

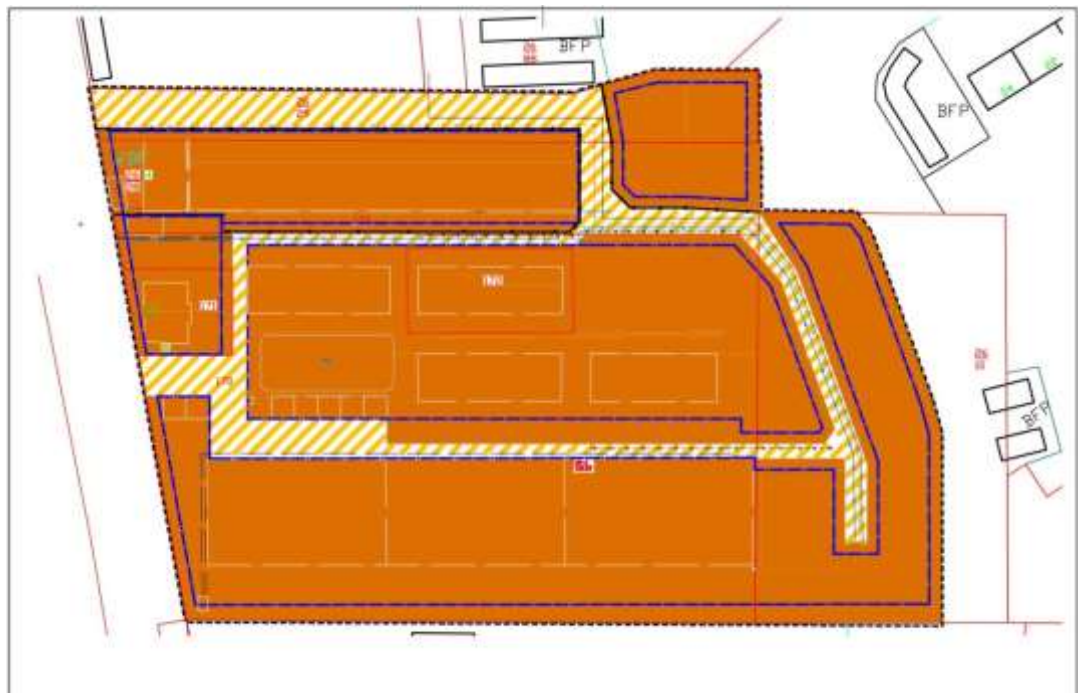
Anlage 2 zur Vorlage BV-StRQ/088/19

**Bebauungsplan Nr.47  
der Welterbestadt Quedlinburg  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
„Moorhof“**

**Begründung  
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Entwurf** Stand: 22.01.2020

Planer: Dipl.-Ing. (FH) Lutz Wilkerling  
Bauplanungsbüro  
Rübchenstraße 34  
06502 Thale





## Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	5
2. Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	6
3. Schutzgebiete	6
4. Ausgangslage	7
5. Planinhalt	9
5.1 Erschließung	9
6. Auswirkungen der Planung	11
7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
8. Hinweise aus den Stellungnahmen	18

### Anlagen:

Anlage 1 „Bericht zur Ermittlung von Schallimmissionen an der vorgesehenen Bebauung im Gernröder Weg in Quedlinburg“, öko-control GmbH vom 13.02.2019

Anlage 2: Protokoll Vorort-Begehung v. 05.07.2018

Anlage 3: Prüfbericht Analytikum Umweltlabor GmbH

Anlage 4: Entlastung Altlastenverdacht v. 31.01.2017 LK Harz

Anlage 5: Auskunft aus Baulastenverzeichnis LK Harz



## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 47 „Moorhof“ der Welterbestadt Quedlinburg

#### 1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Durch Hinweise aus der vorangegangenen Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange wird diese erneute Auslegung erforderlich. Um die Kriterien für eine Urbane Nutzung (MU) zu erfüllen, ist eine Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches auf das Restgrundstück mit seinen Gebäuden und die angrenzende Bebauung, hier das Wohngebäude Gernröder Weg Nr. 4, erforderlich.

Die Lage des Bebauungsplanes befindet am südwestlichen Stadtrand der Welterbestadt Quedlinburg. Die Baufläche liegt im Bereich des Denkmalkomplexes „Wirtschaftshof Moorberg“. Hier befanden sich wegen umfangreicher Bauschäden nicht mehr zu haltende Gebäudeteile. Die Flächen sind bereits freigemacht.

Gemarkung Quedlinburg, Flur 30, der Geltungsbereich umfasst die Flurstücken 26/10, 26/29, 170 bis 173 und 26/10 teilweise.

Die flächenmäßige Ausdehnung des Geltungsbereiches beträgt nach Flurkarte 28.602m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet neben der privaten Verkehrsfläche von 4.254m<sup>2</sup> mehrere Nutzungsbereiche. Diese sind MU 1 mit 1.452m<sup>2</sup> ausschließlicher Wohnbebauung, MU 2 mit 16.624m<sup>2</sup> zulässiger Nutzung für MU nach § 6a BauGB, sowie MU 3 mit 3.006m<sup>2</sup> und einer Einschränkung der Lärmbelastung entsprechend einer Wohnnutzung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Norden erfolgt durch das Wohngebiet Drachenlochgarten, von wo auch die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung zusätzlich zur Einfahrt für die Bestandsbebauung vom Gernröder Weg, erfolgen soll. Nach Osten schließt der Hang zur Wohnbebauung Erwin-Baur-Straße an. Im Süden grenzt der Sportplatz Moorberg an und im Westen befindet sich der Gernröder Weg mit dem dahinter liegendem Gewerbegebiet an.

Übersichtsplan



[ALT/02/2010]© LVerGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) A18/1-2007/2010

## 2. Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Welterbestadt Quedlinburg beabsichtigt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine planerische Gliederung des gesamten Komplexes. Ein Ziel ist die notwendige und maßvolle Bereitstellung von Einfamilienhaus- und Ferienhaus- Standorten innerhalb der Stadt, da diese zurzeit nicht in ausreichender Zahl für Interessenten zur Verfügung stehen. Weiterhin wird eine Eingliederung der Bestandsgebäude in die Nutzung als Urbanes Mischgebiet vorgenommen.

Auf den vorbelasteten Abbruchflächen und befestigten Freiflächen sollen Flächen für den Bau von Wohnhäusern und Flächen für den Bau von Ferienhäusern festgesetzt werden. Durch die Lage in zweiter Reihe ist zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan erforderlich. Als Planart kommt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Anwendung. Die Verdichtung im Innenquartier entspricht der Ortsentwicklung.

Die medientechnische Erschließung erfolgt über zum Teil vorhandene Leitungen der vorderen Grundstücksbereiche und elektromäßig über die Mettestraße. Die Anschlusspunkte für diese Versorgungsleitungen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 3. Schutzgebiete (gemäß FFH-Richtlinie 92/43/EWG)

Die FFH-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen wurden und dem Schutz von Pflanzen (Flora), Tieren (Fauna) und Lebensraumtypen (Habitaten) dienen. FFH-Gebiete sind ein Teil des Natura-2000-Netzwerkes.

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht innerhalb von Gebieten gemäß FFH-Richtlinie 92/43/EWG.

Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Bode und Selke im Harzvorland“ DE 4133-301 befindet sich circa 500m westlich im Verlauf der Bode. Durch die dazwischen liegenden Verkehrswege und Grundstücke besteht kein direkter Einfluss, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Das Vorhaben wird außerhalb des Schutzgebietes ausgeführt. Das Umfeld des Vorhabens ist anthropogen überprägt.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine Wirkprozesse verbunden, die die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten beeinträchtigen können.

Das Vorhaben ist in Art und Intensität offensichtlich nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Entwicklungs- beziehungsweise Erhaltungsziele, Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten, Arten des Anhanges II der FFH-RL sowie der Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie der oben genannten FFH-Gebiete auszulösen. Die FFH-Gebiete erfüllen weiterhin vollständig ihre Funktionen innerhalb des Natura 2000-Netzes, wodurch die Kohärenz des Netzes einschließlich der funktionalen Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten gesichert ist.

FAZIT: Aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu den nächst gelegenen FFH-Gebieten, der Vorbelastungen und der Eigenart des Vorhabens sind keine zusätzlichen, aus dem Vorhaben resultierenden Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der nächst gelegenen FFH-Gebiete zu erwarten.

### **Gebiete gemäß Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG**

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht innerhalb von Gebieten gemäß der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete, *engl.* „Special protection area“ hier im Sinne der Vogelschutzrichtlinie verwendet). Das nächst gelegene SPA-Gebiete „Nordöstlicher Unterharz“ DE 4232-401 befindet sich im Bodetal ca. 6 km südlich. Weiterhin sind die Höhenzüge des Vorharzgebietes Huy und Hakel als weitere SPA-Gebiete im Nordwesten noch weiter entfernt. Aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu den nächst gelegenen SPA-Gebieten sind keine aus dem Vorhaben resultierenden Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete zu erwarten.

### **Naturschutzgebiete (NSG) gem. § 15 NatSchG LSA**

Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Die nächst gelegenen Naturschutzgebiete „Teufelsmauer“ (NSG 0064) sowie Harslebener Berge und Steinholz (NSG 0062) befinden sich ca. 4,5km südlich bzw. ca. 5km nordwestlich. Durch die Entfernung besteht kein direkter Einfluss, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

### **Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. § 15 NatSchG LSA**

Der Planungsraum befindet sich nicht im nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Harzvorland“.

### **Nach § 22 NatSchG LSA geschützte Biotope**

Im Untersuchungsraum befinden sich keine gemäß § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope.

### **Trinkwasserschutzzonen**

Der Untersuchungsraum befindet sich laut REP Harz in einem Vorranggebiet für Wassergewinnung und ist Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III A des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage der Welterbestadt Quedlinburg.

Unter dem Punkt 8 „Hinweise aus den Stellungnahmen“ sind vom Umweltamt, untere Wasserschutzbehörde, umfangreiche Hinweise angeführt. Für die einzelnen Bauobjekte sind im Rahmen des jeweiligen Bauantrages wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

### **Sonstige Schutzgebiete**

Großschutzgebiete (Biosphärenreservate, Naturparks, Nationalparks), Geschützte Landschaftsbestandteile und Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

## **4. Ausgangslage**

### **Rechtliche Grundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BgBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017

3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung sind im *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)* vom 16.02.11 geregelt.

Gemäß zentralörtlicher Gliederung wurde die Welterbestadt Quedlinburg im LEP 2010 als Mittelzentrum festgelegt, und gilt als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

Im LEP 2010 sind weiterhin die folgend genannten *Ziele und Grundsätze* der Raumordnung festgelegt, in dem das Planungsgebiet liegt:

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“

Auf der Ebene der Regionalplanung sind die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REP Harz ist seit 23.05.09 in Kraft.

Aufhebung der Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung im Pkt. 4.2 des REPHarz durch die Teilfortschreibung des REPHarz um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Beschluss der Regionalversammlung vom 27.04.2018).

Das Planungsgebiet ist entsprechend REP Harz vor allem von folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betroffen:

Vorbehaltsgebiete:

- Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“

Im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung kann aus Sicht der Stadt die Planung den Zielen der Raumordnung als vereinbar gesehen werden. Es sind keine erheblichen Konflikte erkennbar.

### **Flächennutzungsplanung**

Im derzeit gültigen *Flächennutzungsplan (FNP) der Welterbestadt Quedlinburg*, wirksam seit 1998, ist der Planungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Hier ist eine Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ nach § 6a BauNVO zulässig. Für die Teilfläche MU 1 werden Wohngebäude bestimmt.

Zur *Schaffung von Baurecht* ist für das Vorhaben am geplanten Standort die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich, da ein neuer städtebaulicher Trend (Bauen in 2. Reihe) eingeleitet wird. Daher soll ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

## Sonstige städtische Planungen

Weiterhin wurden die Gestaltungssatzung, die Sanierungssatzung, die Stellplatzsatzung, der Welterbemanagementplan, der städtebauliche Rahmenplan und das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Welterbestadt Quedlinburg berücksichtigt beziehungsweise sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

## 5. Planinhalt

Die mögliche Bebaubarkeit in Art, Größe und Form wird in Teil A und Teil B für die Teilfläche **MU 1** (Neubaugbiet) festgesetzt:

- Wohnnutzung, 1-geschossig, zulässige Firsthöhe 9,5m, zulässige Traufhöhe 4,5m
- Zulässige Grundflächenzahl GFZ 0,4
- Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind als Geräteschuppen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Begründung: Der Bereich des MU 1 grenzt an die bestehende Wohnbebauung des Drachenlochgartens. Hier soll eine Abgrenzung durch diesen Übergangsbereich der Wohnbebauung zu den möglichen gewerblichen Nutzungen des MU 2 erreicht werden.

Die Teilfläche MU 2 besteht aus drei Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen für die Trauf- und Firsthöhe. Begründet ist das durch die Bestandsgebäude.

Die mögliche Bebaubarkeit in Art, Größe und Form wird in Teil A und Teil B für die Teilfläche **MU 2** festgesetzt:

- Zulässige Nutzung nach § 6a BauNVO, max. zulässige Firsthöhe 13m, max. zulässige Traufhöhe 8m und 2-Geschossigkeit für die westliche Teilfläche (ehemaliges Verwalterhaus).  
Für die mittlere Teilfläche mit den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und den geplanten Ferienhäusern werden 9m Firsthöhe, 7m Traufhöhe und 2-Geschossigkeit entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für die südlich und östlich liegende Teilfläche mit dem Bestand an Scheunen und der Neubaufäche für die Wohnhäuser wird eine Firsthöhe von 11m, eine Traufhöhe von 9m und 2-Geschossigkeit nach dem Bestand festgesetzt.  
Die detaillierten Angaben richten sich nach der jeweiligen Matrix in den Baufeldern!
- Zulässige Grundflächenzahl GFZ 0,8
- Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind als Geräteschuppen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Begründung: Die Bereiche des MU 2 umfassen die bestehende Bebauung mit bestehender und geplanter Wohn- und gewerblicher Nutzung. Zusätzlich sollen im hinteren östlichen Bereich neue Einfamilien-Wohnhäuser und Ferienhäuser entstehen.

Für die Teilfläche MU 2 wird auf die Festsetzung einer Einschränkung der Nutzung verzichtet, um einen gewisse Variabilität bei der Quantität der Verteilung von der Wohnnutzung und der Nutzung als Ferienhäuser sowie der Bestandsgebäude zu erhalten.

Für die vorhandenen Gebäude im Teilbereich besteht für das Gebäude des ehemaligen Verwalterhauses, Gebäude 9, in den Obergeschossen, eine Wohnnutzung. Im Erdgeschoss befindet sich eine Sozialeinrichtung als Tagespflege für ältere Menschen. In gewerblicher Nutzung befindet sich das Gebäude 8 (ehemaliges Sozialgebäude) als Firmensitz der Wolff Energiepark GmbH und Co. KG.

Im Gebäude 7 besteht eine gewerbliche Nutzung mit Garagen in Fremdeigentum. Hier ist ein Zukauf geplant.

Die ehemaligen Werkstätten Gebäude 5 und 6 sind für eine Nutzung als Ferienwohnungen vorgesehen. Hier liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Für die an der südlichen Grenze zum Sportplatz angeordneten ehemaligen Scheunen und Stallungen, Gebäude 1 bis 3, ist eine Nutzung als Parkhaus und als Indoor-Kleinsportanlagen vorgesehen.

Die mögliche Bebaubarkeit in Art, Größe und Form wird in Teil A und Teil B für die Teilfläche **MU 3** festgesetzt:

- Zulässige Nutzung nach § 6a BauNVO wenn deren Störgrad die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte nicht überschreitet
- max. zulässige Firsthöhe 23m, max. zulässige Traufhöhe 12m und 3-Geschossigkeit entsprechend dem Bestand
- 
- Zulässige Grundflächenzahl GFZ 0,8

Begründung: Für dieses große, mehrgeschossige Scheune, Gebäude 10, an der Nordgrenze ist ebenfalls bei einem möglichen Nutzungskonzept ein Zukauf angedacht. Das Wohngebäude Gernröder Weg 4, der Gebäudeteil am westlichen Ende, ist nicht im Eigentum des Investors, wurde aber wegen der räumlichen Verbundenheit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Gebäudekomplex des MU 3 grenzt an die bestehende Wohnbebauung des Drachenlochgartens. Hier soll eine Abgrenzung durch diesen Übergangsbereich der Wohnbebauung zu den möglichen gewerblichen Nutzungen des MU 2 erreicht werden. Aus diesem Grund der festgesetzte Störgrad entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet.

## 5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohn- und Ferienhausbebauung erfolgt von der Anliegerstraße „Mettestraße“ von Norden aus dem Wohngebiet her. Der gewerblich genutzte, westliche Teil des Grundstücks wird im Bestand vom Gernröder Weg aus erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung, Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und die Versorgung durch die Telekom erfolgen mit Anschlüssen vom Gernröder Weg aus mit notariell gesicherten Leitungsrechten. Der Trinkwasseranschluß befindet sich auf dem Flurstück 170. Der Telekom-Anschluss über selbiges Grundstück ist noch zu erstellen. Die Ableitung des Schmutzwassers soll über den auf den Flurstücken 26/29 und 173 vorhandenen Kanal erfolgen. Der Elektroanschluß kann nach Stellungnahme der Stadtwerke vom 11.06.2018 von der Mettestraße aus erfolgen.

Für die Löschwasserversorgung soll laut Stellungnahme der Feuerwehr der Welterbestadt Quedlinburg vom 30.05.2018 in der Anliegerstraße ein UF-Hydrant installiert werden. Für die geplante Wohnbebauung besteht ein Bedarf von 48m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der einzelnen Grundstücke erfolgt dezentral jeweils auf dem Grundstück mit einer Zisterne als Zwischenspeicher zur Grundstücksbewässerung. Der Überlauf wird auf dem Grundstück versickert. Die Entwässerung der Anliegerstraße erfolgt über Gerinne/Kanalisation mit Anschluss an das auf dem Flurstück 170 befindliche Zwischenspeicher- und Versickerungssystem ebenfalls mit notariell gesichertem Leitungsrecht.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlichen Entsorger.

## 6. Auswirkungen der Planung

Umweltverträglichkeit:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftshofes „Moorhof“. Bis 1990 erfolgte hier eine Haltung von verschiedenen Tierarten. Danach blieben die Gebäude ungenutzt und die Freiflächen lagen brach. Ab dem IV. Quartal 2017 wurden und werden dort Abbruch- und Bäumungsarbeiten durchgeführt.

Bestehende und hinzukommende Umweltbelastungen in erheblichem Maß sind nicht zu erwarten. Durch die nicht geringe Entsiegelung von Bebauung und befestigten Flächen ist eher eine geminderte Belastung zu erwarten. Nennenswerte Vegetation des Grundstücks ist nicht vorhanden.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht verzeichnet und auch nicht aufgefunden worden (siehe Anlage 4).

Auf die nördlich und östlich gelegene Wohnbebauung und umgekehrt ist durch die geplante Bebauung der Teilflächen MU 1 und MU 3 mit deren Nutzungseinschränkung betreffs der Lärmbelastung eine nur geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung stellt keine schwerwiegende Beeinträchtigung dar.

Der westlich verlaufende Gernröder Weg ist ca. 120m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Der Verkehrslärm wird durch die vorhandene, dazwischenliegende Bebauung gemildert.

Zu Lärmbeeinflussungen durch den südlich angrenzenden Sportplatz „Moorberg“ wurde ein Schallschutzgutachten nach Absprache mit der ImmSchBeh erstellt und befindet sich in der Anlage.

*„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO).“\**

Hier gilt für allgemeines und reines Wohnen und Ferienhausgebiete eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die GRZ auf 0,4 begrenzt.

*„Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.*

*Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.“*

*„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ (§ 6a Absatz 1 Satz 1 BauNVO).*

*Es handelt sich um einen Baugebietstyp, der eine neue Form der Mischung zulässt (§ 1 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO). § 6a Absatz 1 Satz 1 BauNVO unterscheidet zwei Arten von Hauptnutzungen: zum einen das Wohnen, zum anderen („sowie“) nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Die Ergänzung betont die Offenheit des Gebietstyps für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter stärker auf eine Mischung von Wohnen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet; Im Unterschied zum Kerngebiet dienen urbane Gebiete nicht der Unterbringung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur; ferner sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO in urbanen Gebieten nicht zulässig. Wie etwa auch in Mischgebieten ist eine Widerlegung der Vermutungsregelung gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO aber nicht ausgeschlossen. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf.*

*Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Damit soll eine Abgrenzung zum Mischgebiet markiert werden. Während die Rechtsprechung für das Mischgebiet annimmt, dass die Bandbreite seiner typischen Eigenart verlassen wird, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt (z. B. BVerwG, Ur. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79), ist der Gebietscharakter eines urbanen Gebietes bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben.*

*Das Wohnen ist - stärker als im Mischgebiet - mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“, wobei der Anteil dieser anderen Nutzungen den des Wohnens übersteigen kann und umgekehrt. Die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung) und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sehen entsprechend Immissionsrichtwerte von tags 63 dB (A) (gegenüber 60 dB (A) im Mischgebiet) sowie nachts 45 dB (A) (wie im Mischgebiet) vor. Dies soll dazu beitragen, eine Mischung von Nutzungen auch in verdichteten städtischen Bereichen zu ermöglichen und einer Verdrängung von nicht wesentlich störenden, aber „lauteren“ Nutzungen, wie Gewerbe oder Sportausübung, an die Stadtränder entgegenzuwirken.*

*Für die planerische Gliederung urbaner Gebiete stehen - wie für andere Gebietstypen auch - die allgemeinen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO zur Verfügung. Diese müssen im Einklang mit der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 6a Absatz 1 BauNVO angewendet werden (s. o.). Eine räumliche Gliederung des Gebiets - oder von Teilen des Gebiets - ist insbesondere bei einer kleinteiligen räumlichen Trennung möglich; das Baugebiet insgesamt muss aber von beiden Hauptnutzungsarten städtebaulich zumindest mitgeprägt sein.“\**

Um diesen Möglichkeiten und den Forderungen des § 6a BauGB gerecht zu werden, wurde in dieser erneuten Auslegung der Geltungsbereich auf fast das ganze Grundstück und zusätzlich die im Zusammenhang zu betrachtende angrenzende Bebauung erweitert. Somit umfasst der Geltungsbereich nun auch die bestehende Bebauung, welche wie in Punkt 5 Planinhalt beschrieben, zum Teil schon genutzt wird oder in Planung ist. Es erfolgt eine Erweiterung der Nutzung durch die Einbeziehung der sozialen Einrichtungen der bestehenden Tages-Altenpflege und der geplanten Indoor-Kleinsportanlagen.

\*Zitat: Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

### Flächenverteilung

Tab. 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Nutzungsart	Fläche
Bebaubare Fläche (Baufenster)	20.657m <sup>2</sup>
Straßenflächen, privat	4.254m <sup>2</sup>
Grünflächen (Gartenflächen), privat	3.691m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>28.602m<sup>2</sup></b>

### Grünordnerische Maßnahmen

1. Baubedingter Schadstoffeintrag ist insbesondere durch Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften für Boden und Wasser während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von gefährdenden Stoffen bzw. Sicherung dieser Flächen, kein Betanken von Baumaschinen und Baufahrzeugen auf ungesicherten Flächen sowie ordnungsgemäße Entsorgung von Abbruchmaterialien zu vermeiden.
2. Boden-, flächenschonende und flächensparende Bauweise ist durch Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme und ausschließliche Nutzung der befestigten Flächen für Baustelleneinrichtung, Bauverkehr und so weiter vorzunehmen.
3. Sicherung des Oberbodens ist durch fachgerechten Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverwendung bzw. Abtransport und fachgerechte Entsorgung nichtverwertbarer Aushubmassen vorzunehmen.
4. Sicherung von Brut-, Nist- und Lebensstätten ist durch Durchführung der notwendigen Baufeldberäumungsarbeiten (Abtrag Oberboden, Grasnarbe, Vegetationsbestände, Gebüsche usw.) außerhalb der Brutperiode der Avifauna (März bis September) vorzunehmen.

Hinweis: Die auf dem betroffenen Grundstück befindlichen Gehölze unterliegenden Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Welterbestadt Quedlinburg.

Im Zeitraum von Anfang März bis Ende September dürfen gem. § 39 BNatSchG Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt oder abgeschnitten werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Landkreis Harz als untere Naturschutzbehörde eine Befreiung von diesem Verbot gewähren.

## **7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B- Planes**

Der Angebotsbebauungsplan legt das Abbruchland nach der letzten landwirtschaftlichen Nutzung als Wirtschaftshof, in Bauland für ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Die Planung betrifft keinen unberührten Landschaftsausschnitt, sondern ist durch die intensive Nutzung stark anthropogen vorgeprägt.

Das notwendige Baurecht soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden. Mit dem förmlichen Planverfahren zur Schaffung von Baurecht sollen in den Bebauungsplan Aufgaben und Ziele des Naturschutzes und der Umwelt in den Planungen entsprechende Beachtung erhalten und darin Eingang finden.

Durch die Größe des Geltungsbereiches und seiner Lage in zweiter Reihe ist zur Schaffung von Baurecht ein Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, im vereinfachten Verfahren erforderlich.

### **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen**

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, die durch geeignete grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Sind im Zuge der Vorhabenplanung Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a (2) BauGB erfolgt die fachliche Umsetzung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Als Grundlage für die Formulierung der Umweltschutzziele wurde neben dem BNatSchG auch der Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg ausgewertet.

Folgende Naturschutzziele können formuliert werden:

- Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten
- Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich des Bodens als biologisches Leistungspotential
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Nach dem gültigen Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **Schutzgut Mensch**

#### ***Erholungsfunktion***

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Welterbestadt Quedlinburg. Das ehemalige Betriebsgelände ist mit einer Backsteinmauer eingefriedet. Eine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit besteht im Plangebiet nicht.

**Lärm**

Im geplanten Wohngebiet sind Lärmemissionen und Lärmimmissionen durch die Nutzung bedingt und von vernachlässigbar geringer Bedeutung.

**Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen**

Der Planungsraum stellt sich als Abbruchfläche von vorhandener gewerblicher Bebauung und befestigten Flächen dar.

Die an den Geltungsbereich anschließenden Flächen sind ähnlich dem Geltungsbereich stark anthropogen überprägt. Es handelt sich nördlich und östlich um Wohnbebauung, im Süden der Sportplatz „Moorberg“, westlich der Gernröder Weg mit anschließender gewerblicher Bebauung.

Faunistische Ausstattung ist derzeit auf der Baufläche nicht vorhanden. Der angrenzende Hang zur Erwin- Baur- Straße stellt sich zum Teil als Sandsteinfelsen und anderenteils als Grasfläche dar.

**Schutzgut Boden**

Im Untersuchungsraum haben sich die Böden mit dem Einfluss des Menschen stark verändert. Insbesondere durch die frühere gewerbliche Nutzung mit dem Bau von Verkehrswegen, Gebäuden u. Ä. ist mit Störungen (Bautätigkeit, Umlagerungen, Auftrag, Abtrag, Stoffeinträgen, Verdichtungen, Versiegelungen) des natürlich gewachsenen Bodenaufbaus im Untersuchungsraum zu rechnen.

Für die Behandlung und Verwertung der Abbruchmassen als Einbaumaterial zur Auffüllung in den Gebäuden 1 bis 3 sind umfangreiche Hinweise vom Umweltamt des Landkreises Harz eingegangen und unter Punkt 8 „Hinweise aus den Stellungnahmen“ und den Anlagen 2 bis 5 aufgeführt.

Eine flächenhafte Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers auf den unversiegelten Flächen ist möglich.

Mit dem Verfahren zum Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sehen eine Flächeninanspruchnahme für Einfamilien- und Ferienhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen und Verkehrswegen sowie Grünflächen vor.

Gemäß § 1 BauGB ist mit Boden sparsam umzugehen. Der B-Plan reagiert auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und damit zur Aufwertung der Naturhaushaltsfunktionen:

- Vermeidung von baubedingtem Schadstoffeintrag
- Boden-, flächenschonende und flächensparende Bauweise
- Rückbau von vorhandenen Gründungsresten und Flächenbefestigungen, Mutterboden ist nicht vorhanden
- Begrünung der Freiflächen

## **Schutzgut Wasser**

### ***Oberflächengewässer***

Im Geltungsbereich existieren keine Oberflächengewässer.

Beim Plangebiet handelt es sich um kein Überschwemmungsgebiet. Das nächste Überschwemmungsgebiet befindet sich am Flusslauf der Bode (westlich)

### ***Grundwasser***

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Quedlinburg.

Gegen oberflächlich eindringende Schadlösungen ist das tiefere Grundwasser geschützt, soweit keine direkten Zutrittsstellen bestehen. Siehe auch Hinweise der unteren Umweltbehörde des Landkreises wie beim vorgenannten Schutzgut Boden.

### ***Niederschlagswasser***

Es ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich der natürliche Gebietswasserhaushalt eingestellt hat, der durch Versickerung dominiert wird. Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers auf den befestigten Flächen im Planbereich erfolgt durch dezentrale Behandlung mit Zwischenspeichern in Form von Zisternen zur Gartenbewässerung mit einem Überlauf als Versickerung bzw. Gartenteiche. Das Regenwasser der Straße wird dem Zwischenspeicher (Teich) und der Versickerung auf dem Flurstück 170 zugeleitet. Ein Konzept zur Regenwasserbehandlung des gesamten Moorhofs befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Zweckverband.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale und Bodendenkmalverdachtsflächen.

Der gesamte Komplex des Wirtschaftsgutes Moorhof ist Bestandteil der Quedlinburger Baudenkmalliste. Das gesamte Vorhaben unterliegt der Abstimmung mit der unteren Denkmal-schutzbehörde Landkreis Harz und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

## **Schutzgut Klima**

Im Gebiet der Welterbestadt Quedlinburg sind kontinentale Klimaeinflüsse bestimmend. Die Jahresniederschlagsmengen betragen ca. 500 mm. Der Untersuchungsraum liegt im Regenschatten des Harzes und ist daher eine der trockensten Gegenden Deutschlands.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sind u.a. die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Bei der geplanten Wohnhaus- und Ferienhausbebauung werden im Rahmen der Bauanträge der Gebäude die von der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität nachgewiesen.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Bebauung mit EFH und Ferienhäusern in ortstypischer Bauweise ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Der Geltungsbereich ist von öffentlicher Fläche nur schwer einzusehen.

Es befinden sich keine Gehölze im Planbereich.

## **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Sobald ein Schutzgut des Plangebietes erheblich beeinträchtigt wird, werden weitere Schutzgüter ebenfalls beeinträchtigt. So betrifft die Flächeninanspruchnahme die Schutzgüter Boden und Biotope, aber auch das Schutzgut Wasser wird je nach der Befestigungsart und Eingriffsgröße betroffen. Ferner unterliegt das Landschaftsbild durch Flächeninanspruchnahmen einer Neuordnung und Neugestaltung.

Im Plangebiet sind mit den Flächeninanspruchnahmen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden ((Teil-)Versiegelung) und Biotope zu erwarten. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Entsiegelungen, Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff kompensiert werden.

## **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### ***Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung***

Mit der Planung sind die in den vorherigen Kapiteln ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotope und Landschaftsbild Verbesserungen hinsichtlich der Biotopstrukturen und zu erwartenden faunistischen Ausstattung, der Bodenhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes erreicht werden. Durch die Planung kann eine Neustrukturierung der gewerblichen Betriebsbrache verbunden mit einer Umnutzung in eine Wohnnutzung erreicht werden.

Durch die Flächeninanspruchnahme werden vorhandene Abbruchflächen, welche stark vom Menschen geprägte, aber keiner direkten Nutzung unterworfenen Biotope auf einem stark gestörten Standort darstellen, vorübergehend und dauerhaft erheblich beeinträchtigt. In den Randbereichen des Untersuchungsraumes werden Gehölzpflanzungen Naturhaushaltsfunktionen verbessern.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind aufgrund der dezentralen Regenentwässerung vernachlässigbar gering. Die teilweise Befestigung führt maximal zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas.

### ***Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen Verluste und Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt nicht eintreten. Gleichmaßen würde keine Beräumung, Neuordnung und Aufwertung der Gewerbebrache und keine Aufwertung der Biotopstrukturen im Zuge der Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Der status quo der Flächen würde voraussichtlich mittelfristig erhalten bleiben. Langfristig könnten sich bei Nichtnutzung im Planbereich flächige Gehölzbiotope (Gebüsche, Vorwälder, Klimawälder) entwickeln. Bei einer ausschließlich auf die Belange von Natur und Umwelt gerichteten Betrachtungsweise wäre eine beibehaltene Nutzungsaufgabe positiv zu bewerten.

## **Optimierung des Vorhabens zur Minderung/ Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Mit einer umweltschonenden Baudurchführung können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 15 (1) BNatSchG vermieden oder vermindert werden. Der Begriff der Vermeidung schließt dabei auch eine teilweise Vermeidung (Verminderung) ein. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden nachfolgend erläutert.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgelegt:

Vermeidung von baubedingtem Schadstoffeintrag, boden- und flächenschonende Bauweise, Sicherung des Oberbodens (soweit vorhanden)

Die baubedingte Bodeninanspruchnahme lässt sich durch eine flächensparende Bauweise auf ein Minimum reduzieren. Dazu sind folgende Hinweise zu beachten:

- Vermeidung von baubedingtem Schadstoffeintrag

- Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme,
- Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften für Boden und Wasser während der Baumaßnahmen,
- Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal,
- keine Lagerungen von gefährdenden Stoffen bzw. Sicherung dieser Flächen,
- kein Betanken von Baumaschinen/ -fahrzeugen auf ungesicherten Flächen,
- ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigen Restmengen von Baustoffen und
- Sicherung des Oberbodens und gegebenenfalls fachgerechte Zwischenlagerung oder fachgerechter Abtransport zur Wiederverwendung im Naturhaushalt.

#### Flächensparende Bauweise

Im Zuge der Bauarbeiten besteht durch Schachtungen, Ablagerungen und Befahren mit schweren Baufahrzeugen die Gefahr der Beeinträchtigung von angrenzenden Flächen durch Vernichten der Vegetation sowie von zusätzlichen Bodenverdichtungen. In der Folge kann die vorhandene Vegetation der Randbereiche und damit auch das Landschaftsbild beeinträchtigt werden.

Ziel der Maßnahme ist es, die beanspruchte Fläche durch Optimierung der Baudurchführung zu minimieren, das heißt auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Damit werden Beeinträchtigungen angrenzender Bodenflächen und Biotope vermieden. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

- Während der Baumaßnahme ist die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene Zerstörung der Vegetation in Flächen außerhalb des Baubereichs zu unterlassen.
- Für die Baustelleneinrichtung sind ebenso wie für Zwischenlagerungen von wieder einzubringendem Aushub vorrangig die zu befestigenden und die vegetationsfreien Flächen zu nutzen. Die vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten wiederherzustellen, einer Tieflockerung und Rekultivierung zu unterziehen.

#### Sicherung von Nist-, Brut- und Lebensstätten zum Baubeginn

Im Zuge der Bauarbeiten besteht die Gefahr, dass Brut-, Nist- und Lebensstätten der Fauna durch Schachtungen, Ablagerungen, Befahren mit schweren Baufahrzeugen, Gehölzfällungen usw. beeinträchtigt oder vernichtet werden. Die notwendigen Baufeldberäumungsarbeiten können bei einem Zeitpunkt innerhalb der Brutperiode der Avifauna direkte Beeinträchtigungen durch Zerstörung der Brutstätten verbunden mit Gelege- und Individuenverlusten bewirken.

Durch eine Verlegung der erforderlichen Beräumungsarbeiten (Abschieben Oberboden, Abtrag Grasnarbe, Fällung einzelner Sträucher und Ähnlichem) und des Baubeginns in die Zeit außerhalb der Bruttätigkeit der Avifauna werden unnötige Beeinträchtigungen vermieden. Das Abschieben der Vegetationsschicht und des Oberbodens hat außerhalb der Brutzeiten von Bodenbrütern zu erfolgen.

## 8. Hinweise aus den Stellungnahmen

Bodendenkmal:

Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde LK Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz LSA hingewiesen.

*Kampfmittel:*

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der LK Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des LK Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69999) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

*Deutsche Telekom Technik GmbH:*

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

*Umweltamt/ untere Bodenschutzbehörde*

Herr Florschütz, Tel. 03941/5970-5765, E-Mail: [marcus.florschütz@kreis-hz.de](mailto:marcus.florschütz@kreis-hz.de)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Nutzungsänderung bereits überformter Flächen ab, wobei grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle vermieden werden, was aus Sicht der uBB positiv bewertet wird.. Ein Ausgleich des Eingriffes erfolgt auf dem Plangrundstück. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sogenanntes Altlastenkataster) nach Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch-Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, Bauschutt, Straßenaufbruch, Holz- oder Kunststoffabfälle usw., sind diese vorerst getrennt zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz ist unverzüglich zu informieren.

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen- Anhalt BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) in der derzeit geltenden Fassung, beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Inanspruchnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Auf Grund der Vornutzung als landwirtschaftlicher Wirtschaftshof mit Tierhaltung und entsprechender Technik sowie dem teilweisen Rückbau von Speicher- bzw. Lager- und Stallgebäuden, ist das Auffinden von entsorgungsrelevanten Belastungen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Mischgebiet vorgesehenen Flächen als Flächen für Wohnen genutzt werden. Im Rahmen der Pflichten des Planungsträgers, unter anderem die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes im Sinne des §1 Abs. 5 BauGB und § 2a BauGB ist eine mögliche Gefährdung von Mensch, Naturhaushalt, des Wassers, der Luft und des Bodens im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.

*Auflage:*

Im Rahmen der Planaufstellung ist durch den Planungsträger fachgutachterlich nachzuwei-

sen, dass die für die beabsichtigte Errichtung von Wohnhäusern geltenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2, Nr. 1.1b) bzw. Nr. 1.4) für Wohnnutzung im gesamten Plangebiet eingehalten werden und damit diese Nutzung auch tatsächlich möglich ist.

Begründung: Auf Grund der Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftshofes bzw. des Rückbaues der oberirdischen Bausubstanz im Plangebiet, ist im Rahmen der Schutzgutbetrachtung der Wirkungspfad Boden-Mensch hierfür ausschlaggebend. Die nutzungsbezogene Schutzgutbetrachtung ergibt sich aus den geltenden Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 8 Abs. 1) und der dazugehörigen Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr. 1).

*Umweltamt/ untere Abfallbehörde*

Frau Holzmann, Tel. 03941/5970-5759, E-Mail: [jeannette.holzmann@kreis-hz.de](mailto:jeannette.holzmann@kreis-hz.de)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der festgelegten Wasserschutzzone III A des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage der Welterbestadt Quedlinburg. Entsprechend dem in der uAB vorliegendem Kenntnisstand sollen im Zuge der Herstellung von Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet auch Abfälle, hier aufbereitete Bau- und Abbruchabfälle eingebaut werden. Es sind daher die nachfolgenden Auflagen und Hinweise aufzunehmen. Auflagen:

1. Die im Rahmen der Tiefbau-/ Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Eine Untersuchung hat dann im Mindestuntersuchungsprogramm je 500 m<sup>3</sup> anfallendes Bodenmaterial nach der Tabelle II. 1.2-1 o.g. Technischer Regeln durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro zu erfolgen.

2. Bei einem Einbau von mineralischen Abfällen vor Ort, hier beispielsweise aufbereitete Bau- und Abbruchmaterialien, sind diese Abfälle vor dem Einbau entsprechend der Tabelle II. 1.4-1 im Mindestuntersuchungsumfang der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln“ i. d. F. v. 6.11.1997 zu untersuchen.

3. Bei einem spezifischen Verdacht, hier dem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen (z.B. Erde, Straßenaufbruch oder Bauschutt mit schädlichen Verunreinigungen) sind diese Abfälle vorerst getrennt zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Der ggf. erweiterte Untersuchungsumfang und vorgesehene Entsorgungsweg ist dann mit der unteren Abfallbehörde im Einzelfall abzustimmen.

4. Die Ergebnisse der in Punkt 1 geforderten Analytiken sind der unteren Abfallbehörde vor einer Verwertung/ Entsorgung der mineralischen Abbruchmaterialien in Kopie und unter Benennung des beabsichtigten Entsorgungsweges vorzulegen.

5. Die Untersuchungsergebnisse der unter Punkt 2 geforderten Analytiken sind der unteren Abfallbehörde mindestens 14 Tage vor einem geplanten Einbau zur Prüfung vorzulegen. Ein Einbau ohne Zustimmung der unteren Abfallbehörde ist nicht zulässig.

6. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

Begründung:

Entsprechend § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist nach der Art und Beschaffenheit des Abfalls eine entsprechend hochwertige Verwertung der anfallenden Abfälle anzustreben. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende unbelastete Bodenmaterialien sind daher am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen, wenn ein Wiedereinbau dieser Bodenmaterialien am Entnahmestandort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. bautechnisch möglich ist. Diese Forderung trägt dem vorsorgenden Bodenschutz Rechnung. Die Vorsorgepflicht besteht nach § 7 BBodSchG.

Bedingt nach Herkunft oder Vorgeschichte können Bodenmaterialien und mineralische Abbruchmaterialien mit sehr unterschiedlichen Schadstoffen belastet sein. Die Verwertungsmöglichkeit hängt jedoch vom Schadstoffgehalt ab. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der festgelegten Wasserschutzzone III A des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage der Welterbestadt Quedlinburg (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Quedlinburg vom 07.07.1977). Gemäß § 5 Nr. 30 dieser VO ist eine Verwertung von Abfällen, so auch der Einbau von Bau- und Abbruchabfällen, verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot kann gemäß § 7 unter bestimmten Ausnahmen im Einzelfall und auf Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz erfolgen. Hierzu ist jedoch der Nachweis der Schadlosigkeit der einzubauenden Bau- und Abbruchabfälle maßgeblich erforderlich. Bei einem Einbau von Bodenmaterialien oder mineralischen Abfällen vor Ort ist daher eine Untersuchung in dem geforderten Mindestuntersuchungsumfang nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Technische Regeln“ i.d.g.F. vom 05.11.2004 für die anfallenden Bodenmaterialien erforderlich. Für anfallenden Bauschutt und Straßenaufbruchabfälle finden die Bestimmungen der LAGAMitteilung „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ i.d.g.F. 06.11.1997 entsprechende Anwendung. Die Befugnis zur Anordnung der unter den Punkten 1-5 geforderten Untersuchungen obliegt der uAB gemäß § 62 KrWG i.V.m. § 36 VwVfG. Entsprechend § 47 KrWG ist die uAB als zuständige Behörde berechtigt, Auskünfte über den Betrieb der Anlagen, Einrichtungen und sonstige der Überwachung unterliegende Gegenstände (hier z.B. Analytiken, beabsichtigter Entsorgungsweg) von dem Erzeuger oder dem Besitzer von Abfällen einzuholen. Hinweis: Gemäß § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18.04.2017 i.d.g.F. sind die bei der Realisierung von Baumaßnahmen in dem Bebauungsplanangebot anfallenden Bauabfälle wie Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe, Beton, Ziegel sowie Fliesen und Keramik voneinander getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Die getrennte Erfassung ist durch die Erzeuger und Besitzer von Abfällen durch Praxisbelege wie Wiege- und Lieferscheine/ Rechnungen und den beabsichtigten Verbleib der Abfälle zu dokumentieren. Für den Lagerbereich der Abfälle sind ein Plan, eine Skizze bzw. Fotos in der Dokumentation mit anzugeben. Soweit die Abfälle nicht getrennt erfasst werden, ist das stattdessen entstehende Gemisch einer (externen) mechanischen Vorbehandlungsanlage zuzuführen. Dies ist ebenfalls entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentationsunterlagen sind der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

#### *Umweltamt/ untere Naturschutzbehörde*

Herr Bürger, SB Eingriffsregelungen, Tel. 03941,5970-5723, E-Mail [Gottfried.buerger@kreis-hz.de](mailto:Gottfried.buerger@kreis-hz.de)

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie seine Realisierung gibt es aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind von der Planung nicht betroffen. Die im Planungsbereich befindlichen Gehölze unterliegen den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Welterbestadt Quedlinburg (Geschützte Landschaftsbestandteile). Nachfolgend wird auf einzelne zu berücksichtigende Belange hingewiesen: Die Entscheidung über das Entfernen sowie den Ersatz der im Planungsbereich befindlichen Gehölze trifft die Welterbestadt Quedlinburg. Die Gehölze dürfen grundsätzlich nur außerhalb der artenschutzrechtlichen Sperrfrist, also von Oktober bis Ende Februar, gefällt werden.

#### *Umweltamt/ untere Immissionsschutzbehörde*

Frau Blanke, SB Immissionsschutz, Tel 03941,5970-5753, E-Mail [martina.blanke@kreis-hz.de](mailto:martina.blanke@kreis-hz.de)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan Bedenken entgegen. Hierzu ist ein entsprechendes Lärmschutz- Gutachten in Vorbereitung. Außerdem wird um eine Neubewertung unter Berücksichtigung der Einordnung in die neue Gebietskategorie „Urbane

Gebiete“ und den unter Punkt 5 „Auswirkungen der Planung“ beschriebenen Darlegungen gebeten. Das Lärmschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung (Anlage).

*Umweltamt/ untere Wasserbehörde*

Frau Volkmann, SG Wasser, Tel 03941,5970-5716, E-Mail [karin.volkmann@kreis-hz.de](mailto:karin.volkmann@kreis-hz.de)

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage der Welterbestadt Quedlinburg (VO vom 07.07.1997, Quedlinburger Kreisblatt 15/97). (zu Hinweisen auf Seite 11 hinzufügen)Trinkwasserschutz:Gemäß § 7 i.V.m. § 5 lfd. Nr. 37 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Quedlinburg ist der Neubau und Ausbau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen und Plätzen beschränkt möglich und bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Der Neubau oder Ausbau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen und Plätzen hat unter der Beachtung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsanlagen“ (RiStWag) zu erfolgen.Gemäß § 5 Nr. 30 der VO ist eine Verwertung von Abfällen, Einbau von mineralischen Bau- und Abbruchabfällen verboten. Baustoffe, die lösliche, wassergefährdend wirkende Bestandteile enthalten, dürfen nicht verwendet werden.Vor Baubeginn ist eine wasserrechtliche Genehmigung zur Befreiung von den Verboten und Beschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.Grundwasser (siehe auch Begründung Seite 14 Schutzgut Wasser)Der Geltungsbereich befindet sich in der TWSZ III A der Wasserfassung Brühl der Welterbestadt Quedlinburg.

*Bauordnungsamt/ Bauaufsicht*

Frau Schicke-Dietrich, Tel. 03941,5970- 5519, E-Mail [rosemarie.schicke-dietrich@kreis-hz.de](mailto:rosemarie.schicke-dietrich@kreis-hz.de)

Gemäß der textlichen Festsetzung im Teil B ist die Zuwegung zu den Grundstücken als Privatstraße vorgesehen. Daraus ergibt sich folgende baurechtliche Forderung:Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehrestellflächen müssen öffentlich-rechtlich durch eine Baulast gesichert werden. (§ 4 in Verbindung mit § 5 BauO LSA)

Die neuen zukünftigen Grundstücksgrenzen insbesondere im Bereich der Bestandsgebäude sind entsprechend der Abstandsflächen des jeweiligen Bestandsgebäudes festzulegen. Sie müssen zwischen Bestandsgebäude und zukünftiger Grundstücksgrenze mindestens 3 m betragen. (§ 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 BauO LSA).

*Bauordnungsamt/ vorbeugender Brandschutz*

Herr Reuß, Tel. 03941 ,5970- 4162, E-Mail [hartmut.reuss@kreis-hz.de](mailto:hartmut.reuss@kreis-hz.de)

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/ 69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Bei der Verwendung des Trinkwasserrohrnetzes für die Löschwasserversorgung bedarf es zusätzlich des Nachweises des Wasserversorgungsunternehmens, ob Löschwasser und

welche Löschwassermenge aus dem Rohrnetz unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung entnommen werden darf (gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss).