



Welterbestadt Quedlinburg

Ortsteil Stadt Gernrode

Markt 1

06484 Welterbestadt Quedlinburg



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62

„Ferienpark am Bückeberg“

im Ortsteil Stadt Gernrode
der Welterbestadt Quedlinburg
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bearbeitungsstand 10.02.2022 Entwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsabsicht**
- 2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**
- 3. Weitere planungsrechtliche Vorgaben**
- 4. Begründung der Festsetzungen**
- 5. Erschließung**
- 6. Planungsablauf**
- 7. Rechtsgrundlagen**

Anlagen zur Begründung

- Umweltbericht mit Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Stadt Gernrode gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 sowie gem. Anlage 1 BauGB – Fassung Entwurf, Februar 2022 – Planverfasser im Auftrag der ipb GmbH Frau Dipl.-Ing. N. Khurana
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Stadt Gernrode – Fassung Entwurf, Februar 2022 – Planverfasser im Auftrag der ipb GmbH Frau Dipl.-Ing. N. Khurana

1. Planungsabsicht

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Am 13.11.2020 beantragte der Vorhabenträger Herr Helge Garnmann bei der Welterbestadt Quedlinburg für die von ihm 1996 erworbenen Flurstücke 680 und 682 der Flur 2, Gemarkung Gernrode, Welterbestadt Quedlinburg, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für sein Vorhaben „Ferienpark am Bückeberg“ aufzustellen.

Als Eigentümer der ca. 1,88 ha großen Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Einigkeit zur Rose“ hat er eine parkähnliche Anlage geschaffen, die er als naturnahen Ferienpark mit 5 Ferienhäusern mit je ca. 50 m² bzw. 65 m² Grundfläche (drei eingeschossig, zwei zweigeschossig) und Terrasse, alle in ökologischer Bauweise, ein Funktionsgebäude als Geräte- und allgemeines Lager sowie einer separaten Sauna als Ferienpark entwickeln und betreiben möchte. Dieser Philosophie folgend sind Verbindungswege und Stellplätze in wassergebundener Decke, Dachbegrünungen bei Ferienhäusern und Sauna sowie eine Elektroladestation für Fahrzeuge vorgesehen. Das touristische Potenzial sieht er in einer ruhigen, entspannten und naturnahen Atmosphäre des Grundstücks, der Nähe zu Natur und Ortschaft, der in unmittelbarer Nähe befindlichen Schmalspurbahn, Landesstraße und Bushaltestelle, einem Nahversorger (fußläufig in 5 Minuten erreichbar) und der Zielregion Nordharz im Allgemeinen.

Dem Antrag ist zweifelsfrei geschuldet, dass eine Genehmigung des Vorhabens ohne Bauleitplanung nicht zu erreichen ist.

Die Welterbestadt Quedlinburg hat das entsprechende Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet und um die 24. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt, da der aktuell wirksame Flächennutzungsplan die Ableitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zulässt und ein laufendes grundlegendes Änderungsverfahren für die Gesamtstadt - Stand Entwurf - noch im Verfahren ist.

Der entsprechende Stadtratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde am 29.04.2021 gefasst.

In der Folgezeit wurde mit dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung ein erster Rahmenplan für das Vorhaben abgestimmt. Die Ferienhäuser wurden auf bestehenden Freiflächen auf der der Harzer Schmalspurbahn und der Landesstraße entgegengesetzten Seite gruppiert. Die westlich gelegene leicht schlauchartige Anbindung an das kommunale Straßennetz soll die Ver- und Entsorger sowie die Stellplätze, die Elektroladestation, die Übergabepunkte bei Medien und das Funktionsgebäude (im Wesentlichen ein Geräte- und allgemeines Lager) enthalten. Aus diesem Rahmenplan wurde ein Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet.

Dabei wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Geltungsbereich um Teile des Flurstückes 1518 der Flur 2 Gemarkung Gernrode ergänzt, da verschiedene Versorgungsträger und die straßenseitige Erschließung Eingriffe in diese Fläche erfordern. Da die privatrechtliche Verfügbarkeit dieser Fläche für den Vorhabenträger nicht gegeben ist, wurde diese Fläche nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62
„Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Entwurf
Stand Februar 2022

Bei der Bestandserfassung zum Umweltbericht wurden mit einer planar-kollinen Frischwiese und einer Streuobstwiese zwei geschützte Biotop auf dem zentralen Vorhabengebiet festgestellt. Die Anbindung an die kommunale Straße ist davon nicht betroffen.

In der Folge sollte das Vorhaben nochmals auf Art und Umfang sowie der Umgang mit den geschützten Biotopen geprüft werden. Beim Termin vor Ort mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde wurde in Aussicht gestellt, dass die Problematik unter bestimmten Bedingungen lösbar ist. Daraufhin wurde die Planung überarbeitet und ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot einer Zerstörung bzw. erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotopes gestellt. Am 07.10.2021 hat der Landkreis Harz mit dem Aktenzeichen 67.0.5-96944-2021-502 eine Ausnahme von dem Verbot erlassen, das geschützte Biotop „Streuobstwiese/ planar- kolline Frischobstwiese“ auf dem Flurstück 680 der Flur 2 der Gemarkung Gernrode zu zerstören.

Während das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ohne Unterbrechung mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortgeführt werden konnte, musste das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis zu der Entscheidung des Landkreises ausgesetzt werden. Nach dem Erlass des Landkreises konnte dieses Verfahren analog fortgesetzt werden.

Ab der Entwurfsphase werden die Verfahren zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wieder parallel geführt.

In Folge der Umsetzung des Vorhabens wird eine spezifische touristische Nutzung das Angebot für Ferienhausdörfer um eine naturnahe Möglichkeit erweitern. Damit wird es zu einer besseren Auslastung insbesondere der örtlichen touristischen Infrastruktur beitragen.

Flächenübersicht

Bestand (reale Nutzung)	
Grünfläche, spezifiziert als Parkanlage	18.947 m ²
Straßenverkehrsfläche	102 m ²
Gesamtfläche	19.049 m²

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62
„Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Entwurf
Stand Februar 2022

Planung (laut festzusetzender Art der Nutzung im Entwurf)		
Sondergebiet Ferienhausgebiet (Vorhaben- und Erschließungsplan)	18.947 m ²	
	davon: überbaubare Fläche gem. Baugrenze: 1.268 m ²	
		davon wiederum: tatsächlich angestrebte Bebauung: 537 m ²
		davon wiederum: extensiv begrünte Dächer: 387 m ²
	davon: Zuwegungen und Stellplätze: 1.720 m ²	
	informativ: Abbruch von versiegelten Flächen: 185 m ²	
Straßenverkehrsfläche (nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan)	102 m ²	
Gesamtfläche vorhabenbezogener Bebauungsplan	19.049 m²	

Die Flächenermittlung basiert auf vorgenommenen Vermessungsarbeiten vor Ort. Der Grund für geringfügige Abweichungen zu den Katasterangaben konnte nicht geklärt werden.

2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

Im **LEP2010** werden für den betroffenen Ortsteil Gernrode folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) als Festlegungen getroffen, die in allen nachfolgenden Planungen zu übernehmen und bei der Entwicklung des Ortsteils zu berücksichtigen sind:

Gernrode befindet sich am Rand bzw. leicht außerhalb des Wachstumsraumes Wernigerode – Halberstadt – Quedlinburg und damit außerhalb von Verdichtungsräumen (Grundsatz **G 8**, Nr. 2), weiterhin in Nähe zu einer im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen überregionalen Entwicklungsachse (**Z 16**).

Damit greift die Zuordnung zum ländlichen Raum, der gemäß **Z 13** als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln ist.

Das geplante Vorhaben lässt sich zweifelsfrei den genannten Zielen zuordnen. Es bezieht sich mit naturnaher Erholung in einem Ferienhausdorf, welches in ein parkähnliches Refugium eingebettet ist, ausdrücklich auf den ländlichen Raum.

Grundsatz **G 12** gibt vor, dass gewachsene, das Ort- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden sollen.

Das Vorhaben erweitert vorhandene Strukturen in genau diesem Sinn weiter, indem es die funktionellen Erfordernisse von einem Ferienhausdorf in Anschluss an bestehende Strukturen auf einem zuvor brachgefallenen Bereich anordnet.

Gernrode als Ortsteil der Welterbestadt Quedlinburg ist im Rahmen des Landesentwicklungsplanes keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die Bestimmung der Kernstadt Quedlinburg als Mittelzentrum gem. **Z 37** erfolgt im REP Harz (a.a.O.).

Ziel **Z 25** → Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktion zu sichern.

Ziel **Z 41** → Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Die Entwicklung des Vorhabens dient im weiteren Sinn der Sicherung und Entwicklung der Welterbestadt Quedlinburg, insbesondere als maßvolle und spezifische Erweiterung des touristischen Angebots. Die Verortung ergibt sich aus den Anforderungen an einen Standort für Ferienhausdorf sowie den konkreten Bedingungen des Standortes und war im zentralen Ort so nicht möglich.

Ziel **Z 117** → Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete ...

Ziel **Z 119** → Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft werden festgelegt:

XXVI Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes.

Dieses Vorranggebiet befindet sich in erheblichem Abstand zum Vorhaben, ca. 3 km westlich und ca. 7 km südöstlich. Damit ist eine Beeinflussung des Vorranggebietes durch das Vorhaben und umgekehrt definitiv ausgeschlossen.

Die Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung in der Anlage zum LEP soll helfen, diese Nutzungen verträglich zusammenzuführen und bei Raumbedeutsamkeit gegenüber anderen Nutzungen bewusst als bestimmend zu definieren. Der zu beplanende Bereich befindet sich innerhalb eines solchen Vorbehaltsgebietes.

Ziel **Z 144** → Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Grundsatz **G 142** → Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung werden festgelegt: ...4. Harz Gerade wegen dieser besonderen Eignung des Standortes für Tourismus und Erholung passt die Entwicklung des Vorhabens zu diesem Ziel. Es verstärkt die bereits im Umfeld festzustellende Prägung in dieser Zielrichtung erheblich.

Regionalplanung

Quelle ist der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) 2009 und bei den Punkten 3.2 und 3.3. der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ von 2018.

Wie bei der Landesplanung dargelegt, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Unter **Punkt 3.2.** des sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ werden notwendige Festlegungen getroffen.

Ziel **Z 8** → Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. (entspricht LEP2010, Z 34)

Ziel **Z 12** Die Mittelzentren der Planungsregion Harz übernehmen gleichzeitig die Aufgaben eines Grundzentrums für den jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereich. Und damit: Ziel **Z 13** → Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (LEP2010, Z 39)...

Gernrode wird im sachlichen Teilplan nicht mehr als Grundzentrum aufgeführt. Als Ortsteil der Welterbestadt Quedlinburg wird Gernrode damit keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Bei **Punkt 3.2.3.** des sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ heißt es bei **G 16** weiter → Folgende nichtzentralen Orte im ländlichen Raum werden auf Grund besonderer Ausstattungsmerkmale als Orte mit besonderer touristischer Bedeutung festgelegt: ... - Stadt Gernrode...

In der Begründung dazu heißt es zurecht, dass Orte wie Gernrode wegen mangelnder Infrastrukturausstattung, der Lage im Raum in der Nähe zu leistungsstarken Zentren sowie mangels Perspektive eine Ausweisung als Grundzentrum funktional und räumlich nicht mehr zu rechtfertigen war.

Allerdings wird auch Gernrode als wichtig für Naherholung und Tourismus im Harz eingeschätzt: Auf Grund der Lage im landschaftlich reizvollen Naturraum, der touristischen Infrastrukturausstattung und wegen der Bedeutung für die historische Kulturlandschaft gibt es für nichtzentrale Orte vergleichsweise hohe Übernachtungszahlen bzw. eine hohe Anzahl von Tagestouristen, die eine angemessene Nahversorgung erfordern bzw. rechtfertigen. Das Vorhaben nimmt nun die vorhandene Infrastruktur auf und erweitert das touristische Angebot und die Nahversorgung. Das ist in Art und Größe der besonderen touristischen Bedeutung von Gernrode zudem angemessen.

Ziel **Z 19** unter **Punkt 3.2.4.** → In den übrigen [eingefügt: nichtzentralen] Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (LEP2010, **Z 26**)

Grundsatz **G 20** → In den nichtzentralen Orten können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Gewerbetreibenden im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes Wohnbauflächen sowie Gewerbeflächen mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Auf die Stabilisierung einer der Eigenentwicklung angemessenen Nahversorgungsstruktur soll hingewirkt werden.

Wie zuvor ausgeführt, ist das Vorhaben ein spezifisches touristisches Angebot und stärkt darüber hinaus die Angebotsvielfalt. Das Vorhaben entspricht in Art und Größe zudem der spezifischen Situation in Gernrode.

4.3.3. Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Ziel **Z 1** → Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen ...

Ziel **Z 2** → Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft und in diesen Gebieten landes- und regionalplanerisch zu sichernden Funktionen werden festgelegt: ... XVII Alte Burg bei Gernrode und XX Münchenberg bei Stecklenberg...

Diese nächstgelegenen Vorranggebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 2,3 km (südöstlich) bzw. ca. 1,5 km (westlich). Eine Beeinflussung der Vorranggebiete ist schon auf Grund der Entfernung ausgeschlossen.

4.4.6. Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege

Unter **Z 2** → wird Gernrode mit Stiftskirche und historischem Ortskern als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt.

Im Grundsatz **G 2** → unter **5.16.** Kultur und Denkmalpflege wird zudem auf die Förderung der Ausprägung regionaler kultureller Identität hingewiesen.

Unter **5.17.** Erholung, Freizeit, Tourismus wird bei **G 3** → eine Stärkung des Kulturtourismus zum Grundsatz erhoben.

Das Vorhaben stärkt die Funktion von Gernrode als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege durch ein ergänzendes neues Unterbringungsangebot und die Erweiterung der touristischen Infrastruktur.

4.4.8. Vorrangstandorte für Gesundheits- und Sozialwesen

Unter **Z 2** → wird das angrenzende Bad Suderode, ebenfalls Ortsteil der Welterbestadt Quedlinburg, als Vorrangstandort für den Ausbau der gesundheitlichen Vor- und Nachsorge ausgewiesen.

Unter **5.17.** Erholung, Freizeit, Tourismus wird bei **G 12** → eine Abstimmung der Gemeindeentwicklung mit dem Kurortstatus als Grundsatz formuliert.

Bad Suderode ist ausgewiesener Kurort und ausgewiesener Vorrangstandort für entsprechende Kureinrichtungen. Durch Art und Umfang des Vorhabens ist davon auszugehen, dass es keine Beeinflussung der Kureinrichtungen durch das Vorhaben gibt.

4.5.3. Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Grundsatz **G 1** → Im Regionalen Entwicklungsplan werden zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen und ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt.

Ziel **Z 3** → In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Natur und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden folgende Vorbehaltsgebiete festgelegt: 1. Harz und Harzvorländer ...

Das Vorhaben befindet sich in etwas mehr als 100 m Entfernung zu diesem Vorbehaltsgebiet im Bereich Bückeberg. Insbesondere die geschützten Biotope, aber auch die naturnahe parkähnliche Gestaltung des Vorhabengebietes befördern eine mögliche Integration des Gebietes in das genannte Verbundsystem. Eine negative Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes ist durch Art und Umfang des Vorhabens sowie der Entfernung ausgeschlossen.

4.5.6. Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der natur-räumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für Tourismus und Erholung besonders geeignet sind.

Ziel **Z 1** → In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt: 1. Harz und Harzvorländer ...

Gerade wegen dieser besonderen Eignung des Standortes für Tourismus und Erholung passt die Entwicklung des Vorhabens zu diesem Ziel. Es verstärkt die bereits im Umfeld festzustellende Prägung in dieser Zielrichtung erheblich.

4.8.2. Schienenverkehr

Ziel **Z 9** → Das Netz der Harzer Schmalspurbahnen ist als Kulturgut und zur Sicherung einer umweltverträglichen Mobilität und zur Entlastung des Harzes vom Kraftfahrzeugverkehr zu erhalten, weiterzuentwickeln...

Die Streckenführung am Vorhabenbereich entlang wird als Bereicherung angesehen und kann, wenn auch nur in geringem Maße, Nutzer des Ferienhausdorfes zu Fahrten ebenso animieren wie Reisegäste für einen späteren Aufenthalt im Ferienhausdorf.

4.8.3. Straßenverkehr

Ziel **Z 5** → In der Planungsregion ist ... ein leistungsfähiges und funktionsgerechtes Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen bereitzustellen, dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise auszubauen, um ... leistungsgerechte Verbindungen zwischen Mittel- und Grundzentren sowie Grundzentren untereinander ... zu gewährleisten.

Die an den Gleisen der Harzer Schmalspurbahnen entlangführende Landesstraße L 241 (Suderöder Straße) verbindet Gernrode und damit (durch wenige Meter entfernt über die kommunale Straße Baumschulenweg) den Standort des Vorhabens direkt mit Thale bzw. der Welterbestadt Quedlinburg sowie Ballenstedt bzw. Harzgerode, ohne vom Standort des Vorhabens aus einsehbar zu sein.

4.8.4. Rad- und fußläufiger Verkehr

Ziel **Z 5** → Der Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs ist zur Belebung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristischen Schwerpunktregionen, durch die Weiterentwicklung des Radwegenetzes besonders zu fördern. ... Folgende regional und überregional bedeutsamen Radwege sind in der Planungsregion zu erhalten, auszubauen sowie mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden: ... - Europaradweg R1 (Calais – Harz – Berlin – St. Petersburg) ...

Der Europaradweg R1 führt direkt am Geltungsbereich vorbei. Er ist bereits ausgebaut. Eine Beeinflussung des Radweges durch das Vorhaben kann durch das Angebot sozusagen am Weg positiv bewertet werden.

3. Weitere planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Die Welterbestadt Quedlinburg besitzt ebenso wie die damalige Stadt Gernrode seit 1997 einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit der Gemeindegebietsreform wurde die Stadt Gernrode seit dem 01.01.2014 Teil der Welterbestadt Quedlinburg. Der Flächennutzungsplan gilt seither als Teilflächennutzungsplan der Gesamtstadt weiter. Die Änderungen beziehen sich auf diesen Flächennutzungsplan.

Das Bearbeitungsgebiet ist überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Ein kleinerer östlicher Randbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Plantage dargestellt. Die Darstellungen entsprechen bei weiter Auslegung der derzeitigen Nutzung. Lediglich die Plantage ist nach der Nutzungsaufgabe obsolet und könnte eher als Parkanlage angesprochen werden.

Darstellungen für „Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind“ und die „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ betreffen einen kleinen Bereich des Bearbeitungsgebietes im Nordosten. Allerdings sind diese Darstellungen nicht korrekt eingezeichnet, da sie keine Flächen umschließen und durch die fehlerhafte

Anwendung mehrdeutig sind. Da sie dem Grundsatz der Eindeutigkeit widersprechen, wird die Wirksamkeit der Darstellung kritisch angefragt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 03.03.2016 wurde die „Überarbeitung und Aktualisierung“ des gesamten Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg eingeleitet. Ein Vorentwurf der neuen Flächennutzungsplanung liegt datiert auf den August 2016 vor.

Von der Stadtverwaltung Quedlinburg wurden wir bei der Erarbeitung der 24. Änderung aufgefordert, den Entwurf dieser Planung mit dem Stand 01/2021 bezüglich der neuen Erkenntnisse im Verfahren zu berücksichtigen.

Auffälligste Änderung ist die neu gefundene Begrenzung für die „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“, die nunmehr den überwiegenden Teil des Bearbeitungsgebietes umfassen. Hierbei handelt es sich aufgrund geologischer Untergrundverhältnisse um Gebiete, die als senkungs- und erdfallgefährdet eingeschätzt werden. Grund sind verbreitet wasserlösliche Gesteine, und der Versatz durch tektonische Störungen. Die Begrenzung wurde vom Landesamt Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt angeregt. Die beabsichtigten Nutzungen im Bearbeitungsgebiet sind trotzdem erreichbar.

„Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind“, werden nicht mehr dargestellt. Die Gründe dazu sind nicht bekannt.

Ferner ist bei der Fläche für Landwirtschaft die Zweckbestimmung Plantage entfallen.

Im nördlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes ist eine Gasleitung eingezeichnet. Diese Darstellung ist fehlerhaft und wurde nicht berücksichtigt.

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, einen Bebauungsplan für das Vorhaben Ferienpark am Bückeberg aus diesem ableiten zu können.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan hat keine Berührungspunkte zu rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Nächstgelegene Schutzgebiete

Der Standort befindet sich im Naturpark „Harz“.

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ beginnt ca. 350 m nördlich des Bearbeitungsgebietes.

Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet befindet sich ca. 2 km westlich (Münchenberg) und ca. 3 km östlich (Gegensteine und Schierberge) des Bearbeitungsgebietes.

Das Naturschutzgebiet „Münchenberg“ beginnt westlich in ca. 2 km Entfernung, das Naturschutzgebiet „Alte Burg“ in ca. 3 km südöstlich.

Das Natura 2000 Gebiet als besonderes Schutzgebiet befindet sich ca. 1,1 km südwestlich des Bearbeitungsgebietes, vom Gebiet aus hinter der Ortslage befindlich. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung.

Das EU-Vogelschutzgebiet SPA „Nordöstlicher Unterharz“ befindet sich ca. 1,1 km südlich des Bearbeitungsgebietes, vom Gebiet aus hinter der Ortslage befindlich.

Bei der Bestandserfassung zum Umweltbericht wurden mit einer planar-kollinen Frischwiese und einer Streuobstwiese zwei geschützte Biotope festgestellt.

Aus den ermittelten Schutzgebieten allein drängen sich außer bei den geschützten Biotopen keine zu führenden Auseinandersetzungen mit den Schutzzielen auf.

Die vertiefende Auseinandersetzung mit den Schutzgebieten, insbesondere aber mit den geschützten Biotopen, erfolgt im Umweltbericht.

Weitere Schutzgebiete für Naturschutz befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Der Bearbeitungsbereich ist ein Gebiet mit naturbedingtem Risiko. Als Gefahrenhinweis gilt hier die Lage in einem Gefahrengebiet (Hazard Area, subsidence and collapse). Bisher beobachtete Ereignisse wurden wenige Meter östlich außerhalb des Bearbeitungsgebietes verzeichnet.

Ca. 200 m nordöstlich besteht für ein Gebiet eine Bergbauberechtigung für Prospektion und Bergbau.

Archäologische Denkmalpflege

Der zu ändernde Bereich befindet sich in einem Gebiet archäologischer Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes. Es handelt sich um einen Fundplatz des Mittelalters, der bereits 1934 entdeckt wurde.

Für Kulturdenkmale besteht eine gesetzliche Erhaltungspflicht. Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht stimmt das zuständige Landesamt dem Vorhaben trotzdem zu, wenn die Kulturdenkmale in fachgerechter Dokumentation erhalten bleiben. Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Baumaßnahmen dürfen erst beginnen, wenn diese Dokumentation abgeschlossen ist. Dazu muss sich der Vorhabenträger rechtzeitig von Realisierungsbeginn mit dem Landesamt in Verbindung setzen.

Um gesicherte Aussagen zum Umfang der erforderlichen Dokumentation treffen zu können, bedarf es Kenntnisse der archäologischen Befundsituation (Ausdehnung des Fundareals, qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen).

Zu diesem ersten Dokumentationsabschnitt haben sich Landesamt und Vorhabenträger bei einem Ortstermin im Januar 2022 dazu verständigt, eine Sichtung (archäologische Baugrunduntersuchung) durch das Landesamt vor Baubeginn an den relevanten Stellen durchzuführen.

Immissionsschutz

Der zu ändernde Bereich wird im Osten und Norden von Grünflächen begrenzt, die sich von Plantagen/ Streuobstwiesen (nördlich der Anbindung an das Straßennetz) über Flächen für die Landwirtschaft (nördlich bis nordöstlich) wieder bis zu Plantagen/ Streuobstwiesen (südöstlich) erstrecken. Hier sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Im Süden schließen sich die Anlagen der Harzer Schmalspurbahnen an. Am südöstlichsten Punkt ist dahinter die Kreisstraße zu verorten. Die Kreisstraße ist durch die Lage (vom zu ändernden Bereich aus) hinter den Bahnanlagen und die kurze Berührungsstrecke bereits an der Grundstücksgrenze optisch nicht wirksam und als Lärmfaktor zu vernachlässigen. Der Betrieb der Harzer Schmalspurbahnen ist sowohl optisch als akustisch wirksam. Zwar lässt der aktuelle Fahrplan die Vorbeifahrten eher zu besonderen Ereignissen werden, gleichwohl ist er über den Tag verteilt mehrfach zu hören und zu sehen: Nach aktuellem Winterfahrplan gibt es je Richtung fünf planmäßige Vorbeifahrten. Wegen des aktuellen Schienenersatzverkehrs wird je eine weitere Fahrt je Richtung durch Busse übernommen. Auch wenn der letzte Sommerfahrplan nur vier Fahrten je Richtung täglich verzeichnete, kann auch künftig eine leichte Steigerung der Anzahl der Vorbeifahrten angenommen werden.

Allerdings werden die Wirkungen unabhängig von der Anzahl der Fahrten regelmäßig der touristischen Attraktion „Schmalspurbahn“ zugeordnet und fast ausschließlich positiv bewertet, d.h. dass im Zweifelsfall sogar die Nähe des vorbeifahrenden Zuges für Beobachtungen und Fotos gesucht wird.

Der Vorhabenträger verweist auf die jahrelange konfliktfreie Nutzung der Gärten oder das nahegelegene Wohnhaus. Gleichwohl wurde, wie im Bebauungsplan festgesetzt, ausschließlich die Straße und Bahn abgewandte Hälfte des Vorhabengebietes für die Bebauung mit den Ferienhäusern gewählt. Durch den dichten Baumbewuchs ist hier eine optische Wirkung der Verkehrsmittel ausgeschlossen und die Lärmwirkung ideell und ganz gering auch tatsächlich gemindert.

Im westlichen Bereich befindet sich eine gewerbliche Brache, die durch die Insolvenz der Harzer Baumschule und Landschaftsbau Gernrode entstand. Das Verfahren wurde wohl 2003 durch Liquidation beendet.

Es folgte am Standort die Witte Grundstücks GbR mit dem Geschäftszweck Erwerb von Immobilien sowie Errichtung von Gebäuden und Vermietung von eigenem und fremden Grundbesitz sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Eine Gewerbeabmeldung dazu konnte nicht gefunden werden. Gewerbliche Nutzungen an der ehemaligen Baumschule wurden nicht verzeichnet. Da der letzte Bescheid vom Finanzamt Quedlinburg auf 2010 datiert, ist diese Firma als nicht mehr existent anzunehmen.

Schließlich ist an diesem Standort die Witte- Bio- Consult UG (haftungsbeschränkt) existent, die als ihr Leistungsspektrum die Fachberatung betreffend Umwelt, Boden, Wasser, Luft und Pflanzen anlässlich landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Produkte anbietet. Die UG ist daher als Planungsbüro anzusehen, keineswegs aber als gewerblicher Betrieb. Auf dem früheren Gewerbegrundstück, dessen Bodennutzung im wirksamen Flächennutzungsplan wie auch beim grundlegenden Änderungsverfahren als allgemeine Grünfläche dargestellt wird, ist daher kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt vorhanden.

Gleiches gilt für das Wohnhaus südwestlich der gewerblichen Brache, das vom Vorhabengebiet weit entfernt und durch die Brache abgeschirmt wird und auch für das Wohnhaus Baumschulenberg nördlich angrenzend an den Scheelichenbach, welches trotz einiger Entfernung zum Vorhaben, durch die Zu- und Abfahrten der Gäste der fünf Ferienhäuser sowie von Wirtschaftsfahrzeugen (Lieferanten, Handwerker u.ä.) betroffen sein wird. Auf Grund der geringen Anzahl und der Art der Vorgänge sowie der Entfernung zum letztgenannten Wohnhaus wird hier ebenfalls kein Konflikt gesehen.

Da dieser Bewohner seine Vorstellungen bereits im Vorentwurf kundgetan hat, z.B. eine Abgrenzung durch einen Zaun, befindet sich der Vorhabenträger in informellem Austausch mit diesem.

Umweltbericht mit Umweltprüfung

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Bei der Erstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Es sind weiterhin entsprechende Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zu ermitteln. Es erfolgt die Berechnung des Eingriffs, eine abschließende Bilanzierung und die Bestimmung der konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Durch entsprechende Festsetzungen werden die Maßnahmen rechtlich verbindlich.

Bei der vorliegenden Planung wurden alle Maßnahmen aus dem Umweltbericht in den Bebauungsplan übernommen.

Vorhabenspezifisch ist der Umweltbericht um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ergänzen.

Der Umweltbericht mit der der Umweltprüfung einschließlich des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er ist der Begründung als Anlage beigegeben.

4. Begründung der Festsetzungen

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Beschreibung des Vorhabens als Festsetzung **gemäß § 12 Abs. 3 BauGB** formuliert, um das Vorhaben entsprechend zu präzisieren und einzugrenzen. Diese Regelungen gehen über die Vorgaben der §§ 9 und 9a BauGB hinaus und sind daher so eingeordnet worden.

Diese Festsetzungen wurden gewählt, weil genau diese das Vorhaben (Neubau von: 5 Ferienhäusern einschließlich Terrassen, 1 Funktionsgebäude als Geräte- und allgemeines Lager, 1 separate Sauna) thematisieren und verorten.

Diese Verortung festgesetzter Teile des Vorhabens wird bei der Elektroladestation, der vollbiologische Kläranlage, dem bestehenden Elektrohausanschluss, einem Müllplatz und einem zu errichtenden Wasserzählerschacht fortgesetzt.

Eine Ausnahme sind die festgesetzten Verbindungswege und 10 Stellplätze, da deren örtliche Anpassung erst vorgenommen wird. Hier beschränken sich die Festsetzungen auf eine vollständige Ausführung in wassergebundener Bauweise auf maximal 1.720m².

Zur Klarstellung wird die Anordnung untergeordneter Ausstattungselemente, die keine Gebäude sind, als nicht verortete Sport- und Freizeigeräte, Spielgeräte sowie Grillplätze festgesetzt.

Die Anordnung der einzelnen Ferienhäuser, der Sauna, des Funktionsgebäudes und der Wege und Stellplätze ist zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung noch geringfügig variabel u.a. auf Grund von örtlich erforderlichen Anpassungen. Daher wurden gem. § 9 BauGB auf Baufenster zurückgegriffen (siehe nachfolgend). Die möglichen Abweichungen aus den genannten Gründen (z. B. noch keine abschließende Vermessung oder kein Bodengutachten vorhanden) ist allerdings vertretbar gering und stellt die grundsätzliche Anordnung nicht in Frage.

Schwieriger ist die Beschreibung der einzelnen Gebäude, da eine Planung z.B. der vorgesehenen Ferienhäuser und der Sauna in Holzbauweise bei der Holzbaufirma kostenpflichtig und daher über erste Studien nicht hinausgekommen ist.

Einige Möglichkeiten des **§ 9 Abs.1 und 1a sowie des § 9a BauGB** wurden für die Festsetzung üblicher Höchstgrenzen, also der maximalen Größe der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, und der maximalen Höhe sowie zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gewählt.

Die Bestimmung der Maximalwerte ist elementar für die Sicherung einer vertretbaren Bebauung in einen naturräumlich wertvollen Bereich. Die überbaubare Grundstücksfläche, in der die wesentlichen Teile des Vorhabens realisiert werden sollen, hat dagegen eher klarstellende Wirkung, da es nur um die Sicherung minimaler Abweichungen geht.

Im BauGB ist ausdrücklich geregelt, dass die allgemeinen Festsetzungen nicht willkürlich, sondern ausschließlich in Bezug auf das Vorhaben getroffen werden dürfen.

Dafür ist die bindende Rückkopplung der Festsetzungen an den Städtebaulichen und Durchführungsvertrag vorgeschrieben.

Da im vorliegenden Fall alle allgemeinen Festsetzungen aus dem Erfordernis des Vorhabens gewählt wurden, ist die Verpflichtung zur Durchführung anzunehmen.

Die **Art der baulichen Nutzung** wird hier als **Sondergebiet Ferienhausgebiet** festgesetzt. Gem. § 10 Abs.1 BauNVO kommt ein solches Ferienhausgebiet als eine Form von Sondergebieten, die der Erholung dienen, mit evtl. präziserter Zweckbestimmung in Frage. Diese Möglichkeit wird aufgegriffen und neben Ferienhäusern u.a. Stellplätze sowie Sport- und Freizeitgeräte für zulässig erklärt. Diese Festsetzung ist wie alle übrigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bzw. § 9a BauGB stets in Zusammenhang mit den Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB zu sehen.

Beim **Maß der baulichen Nutzung** werden die Höhe der einzelnen Anlagen und die Oberkante gewachsenes Gelände im jeweiligen Baufenster als Bezugsebene ebenso als notwendige Festsetzung gewählt wie eine einheitliche Grundflächenzahl zur Festsetzung einer Obergrenze der Bodennutzung.

Gemäß Bestimmung des Baugesetzbuches in § 30 Abs.1 und zur Sicherung der Erschließung wird eine **Straßenverkehrsfläche als örtliche Verkehrsfläche** als kommunale Verkehrsfläche festgesetzt, die nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Es handelt sich um einen Teilbereich der Straße Baumschulenweg, der als Einmündungsbereich zum Ferienhausdorf ertüchtigt werden soll. Gleichzeitig befindet sich hier die Anbindung an das Trinkwassernetz zur Erschließung des Ferienhausdorfes mit Trinkwasser.

Die **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. Landschaftsbild sowie für die Zerstörung bzw. erhebliche Beeinträchtigung eines geschützten Biotops** sind aus dem Umweltbericht sowie der vom Landkreis erlassenen Ausnahme von dem Verbot, das geschützte Biotop „Streuobstwiese/ planar- kolline Frischobstwiese“ zu zerstören.

Die Kernpunkte leiten sich neben den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in das Landschaftsbild sowie die Zerstörung bzw. wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ab:

So ist die Streuobstwiese im nördlichen und im östlichen Bereich des Flurstücks 680 sowie punktuell auf der gesamten Fläche durch Anpflanzungen von Obstbäumen zu ergänzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und die Pflege von Streuobstwiese und planar- kolliner Frischwiese fortzusetzen.

Darüber hinaus ist auf der externen Kompensationsfläche Flurstück 672 eine planer-kolline Frischwiese zu entwickeln. Diese Maßnahme ist durch entsprechenden Vertrag zu sichern.

Ergänzend sind die Dächer der Ferienhäuser und der Sauna extensiv zu begrünen.

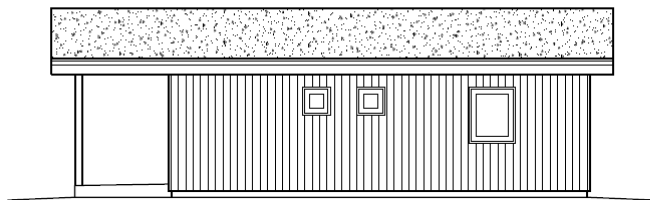
Die Festsetzung der Dachbegrünung findet sich in den Textfestsetzungen, die der internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Randsignatur des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um das Flurstück 680 wieder. Näheres zur Herleitung und Begründung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eine verbindliche Festsetzung der beabsichtigten Ferienhäuser musste verworfen werden, da jegliche Planung beim Hersteller eine kostenpflichtige Bestellung des Vorhabenträgers voraussetzt. Da diese wiederum erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner inhaltlichen Festsetzungen verantwortlich ist, wird an dieser Stelle der aktuelle Bearbeitungsstand der Ferienhäuser gezeigt. Die eingeschossige Bebauung würde in den Ansichten wie folgt aussehen können:

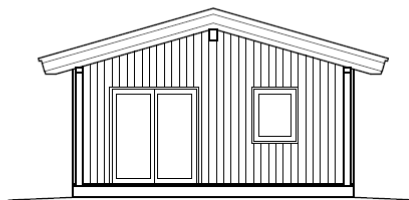
Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62
„Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Stadt Gernrode

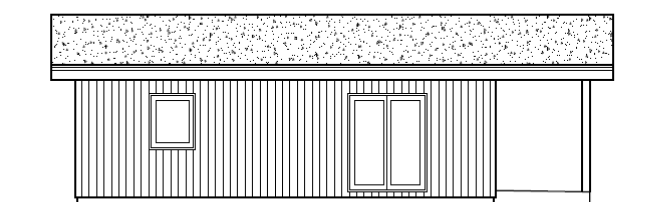
Entwurf
Stand Februar 2022



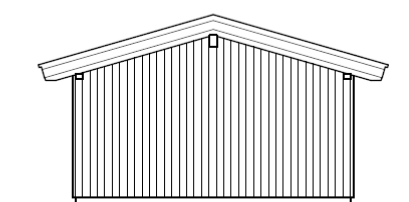
Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Süd-Osten



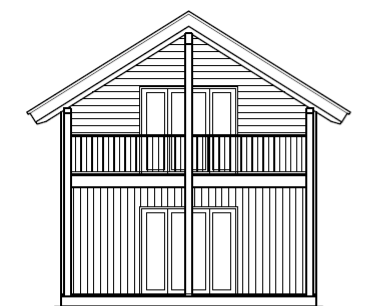
Ansicht von Süd-Westen



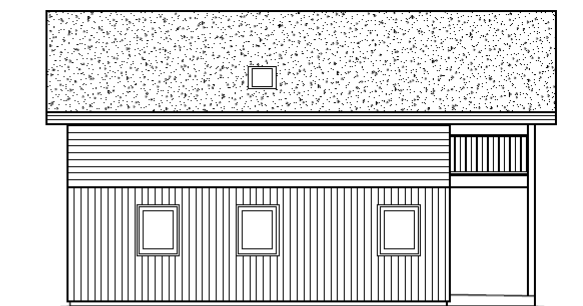
Ansicht von Nord-Westen

Studie ipb GmbH nach Angaben des Vorhabenträgers, 2022

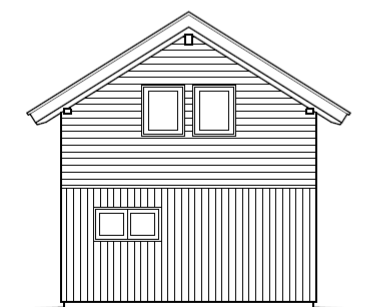
Die zweigeschossigen Ferienhäuser könnten folgende Ansichten haben:



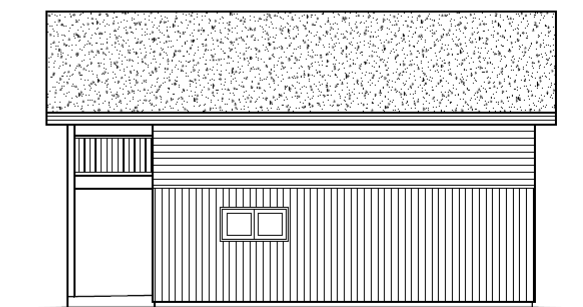
Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Nord-Osten

Studie ipb GmbH nach Angaben des Vorhabenträgers, 2022

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden nachrichtlich übernommen:

- **das gesetzlich geschützte Biotop Streuobstwiese und planar-kolline Frischwiese**

Aufgrund bestimmter Indikatoren gelten bestimmte Bereiche gemäß Bundesnaturschutzgesetz als gesetzlich geschützt. Bestimmte Handlungen sind damit verboten. Nach dem gleichen Gesetz gilt das auch für weitere von den Ländern geschützte Biotope. Dieser Fall liegt gem. § 22 des Landesnaturschutzgesetzes bei planar-Kollinen Frischwiesen und Streuobstwiesen vor.

Mit der nachrichtlichen Übernahme sind auch die Maßgaben für die geschützten Biotope verbunden, so dass eine gesonderte Festsetzung der Erhaltung von Pflanzungen entbehrlich ist.

Hinweis: Die in der Grundkarte dargestellten Bäume bzw. Sträucher entstammen einem Aufmaß von 2021 und stellen keine Festsetzung dar!

- **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind**

Aufgrund geologischer Untergrundverhältnisse handelt es sich um Bereiche, die als senkungs- und erdfallgefährdet eingeschätzt werden. Grund sind verbreitet wasserlösliche Gesteine, und der Versatz durch tektonische Störungen. Die Begrenzung ist dem Subrosionskataster entnommen. Sie wurde vom Landesamt Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Kenntnis gegeben und eine Übernahme angeregt. Die Bewertung wurde auf Basis eines Landesgesetzes getroffen. Die beabsichtigten Nutzungen sind im betroffenen Bereich trotzdem erreichbar.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die westlich verlaufende kommunale Straße Baumschulenweg gegeben. Diese Straße sichert auch die Einbindung in das übergeordnete Straßennetz. Die Zufahrt einschließlich des Zufahrtbereiches bedarf des Ausbaus.

Die Müllentsorgung wird über diese Straße erfolgen. Deshalb wird im Einfahrtbereich ein Müllsammelplatz vorgesehen, von dem aus an Entsorgungstagen die Sammelbehälter an die Straße gebracht werden können.

Die Erschließung mit Trinkwasser soll über vorhandene Leitungen im Baumschulenweg erfolgen. Dazu ist auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ein Zäblerschacht zu errichten.

Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist nicht beabsichtigt. Es soll auf dem Grundstück des Vorhabenträgers eine vollbiologische Kläranlage entstehen. Das gereinigte Wasser soll zum vorhandenen Teich geleitet werden. Ob dort eine Versickerung möglich ist oder ein Überlauf in den Scheelichenbach nötig ist, befindet sich noch in der Überprüfung. Neben der entsprechenden Zustimmung der Unteren Wasserbehörde durch wasserrechtliche Erlaubnis zu Anlage und Ableitung ist auch ein Nachweis zu führen, dass die theoretisch mögliche zentrale Erschließung wegen der erheblich höheren Aufwendungen ausscheidet.

Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Da ausschließlich die Dachflächen zur zusätzlichen Verteilung des Niederschlagswassers beitragen, wird eine Versickerung über die Fläche angestrebt. Die Möglichkeit wird aktuell noch überprüft.

Die Versorgung mit Elektroenergie soll über vorhandene Leitungen im Baumschulenweg erfolgen. Der entsprechende Übergabepunkt wurde zu Lasten des Vorhabenträgers bereits hergestellt.

Die Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Datenleitungen soll durch vorhandene Leitungen im Bereich Baumschulenweg erfolgen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich zum Eingangsbereich Baumschulenweg in ca. 650 m Entfernung (Bad Suderode Bahnhof) bzw. 600 m Entfernung (Gernrode An der Rose). Mit den Linien 240, 242, 245, 253 und 255 (Stand Juli 2021) gibt es zumindest eine große Anzahl von Buslinien. Der Haltepunkt Bahnhof Bad Suderode der Harzer Schmalspurbahn GmbH ist in ca. 1.250 m Entfernung erreichbar. Die Entfernung zu den jeweiligen Zu- und Ausstiegsstellen ist im ländlichen Raum als noch vertretbar einzuschätzen.

Die Erreichbarkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst und den Katastrophenschutz ist über den Baumschulenweg ebenso wie über die (unbeschränkt nutzbare) Plantagenzufahrt direkt von der Suderöder Straße im südöstlichen Bereich gegeben.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62
„Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Entwurf
Stand Februar 2022

Im Bereich des Baumschulenwegs sind zwei Hydranten verfügbar: Einer befindet sich vor dem Wohnhaus nahe dem Bahnübergang, der zweite nördlich der Anbindung des Vorhabengebietes direkt hinter dem Scheelichenbach. Bei einem Fließdruck von 1,5 bar wurden für beide Hydranten eine Ergiebigkeit von 2.000 l/ min über die erforderliche Versorgungsdauer nachgewiesen. Bei einer Entfernung deutlich unter 300 m gilt die Löschwasserversorgung daher als gesichert.

6. Planungsablauf

Es gab bisher folgenden Planungsablauf bzw. gibt folgendes Konzept zum Ablauf:

1. Antrag des Vorhabenträgers bei der Welterbestadt Quedlinburg auf Schaffung von Bauplanungsrecht für das Vorhaben „Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Gernrode am 13.11.2020
2. Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im Ortschaftsrat Gernrode am 19.01.2021
3. Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg am 28.01.2021
4. Aufstellungsbeschlusses BV-StRQ/009/21 des Stadtrates der Welterbestadt Quedlinburg am 29.04.2021
5. *Amtliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am*
6. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf sowie zur Umweltuntersuchung mit Anschreiben vom 20.10.2021 bis zum 26.11.2021
7. Amtliche Bekanntmachung zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslage in der Welterbestadt Quedlinburg im Amtsblatt 11-2021 am 27.10.2021
8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslage des Vorentwurfs in der Welterbestadt Quedlinburg vom 04.11.2021 bis 06.12.2021
9. *Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und die Entwurfsbestätigung, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB im Ortschaftsrat Gernrode am*
10. *Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und die Entwurfsbestätigung, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB im Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg am*
11. *Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und zur Entwurfsbestätigung, zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am*
12. *Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan im Amtsblatt am.*
13. *Öffentlichen Auslegung gemäß vom bis einschließlich*
14. *Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Anschreiben vom*
15. *Behandlung von Abwägung und Satzungsbeschluss im Ortschaftsrat Gernrode am*
16. *Behandlung von Abwägung und Satzungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg am*
17. *Beschluss zur Abwägung im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am*
18. *Satzungsbeschluss im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am*
19. *Ausfertigung des Satzungsbeschlusses am*
20. *Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am.*

7. Rechtsgrundlagen

Bei allen Rechtsgrundlagen soll der Stand zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg maßgebend sein.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 Gesetz vom 10. 09. 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 18. 08. 2021 (BGBl. I S. 3908)

Umweltschadensgesetz (USchadG)

vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

auch: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) des Landes Sachsen - Anhalt

vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), in Kraft getreten am 01.07.2015, zuletzt geändert durch §§1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62
„Ferienpark am Bückeberg“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Entwurf
Stand Februar 2022

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen – Anhalt (LEP2010)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen – Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Regionalplan Harz 2009 (REP Harz)

Regionaler Entwicklungsplan vom 09.03.2009, in Kraft getreten am 23.05.2009, geändert durch 1. u. 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.05./ 29.05.2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23.07./ 30.07.2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22.09./ 29.09.2018

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA)

vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

Hauptsatzung der Welterbestadt Quedlinburg

vom 14.11.2014, in Kraft seit 30.11.2014, in der Fassung der 2. Änderung vom 03.12.2018

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S.1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 Gesetz vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372,374)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. 08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt

vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 368), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG)

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen – Anhalt vom 25.02.2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Gesetz vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187,188)