

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 8 Abs. 7 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 1. Juli 2014, zuletzt geändert durch Artikel Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg vom 20.10.2022 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" in der Ortschaft Stadt Gernrode, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat am 29.04.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" in der Ortschaft Stadt Gernrode aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptatzung im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg "Quirier" Nr. 11-2021 am 27.10.2021.

2. Mit Schreiben vom 20.10.2021 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.11.2021 bis zum 06.12.2021.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat hat am 21.04.2021 den Entwurf des B-Plans Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" hat in der Zeit vom 02.06.2022 bis 05.07.2022 während der Dienststunden in den Amtsräumen sowie auf der Homepage der Welterbestadt Quedlinburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 25.05.2022 im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg "Quirier" Nr. 06-2022 bekannt gemacht worden.

Welterbestadt Quedlinburg,

Siegel Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Welterbestadt Quedlinburg,

Siegel Der Oberbürgermeister

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" wurde am 20.10.2022 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Welterbestadt Quedlinburg,

Siegel Der Oberbürgermeister

5. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" der Welterbestadt Quedlinburg wird hiermit ausgefertigt.

Welterbestadt Quedlinburg,

Siegel Der Oberbürgermeister

6. Mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg am trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg"

in der Ortschaft Stadt Gernrode der Welterbestadt Quedlinburg in Kraft.

Welterbestadt Quedlinburg,

Siegel Der Oberbürgermeister

Bei der Veröffentlichung im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wurde bei Inkrafttreten der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen. Ist eine Satzung gemäß § 8 Absatz 3 KVG LSA unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

maximale Höhe der baulichen Anlage in Meter über NHN als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, hier als öffentliche Verkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grenze der Biotope und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Kombination der vorigen Planzeichen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Legende Grundkarte

Lagebezug LS (UTMETERS99)-via GNSS

	Flurstücksgrenze		Ahorn		eindeutig bestimmte Baumart
	Flurstücksnummer		absolute Höhen NHN		Höhenbezug HS 160 (NHN)
	vorhandene Gebäude		via GNSS		
	Bäume Bestand, Größe der Krone maßtätlich		vorhandene Nebengebäude		
	Fläche mit Strauchwerk		Ruinen		
	Wasserfläche mit Höhenangabe		Zaun		

Textliche Festsetzungen zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO werden textlich festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet Ferienhausgebiet SOF gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Ferienhäuser, Stellplätze, Verbindungswege, Spielgeräte, Grillplätze, Sport- und Freizeitgeräte, Saunen, Funktionsgebäude (Lager, Garage etc.).

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet Ferienhausgebiet wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß mit dem Höhenbezug HS 160 (NHN) -via GNSS für das jeweilige Baufenster festgesetzt.

4. Örtliche Verkehrsfläche

Die örtliche Verkehrsfläche wird zur Sicherung der Zufahrt als kommunale Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** sowie weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in das Landschaftsbild sowie für die Zerstörung bzw. erhebliche Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops

5.1 Grünordnerische Festsetzungen

M 1 Auf dem Flurstück 680, Flur 2 der Gemarkung Gernrode ist die vorhandene Streuobstwiese vor allem in den nördlichen, östlichen und südlichen Bereichen sowie auch punktuell innerhalb der Fläche durch das Anpflanzen von Obstbäumen zu ergänzen. Es sind insgesamt 25 Stück hochstämmige oder mittelstämmige Obstbäume verschiedener Obstsorten (Apfel, Pflaume, Birne, Süßkirsche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Niederstämme und Buschbäume sind nicht zulässig. Empfohlen wird die Pflanzqualität Hochstamm 6-10 cm Stammumfang. Bei Abgängigkeit dieser Obstbäume ist eine unverzügliche Nachpflanzung vorzunehmen. Die Maßnahme ist spätestens nach Wirksamkeit der Baugenehmigung bzw. Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren. Die fertiggestellte Obstbaumpflanzung ist dem Landkreis Harz unverzüglich auf geeignete Weise anzuzeigen. Mit der unteren Naturschutzbehörde wird anschließend ein Termin zur Abnahme der Pflanzung vereinbart. Vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten. Die intensive Pflege der Streuobstwiese und der planar-kollinen Frischwiese ist kontinuierlich fortzusetzen. Die Dachflächen der fünf Ferienhäuser und des Saunagebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Aus Artenschutzrechtlichen Gründen sind das nördlich gelegene Laichgewässer, der vorhandenen Steinelehaufen, rahmenden Heckenränder und die Streuobstflächen innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

M 2 Auf der externen Kompensationsfläche auf dem Flurstück 672, Flur 2, Gemarkung Gernrode ist durch Pflegemaßnahmen eine planar-kolline Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Bewirtschaftung bzw. Pflege (Mahd) zu erhalten. Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu beräumen. Die Maßnahme ist spätestens nach Wirksamkeit der Baugenehmigung bzw. Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren. Die intensive Pflege ist kontinuierlich fortzusetzen. Die Umsetzung der externen Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

6. Im Vorfeld des Vorhabens sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Empfehlungen durch die Baugrunduntersuchung sind beim Bau zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufgrund des § 12 Abs. 3 BauGB wird über die Regelungen der § 9 und 9a BauGB hinaus folgendes textlich festgesetzt:

- Es werden die dargestellten Gebäude (5 Ferienhäuser einschl. Terrassen, 1 Sauna und 1 Funktionsgebäude) festgesetzt.
- Die Verbindungswege und Stellplätze sind in einer max. Größe von 1.720 m² in wassergebundener Bauweise herzustellen. Ihre genaue Anordnung ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Vollversiegelung ist unzulässig.
- Die genauen Standorte der Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen variabel.
- Sport- und Freizeitgeräte, Spielgeräte, Grillplätze, Elektroladestation sowie Müllplatz sind ebenfalls den örtlichen Gegebenheiten entsprechend anzuordnen.

Legende VEP

	Neubau Ferienhaus (FH) und Sauna (S) mit extensiver Dachbegrünung
	Neubau Funktionsgebäude als Geräte- und allgemeines Lager
	PKW-Stellplatz und Verbindungswege
	Abbruch
	Grenze des Vorhaben- u. Erschließungsplans
	informative Übernahme der Baugrenzen aus dem Bebauungsplan
	Begrenzung der externen Ausgleichsfläche
	Müllplatz
	Wasserzählerschacht
	Vollbiologische Kläranlage mit Auslauf
	Regenwasser
	Trinkwasser
	Elektro NSP
	Elektro MSP
	Telekom
	Erdgas
	Erdgas a.B.

Flächenbilanz

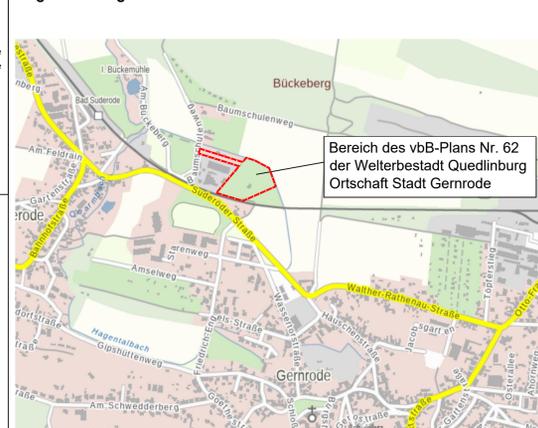
Gesamtfläche Geltungsbereich:	19.049 m ²
Fläche Sondergebiet Tourismus:	18.947 m ²
davon: überbaubare Fläche gem. Baugrenze:	1.268 m ²
davon: tatsächl. angestrebte Bebauung nach Rahmenplan:	537 m ²
davon: extensiv begrünte Dächer:	387 m ²
davon: Zuwegungen und Stellplätze:	1.720 m ²
informativ: Abbruch von versiegelten Flächen:	185 m ²
Straßenverkehrsfläche:	102 m ²

Nachrichtliche Übernahmen aufgrund von § 9 Abs. 6 BauGB

- Biotop**
Im Geltungsbereich befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop "Streuobstwiese / planar-kolline Frischwiese". Die Grenzen des Biotops wurden der Feststellung vom 07.10.2021 des LK Harz übernommen. Die Darstellung erfolgt zusammen mit den Planzeichen siehe 5.
- Subrosion**
Ein Teil des Geltungsbereichs wird von Flächen überlagert, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hierbei handelt es sich aufgrund geologischer Untergrundverhältnisse um Gebiete, die als senkungs- und erdfallgefährdet eingeschätzt werden. Grund sind verbleibende wasserlösliche Gesteine und der Versatz durch tektonische Störungen.
- Archäologie**
Der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2 Abs. 2). Es handelt sich um einen Fundplatz des Mittelalters. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht. Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.

Die Ausführenden sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Lage des Plangebietes Maßstab ca. 1 : 10.000



Quellenvermerk: [Übersichtskarte] Sachsen-Anhalt-Viewer © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)

Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Welterbestadt Quedlinburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" in der Ortschaft Stadt Gernrode

Verfahren: Satzung | Stand: August 2022 | Z-Nr.: 2021-046.00_BL_SA_001_0

ipb Ingenieurbüro für Bauplanung und Beratung GmbH
Museumsteg 28, 06502 Thale
E-Mail: info@ipb-thale.de