



## Welterbestadt Quedlinburg

Ortsteil Stadt Gernrode  
Markt 1  
06484 Welterbestadt Quedlinburg



### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63  
„Hagenberg Süd“  
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB,  
ermächtigt durch § 13b BauGB**

im Ortsteil Stadt Gernrode  
der Welterbestadt Quedlinburg

Bearbeitungsstand 11.04.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

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

### 1. Planungsabsicht

#### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Flurstücken 893, 894 und 895 in der Flur 2 im Ortsteil Gernrode wurde mit Bescheid vom 08.11.2018 vom Landkreis Harz abgelehnt. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Zur Baurechtschaffung ist eine Bauleitplanung erforderlich. Aufgrund der Unzulässigkeit in einem Baugenehmigungsverfahren wurde das Vorhaben dem Ortschaftsrat Gernrode in der Sitzung am 13.11.2018 vorgestellt. Die Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens wurde erläutert. Generell gab es im Ortschaftsrat ein positives Votum zu dem Vorhaben und einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wenn dadurch keine Kosten für die Gemeinde entstehen.

Mit Antrag vom 24.02.2021 hat der Bauherr bei der Welterbestadt Quedlinburg beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Er beabsichtigt in dem Plangebiet die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Bauherrn getragen.

Deshalb soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63 „Hagenberg Süd“ erfolgen. Es folgte der formale Aufstellungsbeschluss am 15.07.2021.

Im Zuge der Entwicklung des Planungsrechts hat sich die Welterbestadt Quedlinburg mit Stadtratsbeschluss vom 09.12.2021 dazu bekannt, von den aktuellen Möglichkeiten Gebrauch zu machen und das Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zu führen, da die Voraussetzungen dafür vorliegen. Damit wird nach der Fiktion gehandelt, die § 13b BauGB aufgibt: Von einer Umweltprüfung wird ebenso abgesehen wie von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und einer zusammenfassenden Erklärung. Von einem Vorentwurf und der Beteiligung dazu soll abgesehen werden. Eine Korrektur des Flächennutzungsplanes kann, falls erforderlich, durch redaktionelle Änderung erfolgen.

Der Bauherr beabsichtigt auf den genannten Flurstücken die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Photovoltaikanlage auf einem Satteldach bei maximal 255 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse und einer Höhe von 6 m, bezogen auf das gewachsene Gelände.

Als Nebenanlagen plant er einen Doppelcarport mit maximal 54 m<sup>2</sup> Grundfläche, eine nicht überdachte befestigte Terrasse mit max. 24 m<sup>2</sup>, eine befestigte Spielfläche (u.a. einbetonierte Kletterstangen) mit max. 26 m<sup>2</sup>, befestigte Wege, einen kleinen Swimmingpool, eine Zisterne und eine Müllsammelstelle sowie Zäune mit zusammen maximal 285 m<sup>2</sup>.

Die Höhe der Nebenanlagen wird 3,50 m nicht überschreiten. Die Größe der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche wird maximal 540 m<sup>2</sup> betragen. Die verbleibenden Flächen sollen gärtnerisch genutzt werden.

Der Bauherr beabsichtigt, in dem zu errichtenden Wohnhaus mit seiner Familie selbst zu wohnen. Privatrechtlich wurden inzwischen notariell geregelt, dass die Besitzer der drei Flurstücke vereinheitlicht und die Flurstücke 893 und 895 gem. § 890 Abs. 2 BGB als Bestandteile dem Flurstück 890 zugeschrieben werden.

## Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63  
„Hagenberg Süd“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Stand April 2022



Blick auf den zu überplanenden Bereich

Foto ipb GmbH

Infolge der Umsetzung des Vorhabens wird bewirtschaftetes Gartenland zur Wohnbaufläche und sichert so für eine Familie das Wohnen im Ortsteil Stadt Gernrode.

<b>Planung</b>	
Wohngrundstück (Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes)	1.472 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	12 m <sup>2</sup>
Feldweg	392 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b> (Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)	<b>1.876 m<sup>2</sup></b>

## 2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

### Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

Gemäß Runderlass des MLV vom 01.11.2018 Punkt 3.3 p ist die Planung von der Vorlage bei der Obersten Landesplanungsbehörde ausgenommen. Es wird dabei von der Annahme ausgegangen, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Auf Grund der Art und Größe des Vorhabens sind auch keine Anhaltspunkte gefunden worden, die für eine Raumbedeutsamkeit sprechen. Trotzdem muss eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung erfolgen.

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.

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 der Entwicklung einer ortsüblichen Wohnform dient.

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.).

### 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.

## Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63  
„Hagenberg Süd“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Stand April 2022

---

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.

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.

Die angemessene Wohnraumentwicklung für den Eigenbedarf steht außer Frage. Genau das erfolgt nun durch das Vorhaben. Das Vorhaben entspricht in Art und Größe der Situation in Gernrode.

### 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 **im wirksamen Flächennutzungsplan** als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 03.03.2016 wurde die „Überarbeitung und Aktualisierung“ des gesamten Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg eingeleitet. Im Dezember 2021 **wurde der überarbeitete und aktualisierte Flächennutzungsplan festgestellt.**

Daher ist es legitim, den festgestellten Flächennutzungsplan bezüglich neuer Erkenntnisse für das Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Das Bearbeitungsgebiet wird auch im überarbeiteten und aktualisierten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Alle gezeigten Änderungen haben, sofern sie wirksam werden, keinen Einfluss auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Es besteht die Möglichkeit, im Zuge dieses Verfahrens (falls erforderlich) eine redaktionelle Korrektur des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, kann die Korrektur nachfolgend unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze redaktioneller Änderungen erfolgen.

#### 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. 450 m nördlich des Bearbeitungsgebietes.

Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet befindet sich 2 km westlich (Münchenberg) und 3,1 km östlich (Gegensteine und Schierberge) des Bearbeitungsgebietes.

Das Naturschutzgebiet „Münchenberg“ beginnt westlich in ca. 1,8 km Entfernung, das Naturschutzgebiet „Alte Burg“ in ca. 3,1 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.

## Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63  
„Hagenberg Süd“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Stand April 2022

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

Weitere Schutzgebiete für Naturschutz und Denkmalschutz befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Ca. 400 m nordöstlich besteht für ein Gebiet eine Bergbauberechtigung für Prospektion und Bergbau.

In Anbetracht von Art und Größe des Vorhabens ist eine Beeinflussung von Schutzgebieten auszuschließen.

### aktuelle Nutzung

Das Bearbeitungsgebiet wird aktuell als Garten- bzw. Weideland sowie zur Tierhaltung genutzt. Es sind geringer baulicher Nebengelass sowie diverse Spielgeräte vorhanden. Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an.



Blick auf den zu überplanenden Bereich

Foto ipb GmbH

### 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 in der **Art** (eingeschossiges Einfamilienhaus mit Photovoltaikanlage auf dem Dach, sowie Doppelcarport, befestigte Terrasse, teilweise überdacht, befestigte Spielfläche, befestigte Wege, kleiner Swimming-Pool, Müllsammelstelle, Zisterne und Zäune als Nebenanlagen) beschreiben sowie heute bereits bekannte **Höchstgrenzen** (Haus mit 255 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse, Doppelcarport mit 54 m<sup>2</sup>, nicht überdachte befestigte Terrasse mit 24 m<sup>2</sup>, befestigte Spielfläche mit 26m<sup>2</sup>; alle Nebenanlagen zusammen mit 285m<sup>2</sup>) benennen.

Da **das zu errichtende Haus** verbindlich ist, wird es als Kern des Vorhabens ebenfalls festgesetzt.

Geringfügige Abweichungen sind bei den baulichen Anlagen nicht ganz auszuschließen. Es kann jedoch eingeschätzt werden, dass die Abweichungen vertretbar gering sein werden, die grundsätzliche Anordnung ohnehin nicht in Frage gestellt wird und Baufenster daher entbehrlich sind.

Zur Sicherung der Grundstückszufahrt auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist der ländliche Weg durch Schotterung angemessen zu ertüchtigen, in diesem Zustand zu erhalten und rechtlich zu sichern. Dafür gewährt die Welterbestadt Quedlinburg den Bauherren ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dessen Eintragung sich in Vorbereitung befindet. Verbunden damit ist die Zuordnung des Straßennamens Friedrich-Engels-Straße und der Hausnummer 26a.

Weitere Festsetzungen betreffen Erschließungsanlagen (siehe Punkt 5 dazu), die durch den Bauherren noch herzustellen oder nach Vereinbarung zu finanzieren sowie über einen Durchführungsvertrag zu sichern sind.

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

Die Bestimmung der Maximalwerte ist elementar für die Sicherung einer vertretbaren Grundstücksnutzung. Beim **Maß der baulichen Nutzung** werden die Höhe der baulichen Anlagen und die Oberkante gewachsenes Gelände am Standort als Bezugsebene ebenso als notwendige Festsetzung gewählt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist wie beschrieben möglicher geringer Abweichungen bei der Anordnung der Bauwerke geschuldet. Beim Wohnhaus beträgt diese Höhe 6 m, bei den Nebenanlagen 3,50m. Diese Bemessung ist für das Vorhaben angemessen und sichert mögliche, heute noch nicht erkennbare Veränderungen bei den Bauvorhaben ab.

Die **maximale Größe der zulässigen Grundfläche, die überbaut werden darf**, wurde als absolute Zahl festgesetzt, die sich aus der Summe der Einzelfestsetzungen nach § 12 Abs.3 BauGB ergeben. Diese Gesamtfläche stellt sich als erforderlich dar. Zur Einhaltung dieser Größe wurde eine Überschreitung des Maßes ausdrücklich ausgeschlossen.

Gemäß Bestimmung des Baugesetzbuches in § 30 Abs.1 und zur Sicherung der Erschließung wird eine öffentliche **Straßenverkehrsfläche als örtliche, kommunale Verkehrsfläche** (Hagenbergstraße) festgesetzt. Hier befindet sich auch der Anbindpunkt für einen erforderlichen Trinkwasseranschluss.

## Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63  
„Hagenberg Süd“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Stand April 2022

Ebenfalls zur Sicherung der Erschließung wird der angrenzende öffentliche **Feldweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** festgesetzt, die nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Es handelt sich um einen Teilbereich, die zu Erreichbarkeit und Erschließung des Grundstücks erforderlich sind. So befindet sich in dem Weg der Anbindpunkt für die herzustellende Schmutzwasserentsorgung.



Feldweg von der zukünftigen Einfahrt aus in Richtung Friedrich-Engels-Straße  
Foto ipb GmbH

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.

### 5. Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** ist durch den südlich verlaufenden öffentlichen Feldweg gegeben. Zur Sicherung der von der Welterbestadt Quedlinburg beabsichtigten Einräumung von entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird dieser Abschnitt des Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es besteht Konsens, dass der Bauherr eine bauliche Herstellung der Befahrbarkeit des Weges durch Aufschotterung übernimmt und sich dazu im Durchführungsvertrag bekennt. Verbunden mit diesen Regelungen ist die Zuordnung des Straßennamens Friedrich-Engels-Straße und einer Hausnummer für das Vorhaben.



Bereich der zukünftigen Einfahrt vom Feldweg aus

Foto ipb GmbH

Zur Sicherung auch der verkehrlichen Erschließung wird weiterhin eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als örtliche, kommunale Verkehrsfläche (Hagenbergstraße) festgesetzt. Hier befindet sich auch der Anbindpunkt für einen erforderlichen Trinkwasseranschluss. Zudem wird damit dem BauGB in § 30 Abs. 1 entsprochen, dass qualifizierter Bebauungsplan die Festsetzung einer örtlichen Verkehrsfläche erfordert.

Die **öffentliche Abfallentsorgung** muss laut Hinweis der enwi AöR durch Bereitstellung der Abfallbehälter oder Abfälle (wie Sperrmüll und Weihnachtsbäume) an Entsorgungstagen am Straßenrand der Hagenbergstraße in Höhe des Kreuzungsbereiches Friedrich-Engels-Straße erfolgen, da der Feldweg zum Erreichen des Grundstücks ungeeignet ist (kein grundhafter Ausbau, keine Wendemöglichkeit für dreiachsige Fahrzeuge). Dieser Bereich ist auf der Grundkarte der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Einfahrtbereich zum Grundstück wird deshalb ein Müllsammelplatz vorgesehen, von dem aus an Entsorgungstagen die Sammelbehälter an die Straße gebracht werden können.

Die Erschließung mit **Trinkwasser** soll durch eine neue Leitung mit Anschluss in der Hagenbergstraße genau im Kreuzungsbereich Friedrich-Engels-Straße erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung ist mit dem ZVO abzuschließen.

## Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63  
„Hagenberg Süd“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Stand April 2022

Der Anschluss an das **zentrale Abwassernetz** kann an eine im Feldweg befindliche Leitung vor dem Nachbargrundstück durch eine neue Leitung DN 200 erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung ist mit dem ZVO abzuschließen.

**Regenwasser** kann auf dem Grundstück nicht versickert werden: Das Bodengutachten weist unter 0,3m Mutterboden plastische Tone (0,9-1,7m) aus und darunter mehrere Hundert Meter wasserundurchlässiges Felsgestein. Damit sei eine Versickerung über dezentrale Versickerungsanlagen nach den Grundsätzen des relevanten Arbeitsblattes nicht möglich.

Als Lösung wird durch den Vorhabenträger eine ausreichend dimensionierte Zisterne errichtet, die das anfallende Regenwasser aufnimmt und speichert. Das gespeicherte Regenwasser soll zur Bewässerung des Gartens genutzt werden. Für den erforderlichen Überlauf wird wie im Bodengutachten vorgeschlagen eine flächenhafte Versickerung bzw. Verrieselung über den begrünten Mutterboden vorgesehen.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** soll über vorhandene Leitungen im Weg 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 des Feldweges erfolgen.

Die Erreichbarkeit für **Feuerwehr, Rettungsdienst und den Katastrophenschutz** ist über den Feldweg gegeben. Die Verortung wird durch die Zuordnung von Straße und Hausnummer sichergestellt. Zu belangen des Brandschutzes teilt der Stadtwehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Quedlinburg der Welterbestadt Quedlinburg mit, dass die Erreichbarkeit der Grundstücke bereits gegeben ist. Zudem beträgt die Löschwassermenge am Hydranten an der Kreuzung Starenweg/ Hagenbergstraße (keine 200m entfernt) gemessene 2.000l/ min bei 1,5bar Fließdruck. Die Erreichbarkeit wie der Löschwasservorrat werden deshalb von der freiwilligen Feuerwehr als ausreichend bestätigt.

Eine Überprüfung der Abteilung Katastrophenschutz des Landkreises hat ergeben, dass an Hand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse davon auszugehen ist, dass eine **Belastung der Fläche mit Kampfmitteln** nicht zu erwarten ist. Damit sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen und Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Diese Aussage steht natürlich unter dem Vorbehalt neuerer Erkenntnisse durch ständige Aktualisierungen. Zudem wird darauf verwiesen, dass ungeachtet der Einschätzung Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden können.

Die nächstgelegene **Bushaltestelle** befindet sich in ca. 550 m Entfernung (An der Rose) bzw. 950 m Entfernung (Bad Suderode Bahnhof). 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 für die **Schmalspurbahn** ist in ca. 1.000 m Entfernung erreichbar.

### 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 „Hagenberg Süd“ im Ortsteil Gernrode am 24.02.2021
2. Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im Ortschaftsrat Gernrode am 01.06.2021
3. Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg am 17.06.2021
4. Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Welterbestadt Quedlinburg am 15.07.2021
5. Korrektur des Aufstellungsbeschlusses und Billigung des Entwurfs für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB durch den Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am 09.12.2021
6. Bekanntmachung des korrigierten Aufstellungsbeschlusses und der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan im Amtsblatt Quirier 02-2022 am 26.01.2022.
7. Öffentlichen Auslegung gemäß vom 03.02.2022 bis einschließlich 05.03.2022, auch einsehbar im Internet
8. Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Anschreiben vom 19.01.2022 bis spätestens 24.02.2022
9. *Behandlung von Abwägung und Satzungsbeschluss im Ortschaftsrat Gernrode am 10.05.2022*
10. *Behandlung von Abwägung und Satzungsbeschluss im Haupt- und Finanzausschuss am 08.06.2022*
11. *Behandlung von Abwägung und Satzungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg am 16.06.2022*
12. *Beschluss zur Abwägung im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am 30.06.2022*
13. *Satzungsbeschluss im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am 30.06.2022*
14. *Ausfertigung des Satzungsbeschlusses am .....*
15. *Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Quirier 0v-2022 am 27.07.2022.*

## **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 des Gesetzes 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)

### **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)

### **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

## **Welterbestadt Quedlinburg**

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63  
„Hagenberg Süd“ im Ortsteil Stadt Gernrode

Stand April 2022

---

### **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 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)

### **Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt**

vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 191, 368), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)