eines Lärmschutzwalles südlich bis westlich des Ortsteiles Morgenrot zu treffen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es des Weiteren insbesondere infolge dauerhafter Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen zu Verlusten von Biotop- und Habitatstrukturen. Die Festsetzung zur Begrünung des Lärmschutzwalles sowie der Grünflächen südlich und westlich des Ortsteiles Morgenrot dient daher auch der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Entwicklung von mageren Altgrasbeständen und Extensivwiesen unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut des Herkunftsgebietes 5 („Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“) gewährleistet eine standortgerechte Vegetationsentwicklung und fördert die Artenvielfalt. Die ergänzende Pflanzung von gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen auf 75 % der Fläche trägt zur Schaffung strukturreicher Lebensräume bei und verbessert die Biotopvernetzung.

Zugleich übernimmt die Maßnahme gestalterische Funktionen. Insbesondere wird durch die Begrünung des Lärmschutzwalles eine landschaftsgerechte Einbindung der technischen Anlagen erreicht sowie eine visuelle Abschirmung gegenüber dem Ortsteil Morgenrot geschaffen.

Zur Sicherstellung des Anwuchserfolges und der dauerhaften ökologischen Wirksamkeit ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 7 Jahren durchzuführen.

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.

Die Maßnahme M 3 zur Anlage von Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der ökologischen Aufwertung des Industrieparkes Morgenrot.

Durch die geplante Entwicklung des Industrieparkes Morgenrot kommt es infolge von Voll- und Teilversiegelungen zu einem Verlust von Bodenfunktionen sowie zu Beeinträchtigungen und dem Verlust von faunistischen Lebensräumen und vorhandenen Gehölzstrukturen. Zur anteiligen Kompensation dieser Eingriffe sind innerhalb des Geltungsbereiches neue Gehölzstrukturen zu schaffen.

Die Pflanzung von überwiegend standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen (75 %) in hochwertiger Pflanzqualität sowie ergänzenden Strauchpflanzungen (25 %) gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung strukturreicher Vegetationsbestände. Dadurch werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Biotopvernetzung verbessert und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Die festgelegten Pflanzqualitäten und Pflanzabstände dienen der Sicherstellung einer langfristig stabilen und ökologisch wirksamen Entwicklung der Gehölzstrukturen. Zur Sicherstellung des Anwuchserfolges und der dauerhaften ökologischen Wirksamkeit ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 7 Jahren durchzuführen.

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.

Die Maßnahme M 4 zur Anlage von Gebüschstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der ökologischen Aufwertung des Industrieparkes Morgenrot.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 46 von 61

Die Maßnahme ist im Bereich des Freileitungsschutzstreifens der 110kV-Leitung verortet. Die Pflanzmaßnahmen sind so vorgesehen, dass sichergestellt wird, dass der Leitungsbetrieb nicht eingeschränkt wird durch diese. Dabei sind die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Freileitungsschutzstreifens vorab mit dem jeweiligen Netzbetreiber abzustimmen.

Durch die geplante Entwicklung des Industrieparkes Morgenrot kommt es infolge von Voll- und Teilversiegelungen zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Zur anteiligen Kompensation dieser Eingriffe sind innerhalb des Geltungsbereiches neue Gehölzstrukturen zu schaffen.

Begründung nicht überbauter Grundstücksflächen

In SO1_{EEG}, SO2_{EEG} und SO3_{EEG} sind zwischen und unter den Modulreihen den Modulreihen von Solarmodulen für Photovoltaik Ackerflächen ohne landwirtschaftliche Erzeugung (Bracheflächen) durch Selbstbegründung zu etablieren. Die Einsaat einer Blümmischung ist nur bei starker Verunkrautung zur Reduzierung der Dominanz von Problemunkräutern zu verwenden.

Für die Flächen unterhalb der Photovoltaikmodule wird eine Selbstbegründung vorgesehen, um die natürliche Bodenfunktion sowie die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der bisherigen Ackerflächen langfristig zu erhalten. Durch den Verzicht auf tiefgreifende Bodenveränderungen und dauerhafte Versiegelungen bleibt die Fläche auch während der Nutzung für Photovoltaikfreiflächenanlagen grundsätzlich regenerationsfähig. Im Falle eines späteren Rückbaus der Anlagen kann die Fläche dadurch ohne wesentliche Einschränkungen wieder einer ackerbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Festsetzung dient somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Sicherung der langfristigen landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes.

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.

Die Festsetzung zur Anpflanzung großkroniger Laubbäume in den Stellplatzbereichen dient der ökologischen Aufwertung, Schattenspendung und Versickerungsfähigkeit der Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Die Verwendung gebietsheimischer, standorttypischer Arten mit ausreichendem Stammumfang und durchwurzelbarem Raum sichert die langfristige Vitalität und Standfestigkeit der Bäume. Die Sicherung der Baumstandorte vor Befahrungen gewährleistet den Schutz der Vegetation und die nachhaltige Entwicklung des Grünanteiles in den Stellplatzbereichen.

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.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der ökologischen Aufwertung, Verbesserung des Kleinklimas, Regenrückhaltung und thermischen Optimierung der Gebäude. Durch die extensive Begrünung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt und die städtische Umweltqualität erhöht. Die Verwendung standortgerechter Arten gewährleistet die dauerhafte Pflegeleichtigkeit und ökologische Funktionalität.

Die Kombination mit Solaranlagen ermöglicht eine effiziente Nutzung erneuerbarer Energien.

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.

Die Festsetzung zur großflächigen Begrünung der südlichen und westlichen Fassadenflächen dient der optischen Abmilderung der Sichtbarkeit großflächiger Baukörper, ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Kleinklimas. Durch die Verwendung kletternder und rankender Pflanzen kann eine schnelle Begrünung erreicht werden.

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.

Die Festsetzung zur Herstellung von Zuwegungen und Stellflächen in wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Bauweise dient der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Durch diese Bauweise wird die ökologische Funktion der Flächen unterstützt, ohne den betrieblichen Ablauf zu beeinträchtigen. Flächen mit besonderen funktionalen oder sicherheitsrelevanten Anforderungen sind ausgenommen, um die technische und betriebliche Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

5.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

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 SO₂EEG, SO₃EEG und SO₄EEG sind für den Rotmilan Antikollisionssysteme mit bedarfsgerechter Abschaltautomatik vorzusehen.

Die Festsetzung zur Umsetzung von Vogelschutzmaßnahmen an Gebäudefassaden dient der Vermeidung von Vogelschlag und dem Schutz der avifaunistischen Vielfalt im Plangebiet. Durch geeignete bauliche oder gestalterische Maßnahmen wie Jalousien, Vogelschutzglas, Strukturglas oder Markierungen wird die Kollisionsgefahr für Vögel reduziert, ohne die Funktionalität der Fassaden zu beeinträchtigen.

Da sich das Vorhabengebiet im zentralen Prüfbereich von kollisionsgefährdeten Vogelarten befindet, kann der Betrieb von Windenergieanlagen das Tötungsrisiko dieser geschützten Arten signifikant erhöhen. Durch den Einsatz von Antikollisionssystemen kann dieses Risiko gemindert werden.

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.

Die Festsetzung zur gezielten Beleuchtung des Geländes dient dem Schutz von Flora und Fauna, der Minimierung von Lichtimmissionen sowie der Reduzierung des Insektenanfluges. Durch die Begrenzung der Beleuchtung auf sicherheitsrelevante Bereiche, die Verwendung von Lichtblenden, die Abschirmung der Dachattika und die Minimierung des Abstrahlwinkels wird eine störende Lichtausbreitung vermieden. Der Einsatz von LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unterstützt zusätzlich den Umweltschutz und gewährleistet eine energieeffiziente Beleuchtung.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 49 von 61

5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

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)/m ²	
	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.

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

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

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.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 dient der schalltechnischen Gliederung des Plangebietes und der Sicherstellung eines immissionsschutzrechtlich verträglichen Nebeneinanders von gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung.

Durch die differenzierte Festlegung der Kontingente für die einzelnen Teilflächen wird, unter Berücksichtigung ihrer Lage und Entfernung zu schutzbedürftigen Bereichen, sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Anwendung der DIN 45691 gewährleistet ein einheitliches und rechtssicheres Verfahren zur Ermittlung und Überprüfung der zulässigen Geräuschemissionen.

Die Festsetzung von Zusatzkontingenten in definierten Richtungssektoren dient der flexiblen Steuerung der Geräuschemissionen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzbedürftigkeit in den unterschiedlichen Immissionsrichtungen. Durch die sektorale Differenzierung können, abhängig von der räumlichen Lage der Immissionsorte, zusätzliche Emissionen zugelassen werden, ohne die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen insgesamt zu gefährden.

Die Festlegung eines Referenzpunktes gewährleistet eine eindeutige und nachvollziehbare geometrische Zuordnung der Richtungssektoren.

Die Anwendung der Zusatzkontingente erfolgt normgerecht auf Grundlage der DIN 45691:2006-12 und ermöglicht eine sachgerechte Berücksichtigung der örtlichen Schallausbreitungsverhältnisse.

Für eine Teilfläche des Gebietes (Gl 8) ist zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit einer Planung kein Emissionskontingent festzulegen. Alternativ kann eine Teilfläche mit einem Emissionskontingent, welches jeden nach der ausgewiesenen Nutzung zulässigen Betrieb ermöglicht, versehen werden. Hierauf kann verzichtet werden, wenn innerhalb administrativen Gebietes ein gleichwertiges Gebiet (Verweisungsgebiet) ohne Emissionskontingent bzw. einem ausreichend hohen Emissionskontingent, dass die Umsetzung eines jeden nach der

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 51 von 61

ausgewiesenen Nutzung zulässigen Betriebes ermöglicht, vorliegt. Dieses ist im Bebauungsplan entsprechend auszuweisen.

Das BVerwG-Urteil 4 CN 5/19 vom 18.02.2021 konkretisiert die Aussage aus dem BVerwG-Urteil 4 CN 7/16 vom 07.12.2017, dass es eine Teilfläche „ohne Emissionsbeschränkung“ geben müsse, wie folgt (vgl. BVerwG v. 18.02.2021 – 4 CN 5/19, juris Rn. 13): „[...] Die Lärmemissionskontingentierung eines Industriegebiets ist also von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird. Diese Anforderungen verfehlt der Bebauungsplan. Denn er setzt keine von Lärmemissionskontingenten freie Fläche fest [...]“.

Sonstige, sich aus anderen Gesetzen, Normen und Richtlinien wie der TA Lärm, möglicherweise ergebenden Beschränkungen für die jeweilige Teilfläche spielen in den Erwägungen des Bundesverwaltungsgerichtes keine Rolle.

Für die ausreichend große Teilfläche GI 8 werden keine Emissionskontingente festgesetzt. Die Forderung ist somit erfüllt. Darüber hinaus liegt aus folgenden Gründen keine Emissionsbeschränkung der Teilfläche GI 8 vor:

- Die Teilfläche GI 8 kann bei Anwendung der Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 TA Lärm höhere Immissionswerte in Anspruch nehmen als die kontingentierten Teilflächen GI 1 bis GI 5, GI 7 und GI 9. Somit steht der Teilfläche ein ausreichend hoher Immissionswert zur Verfügung.
- Die Siedlung Morgenrot nimmt vom Mittelpunkt der Teilfläche GI 8 ausgehend nur einen geringen Richtungssektor in Anspruch. In allen anderen Richtungssektoren sind bei Anwendung der Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 TA Lärm deutlich höhere Emissionen möglich.
- Für die Siedlung Morgenrot soll ein Immissionsschutzwall errichtet werden, wodurch sich die Emissionswerte erhöhen können. Wesentliches Kriterium dafür ist die Höhe der Schallquellen (niedrig liegende Schallquellen werden stärker abgeschirmt als höher liegende Schallquellen).
- Die Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes besagen nicht, dass ein sich ansiedelnder Betrieb keine Maßnahmen planerischer oder betriebsorganisatorischer Art umsetzen muss.

Mit der Teilfläche GI 9 existiert zudem eine weitere Fläche, die unter Berücksichtigung der für einzelne Richtungssektoren ausgewiesenen Zusatzkontingente und der im Vergleich zur Norm DIN 18005:2023-07 abweichenden Berechnungsmethodik die Anforderungen der Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes erfüllt. (Vgl. Anlage Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Bericht Nr. M250136-G-02)

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 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.

Die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern mit einer maximalen Dachneigung von 10° dient der städtebaulichen Einordnung der baulichen Anlagen in das landschaftlich sensible Umfeld. Insbesondere oberhalb einer Wandhöhe von 10 m gewährleisten Flachdächer eine reduzierte visuelle Wirkung der Gebäude und tragen zur Wahrung der Fernwirkungen und Sichtbeziehungen, insbesondere in Richtung der UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg, bei.

Das Verbot glänzender Dacheindeckungen reduziert störende Reflexionen und Blendwirkungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Einsatz technischer Infrastruktur und möglichen Sichtachsen. **Gleiches gilt für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.**

Die ausdrückliche Zulässigkeit von PV- und Solaranlagen auf Dächern unterstützt die klimapolitischen Ziele des Vorhabens und die angestrebte Nutzung Erneuerbarer Energien, ohne dabei das gestalterische Gesamtkonzept zu beeinträchtigen.

5.2.2 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.

Die Festsetzung, grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Anstriche an Fassaden auszuschließen, dient dem Schutz des Landschaftsbildes sowie der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen, insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg und deren geschützte Sichtachsen.

Reflektierende oder grelle Fassaden können zu störenden Blendwirkungen führen und die harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in die offene Kulturlandschaft beeinträchtigen. Die Regelung trägt somit zur landschaftsverträglichen Gestaltung des Vorhabens bei und unterstützt ein zurückhaltendes, funktionales Erscheinungsbild technischer Bauwerke im Außenbereich.

5.2.3 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.

Die Festsetzung erlaubt Einfriedungen bis zu 2 m Höhe in Form von Maschendraht-, Industrie- oder Stabgitterzäunen, um das Betriebsgelände funktional abzugrenzen und den notwendigen Schutz sowie die Sicherheit zu gewährleisten. Die Einfriedungen erfüllen die Anforderungen an Zutrittskontrolle und Betriebsschutz und fügen sich durch ihre Transparenz und schlichte Gestaltung unaufdringlich in das Umfeld ein. Ausnahmsweise höhere Einfriedungen sind zulässig, wenn dies aus betrieblichen oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist. Gleichzeitig werden Zufahrtsmöglichkeiten zu den im Plangebiet befindlichen Freileitungen und Maststandorten sichergestellt, um den ordnungsgemäßen Betrieb durch den Leitungsbetreiber zu gewährleisten.

5.2.4 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.

Die Festsetzungen dienen einer geordneten, standortbezogenen Werbegestaltung. Durch die Beschränkung auf ortsbezogene Werbung in Form von Firmenlogos und -namen sowie den Ausschluss auffälliger Licht- und Bewegungseffekte wird das Erscheinungsbild beruhigt, die Verkehrssicherheit gewahrt und Lichtimmissionen vermieden.

5.2.5 Äußere Gestaltung von Windenergieanlagen

Windenergieanlagen sind - mit Ausnahme der vorgeschriebenen Kennzeichnungen als Luftfahrthindernisse - in einem leichten, nicht reflektierenden Grauton (ähnlich RAL 7035 licht-grau, 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.

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 54 von 61

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 SO₃EEG darf 250 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Windenergieanlagen dient der Minimierung visueller Beeinträchtigungen und der Sicherstellung eines einheitlichen, harmonischen Erscheinungsbildes. Die hellgrauen, matten Oberflächen reduzieren Blendwirkungen, während Beschriftungen auf notwendige Informationen beschränkt werden, um das optische Erscheinungsbild zu vereinfachen. Werbung oder reflektierende Aufschriften sind unzulässig.

Die Festlegung einer Höhenbeschränkung für Windenergieanlagen im SO₃EEG erfolgt auf Grundlage der Welterbeverträglichkeitsprüfung zum „Zukunftsprojekt Morgenrot“. In dieser wurden für innerstädtische und westlich bzw. östlich gelegene Sichtpunkte (u. a. Schlossterrasse, Münzenberg, Altenburgwarte) hohe negative Auswirkungen durch die geplanten Windenergieanlagen festgestellt, insbesondere durch die Überprägung der Stadtsilhouette, die Beeinflussung der prägenden Dominanten sowie eine technische Überprägung des Landschaftsraumes.

Als Minderungsmaßnahme sieht die Welterbeverträglichkeitsprüfung neben einer Verschiebung ausdrücklich partiell eine Begrenzung auf 250 m Gesamthöhe vor. Zur eindeutigen und standortbezogenen Umsetzung dieser gutachterlich hergeleiteten Maßnahme wird für die betroffenen Windenergieanlagen ein eigenständiges Sondergebiet SO₃EEG festgesetzt, in dem die maximal zulässige Gesamtanlagenhöhe (Nabenhöhe + Rotorspitze) durch eine örtliche Bauvorschrift verbindlich begrenzt wird. Die örtliche Bauvorschrift ist als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung der Windenergieanlage zur Erhaltung des Ortsbildes nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA, § 29 Abs. 2 BauGB rechtlich verbindlich und von jeder Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen.

5.3 Hinweise

In den Textlichen Festsetzungen (Planteil B – Hinweise) werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise gegeben. Die Hinweise dienen der umfassenden Information des Bauherrn.

Quellen

Rechtliche Grundlagen

- /1/ BAUGB | BAUGESETZBUCH 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.
- /2/ BAUNVO | VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) 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.
- /3/ BAUO LSA | BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT 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).
- /4/ BIMSCHG | GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist.
- /5/ KVG LSA | KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834).
- /6/ LENTWG LSA | LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), Inhaltsübersicht, mehrfach geändert, §§ 1a, 9b, 10a, 11 und 11b neu eingefügt, bisheriger 11 wird 11a, §§ 4, 15 und 20 aufgehoben und §§ 1, 5, 6, 10 und 14 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 18).
- /7/ STRG LSA | STRASSENGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), mehrfach geändert sowie §§ 9a und 37a bis 37f neu eingefügt durch Gesetz vom 25. Februar 2026 (GVBl. LSA S. 63).

Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

- /1/ INVESTITIONS- UND MARKETINGGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH (HRSG.) 2026: Planungen der Welterbestadt Quedlinburg zur Entwicklung großflächiger Industrie- und Gewerbestandorte. [Schreiben vom 15.06.2026].
- /2/ LANDKREIS HARZ (HRSG.) 2026: Argumentationspapier - Zukunftsprojekt Morgenrot – Einordnung als strategischer Sonderbedarf im Rahmen der Flächeninanspruchnahme. [Schreiben vom 15.06.2026].
- /3/ MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND DIGITALES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (HRSG.) 2024: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes. URL: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans> [letzter Zugriff: 19.03.2025].
- /4/ MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND DIGITALES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (HRSG.) 2024: Landesportal Sachsen-Anhalt. URL: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/amtliches-raumordnungs-informationssystem> [letzter Zugriff: 17.04.2025].
- /5/ MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT (HRSG.) 2011: Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010. Verfügbar unter: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan-2010> [letzter Zugriff: 19.03.2025].
- /6/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2009: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Verfügbar unter: [https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-\(repharz\).html](https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-(repharz).html) [letzter Zugriff 19.03.2025].
- /7/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2010: 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz "Reduzierung des Vorranggebietes für Landwirtschaft "Nördliches Harzvorland" im Bereich Quedlinburg/Nordost. Verfügbar unter: [https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-\(repharz\).html](https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-(repharz).html) [letzter Zugriff 19.03.2025].
- /8/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2023: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz. Verfügbar unter: <https://www.rpgharz.de/seite/242234/projekte-zur-regionalentwicklung.html> [letzter Zugriff: 24.03.2025].
- /9/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2018: Sachlicher Teilplanes "Zentralörtliche Gliederung". Verfügbar unter: <https://www.rpgharz.de/seite/360324/sachlicher-teilplan-zentral%C3%B6rtliche-gliederung.html> [letzter Zugriff: 19.03.2025].
- /10/ /7/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2015: Aufstellungsbeschluss Sachlicher Teilplan "Erneuerbare Energien - Windenergienutzung". Verfügbar unter:

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 57 von 61

- https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/54d58b379f010a5844746cf65bd6a16c150628/kk-wind_2018-19__rv-beschluss__pdf-abgabe_.pdf [letzter Zugriff: 13.05.2025].
- /11/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2018: Kriterienkataloges-Wind 2018/19. Verfügbar unter: https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/54d58b379f010a5844746cf65bd6a16c150628/kk-wind_2018-19__rv-beschluss__pdf-abgabe_.pdf [letzter Zugriff: 13.05.2025].
- /12/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2026.: 2. Entwurf Sachlicher Teilplan "Erneuerbare Energien - Windenergienutzung" für die Planungsregion Harz. Verfügbar unter: https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/rpg_harz/beteiligung/themen/1003200 [letzter Zugriff: 26.03.2026].
- /13/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2026: Zusammenstellung der wesentlichen Bedenken und Forderungen des MID zu den ZAV Industriepark Morgenrot (IPM) und Energiepark Morgenrot (EPM) und Grobbewertung durch Geschäftsstelle der RPGHarz. [Schreiben vom 16.06.2026].
- /14/ UNESCO et.al (HRSG.) 2022: ICOMOS Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context. Verfügbar unter: <https://whc.unesco.org/en/guidance-toolkit-impact-assessments/> [letzter Zugriff: 23.03.2026].
- /15/ UNESCO et.al (HRSG.) 2025: Guidance on Wind and Solar Energy Projects. Verfügbar unter: <https://whc.unesco.org/en/renewable-energy/> [letzter Zugriff: 23.06.2026].
- /16/ WELTERBESTADT QUEDLINBURG (HRSG.) 1998: Flächennutzungsplan der Stadt Welterbestadt Quedlinburg, Bad Suderode und der Stadt Gernrode. Verfügbar unter: <https://www.quedlinburg.de/Bauen-Umwelt-und-Verkehr/Stadtplanung/FI%C3%A4chennutzungsplan/> [letzter Zugriff: 20.03.2025].
- /17/ WELTERBESTADT QUEDLINBURG (HRSG.) 2013: Sichtachsenanalyse, UNESCO-Welterbe Quedlinburg Stiftskirche, Schloss und Altstadt. Verfügbar unter: <https://www.quedlinburg.de/Unsere-Stadt/Welterbe/Managementplan/> [letzter Zugriff: 07.04.2025].
- /18/ WELTERBESTADT QUEDLINBURG (HRSG.) 2013: Welterbemanagementplan <https://www.quedlinburg.de/Unsere-Stadt/Welterbe/Managementplan/> [letzter Zugriff: 07.04.2025].

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 58 von 61

Anlagen**Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"**

Gemarkung	Flur	Flurstück	teilweise/ganz
Quedlinburg	18	15/2	teilweise
Quedlinburg	18	65	ganz
Quedlinburg	18	69	teilweise
Quedlinburg	18	73	teilweise
Quedlinburg	56	1	teilweise
Quedlinburg	56	8	teilweise
Quedlinburg	56	9	ganz
Quedlinburg	56	10	ganz
Quedlinburg	56	11	ganz
Quedlinburg	56	12	ganz
Quedlinburg	56	13	ganz
Quedlinburg	56	14	ganz
Quedlinburg	56	15	ganz
Quedlinburg	56	16	ganz
Quedlinburg	56	17	ganz
Quedlinburg	56	18	ganz
Quedlinburg	56	19	ganz
Quedlinburg	56	20	ganz
Quedlinburg	56	21	ganz
Quedlinburg	56	22	ganz
Quedlinburg	56	23	ganz
Quedlinburg	56	24	ganz
Quedlinburg	56	25	ganz
Quedlinburg	56	26	ganz
Quedlinburg	56	27	ganz
Quedlinburg	56	28	ganz
Quedlinburg	56	46	teilweise
Quedlinburg	56	47	teilweise

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 59 von 61

Gemarkung	Flur	Flurstück	teilweise/ganz
Quedlinburg	56	48	teilweise
Quedlinburg	56	49	teilweise
Quedlinburg	56	50	ganz
Quedlinburg	56	51	ganz
Quedlinburg	56	57	ganz
Quedlinburg	56	58	ganz
Quedlinburg	56	59	ganz
Quedlinburg	56	60	ganz
Quedlinburg	58	28	teilweise
Quedlinburg	58	30	teilweise
Quedlinburg	58	31	teilweise
Quedlinburg	58	36	teilweise
Quedlinburg	58	38	ganz
Quedlinburg	58	40	ganz
Quedlinburg	59	42	teilweise
Quedlinburg	59	44	teilweise
Quedlinburg	59	46	teilweise
Quedlinburg	59	47	teilweise
Quedlinburg	59	49	teilweise
Quedlinburg	59	50	teilweise
Quedlinburg	59	51	teilweise
Quedlinburg	59	52	teilweise
Quedlinburg	59	54	teilweise
Quedlinburg	59	55	teilweise
Quedlinburg	59	56	teilweise
Quedlinburg	59	57	ganz
Quedlinburg	59	58	ganz
Quedlinburg	59	59	ganz
Quedlinburg	59	60	ganz
Quedlinburg	59	61	teilweise

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 60 von 61

Gemarkung	Flur	Flurstück	teilweise/ganz
Quedlinburg	59	62	ganz
Quedlinburg	59	63	ganz
Quedlinburg	59	64	ganz
Quedlinburg	59	65	ganz
Quedlinburg	59	67	teilweise
Quedlinburg	59	68	teilweise
Quedlinburg	59	74	teilweise
Quedlinburg	59	76	teilweise
Quedlinburg	59	78	ganz
Quedlinburg	60	5	teilweise
Quedlinburg	60	7	ganz
Quedlinburg	60	8	ganz
Quedlinburg	60	9	ganz
Quedlinburg	60	10	ganz
Quedlinburg	60	11	ganz
Quedlinburg	60	12	ganz
Quedlinburg	60	13	ganz
Quedlinburg	60	14	ganz
Quedlinburg	60	15	ganz
Quedlinburg	60	16	ganz
Quedlinburg	60	17	ganz
Quedlinburg	60	18	ganz
Quedlinburg	60	19	ganz
Quedlinburg	60	20	ganz
Quedlinburg	60	21	ganz
Quedlinburg	60	22	ganz
Quedlinburg	60	23	ganz
Quedlinburg	60	24	ganz
Quedlinburg	60	25	ganz
Quedlinburg	60	26	ganz

Begründung

Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert am 26.06.2026

Seite 61 von 61

Gemarkung	Flur	Flurstück	teilweise/ganz
Quedlinburg	60	27	ganz
Quedlinburg	60	28	ganz
Quedlinburg	60	68	ganz
Quedlinburg	60	73	ganz