

Welterbestadt Quedlinburg

Ortschaft Stadt Gernrode
Markt 1
06484 Welterbestadt Quedlinburg



Begründung **zum Bebauungsplan Nr. 68** **„Wohnpark Wassertorstraße“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

einschließlich

der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a
Abs. 2 Nr. 2 BauGB

in der Ortschaft Stadt Gernrode
der Welterbestadt Quedlinburg
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bearbeitungsstand 14.08.2023 Entwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsabsicht**
- 2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**
- 3. Zum Bedarfsnachweis**
- 4. Landesplanerische Feststellung**
- 5. Weitere planungsrechtliche Vorgaben**
- 6. Belange des Naturschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 7. Begründung der Festsetzungen**
- 8. Erschließung**
- 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**
- 10. Planungsablauf**
- 11. Rechtsgrundlagen**

Anlagen zur Begründung

- unverbindlicher Rahmenplan zum Vorhaben „Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode der Welterbestadt Quedlinburg, Stand August 2023

1. Planungsabsicht

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Am 12.07.2016 hat Herr Markus Braschoß als bevollmächtigter Vertreter der Harzstern GmbH in einer Beratung gegenüber der Welterbestadt Quedlinburg mündlich erklärt, dass seine Familie in Gernrode ein Grundstück (Flurstück 272/8, Flur 2, Gem. Gernrode, ca. 1,12 ha) erworben hat und beabsichtigt, dort eine altersgerechte und barrierefreie Wohnanlage (um die 50 Wohnungen in mehreren Bauabschnitten) zu errichten.

Die anwesenden Vertreter des Landkreises erklärten in der gleichen Beratung, dass eine Bebauung nach § 34 BauGB aufgrund der Größe und dem Erschließungserfordernis nicht zulässig ist. Sie regten ein Verfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als Nachverdichtung an. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich redaktionell angepasst. Das sei hier erforderlich, da im geltenden Flächennutzungsplan die Fläche als Mischgebiet (und nicht als Wohnbaufläche) dargestellt ist.

Die Absichtserklärung und die Hinweise wurden protokolliert.

Aus persönlichen Gründen erfolgten nach einigen vorbereitenden Arbeiten (Herstellung Grundkarte, Bodengutachten) eine Unterbrechung.

Im Mai 2022 wurden die vorbereitenden Arbeiten für die Planung auf Veranlassung des Vorhabenträgers wieder aufgenommen. Der städtebauliche Entwurf umfasste mehrere Varianten, alle mit einer eingeschossigen Bebauung mit 18 reihenhausartig angeordneten Wohneinheiten und fünf zweigeschossigen Einfamilienhäusern entlang einer im Gebiet endenden Erschließungsstraße.

Ferner wurden Teile des Flurstücks 268 in die Planung einbezogen. Diese Teilfläche wurde vom Vorhabenträger erworben, um eine bessere Anbindung der Erschließungsstraße an die Wassertorstraße zu sichern. Die Fortführung des Liegenschaftskatasters für die Zerlegungsvermessung ist beantragt.

Die Straße Wassertorstraße sichert die Einbindung in das übergeordnete Straßennetz. Die künftige Erschließungsstraße soll im Einvernehmen mit der Stadt hergestellt, später an die Stadt übergeben und mit Inbetriebnahme dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

Es werden auch Teile des Grundstücks 982/1 (Straßengrundstück Wassertorstraße) in die Planung einbezogen, um die Anbindung der Erschließungsstraße an die Wassertorstraße und die Einbindung der Erschließungsanlagen an vorhandene Netze bauplanungsrechtlich zu sichern.

Eine ursprünglich beabsichtigte vorhabenbezogene Planung wurde verworfen, da die erforderliche Bestimmtheit des Vorhabens in vielen Teilen noch nicht gegeben war: Es sollen z.B. Bauplätze für Gebäude erschlossen und für Dritte angeboten werden. Damit entziehen sich erforderliche Festsetzungen zur Gestaltung dieser Bauten einer verbindlichen Festsetzung in einem Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein Angebotsbebauungsplan ist damit der bessere Weg, der hier auch beschränkt werden soll.

Da voraussichtliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht unbeschrieben auszuschließen waren, wurde vorab eine Prüfung von Schutzgütern nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB, erster Teilsatz vorgenommen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

In dieser vorliegenden Prüfung wurde untersucht, ob mit der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b) vorliegen.

Das Wirkgefüge auf die Schutzgüter wurde im Einzelnen dargestellt und untersucht. Die Bewertung erfolgte anhand verfügbarer Bewertungsmaßstäbe im Sinne der Umweltvorsorge. Es wurden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und aufgenommen. Der Untersuchungsumfang und –tiefe wurden auf die erheblichen Umweltauswirkungen begrenzt.

Die Prüfung bezog sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Es wurden keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen; die Prognosegenauigkeit richtet sich nach vernünftigem planerischem Ermessen.

Im Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass für die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB „die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ verbundene Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind. Die Lage, die Größe des Plangebietes und die Art der Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser.

Im weiteren Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass für die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a) BauGB Auswirkungen auf Mensch/ Wasser/ Tiere/ Pflanzen / Fläche / Boden / Luft / Klima/ Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ebenfalls keine bis wenig erhebliche Auswirkungen eintreten werden. Auswirkungen sind außerdem zumeist lokal begrenzt.

Die übrigen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurden geprüft. Diese werden eingehalten. Das trifft auch auf die Grundfläche mitzurechnender anderer Bebauungspläne zu. Mit dem Bebauungsplan „Wohnprojekt - Jacobsgarten“ eines anderen Vorhabenträgers in Gernrode ist Bauplanungsrecht für das Wohnen begründet worden. Dieses Vorhaben steht aber auf Grund der Entfernung in keinem direkten Zusammenhang. Es wurde zudem bereits überwiegend realisiert und damit zeitlich eher ein Vorläufer der aktuellen Planung (siehe dazu auch bei: Bedarfsnachweis). Ein sachlicher Zusammenhang zur aktuellen Planung besteht ebenfalls nicht.

Mit der Entscheidung, die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu wählen, folgte ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers an die Stadt mit Bitte, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Von den Regularien des beschleunigten Verfahrens wird Gebrauch gemacht: Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung der Planung wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht einschließlich zusammenfassender Erklärung wird abgesehen.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Der fiktive Ausgleich von Eingriffen in die Natur oder der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird angenommen. Die Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll durch Berichtigung erfolgen.

Von einer Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden, erkennbar berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden aber informell zur Gewinnung von Informationen beteiligt. Auf Grund der Wahlmöglichkeit des § 13 Abs.2 Anstrich 2 BauGB wird eine öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das bisher unbebaute Grundstück befindet sich in Ortskern von Gernrode nördlich der Stiftskirche in unmittelbarer Nähe zum Einkaufsbereich Ziegeleistraße. Es wurde samt einiger Nachbargrundstücke früher für einen Gartenbaubetrieb genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben.

Kleinräumlich kann man den Standort als rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung (im Uhrzeigersinn) Wassertorstraße – Ziegeleistraße – Häuschenstraße - Wolfgangstraße - Clara-Zetkin-Straße beschreiben, der nur im nördlichen Bereich der Wassertorstraße dieses Straßensystem berührt.



vorderer Bereich, von der Zufahrt aus aufgenommen; die Esche markiert den Übergang zum hinteren Bereich Foto: ipb

Es ist anzunehmen, dass der in Konsistenz und Wasserführung sehr ungünstige Baugrund bisher eine Bebauung verhindert hat und zur beschriebenen Nutzung führte.

Die geplanten max. 23 Wohneinheiten sollen die heute möglichen technischen Möglichkeiten z.B. einer Pfahlgründung nutzen und die Nachfrage nach günstigen und ruhigen wie stadtzentrumsnahen individuellen Wohnmöglichkeiten bedienen. Im Übrigen sind alle Versuche des Vorhabenträgers, privatrechtlich weitere Anbindungen an das genannte Straßensystem zu sichern, bisher nicht erfolgreich gewesen.

Der vorab abgestimmte und nun vorgesehene Weg, einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung und damit einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen, ist damit vertretbar.

Die Fläche des Vorhabens ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Gleiches gilt für weitere, nördlich und südlich angrenzende Flächen des früheren Gartenbaubetriebes.



hinterer Bereich in Richtung vorderer Bereich und Zufahrt; in der Mitte die Esche, die den Übergang markiert Foto: ipb

Da die für ein Mischgebiet maßgebende Mischung von Nutzungen planungsrechtlich nur extrem schwer durchsetzbar und beim aktuellen Vorhaben auch nicht beabsichtigt ist, ist entsprechend der tatsächlichen Entwicklung eine Korrektur des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese ist mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg bereits auf den Weg gebracht und sieht eine Darstellung als Wohnbaufläche (G3 in der Planung) vor. Die in diesem Verfahren nicht in der Bearbeitung befindlichen Flächen sollen als Grünflächen dargestellt werden. Eine Beendigung des komplexen Verfahrens ist in absehbarer Zeit nicht anzunehmen.

Da also der Abschluss der Neuaufstellung vor Verfahrensende der verbindlichen Bauleitplanung nicht angenommen werden kann, wird auf die Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter Teilsatz BauGB, einer Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung zurückgegriffen.

Das soll innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan durch eine entsprechende zeichnerische Darstellung der Berichtigung und eine entsprechende Beschreibung in der Begründung erfolgen.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Um das Verständnis der Planungsabsicht nachvollziehbar zu vermitteln, wurde der Vorentwurf wie auch der Entwurf um eine unverbindliche Rahmenplanung ergänzt.

Flächenübersicht

Die Bestandsfläche wurde aus den Aufmassdaten ermittelt:

Bestand (reale Nutzung)	
Grünfläche als Wiese mit Bäumen und Strauchflächen sowie mehreren, teilweise verrohrten Gräben	11.033 m ²
externe Straßenverkehrsfläche: gewidmete kommunale Straße	134 m ²
Gesamtfläche	11.167 m²

Die Flächen wurden auf Basis der Planzeichnung ermittelt.

Planung (laut festzusetzender Art der Nutzung im Entwurf)	
Allgemeines Wohngebiet 1 und 2	9.643 m ²
	davon: Allgemeines Wohngebiet 1 5.139 m ²
	davon wiederum: * (theoretisch) überbaubare Fläche nach Baufenster: 1.997 m ²
	davon wiederum: * (theoretisch) überbaubare Fläche nach Grundflächenzahl: 2.056 m ²
	...davon wiederum: Fläche mit Bindungen: 1.288 m ²
	davon: Allgemeines Wohngebiet 2 4.504 m ²
	davon wiederum: * (theoretisch) überbaubare Fläche nach Baufenster: 2.051 m ²
	davon wiederum: * (theoretisch) überbaubare Fläche nach Grundflächenzahl: 1.802 m ²

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

	...davon wiederum: Fläche mit Bindungen: 764 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.524 m ²
	...davon: externe Straßenverkehrsfläche: gewidmete kommunale Straße: 134m ²
	...davon: neu herzustellende Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Gebietes: 1.390m ²
Gesamtfläche Bebauungsplan	11.167 m²

* Die tatsächlich bebaubaren Flächen werden durch die niedrigere ermittelte bebaubare Fläche bestimmt, wobei im Regelfall bei variabler Anordnung im Baufenster das Limit durch die Grundflächenzahl gesetzt wird.

Da im überplanten Gebiet die Grundstücksbildung nicht feststeht, kann die überbaubare Grundstücksfläche nach Grundflächenzahl vorab nicht berechnet werden. Deshalb wird aushilfsweise beim WA1 und beim WA2 von je einem Grundstück ausgegangen.

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 Stadt 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 ruhigem, individuellem Wohnen mitten im Ort in einer kulturell geprägten Kleinstadt in landschaftlich reizvoller Gegend, 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 diesem Sinn, indem es die durchaus nachgefragten Erfordernisse des ländlichen Wohnens mitten im Ort als Nachverdichtung auf einem bisher brach gebliebenen Bereich in bestehende Strukturen bedient. Der gewachsene Ortschaftsbild wird behutsam weiterentwickelt, das Landschaftsbild nicht beeinflusst und Lebensweise wie Identität der Bevölkerung werden auf die Zuziehenden integrierend wirken, sofern die neuen Bewohner nicht aus Gernrode zuziehen.

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

Die Bestimmung der Kernstadt Quedlinburg als Mittelzentrum in **Z 37** (Nr.13), die Aufgabenzuweisung (Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen usw.) in **Z 34**.

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 Kernstadt Welterbestadt Quedlinburg in ihren Aufgaben als Mittelzentrum einschließlich der Aufgaben eines Grundzentrums, insbesondere als maßvolle und besondere Erweiterung des Angebots an altersgerechten und barrierefreien Wohnformen für die Gesamtstadt. Die Verortung ergibt sich aus den Anforderungen an den Standort in Lage und Größe, der so an anderer Stelle in der Welterbestadt Quedlinburg und ihren Ortsteilen nicht entsprochen werden kann.

Sie ergibt sich auch durch die konkreten Bedingungen des Standortes in einem größeren, ruhigen und parkähnlichen Gelände im Bereich der Ortsmitte und ist 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 hier in vereinzelt manifestierte Vorranggebiet befindet sich in erheblichem Abstand zum Vorhaben, ca. 3 km westlich und ca. 3 km östlich. 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 Das Vorhaben von diesem Vorbehaltsgebiet umschlossen.

Die Standortbedingungen des nur von einer Seite zugänglichen Gebietes innerhalb der Ortslage und umgeben von Wohnnutzungen stehen einer sinnvollen Nutzung für touristische Zwecke entgegen. Anders stellt sich die Situation bezüglich der Erholung dar, da neben der Ruhe eines Standortes der zweiten Reihe die landschaftliche Vorprägung durch den Bewuchs und die Gewässer bestimmte Erholungsfunktionen nahelegen. Die Bedeutung kann und wird dabei maximal lokale Bedeutung erlangen, da das störungsfreie Wohnen die vorhandenen Flächen mehrheitlich einer Erholungsnutzung entgegensteht.

Es bleibt daher im Verfahren abzuwägen, ob die Erholungskomponente für Bewohner und umliegende Einwohner gewählt oder höherwertige Nutzungen bezüglich von Tourismus und Erholung zu erreichen sind.

Privatrechtlich ist die Sache eindeutig, da das Privatgrundstück bisher nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und der Besitzer die Wohnnutzung des Gebietes insbesondere für altersgerechtes bzw. barrierefreies Wohnen anstrebt.

Öffentlich-rechtlich relevant ist, dass seit Aufgabe der Nutzung des Geländes für einen Gartenbaubetrieb durch Geschäftsaufgabe sich keine Investoren für relevanten Vorhaben aus Tourismus und Erholung am brachgefallenen Grundstück interessiert waren. Dabei ist es offenkundig, dass das dicht umgebende Wohnen und die Zugänglichkeit nur an einer Stelle, also die konkreten Standortfaktoren, entsprechenden Nutzungen wie Beherbergungswesen, Erholungsbereich o.ä. diametral gegenüberstehen. In diesem Sinne ist es Ergebnis einer ersten Abwägung, mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan die Nutzung für das Wohnen im Sinne der Nachverdichtung höher zu gewichten als den im LEP2010 aufgegebenen Vorbehalt.

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 die notwendigen 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 (analog LEP2010, Z 39).

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

Die Entwicklung des Vorhabens dient im weiteren Sinn der Sicherung und Entwicklung der Kernstadt Welterbestadt Quedlinburg in ihren Aufgaben als Mittelzentrum einschließlich der Aufgaben eines Grundzentrums, insbesondere als maßvolle und besondere Erweiterung des Angebots an altersgerechten und barrierefreien Wohnformen für die Gesamtstadt.

Die Verortung ergibt sich aus den Anforderungen an den Standort in Lage und Größe, der so an anderer Stelle in der Welterbestadt Quedlinburg und ihren Ortsteilen nicht entsprochen werden kann. Sie ergibt sich auch durch die konkreten Bedingungen des Standortes in einem größeren, ruhigen und parkähnlichen Gelände im Bereich der Ortsmitte und ist im zentralen Ort so nicht möglich.

Bei **Punkt 3.2.3.** „Ergänzende Festlegungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge und besonderer Ortsfunktionen“ 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 trägt mit der Nachverdichtung durch Angebote für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen grundsätzlich zur Verbesserung der Infrastruktur des Ortsteils und der Gesamtstadt bei. Dabei werden auf Grund der Standortgegebenheiten keine Flächen der Entwicklung des Ortes in seiner besonderen touristischen Bedeutung entzogen.

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.

Das Vorhaben erweitert insbesondere das Angebot an altersgerechten und barrierefreien Wohnformen für Gernrode wie für die Gesamtstadt, indem es die durchaus nachgefragten Erfordernisse des ländlichen Wohnens mitten im Ort als Nachverdichtung auf einem bisher brach gebliebenen Bereich in bestehende Strukturen bedient.

Weiter aus dem **REP 2009**:

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. 2,0 km (Alte Burg/ östlich) bzw. ca. 2,1 km (Münchenberg/ nordwestlich).

Eine Beeinflussung der Vorranggebiete ist auf Grund der Entfernung sowie der Art des Vorhabens 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 erweitert vorhandene Strukturen, indem es die durchaus nachgefragten Erfordernisse des ländlichen, altersgerechten und barrierefreien Wohnens mitten im Ort als Nachverdichtung auf einem bisher brach gebliebenen Bereich in bestehende Strukturen bedient.

Durch die vom öffentlichen Raum weitestgehend abgeschirmte Lage und die restriktiv vorgesehene Höhenbegrenzung sowie die festgesetzte Bauweise im östlichen Bereich wird jegliche negative Einflussnahme auf den Bereich der Stiftskirche und des historischen Ortskerns vermieden.

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 ein ausgewiesener Kurort sowie 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 500 m Entfernung zum nächstgelegenen, hier südlichen Bereich dieses Vorbehaltsgebietes. Die naturnahe, parkähnliche Gestaltung des Vorhabengebietes sowie der wesentlichen Gewässer und Gräben befördert eine mögliche Integration des Gebietes im Sinne des genannten Verbundsystems.

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. Der zu beplan-ende Bereich befindet sich innerhalb eines solchen Vorbehaltsgebietes.

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 ... Das Vorhaben von diesem Vorbehaltsgebiet umschlossen.

Die Standortbedingungen des nur von einer Seite zugänglichen Gebietes innerhalb der Ortslage und umgeben von Wohnnutzungen stehen einer sinnvollen Nutzung für touristische Zwecke entgegen. Anders stellt sich die Situation bezüglich der Erholung dar, da neben der Ruhe eines Standortes der zweiten Reihe die landschaftliche Vorprägung durch den Bewuchs und die Gewässer bestimmte Erholungsfunktionen nahelegen. Die Bedeutung kann und wird dabei maximal lokale Bedeutung erlangen, da das störungsfreie Wohnen die vorhandenen Flächen mehrheitlich einer Erholungsnutzung entgegensteht.

Es bleibt daher im Verfahren abzuwägen, ob die Erholungskomponente für Bewohner und umliegende Einwohner gewählt oder höherwertige Nutzungen bezüglich von Tourismus und Erholung zu erreichen sind. Privatrechtlich ist die Sache eindeutig, da das Privatgrundstück bisher nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und der Besitzer die Wohnnutzung des Gebietes insbesondere für altersgerechtes bzw. barrierefreies Wohnen anstrebt.

Öffentlich- rechtlich relevant ist, dass seit Aufgabe der Nutzung des Geländes für einen Gartenbaubetrieb durch Geschäftsaufgabe sich keine Investoren für relevanten Vorhaben aus Tourismus und Erholung am brachgefallenen Grundstück interessiert waren. Dabei ist es offenkundig, dass das dicht umgebende Wohnen und die Zugänglichkeit nur an einer Stelle, also die konkreten Standortfaktoren, entsprechenden Nutzungen wie Beherbergungswesen, Erholungsbereich o.ä. diametral gegenüberstehen. In diesem Sinne ist es Ergebnis einer ersten Abwägung, mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan die Nutzung für das Wohnen im Sinne der Nachverdichtung höher zu gewichten als den im REP 2009 aufgegebenen Vorbehalt. (gleichlautend bei Z144/ G142 LEP2010)

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 im Abstand vom 450 m Luftlinie nördlich des Vorhabenbereiches berührt insbesondere durch die dazwischenliegende Bausubstanz der Ortslage das Vorhaben nicht. Real sind die Haltepunkte Bad Suderode und Gernrode durch die Straßenführung in je ca. 1.400 m Entfernung zu erreichen.

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.

Nördlich in ca. 200 m Luftlinie bzw. östlich in ca. 200 m führen die Landesstraßen L 241 bzw. L 243 vorbei. Eine direkte Anbindung gibt es wegen der dazwischenliegenden Bebauung und bei der L 243 auch wegen der Höhenunterschiede nicht. Eine Beeinflussung des Vorhabens wie auch des Straßenverkehrs durch das Vorhaben dürfen daher ausgeschlossen werden. Die reale Erreichbarkeit ist durch die Straßenführung und Maßnahmen der Verkehrsorganisation deutlich länger.

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 in einem Abstand von 700 m (Luftlinie, real ca. 800 m) am Vorhabenbereich vorbei. Die Strecke im Ortsteil Stadt Gernrode animiert die Nutzer zu wenig, einen Abstecher zu machen (Straßenzustand, fehlende Radwege u.ä.). Eine gegenseitige negative Beeinflussung wird definitiv ausgeschlossen.

Das Radnetz D-Route 3 (D3) ist der deutsche Abschnitt des Europaradweges R1 und der Euro-Velo Rote „Hauptstadt-Route“ EV2. National entspricht die gleiche Führung im Bereich Gernrode auch der Route vom Harzrundweg.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Ziel **Z 6** → Folgende regional und überregional bedeutende Wanderwege sind für den Tourismus und die Erholung zu erhalten und auszubauen: -internationale Wanderweg E11: (Bad Harzburg) – Ilsenburg – Thale – Ballenstedt – (-Wippra)

Der Europäische Fernwanderweg E11 führt in ca. 150 m südlich am Vorhabenbereich vorbei. (Ältere Karten geben eine Wegführung nördlich in ca. 700 m an. Es scheint sich um eine frühere Wegführung zu handeln.) Der E11 ist bereits ausreichend ausgebaut. Eine negative Beeinflussung des Wanderweges durch das Vorhaben wird ausgeschlossen.

Die im System verbundenen Wege „Harzer Klosterwanderweg“ und „St. Jakobus Pilgerweg“ führen direkt westlich am Vorhabengebiet vorbei.

3. Zum Bedarfsnachweis

aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan

In der derzeit im Verfahren befindlichen Überarbeitung und Aktualisierung des gesamten Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg ist auch eine aktuelle Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen für einen 15-Jahres-Zeitraum erarbeitet worden*. Bezüglich des Standortes Wassertorstraße wird daher auf diese Ausarbeitung zurückgegriffen.

* vollständig: „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welterbestadt Quedlinburg Mit den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode 15-Jahres-Zeitraum (2018 – 2033)“; im Auftrag der Welterbestadt Quedlinburg als Anlage zur Begründung im Rahmen des Verfahrens zur Überarbeitung und Aktualisierung des gesamten Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg von infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH in Zusammenarbeit mit Stadt+Dorf Christian Senula erarbeitet, Stand 12.12.2019; in den Wiederholungen als „Bedarfsermittlung“ bezeichnet

Für die Einschätzung, in welcher Größenordnung für Gernrode neues Bauland ausgewiesen werden sollte, wird in dieser Ausarbeitung der Baulandbedarf ermittelt und darauf aufbauend die Baulandpotenzialflächen dargestellt, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

Zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen werden die bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die Arbeitsplatzsituation, die bisherige Baulandentwicklung und der Wohnraumbestand sowie die bisherige und zukünftige Gebäudestruktur herangezogen.

Auf eine Wiedergabe der gesamten Ausführungen darf an dieser Stelle verzichtet werden, da die Bedarfsermittlung im Verfahren allgemein verfügbar ist und teilweise für Gernrode nicht relevant ist. Die Kernaussagen der „Bedarfsanalyse“ sollen trotzdem hier aufgeführt werden:

Der Einwohnerrückgang in der Gesamtstadt kam in den letzten Jahren zum Erliegen.

Jahr	Bevölkerung, jeweils zum 31.12.	
	Welterbestadt Quedlinburg mit Ortsteilen	Gernrode bzw. Ortsteil Gernrode
2000	30.049	3.995
2010	28.424	3.657
2015	24.555	3.380
2016	24.411	3.386
2017	24.216	3.469
2018	23.989	
2019	23.798	
2020	23.604	3.392
2022	23.823	3.373

Quelle: Welterbestadt Quedlinburg mit Ortsteilen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Regionalstatistik; Gernrode: „Bedarfsermittlung“ mit Verweis auf das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt bis 2010, Stand 12/2018; sowie neuere Angaben vom Einwohnermeldeamt (alle Angaben ohne Nebenwohnsitze)

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Differenzen zu anderen Angaben sind in der Nichtberücksichtigung von Nebenwohnungsmeldungen begründet.

Die Altersgruppen in der Einheitsgemeinde entsprechen etwa dem Durchschnitt des Landkreises und des Landes, heißt es in der „Bedarfsermittlung“. Die Tendenz geht eindeutig zur Verschiebung von jüngeren zu älteren Personen.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt hat für die Welterbestadt 2020 ein Durchschnittsalter von 49,83 Jahren (2000: 42,69 Jahre; 1981: 39,20 Jahre) ermittelt.

Entsprechend dem allgemeinen Trend sind die Geburtenzahlen konstant niedriger als die Sterbefälle. Die positive Zuzugsbilanz hat nur geringen positiven Effekt, da der Saldo die Wanderungsgewinne den Sterbeüberhang zahlenmäßig annähernd ausgleicht. Zu erwarten ist, so in der „Bedarfsermittlung“, dass sich diese Tendenz fortsetzt und hier auch weiterhin durchaus ein zumindest geringfügig negativer Saldo nicht auszuschließen ist.

Die Arbeitsmarktlage wird in der „Bedarfsermittlung“ insgesamt als stabil mit einem Angebot von überdurchschnittlich vielen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen eingeschätzt.

Der überdurchschnittlich guten Entwicklung des Tourismus ist es geschuldet, dass allein zwischen 2010 und 2018 in der Kernstadt ca. 900 Wohnungen durch Nutzungsänderung in Ferienwohnung dem Wohnungsmarkt entzogen worden. Diese Entwicklung lässt sich auch auf Gernrode übertragen.

Zur Wohnungsstruktur wird u.a. ausgeführt, dass bei Rückgang der Gebäudeanzahl, zurückgehender Haushaltsgröße und gleichzeitig steigender (noch unter dem Bundesdurchschnitt liegender) Wohnfläche je Einwohner altersbedingte Umbauten, angestrebte barrierefreie Wohnformen und vergleichsweise guter Einkommenssituation einen zusätzlichen Bedarf an geeigneten Um- und Neubauten begründen.

Zu Wohnungsleerständen wird in der „Bedarfsermittlung“ ausgeführt, dass sich diese auf die Kernstadt konzentrieren. Bei Baulücken ist, auch in Ermangelung eines Baulückenkatasters, nur von theoretischen Reserven der Nachverdichtung auszugehen. Diese überwiegend in der Kernstadt befindlichen Standorte seien meist im kleinteiligen Privateigentum und nur schwer aktivierbar. Pro Jahr könnte man bei abnehmender Tendenz von ein bis zwei Fällen der Nachverdichtung ausgehen.

Für Neubaugebiete werden in Gernrode im Zeitraum 1999 bis 2016 drei geplante Baugebiete für 25 Einfamilienhäuser und zwei Doppelhäuser verzeichnet, bei denen in einem Fall die innere Erschließung ausblieb und 7 Grundstücke bis 12/ 2021 noch unbebaut waren. Für Gernrode wird daher eine Vermarktung von durchschnittlich 1,5 Einfamilienhäusern je Jahr mit abnehmender Tendenz bestätigt.

Die Anzahl der Neubaugenehmigungen in diesem Zeitraum bestätigt diese Größenordnung.

Als Ziel wird in der „Bedarfsermittlung“ u.a. die Stabilisierung der Einwohnerzahl der Gesamtstadt bei 25.000, eine deutliche Erhöhung des Angebots an Einfamilienhäusern, die Entwicklung von Bauflächen für junge Familien durch Bereitstellung von Bauland sowie die konsequente Orientierung auf die Deckung des Eigenbedarfs in Gernrode festgeschrieben. Zu erforderlichen altersgerechten, barrierefreien Wohnformen wird keine explizierte Aussage getroffen.

Die Festschreibung der angestrebten Einwohnerzahl von 25.000 entspricht einer deutlich positiven Entwicklung gegenüber der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose, die für die Welterbestadt Quedlinburg ausgehend von 23.798 Einwohnern 2019 einen Rückgang bis 2035 von 15,2 % auf 20.186 Einwohner ausweist.

In einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Ermittlung des Wohnraumbedarfs wird für 2033 für die Gesamtstadt ein Bedarf an 15.969 Wohnungen hergeleitet. Unter Beachtung von geplanten Abbrüchen und natürlichem Verschleiß entspricht das einem Zuwachs von 1.491 Wohnungen und damit - außerhalb von Baulücken- von 44,2 ha zusätzlichen Bauflächen.

Bezüglich des Ziels der Ansiedlung von Einpendlern ergibt sich vordergründig kein Bedarf an zusätzlichem Bauland, da mögliche Zuzüge bereits im Bedarf berücksichtigt sind.

In einem weiteren Schritt wird in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung der letzten 15 Jahre eine weitere Ermittlung vorgenommen. Bei der Vermarktung von durchschnittlich 1,0 ha Bruttobauland je Jahr über diesen Zeitraum und der geringen Ausweisung von Bauland in den letzten 10 Jahre wird der erhebliche Bedarf bestätigt.

Zur Entwicklung der Gebäudestruktur wird unter Implementierung des Zieles der Erhöhung der Eigenheimnutzung auf 40 % ein Wohnungsbedarf bis 2033 hergeleitet. Damit wird erforderliches neu auszuweisendes Wohnbauland in einer Größe von 54 ha begründet.

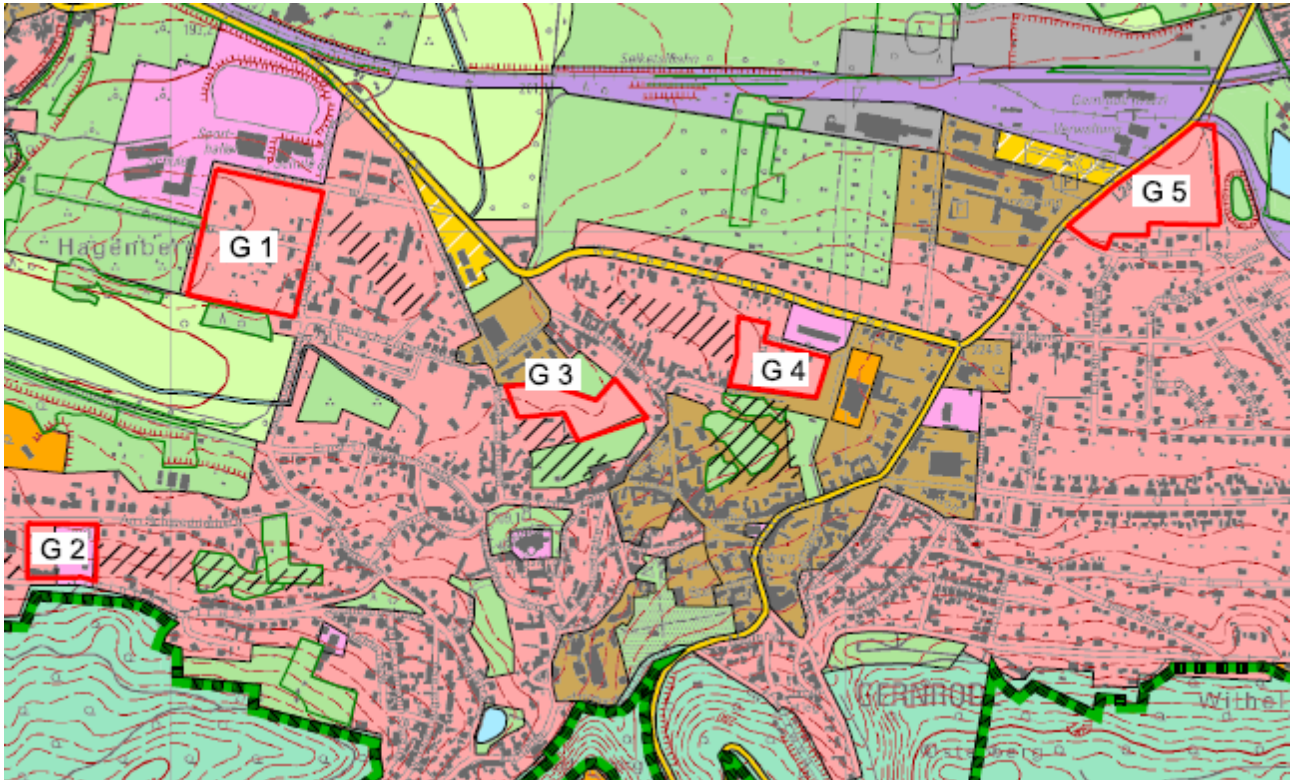
Die vorigen Einzelergebnisse für erforderliches neues Bauland werden zu einem Durchschnitt von 46,5 ha zusammengefasst. Dieser Wert wird als Anhaltswert klassifiziert und soll, so die Empfehlung, im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Zur Umsetzung werden dann konkret 48,8 ha Bauland- Potentialflächen vorgeschlagen und im Entwurf ausgewiesen. Es erfolgt eine Auseinandersetzung mit der Überschreitung, die in Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit als gerechtfertigt bestätigt wird. Diese Überschreitung entspricht bereits den für 2019 erwarteten Entwicklungen, so dass die ermittelten 46,5 ha für den Zeitraum 2020 bis 2033 anzusetzen sind.

Für Gernrode werden die Potentialflächen G1 bis G5 (Amselweg, Am Schwedderberg, Wassertorstraße, Jacobsgarten, südlich Otto-Francke-Straße) mit 7,9 ha für ca. 120 Wohneinheiten ausgewiesen und verortet.

Hochgerechnet auf den Zeitraum bis 2033 wäre damit ein durchschnittlicher Zuwachs von 9 Wohneinheiten je Jahr (und entsprechend 0,6 ha brutto je Jahr) auf den Potentialflächen zu erwarten.

Die Potentialflächen für Wohnbauflächen in Gernrode wurden in den Entwurf zum Flächennutzungsplan übernommen.



Ausschnitt aus der Übersicht zur „Bedarfsermittlung“ für Wohnbauflächen; Potentialflächen G1 bis G5 in Gernrode, Stand 12/ 2019
G3 entspricht genau dem Bebauungsplangebiet
Quelle: Stadtverwaltung

Im Zuge des weiteren Verfahrens einschließlich der öffentlichen Auslegung erfolgten geringfügige Korrekturen an den Berechnungen und den ausgewiesenen Potentialflächen, so dass zuletzt ein Zuwachs von 46,7 ha (zuvor 48,8 ha) verortet wurden, von denen nach Abzug der Bautätigkeit 2019 noch 42,6 ha (zuvor 46,5 ha) für den Zeitraum bis 2033 angesetzt werden. Die Zahlen für Gernrode blieben unverändert.

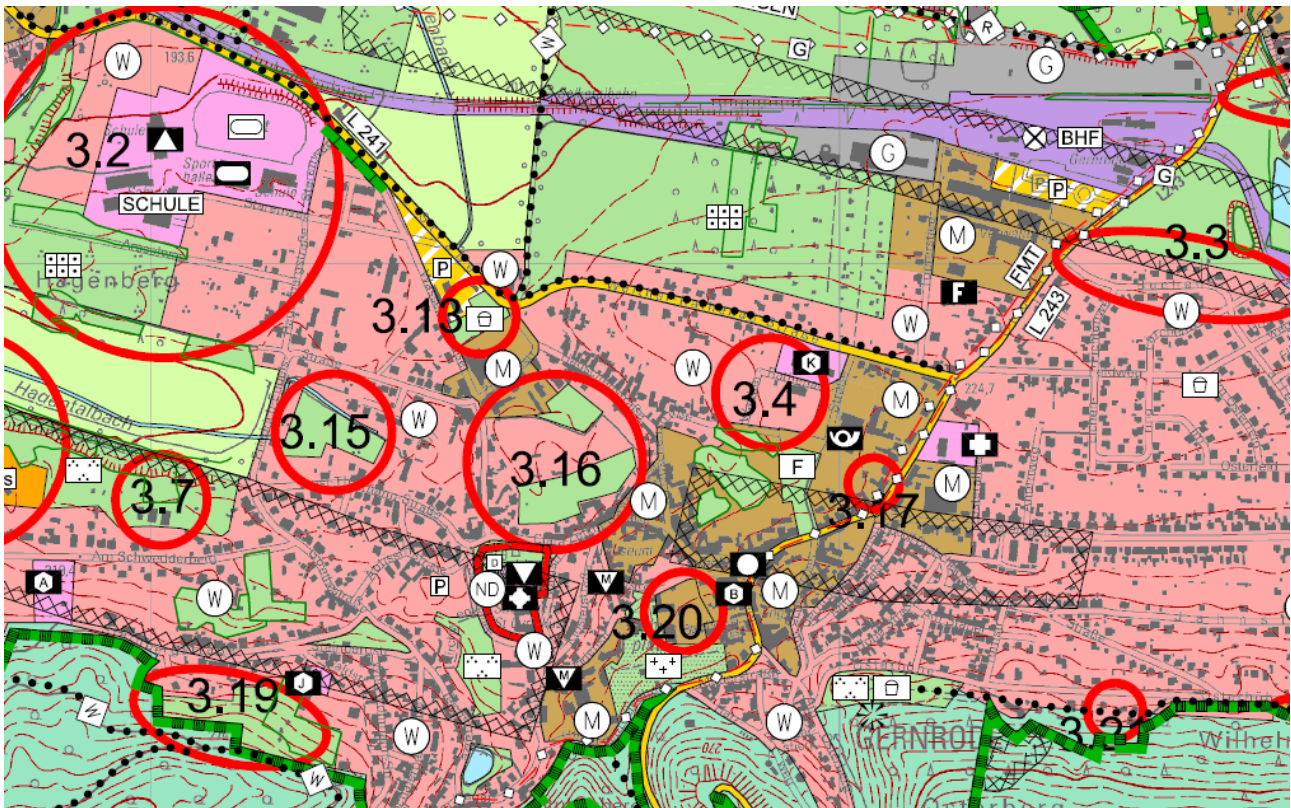
Planzeichnung und Begründung (beide Stand 30.09.2021) ist zu entnehmen, dass auf den Standort G5 Südöstlich Otto-Francke-Straße (auch: Osterfeld) verzichtet und stattdessen der Standort G1 westlich des Schulstandortes Hagenberg um 1,6 ha ergänzt wird.

Damit ergeben sich aktuell für Gernrode neu ausgewiesene Potentialflächen für das Wohnen von 7,7 ha (bisher 7,9 ha). Der durchschnittliche Zuwachs von 0,6 ha pro Jahr bleibt nach Rundung unverändert.

Ferner wird in der Begründung klargestellt, dass bis auf den Standort G1 alle anderen Potentialflächen für das Wohnen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt werden, überwiegend als W, M und SO.

Die erwähnte Hochrechnung, von 2000 an einen durchschnittlichen Zuwachs von 9 Wohneinheiten je Jahr auf den Potentialflächen zu generieren, wird beibehalten.

Aus den Inhalten zum bisherigen Verfahren heraus darf begründet angenommen werden, dass es im Zuge des weiteren Verfahrens zu keinen Änderungen bei den dargestellten Potentialflächen für das Wohnen in Gernrode kommen wird.



Ausschnitt zur künftigen Flächennutzungsplanung in Gernrode, aus der überarbeiteten Planzeichnung, Stand 30.09.2021

Quelle: Stadtverwaltung

Aus dem Verfahren zum Flächennutzungsplan

Im Verfahren zur aktuellen Überarbeitung und Aktualisierung des gesamten Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg sind insbesondere durch die Obere Landesplanungsbehörde wichtige Hinweise gegeben worden, die hier in die Betrachtung einfließen sollen. Gleiches gilt für den entsprechenden Abwägungsvorschlag der Stadt.

Die Obere Landesplanungsbehörde schreibt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf am 23.03.2021 (Zeichen 20221/0-00092.4; inhaltlich aufrechterhalten zum ausgelegten Entwurf am 30.09.2021) von einer nachvollziehbaren Bestandsanalyse. Die daraus abgeleiteten Ziele wie Siedlungsentwicklung vorrangig im Mittelzentrum Quedlinburg; Eigenbedarfsabdeckung in den Ortsteilen; Erhöhung des Einfamilienhausanteils von heute 32 % auf 40 %; Bauflächen entwickeln für junge Leute/ Familien, Senkung des Wohnungsleerstandes werden, so die Stellungnahme, aus raumordnerischer Sicht mitgetragen. Die ausgewiesenen Potentialflächen in der Stadt Quedlinburg, in Gernrode und in Bad Suderode entsprechen den raumordnerischen Zielstellungen. Die Potentialfläche Gernrode (G3; Anm.: Wassertorstraße) bedarf im Rahmen der Bauleitplanung einer Konkretisierung. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde, so heißt es weiter, sind die dargestellten Flächen für das Wohnen angemessen dimensioniert.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnpark Wassertorstraße“ wird die erforderliche Konkretisierung aufgegriffen und in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Zur Umsetzung

Seit Beginn des Jahres 2020 sind neben marginalen Planungen, quasi ohne Auswirkungen auf die Potentialflächen für das Wohnen, wie beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hagenberg Süd“ 2021 (ein Einfamilienhaus, noch nicht realisiert) nur wenige Einzelbauwerke entstanden.

Für die angemessene Umsetzung des Wohnens auf Potentialflächen ist nur der Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnprojekt – Jacobsgarten“ relevant, welcher am 20.06.2019 vom Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg beschlossen wurde. Dieser weist auf 1,07 ha ein Allgemeines Wohngebiet mit drei- bis eingeschossiger Bebauung aus, welches nach Angaben der Planautoren insbesondere dem Wohnen von Menschen mit speziellen Bedürfnissen dienen sollen. Dazu zählen die Planautoren Wohnangebote für Menschen mit und ohne Pflegebedarf bzw. für Menschen mit einem Eingliederungsanspruch sowie ergänzende Dienstleistungen. Gemäß Ermittlungen der Autoren könnten etwa 50 bis 60 Wohneinheiten entstehen. **

** Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53, Stand 23.05.2019 zum Beschluss; auf der Internetseite der Welterbestadt Quedlinburg

Im ersten Baufeld befinden zwei zusammenhängende Mehrfamilienhäuser, die seit dem 01.07.2022 komplett vermietet und bewohnt sind. Sie umfassen 43 Wohnungen, eine Tagespflege und ein Bewohnertreff. Die Einrichtung eines Pflegedienstes mit Rufbereitschaft ist in Planung.



fertiggestelltes Gebäude Jacobsgarten, 1. BA, Stand 30.08.2022
Ostseite Foto: ipb

Bei zwei weiteren Häusern mit 38 Wohnungen begann die bauliche Umsetzung im November 2022. Hier wird mit einer Fertigstellung und Vermietung 2024 gerechnet.

Es besteht die planungsrechtliche Möglichkeit, ca. 10 weitere WE zu errichten.

Damit wurde 2020 bis 2022 ein jährlicher Zuwachs von ca. 14 Wohnungen auf der Potentialfläche erreicht, die sich 2023 bis 2024 um jährlich ca. 19 Wohnungen fortsetzen wird.

Der durchschnittlich erforderliche und erwartete Wert eines Zuwachses von 9 Wohnungen pro Jahr wird damit deutlich überschritten, was möglicherweise im bestehenden Nachholbedarf für diese Wohnform zeugt.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023



fertiggestelltes Gebäude Jacobsgarten, 1. BA, Stand 30.08.2022
Westseite Foto: ipb

Auf die Fläche bezogen bleibt die Entwicklung vom Jacobsgarten hinter der prognostizierten Inanspruchnahme von Potentialflächen für das Wohnen von jährlich durchschnittlich 0,6 ha zurück: Von 2020 bis 2024 belegt ergibt sich ein Wert von 0,2 ha pro Jahr!

Beim Bebauungsplan „Wohnpark Wassertorstraße“ wird mit einem Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung und damit dem Bauplanungsrecht etwa Anfang 2024 gerechnet.

Die Planung der Erschließung, die Erschließung des 1. Bauabschnitts selbst und ggf. die Bauplanung für die Gebäude in einen ersten von zwei Bauabschnitten könnten Anfang 2025 fast abgeschlossen sein.

Für den zweiten Bauabschnitt könnte die Bauplanung 2026 erfolgen. Auch hier muss anteilig noch erschlossen werden.

Bestimmte Teilleistungen wie z.B. Fertigstellung der Erschließungsstraße sind allerdings erst nach Abschluss der Bautätigkeit bei den Häusern sinnvoll. Diese Leistungen können daher den Bauabschnitten nicht zugerechnet werden.

Bei zu erwartender Fertigstellung von ca. je 12 Wohneinheiten 2025 und 2026 ergäbe sich ein durchschnittlicher Zuwachs von 12 Wohneinheiten je Jahr. Das entspricht näherungsweise dem in der Bedarfsanalyse errechneten durchschnittlichen Zuwachs pro Jahr auf Potentialflächen.

Bei einer Größenordnung des Standortes mit ca. 1 ha ist eine weitere zeitliche Streckung der Erschließung wirtschaftlich nicht darstellbar. Damit scheidet eine Realisierung der Wohneinheiten über einen längeren Zeitraum aus.

Es bleibt die Auseinandersetzung mit den angestrebten Nutzern: Bei den vorgesehenen Einfamilienhausstandorten werden, wie in der „Bevölkerungsprognose“ hergeleitet, vor allem potentielle Bauherren und damit bevorzugt junge Familien angesprochen. Sowohl der Bereitstellung von Wohnbauflächen für junge Personen/ Familien als auch der beabsichtigten Erhöhung des Einfamilienhausanteils wird damit entsprochen.

Bei der altersgerechten und barrierefreien Wohnanlage werden Nutzer angesprochen, die im Unterschied zum Jacobsgarten eben noch keine Betreuung oder Pflege benötigen, sondern eine Wohnform – als Miete oder Eigentum – suchen, um in ihrer Zukunft bei fortschreitendem Alter und/ oder entsprechender Pflegebedürftigkeit eben nicht mehr die Wohnung wechseln zu müssen.

Es werden also Nutzer erwartet, die jünger sowie selbständiger als im Vergleichsgebiet sind und standorttreu längerfristig wohnen bleiben möchten. Durch letztere Eigenschaft sollen vor allem Bewohner von Gernrode angesprochen werden, die zwar im Ort bleiben möchten, aber deren Wohnverhältnisse einen rechtzeitigen Wechsel der Wohnung nahelegen.

Überlegungen dazu werden durch die Tendenz bestärkt, dass im Landkreis Harz trotz abnehmender Bevölkerungszahl (2035 -15% zu 2019) der Anteil älterer Einwohner an der Gesamtbevölkerung sogar tendenziell steigen*** (Durchschnittsalter 2035 51,2 J. zu 2019 48,7 J.; das „Billeter- Maß“ ist dazu stetig fallend bis 2035: -1,17).

*** Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt - Annahmen und Ergebnisse, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2021

Durch die strikte Orientierung auf den Eigenbedarf erübrigen sich an dieser Stelle Betrachtungen zu konkurrierenden Angeboten im Nahbereich wie z.B. zur Wohnanlage für seniorenfreundliches Wohnen am Rosenweg in Bad Suderode. Der Bebauungsplan dazu wurde im Dezember 2021 beschlossen. Das Angebot wird als strikt auf Bad Suderode orientiert angesehen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass sich mit dem Bebauungsplan „Wohnpark Wassertorstraße“ eine Potentialfläche für das Wohnen in Gernrode entwickelt, welche im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg in seiner Art und Größe begründet sowie verortet wird. Weiterhin sichert neben der örtliche und sachlichen auch die zeitliche Einordnung, dass die konsequente Orientierung auf den Eigenbedarf von Gernrode gewahrt bleibt.

4. Landesplanerische Feststellung

Das Referat 24 „Sicherung der Landesentwicklung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales trifft mit Schreiben vom 30.06.2023 (Aktenzeichen 24-20221-594/1) in ihrer Landesplanerischen Stellungnahme eine Landesplanerische Feststellung:

Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/ Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

In der Begründung zur Raumbedeutsamkeit wird ausgeführt, dass gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) alle Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind, wenn durch sie Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 68 der Welterbestadt Quedlinburg OT Gernrode sei daher raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der Größe des Plangebietes (1,1 ha) sowie aus den städtebaulichen Zielstellungen der Planung, welche ausweislich der vorgelegten Planbegründung u. a. darin bestehen, 5 zweigeschossige Einfamilienhäuser und 18 eingeschossige Reihenhäuser als Angebote für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu entwickeln und damit das Wohnungsangebot quantitativ und strukturell in Quedlinburg zu erweitern sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung.

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG, so wird in der Begründung der landesplanerischen Feststellung ausgeführt, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohnpark Wassertorstraße“ der Welterbestadt Quedlinburg OT Gernrode zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP-LSA 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REPHarz) und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Bekanntmachung vom 22.09.2018 für den Landkreis Harz bzw. vom 29.09.2018 für den Landkreis Mansfeld-Südharz).

Die Planung beinhaltet als Übernahme aus dem LEP-LSA 2010 (Z 37) die Festlegung der Welterbestadt Quedlinburg als Mittelzentrum (Ziffer 3.2.2, Z 10). Die räumliche Abgrenzung dieses Zentralen Ortes erfolgte in der Beikarte 2 zum o.g. Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ in Ergänzung des REPHarz 2009. Der Ortschaft Gernrode wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Mit den im LEP-LSA 2010 und im REPHarz festgeschriebenen Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung hat sich die Welterbestadt Quedlinburg nachvollziehbar auseinandergesetzt.

Die Welterbestadt Quedlinburg beabsichtigt in der Ortschaft Gernrode die Neuerschließung und Bebauung einer Brachfläche am Standort Wassertorstraße. Ziel ist der Bau von max. 23 Wohneinheiten (WE) für Familien (zweigeschossige Einfamilienhäuser) und Einwohner von Gernrode, die zukünftig eine altersgerechte und barrierearme bzw. barrierefreie Wohnform im Ort nutzen wollen. Der Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet schaffen.

Das Vorhaben erweitert insbesondere das Angebot an altersgerechten und barrierefreien Wohnformen für Gernrode wie für die Gesamtstadt, indem es die durchaus nachgefragten Erfordernisse des ländlichen Wohnens mitten im Ort als Nachverdichtung auf einem bisher brach gebliebenen Bereich in bestehende Strukturen bedient. Die Welterbestadt stellt den Flächennutzungsplan derzeit neu auf, der Planungsprozess ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen. Insofern wird der derzeit noch geltende Flächennutzungsplan berichtigt.

Zu dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg mit Stand vom 30.09.2021 wurde bereits eine landesplanerische Stellungnahme (Schreiben vom 02.02.2022, AZ 20221/30-0092.5) abgegeben. In dieser wurde festgestellt, dass die ausgewiesenen Potentialflächen in der Stadt Quedlinburg, in Gernrode [...] den raumordnerischen Zielstellungen entsprechen. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde seien die dargestellten Flächen für das Wohnen angemessen dimensioniert. Die Potentialfläche Gernrode (G 3) (Anmerkung: Standort Wassertorstraße) bedürfe im Rahmen einer Bauleitplanung einer Konkretisierung. Diese liegt nunmehr vor.

Zu einer Voranfrage am Standort des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurden landesplanerische Hinweise (22.09.2016, AZ 20221/34-00011.1) gegeben. Die Stadt Quedlinburg sollte sich insbesondere mit den im LEP 2010, Punkt 2.1. Zentrale Orte, genannten Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur auseinandersetzen. Es sollte, unter dem Gesichtspunkt, dass der Ortsteil Gernrode keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt, eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung für die Ausweisung von ca. 23 Wohneinheiten geführt werden.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohnpark Wassertorstraße“ mit Stand vom Mai 2023 hat die Stadt Quedlinburg nunmehr nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben den Eigenbedarf an Wohneinheiten für den Ortsteil Gernrode nicht überschreitet. Damit wird die Stadt Quedlinburg dem im LEP-LSA 2010 festgelegten Ziel Z 26, dass in nichtzentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist, gerecht.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Hinweise habe das Referat 24 Sicherung der Landesplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales, so wird zur Kenntnis gegeben, bereits eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz geführt.

Abschließend wird im genannten Schreiben auf die Bindewirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG verwiesen. Zudem, so wird noch ausgeführt, werde mit dieser Stellungnahme den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) stellt in ihrer Stellungnahme vom 02.06.2023 bezüglich der Regionalplanung fest, dass eine Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung planerisch stattfand. Weiterhin wurde insbesondere die Größe des Vorhabens nachvollziehbar begründet.

Somit werden durch RPGHarz keine raumordnerischen Konflikte der Planung zum REPHarz und zur Teilfortschreibung des REPHarz „Zentralörtliche Gliederung“ gesehen.

Zudem teilt die RPGHarz mit, dass die Planung dem Entwurf der derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegensteht.

Von der Unteren Landesentwicklungsbehörde im Landkreis Harz wurde mit Schreiben vom 20.06.2023 mitgeteilt, dass aus ihrer Sicht dem vorgelegten Planentwurf grundsätzlich zugestimmt wird.

5. 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 grundsätzlichen Aussagen beziehen sich auf diesen Flächennutzungsplan.

Das Bearbeitungsgebiet ist **im wirksamen Flächennutzungsplan** als Mischgebiet dargestellt. Gleiches gilt für weitere, nördlich und südlich angrenzende Flächen des früheren Gartenbaubetriebes. Da die dafür maßgebende Mischung von Nutzungen planungsrechtlich nur extrem schwer durchsetzbar und beim aktuellen Vorhaben auch nicht beabsichtigt ist, ist entsprechend der tatsächlichen Entwicklung eine Korrektur des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese ist mit Beschluss des Stadtrates vom 03.03.2016 zur „**Überarbeitung und Aktualisierung**“ des gesamten Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg eingeleitet worden. Damit wurde quasi eine Neuaufstellung auf den Weg gebracht. Der erarbeitete und nach der öffentlichen Auslegung (03.02.-04.03.2021 und erneut 17.05.-25.06.2021) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überarbeitete Entwurf sieht eine Darstellung als Wohnbaufläche (G3 in der Planung) vor. Die bisher auch als Mischgebiet dargestellten nicht in der Bearbeitung befindlichen weiteren Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes sollen als Grünflächen dargestellt werden. Eine erneute Auslegung des Entwurfs (11.04.-17.05.23) betrifft das Bearbeitungsgebiet nicht.

Diese Darstellung des Bearbeitungsgebietes als Wohnbaufläche kann als umsetzbar und in Relation zur umliegenden Bebauung als verträglich eingeschätzt werden, sofern die weiteren planungsrechtlichen Erfordernisse Beachtung finden.

Zum Entwurf wurden verschiedene landesplanerische Hinweise gegeben, die eine Überarbeitung und erneute Auslegung erforderlich machten. Eine Beendigung des komplexen Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist daher in absehbarer Zeit nicht anzunehmen.

Da also der Abschluss der Neuaufstellung vor Verfahrensende der verbindlichen Bauleitplanung nicht angenommen werden kann, wird auf die Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter Teilsatz BauGB, einer Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung zurückgegriffen. Das soll innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan durch eine entsprechende zeichnerische Darstellung der Berichtigung und eine entsprechende Beschreibung in der Begründung erfolgen.

Zur Auseinandersetzung mit Potentialflächen für das Wohnen siehe 3.

Bebauungsplan

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Friedrich-Engels-Straße“ hat in ca. 100 m westlich den nächstgelegenen Punkt. Der Bebauungsplan Nr. 53 Wohnprojekt – Jacobsgarten aus dem Jahr 2019 endet ca. 100 m östlich des Vorhabengebietes.

Nächstgelegene Schutzgebiete

Der Standort befindet sich im **Naturpark „Harz“**.

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Harz und nördliches Harzvorland“ umgibt die Ortslage. Es beginnt nächstliegend südlich in ca. 500 m Entfernung zum Vorhabengebiet.

Die nächstliegenden **Flora-Fauna-Habitat-Gebiete** sind „Münchenberg bei Stecklenberg“/ ca. 2,3 km nordwestlich, „Bodetal und Laubwälder des Harzrandes bei Thale“/ ca. 3 km westlich, „Gegensteine und Schierberge bei Ballenstedt“/ ca. 3 km nordöstlich und „Bergesroth und Laubwälder bei Ballenstedt“/ ca. 3 km südöstlich. Alle FFH-Gebiete sind rechtlich durch die Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete* geschützt.

Das **Naturschutzgebiet** „Münchenberg“ (es umfasst Teile des FFH-Gebietes „Münchenberg bei Stecklenberg“) beginnt westlich in ca. 2,5 km Entfernung, das Naturschutzgebiet „Gegensteine-Schierberg“ (es umfasst etwa das FFH-Gebiet „Gegensteine und Schierberge bei Ballenstedt“) nordöstlich in ca. 3 km. Das Naturschutzgebiet „Alte Burg“ beginnt östlich in ca. 1,6 km.

Das großflächige **EU-Vogelschutzgebiet SPA** „Nordöstlicher Unterharz“ beginnt südlich in ca. 500 m Entfernung zum Vorhabengebiet. Das SPA-Gebiet ist rechtlich durch die Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete* geschützt.

Ein **Wasserschutzgebiet** zur Gewinnung von Trinkwasser befindet sich nördlich in ca. 2 km Entfernung. Es handelt sich um eine Schutzzone 3B.

Ca. 750 m nördlich und 2,5 km östlich bestehen für die Gebiete **Bergbauberechtigungen** für Prospektion und Bergbau.

Bis auf den Bereich des nördlichen Entwässerungsgrabens befindet sich das gesamte Vorhabengebiet in einem **Gebiet mit naturbedingten Gefahren**. Er erstreckt sich wie weitere Gebiete nördlich davon als ca. 200 m breiter Streifen in Ost-West-Richtung. Der nächstgelegene nördliche Streifen hat einen Abstand von ca. 500 m. Es sind dazu außerhalb des Vorhabengebietes diverse Ereignisse vermerkt. Das nächstgelegene beobachtete Ereignis fand ca. 150 m südwestlich des Vorhabengebietes statt. Die Auseinandersetzung zu diesen Gebieten erfolgt unter dem Punkt „nachrichtliche Übernahmen“.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau, so teilt der Landesamt für Geologie und Bergwesen im Schreiben vom 01.06.2016 (Aktenzeichen 32-34290-698/1/15449/2023) mit, liegen dem Landesamt nicht vor.

Aus den ermittelten Schutzgebieten drängen sich keine zu führenden Auseinandersetzungen mit den Schutzziele auf. Es darf begründet angenommen werden, dass die Schutzgebiete vom Vorhaben nicht beeinflusst werden und selbst das Vorhaben nicht beeinflussen.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

* Es wird auf die Ausführungen der „Prüfung auf Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 13a Abs. 1 Satz 5, erster Teilsatz BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68 „Wohnpark Wassertorstraße“, Ortschaft Stadt Gernrode (Anlage) verwiesen. In dieser Prüfung konnten keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000- Gebiete) bei der Umsetzung der Planung ermittelt werden.

Denkmalschutz

Nächstgelegene verzeichnete **Einzeldenkmale** sind die Wassertorstraße 4, ein Gemeindehaus, und die Wassertorstraße 10, ein Wohnhof. Die Grundstücke beider Objekte grenzen an das Vorhaben-gebiet.

Das Vorhaben befindet sich angrenzend zum **Denkmalbereich** „Altstadt Gernrode“. Diese räumliche Lage erfordert es, mit dem Vorhaben auf diese Vorgaben einzugehen. Durch die Kleinteiligkeit des Vorhabens und die Anordnung der Bauwerke wird versucht, den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestätigt in seiner Stellungnahme vom 13.06.2023 (Aktenzeichen 2016-042.01 bl-wi) zum Vorentwurf im Rahmen der informellen Beteiligung, dass sich auf der hier relevanten Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale befinden und dass sich das Areal auch nicht innerhalb eines Denkmalbereichs befindet.

Allerdings, so gibt es zu bedenken, grenzen die relevanten Flächen im Südwesten unmittelbar an den Denkmalbereich Altstadt von Gernrode, von welchem es insgesamt lediglich durch eine Grünfläche getrennt ist. Diese und die geplante Fläche bilden einen bis heute ablesbaren Bereich des ehemals den Ort umgebenden Grüngürtels, der von kleinräumiger landwirtschaftlicher Nutzung geprägt war und das Weichbild des Ortes mitgeprägt hat.

Die vorgesehene Bebauung wird zum einen zu einer deutlichen städtebaulichen Verdichtung führen und könnte zum anderen die Ortsansicht von Süden beeinträchtigen.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist daher im Sinne einer Eingriffsminimierung die Anpassung an den Charakter der umliegenden Bebauung erforderlich. Dazu zählen die Ausbildung von Satteldächern, ggf. in Kombination mit Flachdächern, die Dacheindeckung mit naturroten Tondachziegeln und die Reduzierung der Firsthöhen auf das unbedingt erforderliche Maß. Eine durchgängige Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie insbesondere die vorgesehene Reihenhauszeile würden sich wandartig vor die Ansicht des historischen Ortsbildes schieben.

Das Anliegen wurde aufgegriffen und in Abstimmung mit dem Landesamt die Geschosshöhe im Allgemeinen Wohngebiet 1 mit der voraussichtlichen Reihenhausbebauung die maximale Firsthöhe um 50 cm reduziert und eine eingeschossige Bebauung (bisher keine Regelung dazu) festgesetzt. Die Wahrnehmung der Reihenhausbebauung als Riegel, welche durch das nicht überbaubare Regenwassersystem bereits mehrfach unterteilt sind, wird damit weiter reduziert.

Gestalterische Festsetzungen entziehen sich bei bisher unbebauten Neubaubereich mangels Bestandsanalyse einer rechtskonformen Sicherung. Daher sei die Empfehlung ausgesprochen, im Falle von Satteldächern bzw. anderen Dächern mit steiler Dachneigung bevorzugt eine Eindeckung mit naturroten Tondachziegeln vorzunehmen.

Archäologische Denkmalpflege

Wie die Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in ihrer Stellungnahme vom 14.06.2023 (Aktenzeichen 99945/23) zum Vorentwurf im Rahmen der informellen Beteiligung mitteilt, befindet sich Vorhaben im Bereich archäologischer Kulturdenkmale. Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans liegt nur etwa 100 m nördlich einer ehemaligen Burganlage, die in der 2. Hälfte des 10. Jahrhunderts von Markgraf Gero als Herrschaftsmittelpunkt gegründet wurde (961 „urbs Geronisroth“). Der Herrnsitz wurde kurze Zeit später in ein Kanonissenstift umgewandelt.

Ausgehend von der unmittelbaren Nähe zur Burg des Markgrafen Gero bzw. zum nachfolgenden Stift und aufgrund der topographischen Situation sei davon auszugehen, dass das Vorhabengebiet im Mittelalter einer intensiven Nutzung unterworfen war. Die Baugrunderkundung erbrachte deutliche Hinweise auf ein Niederungsgebiet bzw. ein ehemals offenes Gewässer. Dieser Umstand legt nahe, dass das Areal in die fortifikatorischen Anlagen der Burg einbezogen war oder entsprechend gestaltet war, um in Form eines Wassergrabens diesen Zweck zu erfüllen.

Nach Aufgabe der Burg hatte man hier die Möglichkeit zur Ansiedlung von Handwerkern mit entsprechendem Bedarf an Wasser (z. B. Gerber). Der Feuchtboden mit wenig zersetztem Torf bietet darüber hinaus die im mitteldeutschen Trockengebiet selten gegebenen Bedingungen für die Erhaltung organischer Funde.

Zur Klärung von Fragen zur historischen Topografie und Siedlungsstruktur zur Zeit der Burggründung und in den Jahrhunderten danach nimmt das zur Bebauung vorgesehene Areal eine Schlüsselstellung ein.

Die Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht, so wird weiter ausgeführt, kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation wird gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az.: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG LSA das Verursacherprinzip (vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021).

In Auswertung der Stellungnahmen wurde diese Forderung als berechtigt anerkannt und bestimmt, dass der Vorhabenträger im Zuge der Bauantragstellung eine entsprechende Vereinbarung mit dem Landesamt abschließt.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ausführende Betriebe – unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten – über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren sind. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Dieser Hinweis ist bereits in der Planzeichnung vermerkt.

Immissionsschutz

Die Art und die Lage des Vorhabens in einem parkähnlichen Bereich bzw. etwas weiträumiger in einem bebauten Bereich mit überwiegender Wohnnutzung lassen vordergründig keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwarten.

Auf Hinweis des Sachgebietes Immissionsschutz/ Chemikaliensicherheit des Umweltamtes im Landkreis Harz in seiner Stellungnahme vom 24.05.2023 (Aktenzeichen 67.0.1-92943-2023/bl) werden jedoch zwei mögliche Konfliktpunkte näher betrachtet:

1. ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt des Vorhabengebietes in ca. 50m Entfernung
2. ein Netto-Discountmarkt ebenfalls des Vorhabengebietes in ca. 50m Entfernung

zu 1.

Diese Einrichtung (Ziegeleistraße 3) ist nicht mehr existent. Eine Überprüfung im Gewerbe-Melderegister war erfolglos, da die Aufgabe der Nutzung vor der Gemeindegebietsreform 2014 erfolgt sein muss. Stattdessen liegt eine Gewerbeanmeldung der Industrieservice („INDUSERV“) UG vom 07.03.2017 für den südlichen Teil des Grundstückes vor.



Abstand von Freifläche und Gebäude („Werkstatt“) von INDUSERV UG zum Vorhabengebiet/ Quelle: Sachsen-Anhalt- Viewer (https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Nach Umzug aus dem Gewerbegebiet (Gernrode, Auf den Steinen 26) zum jetzigen Standort werden laut Gewerbebeantragung hier „Industrieservice und Montagen (Kunststoffmehrwegsysteme reparieren, umbauen und reinigen, Kunststoffschweißarbeiten)“ angeboten.

Eine Überprüfung vor Ort und ein Gespräch mit dem Geschäftsführer hat ergeben, dass im Werkstattgebäude wie auf der Hoffläche ausschließlich Kunststoffpaletten angeliefert, gereinigt, repariert, ggf. auch geschweißt und abgeholt werden. Akustisch wahrnehmbar sind Bohrarbeiten auf den Paletten, um dem Kundenwunsch entsprechend temporäre Begrenzungselemente an den Palettenrändern aufschrauben zu können. Diese eher seltenen Aufgaben werden ausschließlich in der Werkstatt durchgeführt.

Nach glaubhafter Versicherung des Geschäftsführers erfolgen ausschließlich die o.g. Arbeiten. Und diese wurden vor dem Einzug in die Ziegeleistraße 3 auf Verträglichkeit zum Wohnen im zweifelsfreien Mischgebiet (im Flächennutzungsplan dargestellt als: Gemischte Baufläche) überprüft und bestätigt.

Aus dem dargestellten Sachverhalt wie auch dem unmittelbar bzw. in unter 10 m Abstand angrenzenden Wohnen kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhabengebiet keinen unzulässigen Schallimmissionen seitens der Tätigkeiten der INDUSERV ausgesetzt ist.

zu 2.

Der Netto-Discountmarkt grenzt (westlich) unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen (ca. 18 m Abstand) in einem zweifelsfreien Mischgebiet (im Flächennutzungsplan dargestellt als: Gemischte Baufläche). Gleiches gilt für das ebenfalls im Mischgebiet vorhandene Wohnen südlich der Ziegeleistraße in etwa 30 m Entfernung.



Abstand von Freifläche und Gebäude („Werkstatt“) von INDUSERV UG zum Vorhabengebiet/ Quelle: Sachsen-Anhalt- Viewer (https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

Für beide Bereiche wird der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes sichergestellt. Begründet ist dieser Anspruch durch ununterbrochen betriebene Kälte- und Klimageräte, die sich auf der Südseite des Gebäudes befinden, sowie einer möglichen Anlieferung von Waren, zulässigerweise ab 6.00 Uhr morgens.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Auch, wenn für diese beschriebene Wohnnutzung nur der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebiets sicherzustellen ist, wird durch diese bestehende Rücksichtnahmeverpflichtung sichergestellt, dass auch im Vorhabengebiet in mindestens ca. 50 m Abstand mit dazwischen liegenden, abschirmenden Gebäuden, die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden und damit keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.

Weder wird das Wohnen in diesem Vorhabenbereich noch werden die umliegenden Bereiche durch das Vorhaben über ein zulässiges Maß hinaus beeinflusst.

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde, so heißt es in der Stellungnahme zu informellen Beteiligung zum Vorentwurf vom 19.06.2023 (Aktenzeichen 21102/01-3966/2023.BP), bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die von ihrem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Boden

siehe Ausführungen zu „Schutzgut Boden“ und „Schutzgut Wasser“ unter 6.

6. Belange des Naturschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die im BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) verankerte Pflicht zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgte in der „Prüfung auf Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 13a Abs. 1 Satz 5, erster Teilsatz BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68 „Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode der Welterbestadt Quedlinburg“.

An dieser Stelle kann daher auf den Inhalt des Bebauungsplanes bezogen eine komprimierte Darstellung der einzelnen Sachverhalte erfolgen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB sind unter a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu untersuchen.

Schutzgut Mensch

▪ *Bestandsbeschreibung und -bewertung*

Die Plangebietsfläche hat für den Menschen keine große Bedeutung, da sie abgeschlossen innerhalb eines Wohnquartiers liegt und öffentlich nicht nutzbar ist. Lediglich für die umliegenden Anwohner kann sie eine maximal lokale Bedeutung erreichen, da der Ausblick in die durchgrünte Umgebung einen gewissen Erholungswert aufweist.

▪ *Prognose*

- Bauphase:

In der Bauphase wird es zu Auswirkungen hinsichtlich Lärm sowie Schadstoffimmissionen auf die gebietsnahen Anlieger kommen, die sich jedoch nicht gesundheitsschädlich auswirken werden. Ggf. wird es temporär Emissionen von Staub, von Erschütterungen und Licht durch den Baustellenbetrieb geben.

- Betriebsphase:

Nach der Errichtung des Wohngebietes ergeben sich Emissionen vorwiegend durch die begrenzte Anzahl von An- und Abfahrten. Durch die parkähnliche Gestaltung mit dem überwiegenden Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Anwohner. Der Lärmfaktor ist zu vernachlässigen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Artenschutz

▪ *Bestandsbeschreibung und Bewertung*

Das Plangebiet besteht im wesentlichen Teil aus dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Anhand der bis 2016 noch gartenbaulich genutzten Bestandssituation wurde ein Untersuchungsgebiet im Umfeld des Bauvorhabens festgelegt, welches nächstgelegene Nutzungen und Gehölze mit einbezieht.

Das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche wurden am 16.08.2022 und am 27.08.2022 kartiert und der Bestand aufgenommen sowie eine Erfassung der Habitateignung für Tierartengruppen und Beurteilung der funktionalen Einbindung ins Umfeld durchgeführt.

Die im Wesentlichen unverbauten Areale der Gartenbaubrache auf feuchtem Lehmboden, Gräben und Hecken sind in den Biotopstrukturen und Habitatwirkungen als insgesamt gering- bis mittelwertig einzustufen. Pflanzenarten der Roten Listen Sachsen-Anhalts und Deutschlands fehlen. Die noch sehr dynamische Ruderalvegetation besteht aus sommeranuellen, biennen und perennierenden Arten, die im Wesentlichen aus Stickstoffzeigern bestehen. Die Heckenstriche am Rande des Untersuchungsgebietes bestehen sowohl aus heimischen als auch aus fremdländischen Gehölzarten. Aufgrund des überwiegend vorgefundenen Biotoptyps mit nitrophilen Pflanzenbeständen der Gartenbaubrache (oft auch Zierpflanzen und Neophyten im Bestand) hat das Plangebiet in überwiegenden Teilen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Das Plangebiet befindet sich, außer im Naturpark Harz/ Sachsen-Anhalt, in keinem Schutzgebiet bzw. vom Landesverwaltungsamt verordneten Überschwemmungsgebiet.

Tiere im Bestand

Das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche wurden hinsichtlich der Habitataignung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Feldhamster und Reptilien/ Amphibien kartiert.

Die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien/ Amphibien und Feldhamster blieben zum Ende Augusttermin ohne Fundbelege, wobei im Untersuchungsgebiet, d.h. im Norden angrenzend und in Hecken im Osten günstige Habitatstrukturen vorhanden sind.

In Deutschland und Sachsen-Anhalt „gefährdete“ Brutvögel wurden im Plangebiet oder angrenzend zum Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet konnten noch 4 reviernehmende bzw. brütende Vogelarten (Amsel, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle und Nachtigall) beobachtet werden, die zum Teil der sachsen-anhaltischen bzw. der deutschen Vorwarnliste angehören. Für diese Arten besitzt das Plangebiet Brutmöglichkeiten und günstige Nahrungsflächen.

Vereinzelt beobachtete weitere Vögel konnten keinem Brutplatz- bzw. Brutrevier im Plangebiet oder Untersuchungsgebiet zugeordnet werden.

Zug- und Rastvögel des Offenlandes haben keine Bedeutung für das Plangebiet.

Vogelschutzgebiete oder für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche gemäß der Schutzbestimmungen in Sachsen-Anhalt bzw. der EU-rechtlichen Schutzbestimmungen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder angrenzend dazu.

▪ *Prognose*

Brutvögel: Grundsätzlich ist das Plangebiet als Habitat europäisch geschützter Vogelarten (bedingt) geeignet. Unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und der starken Überprägungen im Plangebiet sind weitverbreitete, weniger stöempfindliche Vogelarten mit Brutplätzen vertreten bzw. auch zukünftig zu erwarten, die nicht auf den Roten Listen Sachsen-Anhalts bzw. Deutschlands verzeichnet sind.

Da bereits Nutzungen und Überprägungen vorhanden sind, werden keine größeren Verluste für streng geschützte oder bestandsbedrohte Arten der Avifauna zu erwarten sein.

Zukünftig kann es zu geringen Lebensraumverlusten für verbreitete Brutvögel durch Erschließung und Gebäudeneubau bzw. (winterzeitlichem) Gehölzabtrieb bei Umsetzung der Planung kommen, wobei dann nicht von einer Wiederbesiedlung in den Bauparzellen auszugehen ist.

Eine Gefährdung von Lokalpopulationen bodenbrütender oder gehölbewohnender Brutvogelarten kann aber ausgeschlossen werden bzw. sind diese über ggf. geplante Brutplatzangebote für häufige Arten in einem künftigen Wohngebiet kompensierbar.

Eine Störung von Funktionalbeziehungen, Quartierverluste oder ein Tötungsrisiko für Reptilien, Amphibien ist durch das geplante Vorhaben ggf. vor Erschließungsbeginn bzw. Baufeldfreimachung zu überprüfen.

- Bauphase:

Durch die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet in Verbindung mit den baulichen Maßnahmen werden einige Grünstrukturen entfernt werden müssen. Durch baubedingte Maßnahmen sowie durch Maßnahmen im Vorfeld mit u.a. geringfügiger Vegetationsbeseitigung, ggf. Baumfällungen und Bodenabtrag entstehen baubedingte Barriere- oder Fallenwirkungen für Tiere. Durch Baustellen und Baustraßenverkehr, durch offene Schächte, Kanäle oder Gruben mit Fallenwirkungen für bodengebundene Arten werden Individuenverluste auftreten. Weitere Verluste können durch Baustellenbeleuchtung (z.T. mit hoher Intensität) oder ggf. durch Hilfsbauwerke und Baumaschinen auftreten. Außerdem können Belastungen durch Lärm und Erschütterungen auftreten.

Auf Basis der vorliegenden Kartiererergebnisse erfolgt eine Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG durch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches betroffen sein könnten. Demnach sind von den geplanten Neubaumaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine gewässer- und gebäudebewohnenden Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien bzw. Amphibien betroffen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind dennoch vor Umsetzung von Neubauten bzw. der Rodung von einzelnen Gehölzen artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Ein Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

- Betriebsphase:

Die Lebensräume im Umring des Plangebiets bleiben erhalten, vor allem potenzielle Nist- und Quartierräume für Singvögel, vermutlich auch die für Reptilien und Amphibien.

Demnach ergeben sich durch die Planung, unter Beachtung des o.a. Hinweises zur Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr bzw. geringfügiger Neuanlage von Grün- und Gehölzflächen voraussichtlich keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte.

Das Umfeld der geplanten Wohnbebauung wird landschaftsgärtnerisch gestaltet. Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze sollen überwiegend erhalten bleiben, so dass lediglich die bodendeckende Vegetation der Fläche vorübergehend entfällt, jedoch in den unbefestigten Flächen neu entsteht.

Schutzgut Boden

▪ Bestandsbeschreibung und –bewertung

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2015 eine Baugrunderkundung durch die Fa. Nordharz Geo-Consult, Blankenburg durchgeführt. Weiterhin wurde im Jahre 2016 ein Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Andreas Peter erstellt.

Das Plangebiet liegt in einem Niederungsgebiet welches bis 5 - 6 m (Endteufe der Bohrungen) durch holozäne Bildungen wie Aueton, Mudden und Torfablagerungen geprägt wird.

Die obere Schicht mit einer Mächtigkeit von ca. 30 cm im mittleren und östlichen Geländebereich besteht aus Mutterboden. Im westlichen Bereich wurden mit einer Mächtigkeit von ca. 50 cm anthropogene Auffüllungen mit Beimengungen von Bauschutt und Müll aufgefunden.

Die Torfe sind wenig zersetzt. Die Mächtigkeit dieser Böden variiert an den Aufschlusspunkten zwischen ca. 5 m und 6,3 m.

Im Untergrund stehen quartäre Kiese vermutlich über Ablagerungen des Unteren Buntsandsteins an. Die Kiese sind tonig. Es wird von einer mitteldichten bis dichten Lagerung ausgegangen.

▪ *Prognose*

- Bauphase:

Durch den Neubau der Gebäude sowie Infrastruktur wird durch Überbauung und Versiegelung Boden entzogen. Der Oberboden/ Mutterboden soll gesondert gelagert werden, um ihn nach Bauende an anderer Stelle wieder verwenden zu können.

Gemäß der o.a. Gutachten und Erkundungen wurde im Ergebnis festgestellt, dass der anstehende Boden bis in Tiefen von ca. 5,0 m und 6,6 m nur aus gering tragfähige Böden in Form von Auelehm, Torf und Tonmudden besteht. Diese Böden sind zumeist wassergesättigt. Der Standort ist daher gem. der Gutachten und Erkundungen „...nicht für Flachgründungen geeignet.

Bereits bei Eintrag geringer Bauwerkslasten in die im Baugrund anstehenden Böden ist mit größeren, langanhaltenden Setzungen und Setzungsdifferenzen zu rechnen.“ (Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Andreas Peter, Quedlinburg, 09.08.2016) Ebenda wird eine Tiefgründung der Gebäude als erforderlich angesehen, da die Untersuchungen gezeigt haben, „...dass ab Tiefen zwischen ca. 5,0 m und 6,3 m ausreichend tragfähige Böden anstehen.“

- Betriebsphase:

Die Betriebsphase wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Boden haben. Der nicht überbaute Teil des Plangebietes wird mittels landschaftspflegerischer und gärtnerischer Maßnahmen gestaltet und gepflegt und somit in die Umgebung eingebunden.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für den Boden als wenig erheblich eingeschätzt. Es handelt sich im oberen Bereich um anthropogene Böden. Diese, sowohl die Böden in tiefer liegenden Schichten haben keine erhebliche Bedeutung für den Naturschutz.

Schutzgut Wasser

▪ *Bestandsbeschreibung und –bewertung*

Im Wirkungsbereich des Plangebietes verläuft entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze ein Entwässerungsgraben. Der „Scheelichenbach“, ein Gewässer 2. Ordnung, verläuft östlich am Plangebiet vorbei.

Weiterhin liegt auf der Fläche im mittleren Bereich ein weiterer offener Graben, der in NW-SO-Richtung verläuft. Südlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 1473 befindet sich ebenfalls ein offener Graben, der in N-S-Richtung verläuft. Ab dem Bereich der nördlichen Flurstücksgrenze (Flurstück 1473) verläuft er verrohrt (DN 300, Beton) in nördliche Richtung über das Plangebiet und mündet in der Wassertorstraße in einen verrohrten Abschnitt ND 500 B mit weiterer Fließrichtung nach Norden. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf der Fläche bzw. wird abgeleitet.

Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet „Scheelichenbach“.

Bei einer Untersuchung im Jahr 2015 (Fa. Nordharz-Geo-Consult) wurde in allen drei Schürfen das Grundwasser angeschnitten. Der Anschnitt lag zwischen 1,10 m bis 1,30 m unter OK Gelände. Im Osten der Fläche stieg der Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung auf 0,10 m an.

Das ingenieurgeologische Baugrundgutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.-Ing. Andreas Peter sagt aus, dass zunächst von einem geschlossenen Grundwasserspiegel in den quartären Kiesen ausgegangen werden kann. Aber auch die bedeckenden Niederungsböden sind wasserführend. „Es handelt sich dabei um Schichtwasserführungen in den zwischengelagerten Kiesen und Torfen sowie um Staunässe und Schichtenwässer im Auelehm. In den Schürfen wurden Schichtwasseraustritte ab Tiefen zwischen 1,0 und 1,5 m unter GOK festgestellt, in den Rammsondierungen der Nordharz- Geo-Consult in Tiefen zwischen 1,1 und 1,3 m.“ (Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Andreas Peter, 09.08.2016)

Im Gutachten der Fa. Nordharz-Geo-Consult, Blankenburg wird ausgesagt, dass es sich bei dem Grundwasser um gespanntes Grundwasser handelt, welche z.T. artesisch aus dem Sondierbohrloch austrat. Ein Nachweis bzw. eine Dokumentation für das artesische Austreten des Grundwassers aus dem Bohrloch wurde nicht erbracht. Dokumentiert ist der Anstieg des Grundwassers von 1,30 m unter OK Gelände auf 0,10 m unter OK Gelände in der Bohrung 3/2015 im östlichen Bereich des Plangebietes. Ein artesisches Austreten des Grundwassers wurde im Jahr 2016 durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Andreas Peter nach mündlicher Aussage am 26.09.2022 nicht festgestellt.

Jahreszeitlich und witterungsbedingt ist in bzw. auf den anstehenden Böden mit Staunässe sowie mit einem Anstieg des Grundwassers bis zum Geländeniveau zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 51 Abs. 1 WHG, noch in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 WHG.

▪ *Prognose*

- Bauphase:

Im Zuge der Bauarbeiten wird eine Versickerung des Oberflächenwassers erschwert bzw. ganz unterbunden. Dadurch wird sich ggf. der Oberflächenwasserabfluss erhöhen.

Herr Dipl.-Ing. Andreas Peter, Ingenieurbüro für Geotechnik schlägt in einer mündlichen Aussage am 26.09.2022 vor, in Vorbereitung der Gründung der konkreten Bauwerke im Rahmen der Objektplanung im Zusammenhang mit weiteren Bohrungen dem Themenkomplex Grundwasserstand und Versickerung bzw. Regenwasserzwischenspeicherung besondere Beachtung zu schenken.

- Betriebsphase:

Das System aus nördlichem, östlichem und westlichem Graben wird vollumfänglich beibehalten und in Wartungs- und Unterhaltungszyklen aufgenommen. Es ist bedeutend für die Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser, da aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkt möglich ist.

Es wird davon ausgegangen, dass das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt ist.

Schutzgut Luft und Klima

▪ *Bestandsbeschreibung und –bewertung*

Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortschaft Stadt Gernrode. In Gernrode ist das Klima gemäßigt warm. Die Stadt liegt im Regenschatten des Harzes und weist daher nur geringe Jahresniederschläge von nur 545 Millimetern auf.

Das im Plangebiet bestehende Klima wird vor allem durch das umgebende Siedlungsgebiet bestimmt. Im Nahbereich liegen dicht bebauten Siedlungsgebiete.

▪ *Prognose*

- Bauphase:

Im Zuge der Bauarbeiten werden durch temporäre Überbauungen sowie durch die zusätzlichen Versiegelungen aus den Anlagen des Bebauungsplanes und dem dadurch einhergehenden Verlust von Bodenvegetation Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung in nicht erheblichem Maße zu erwarten sein.

- Betriebsphase:

Durch die Nutzung des Plangebietes mit einer entsprechend der Funktionen entstehenden Überbauung sind geringfügige lokale Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten. Durch die Nutzung als Wohngebiet werden sich Belastungen durch Abgase und Feinstaub ergeben. Es wird eine geringfügig stärkere Erwärmung durch das Plangebiet entstehen.

Es sind nur kleinflächige Verluste von Gehölzen zu erwarten, da die Gehölze überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes angesiedelt sind. Die geplante Bebauung wird in den Bestand sorgfältig integriert, so dass sich die Umweltauswirkungen aus ansteigender allgemeiner Erwärmung in Grenzen halten werden.

Schutzgut Landschaftsbild

▪ *Bestandsbeschreibung und –bewertung*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges im Ortskern der Ortschaft Stadt Gernrode. Das Quartier ist gekennzeichnet durch eine Straßenrandbebauung und einem großzügig durchgrüntem inneren Bereich.

Das Plangebiet ist „von außen“ nicht einsehbar, so dass sich das Landschaftsbild im Grunde nur für die direkt angrenzenden Anwohner ändert.

▪ *Prognose*

- Bauphase:

Die Bauphase wird naturgemäß zu Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild führen. Aufgrund der Lage innerhalb des Quartiers und der Einfassung durch bestehende Bebauung wird sich das Bild nur für die Anwohner ändern. Die Einsehbarkeit „von außen“ ist aufgrund der abgeschlossenen Lage des Plangebietes nicht möglich. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild ist lokal begrenzt.

- Betriebsphase:

Mit der Entwicklung des Wohngebietes entsteht ein etwas verdichtetes Siedlungsgefüge der Ortschaft Stadt Gernrode. Das Landschaftsbild wird sich nur in einem örtlich sehr begrenzten Bereich wandeln. Eine Sichtbarkeit ist nur durch die unmittelbar angrenzenden Anwohner gegeben, da das Gebiet in die vorhandene Wohnbebauung eingebettet ist.

Der große und alte Baumbestand in den Randbereichen des Plangebietes schützt die vorgesehene Bebauung und ebenso die vorhandene Bebauung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

▪ *Bestandsbeschreibung und –bewertung*

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise auf im Plangebiet vorhandene archäologische Kulturdenkmale.

▪ *Prognose*

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren unterschiedlich geprägt. Die Intensität und die Art und Weise der Wechselbeziehungen hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen o. g. Schutzgüter an sich ab.

Die durch die geplanten Vorhaben für die Schutzgüter Mensch / Pflanzen / Tiere / Boden / Klima / Luft / Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter verbundenen Auswirkungen sind auf ca. 1,12 ha als nicht bis wenig erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Wasser ist, über das hier beschriebene Maß hinaus, keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sind nicht zu erwarten.

Die Untere Naturschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Harz hat in ihrer Naturschutzrechtlichen Fachstellungnahme zum Vorentwurf vom 23.05.2021 (Aktenzeichen 67.0.5-92927-2023/bü) aus naturschutzrechtlicher Sicht gegen die Planung einschließlich der Begründung keine Einwände vorgebracht.

7. Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs.1 und 1a sowie des § 9a BauGB

Gemäß § 16 Abs. 3 sowie § 19 Baunutzungsverordnung wird als **Maß der baulichen Nutzung** zur Bestimmung der maximalen Größe der zulässigen Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, als Grundflächenzahl festgesetzt.

Ergänzt wird die Festsetzung des Maßes gemäß § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe. Mit der Ermittlung der realen Höhen, mit Lagebezug LS (UTM/ETRS89) - via GNSS ist es möglich, die Festsetzung der Höhen in Meter auf NHN zu beziehen und damit die Vorgabe von § 18 Abs. 1 BauNVO zu erfüllen. Die unterschiedlichen maximalen Höhen für die eingeschossige und die zweigeschossige Bebauung erfordern eine Differenzierung der Festsetzung. Zur Sicherung der Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. einer Reihenhausbebauung wird für das beide Bereiche gem. § 16 Abs. 2 BauNVO neben der maximalen Firsthöhe eine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Ohne Höhe der baulichen Anlagen und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse besteht die Gefahr, dass es zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kommt.

Die Festsetzung der **überbaubare Grundstücksfläche** durch Baugrenzen (und damit durch Bau- fenster) gem. § 23 Abs. 1 und 3 Baunutzungsverordnung ergänzt die Ordnung der künftigen Bebauung.

Gem. § 1 Abs.2 und 3 Baunutzungsverordnung wird auf Grund der beabsichtigten fast ausschließlichen Wohnnutzung die **Art der baulichen Nutzung** hier als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen, da sie aus städtebaulichen Gründen für den Standort grundsätzlich nicht in Frage kommen.

Diesem planerischen Willen der Stadt ging die Überlegung voraus, wie die im Entwurf zum Flächennutzungsplan vorgesehene und damit zweifelsfrei zugrunde liegende allgemeine Art der Nutzung „Wohnbaufläche“ geeignet zu präzisieren ist (vgl. S. 6, S. 20 u. S. 27).

Obwohl die Stadt in diesem Zusammenhang frei entscheiden kann, ist der Nachweis des Erreichens der besonderen Art der Nutzung zu führen, um sinnfreie Entscheidungen auszuschließen.

In der Präzisierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO) ist 1. das Kleinsiedlungsgebiet zu betrachten. Da in der BauNVO schwerpunktmäßig Kleinsiedlungen, landwirtschaftlichen Nebenerwerb, Nutzgärten, Gartenbaubetriebe und nicht störende Handwerksbetrieb als allgemein zulässig aufgeführt werden, kann das Kleinsiedlungsgebiet ohne vertiefende Betrachtungen als nicht zutreffend ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für 2. Besondere Wohngebiete, die als überwiegend bebaute Gebiete aufgrund einer ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen, in denen die Eigenart der Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Das trifft hier ebenfalls nicht zu.

Schwieriger ist es mit 3. Reinen Wohngebieten, in denen nach BauNVO auch in die im Vorhaben- gebiet beabsichtigten Nutzungen schwerpunktmäßig aufgeführt werden.

Zulässig wären laut Vorordnung nur Wohngebäude einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und Anlagen der Kinderbetreuung, welche den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig sind.

Bedeutender ist zweifelsfrei, dass der dadurch extrem hohe Schutzanspruch u.a. durch die Rechtsprechung zu Maßgaben führt, die im Vorhaben nicht zu erfüllen sind: Allein die angrenzende Lage zu einem faktischen Mischgebiet, die Lärmemissionen der höher gelegenen Straßen (Clara-Zetkin-Str., Häuschenstr. und Wassertorstr.) sowie die Nähe des Mischgebietes Stadtzentrum schließen eine Festsetzung als Reines Wohngebiet aus. Zudem ist das Vorhaben zu klein, um andere Maßgaben wie ein homogenes Gebiet, Reduzierung des Individualverkehrs und Trennung von der Erschließung sowie klarer Abgrenzung zu anderen Gebieten zu entwickeln. Zusammenfassend ist festzustellen, dass angestrebte Wohnruhe und die Eliminierung wohnfremder Einflüsse hier nicht umsetzbar sind. Zudem ist die temporäre Unterbringung in den barrierefreien Gebäuden nicht auszuschließen, welche durch den engen Begriff des Wohnens im reinen Wohngebiet nicht erfasst wären.

Da diese Gebietsentwicklung objektiv ausgeschlossen ist und weder der Intention des Vorhabenträgers noch der Welterbestadt Quedlinburg entspricht, bleibt nur die Präzisierung als 4. Allgemeines Wohngebiet. In diesem wären gem. BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Genau in dieses Profil passen auch die Nutzungen, die mit einem Allgemeinen Wohngebiet für das Vorhaben im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zu Sicherung der gewünschten Bebauung mit Einfamilienhäusern im WA2 werden gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO Festsetzungen zur zulässigen **Bauweise** im WA2 getroffen. Aus dem gleichen Grund werden für das WA2 die zulässigen Hausformen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt.

Die Festsetzung einer **Straßenverkehrsfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch) erfolgt als örtliche kommunale Verkehrsfläche. Im Bestand wird die bestehende, bereits gewidmete kommunale Straße „Wassertorstraße“ überplant, um die Anbindung der neuen Straße an das bestehende Straßensystem sowie der Erschließungsanlagen an die bestehenden Erschließungsanlagen zu sichern. Diese Anbindungen erfordern einen baulichen Eingriff in den Bestand und ziehen Veränderungen nach sich.

Die neue Straßenverkehrsfläche wird im Sinne eines Wohnweges, also einer Mischverkehrsfläche, mit 6 m Breite und normgerechtem Ausbau geplant. Die Geschwindigkeitsbegrenzung als verkehrsberuhigter Bereich oder bis zu 20 km/h ist noch nicht abschließend geklärt. Die Diskussion muss auch vor dem Hintergrund geführt werden, dass die neue Straßenverkehrsfläche mit über 160 m Länge die empfohlene maximale Länge deutlich übersteigt.

Die befestigte Verkehrsfläche mit durchgängig 4,50 m Fahrbahnbreite erlaubt auch die Begegnung von zwei PKW. Vorgesehen sind weiter straßenbegleitende Bankettbereiche von 50 cm und einseitig ein Streifen von weiteren 50 cm für eine Straßenbeleuchtung.

Die neue Straßenverkehrsfläche soll nach Herstellung im Einvernehmen mit der Stadt mit Inbetriebnahme dem öffentlichen Verkehr gewidmet und der Stadt übergeben werden. Diese Möglichkeit befindet sich noch in Abstimmung mit der Stadt. Eine privatrechtliche Übertragung der entsprechenden Grundstücksfläche an die Welterbestadt Quedlinburg in diesem Zusammenhang ist ebenfalls beab-

sichtigt und kann im Zuge eines Vertrages vereinbart werden. Im Verfahren wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Widmung dieser Straße gem. § 6 StrG LSA mit dem Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe zu verfügen.

Die entsprechenden Eigenschaften (Straßengruppe, Beschränkungen, Aufnahme ins Straßenbestandsverzeichnis u.ä.) werden in dieser Verfügung geregelt.

Wegen des hohen Grundwasserstandes wird zur steten Sicherung der Zugänglichkeit, aber auch aus Belangen des Katastrophenschutzes eine Gradiente der derzeitigen Geländeoberkante festgesetzt.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist die Regenwasserversickerung problematisch. Insbesondere aus diesem Grund, aber auch aus ökologischen Erwägungen soll eine geringe Versiegelung erfolgen. Die Festsetzung der Herstellung von Stellplätzen ausschließlich in wassergebundener Bauweise folgt dieser Intention.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren erarbeitet werden kann und auch soll, gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. Landschaftsbild als bereits ausgeglichen. Anhaltspunkte, dass diese Regelung in diesem Fall nicht genutzt werden darf, wurden nicht gefunden.

Für die privaten Grünflächen werden auf Grund des bereits vorhandenen wertvollen Bestandes und Bäumen und Büschen **Bindungen für diese Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** festgesetzt. Das betrifft neben dem Bestand an Bäumen und Sträuchern auch das funktionsfähige System aus vorhandenen Gräben für die Regenwassersammlung und -ableitung, welches zu erhalten und zu warten ist. Bei den Pflanzen soll darüber hinaus bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Bindungen ein Ersatz 1:1 gemäß vorgegebener Artenliste erfolgen.

Für die verrohrten Bereiche der Entwässerungsgräben wird eine zum Betrieb erforderliche Fläche durch **Belastung mit Leitungsrechten** gesichert. Eine Überbauung dieser Bereiche wird ausgeschlossen.

Zur Elektroenergieversorgung wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Quedlinburg eine **Fläche für Versorgungsanlagen** mit der Zweckbestimmung Elektrizität – Trafostation festgesetzt.

Zur Sicherung der **gärtnerischen Gestaltung zur Einbindung der Wohngrundstücke in die natürliche Umgebung und das Landschaftsbild** wird festgesetzt, dass auf der nicht überbauten Fläche der Grundstücke in Art und Umfang vorgegebene Pflanzungen vorgenommen werden müssen. Damit soll der naturnahe Charakter des Gebietes und dessen landschaftliche Bezug gewahrt bleiben.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich übernommen:

- **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Gebiet mit naturbedingten Gefahren)**

Aufgrund geologischer Untergrundverhältnisse handelt es sich um Bereiche, die als senkungs- und erdfallgefährdet eingeschätzt werden. Grund sind verbreitet wasserlösliche Gesteine verschiedener geologischer Formationen (Oberer Buntsandstein, Zechstein), und der Versatz durch tektonische Störungen. Die Begrenzung ist dem Subrosionskataster entnommen. Sie wurde vom Landesamt Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt durch INSIRE zur Kenntnis gegeben und damit eine Übernahme angeregt. Die Bewertung des Landesamtes wurde auf Basis eines Landesgesetzes getroffen



Die Ocker angelegte Fläche sind im Auskunftssystem INSPIRE Sachsen-Anhalt als Gefahrengebiete unter der Überschrift Gefahrenhinweise bei Gebieten mit naturbedingten Gefahren ohne Erläuterung dargestellt.

Das entsprechende Gebiet wird im wirksamen wie im festgestellten Flächennutzungsplan vom Dezember 2021 nicht gekennzeichnet. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat dazu am 01.06.2016 (Aktenzeichen 32-34290-698/1/15449/2023) ausgeführt, dass das gesamte Gebiet außerhalb der oberflächennahen Verbreitungsgebiete von wasserlöslichen Anhydrit- und Gipsgesteinen des Zechsteins bzw. des Oberen Buntsandsteins liegt und im Karstkataster des LAGB hier auch keine Erdfälle oder Senkungen verzeichnet sind.

Die beabsichtigten Nutzungen sind im betroffenen Bereich damit erreichbar. Belange, die Das LAGB stellt dazu fest, dass Belange, die von der Abteilung Bergbau des LAGB zu vertreten sind, dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Die nachrichtliche Übernahme wird aber auf Grund des aktuellen Subrosionskatasters und der Verpflichtung zur Beachtung derartiger Aussagen als nachrichtliche Übernahme auf dem Bebauungsplan vermerkt.

8. Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** des Gebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Anbindung an die Wassertorstraße. Diese Straße endet mit einem Wendehammer. Die Straße Wassertorstraße sichert dann die Einbindung in das übergeordnete Straßennetz.

Bei der neuen Stichstraße wird die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich angestrebt.

Die Anbindung an die Wassertorstraße erfordert einen Umbau im Bereich des bestehenden Gehweges einschließlich der entsprechenden Oberflächengestaltung. Das soll im Zuge der Anbindung der Medien vorgenommen werden, die sich alle in der Wassertorstraße befinden.



Wassertorstraße Richtung Ziegeleistraße
Die Erschließungsstraße wird sich in Höhe Tor rechts befinden.
Foto: ipb

Zur neuen Straße selbst und der angestrebten Widmung werden bereits bei den Festsetzungen Ausführungen gemacht.

Das Sachgebiet Straßenaufsicht der Kreisstraßenverwaltung im Amt für Hoch- und Tiefbau des Landkreises Harz gibt in seiner Stellungnahme vom 19.06.2023 im informellen Verfahren zum Vorentwurf zur Kenntnis, dass für die straßenmäßige Erschließung laut Rechtsprechung für das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße vorhanden sein muss. Diese muss eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlauben. Weiterhin muss die Straße in der Lage sein, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gemeindestraße „Wassertorstraße“ und somit an eine öffentliche Straße. Rechtlich gesehen, ist hiermit ein Zugang zu einer öffentlichen Straße gegeben.

Für die zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung erforderlichen Breite und dem Ausbauzustand der Straße lassen sich zwar keine allgemeingültigen Werte angeben, jedoch einen gewissen Anhaltspunkt geben die Anforderungen der RSt06 (Richtlinien für Anlagen von Straßen) vor, so wird in der Stellungnahme weiter ausgeführt.

Mindestvoraussetzung für eine ausreichende Fahrbahnbreite ist, dass ein gefahrloser Begegnungsverkehr erfolgen kann. Hierauf kann lediglich bei kurzen Sackgassen oder Straßen mit ähnlich geringem Verkehrsaufkommen verzichtet werden.

Die öffentliche Straße muss auf jeden Fall auch tatsächlich befahrbar sein. Nach Rechtsprechung ist ein tatsächlicher Hinderungsgrund für eine Befahrbarkeit ein schlechter Zustand, der ein gefahrloses Befahren für Fahrzeuge und Insassen nicht möglich macht.

Inwieweit der Straßenzustand und Straßenbreite genügen, um den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufzunehmen, muss innerhalb des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich überprüft werden und eventuelle nötige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Straßenzustandes ergriffen werden, heißt es in der Stellungnahme.

Die kommunale Wassertorstraße wurde dementsprechend überprüft. Außerdem fand eine gemeinsame Begehung von Straßen- und Tiefbauamt sowie Ordnungsamt der Stadtverwaltung mit dem Planungsbüro statt. Im Ergebnis wurde die Leistungsfähigkeit der Wassertorstraße im aktuellen Ausbauzustand sowie die Anbindung der Erschließungsstraße bestätigt.

Obwohl die Stellungnahme nicht explizit auf die Erschließungsstraße eingeht, kann durch deren Bemessung und Planung nach RAST06 geschlussfolgert werden, dass eine Übernahme der Erschließungsstraße durch die Stadt als öffentliche Straße baulich möglich ist.

Die **Müllentsorgung** wird über die neue Straße erfolgen. Die entsprechenden Behälter sind an Entsorgungstagen an den Rand der Straße zu bringen und nach der Entsorgung zurückzunehmen. Aus Sicht der zuständigen enwi Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR bestehen laut Stellungnahme vom 15.05.2023 aus abfallwirtschaftlicher Sicht gegen diese Lösung keine Bedenken.

Für die Erschließung mit **Trinkwasser** ist ein Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung des ZVO Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Wassertorstraße vorgesehen. Die am Anschlusspunkt bestehende TW- Versorgung ist gemäß Auskunft des ZVO vom 15.12.2022 durch die vorhandene Leitungsdimensionierung limitiert. Eine verbindliche Aussage ist erst im Rahmen der Erschließungsplanung möglich.

In der Stellungnahme des ZVO vom 15.06.2023 zum Vorentwurf im Rahmen einer informellen Beteiligung mit, dass ein Ringschluss über eine TW-Leitung DN 100 zur Häuschenstraße empfohlen wird. Die Abstimmung den Vorhabenträgers mit geeigneten Grundstückseigentümern zu einer entsprechenden Gestattung sind noch nicht abgeschlossen.

Weiterhin verweist der ZVO auf einen Erschließungsvertrag, den der Vorhabenträger bei vorliegender Genehmigungsplanung für die betreffenden Medien (Wasser, Abwasseranschluss, Regenwasserableitung) abschließen muss.

Der **Anschluss an das zentrale Abwassernetz** ist beabsichtigt. Eine Schmutzwasserleitung des ZVO Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 200 Steinzeug befindet sich in der Wassertorstraße. Laut Auskunft des ZVO vom 15.12.2022 kann die Schmutzwasserentsorgung erst in der Erschließungsplanung verbindlich geklärt werden, u.a. da die Schmutzwassertransportleitung von Gernrode nach Bad Suderode bereits eine sehr hohe Auslastung besitzt.

Der ZVO weist ferner darauf hin, dass bei der Erstellung von zukünftigen Erschließungsanlagen innerhalb des Erschließungsgebietes zu beachten ist, dass ein voraussichtlich zu errichtendes SW-Pumpwerk im Eigentum des Erschließungsträgers/ Grundstückseigentümers bleiben muss.

Unter Beachtung von Baugrund und Grundwasser werden die Gebäude allerdings so errichtet, dass für die SW-Ableitung nach eigener überschlägiger Bemessung ein ausreichendes Gefälle vorhanden

ist. Falls doch ein SW-Pumpwerk erforderlich ist, befindet sich an der Zufahrt zum Gebiet eine dafür ausreichend große Fläche.

Verbindliche Aussagen dazu sind im Zuge der Erschließungsplanung zu erwarten.

Regenwasser kann wegen des hohen Grundwasserstandes nicht auf dem Grundstück versickert werden. Auf Grund der besonderen Wasserverhältnisse kann, so das Sachgebiet Abwasser der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Harz in seiner Stellungnahmen vom 19.06.2023 (Aktenzeichen 67.0.4-93491/crei), sofern zulässig und genehmigt, nichtverunreinigtes Regenwasser über das vorhandene Grabensystem abgeleitet werden. Dieser ist teilweise verrohrt mit Leitungen 300 B bzw. PP und mündet in einen verrohrten Abschnitt 500 B in der Wassertorstraße mit Fließrichtung nach Norden.

Aus diesem Grund wird das aus nördlichem, westlichem und östlichem Graben bestehende System vollumfänglich beibehalten und in Wartungs- und Unterhaltszyklen aufgenommen.

In Zuge der Erschließungsplanung ist das System der Entwässerungsgräbern es auf die hydraulische Belastbarkeit hin zu prüfen und ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen zu benennen.



Übergang des nördlichen Entwässerungsgrabens in einen verrohrten Abschnitt bis zum Anschlusspunkt in der Wassertorstraße Foto: ipb

Gemäß der zu erwartenden Maßgaben ist eine RW-Rückhaltung anzunehmen. Für diese Rückhaltung soll das Grabensystem genutzt werden. Ein erster Überschlag hat ergeben, dass es eine Rückhaltung auch bei Extremwetterereignissen zulässt.

Verbindliche Aussagen dazu sind im Zuge der Erschließungsplanung zu erwarten.

Zur Versorgung mit **Elektroenergie** teilen die Stadtwerke Quedlinburg am 06.06.2023 (Aktenzeichen 2016-042.01 bl-wi) mit, dass dies von einem Anschlusspunkt (wahrscheinlich im Bereich südlich Wassertorstraße 3 oder Friedrich-Engels-Straße 2, diese Standorte auf Nachfrage) über 2 Stück 20 kV-Kabelsysteme bis zu einer Trafostation möglichst mittig im Gebiet möglich ist. Für diese Trafostation wird eine entsprechende Fläche festgesetzt. Von diesem Trafo würden 1 kV-Kabelsysteme bis zu den Hausanschlüssen verlegt.

Zur Versorgung mit **Gas** teilt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MitNetz Gas) in ihrer Stellungnahme vom 15.05.2023 (Aktenzeichen VS-O-W-G/rud; Vorgang TG-V102536) zum Vorentwurf im Rahmen der informellen Beteiligung mit, dass in der Wassertorstraße die „erhöhte Gasniederdruckleitung“ eN 150 PE 1995 befindet. Die Anbindung an das bestehende Netz kann dort im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße erfolgen.

Die Versorgung mit **Datenleitungen** kann durch Anbindung an eine vorhandene Leitung in der Wassertorstraße erfolgen. Im Rahmen der informellen Beteiligung zum Vorentwurf teilt die Telekom Deutschland GmbH im Auftrag der Deutschen Telekom Technik GmbH am 17.05.2023 (Aktenzeichen Ost24_2023_44339) mit, dass bei Bedarf die vorhandenen Telekommunikationslinien (so in der Wassertorstraße) zurzeit ausreichend sind. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz benötigt, wird nach Antragstellung geprüft, wie und mit welcher Infrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann.

Alternative Netzbetreiber wurden nicht nachgefragt, sind aber im Zuge der Ausführungsplanung als Alternativen zu prüfen.

Bezüglich der **Beeinflussungen von Richtfunkstrecken, Radaren und Funkmessstellen** der Bundesnetzagentur durch neue Bauwerke teilt das Team Bauleitplanung der Bundesnetzagentur (auf Anfrage vom 28.02.2023; unter Vorgangsnummer 47246) am 12.07.2023 mit, dass bei Bauhöhen unter 20 m diese nicht sehr wahrscheinlich sind. Die Planung sieht keine Bauhöhen von über 20 m vor. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Da die Belange des Richtfunks u. a. durch die Planung nicht berührt werden, erfolgt durch die Bundesnetzagentur keine weitere Bewertung.

Die **nächstgelegenen Bushaltestellen** befinden sich in ca. 300 m Entfernung (Gernrode An der Rose). Dazu könnten bis zu 160 m für Bewohner im südöstlichen Teil kommen, bis sie den Anbindungspunkt an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erreichen. An der Haltestelle werden die Linien 240, 242, 245 und 255 bedient.

Die Haltestelle Ärztehaus ist fußläufig 1.200 m entfernt. Hier kann die Linie 242 erreicht werden. Es ist auf Grund dieser Entfernung nicht davon auszugehen, dass die erstgenannte Haltestelle genutzt wird.

Die **Haltepunkte Bahnhof Bad Suderode und Gernrode (Harz)** der Harzer Schmalspurbahn GmbH sind in ca. 1.800 m Entfernung erreichbar. Die Entfernung zu den jeweiligen Zu- und Ausstiegstellen ist im ländlichen Raum bzw. für Gelegenheitsnutzer wie Touristen als noch vertretbar einzuschätzen, zumal Teilstrecken mit dem Linienbus zurückgelegt werden können.

Die Abteilung Grundsatzfragen des ÖPNV im Landkreis Harz bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 13.06.2023 die Ausführungen zum öffentlichen Personennahverkehr.

Die Erreichbarkeit für **Feuerwehr, Rettungsdienst** und den **Katastrophenschutz** ist über Wassertorstraße und die neue Erschließungsstraße gegeben.

In der Stellungnahme des Sachgebietes **Katastrophenschutzplanung** des Landkreises Harz vom 25.05.2023 (Aktenzeichen 01522-2023) wurde zudem bestätigt, dass anhand vorliegender Unterlagen und Erkenntnisse zur Belastung der Fläche mit Kampfmitteln keine Erkenntnisse vorliegen. D.h., es ist daher davon auszugehen, dass bei Baumaßnahmen und erdeingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Im Bereich der Wassertorstraße, Ecke Ziegeleistraße (20 m vom Beginn der Erschließungsstraße entfernt) ist ein **Hydrant** mit einer Ergiebigkeit von 2.000 l/ min für mind. 2 Stunden (bei einem Fließdruck von 1,5 bar) verfügbar. Bei einer Entfernung deutlich unter 300 m gilt die Löschwasserversorgung daher als gesichert.

Weitere Hydranten mit einer Ergiebigkeit von je 2.000 l/ min (ebenfalls bei einem Fließdruck von 1,5 bar) befinden sich für den Extremfall westlich (bei Wassertorstraße 12) und östlich (bei Häuschenstraße 7) des Vorhabenbereiches, allerdings ohne Zuwegung durch die Gärten der dortigen straßenbegleitenden Bebauung.



Plan der Hydranten in Gernrode (Auszug); Quelle: Stadtverwaltung

9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Das ist im vorliegenden Fall zutreffend und bereits bei der Aufstellung vorgeprüft worden.

Im § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB heißt es dazu, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, und zwar, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Das ist auf Grund des Charakters des Vorhabens und dessen Größe zweifelsfrei der Fall.

Weiter heißt es an der angegebenen Stelle, dass dann der Flächennutzungsplan im Wege der **Berichtigung** anzupassen ist.

Davon soll hier Gebrauch gemacht werden.

Im Kommentar von Prof. Krautzberger heißt es dazu, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes weder ein förmliches Verfahren zu führen ist noch ein Beschluss oder gar eine Genehmigung erforderlich ist.

Er verweist aber darauf, dass es eine bevorzugte Lösung (aber keine gesetzliche Vorschrift) ist, bereits im Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB die Berichtigung zeichnerisch und textlich vorzubereiten.

Der Satzungsbeschluss soll dann, so seine Empfehlung, eine Beauftragung der Verwaltung zur entsprechenden, vorbereiteten Berichtigung enthalten.

Schließlich sei es geboten, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Planänderungsurkunde auszufertigen und nach der Satzung über den Bebauungsplan bekannt zu machen.

Die Welterbestadt Quedlinburg folgt dieser Linie und hat die absehbare Berichtigung des Flächennutzungsplanes in das laufende Verfahren integriert.

10. 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 „Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren am 17.11.2022
2. Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im Ortschaftsrat Gernrode am 17.01.2023
3. Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg am 02.02.2023
4. Aufstellungsbeschlusses BV-StRQ/077/22 des Stadtrates der Welterbestadt Quedlinburg in öffentlicher Sitzung am 02.03.2023
5. informelle Beteiligung der ausgewählten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf mit Anschreiben vom 15.05.2023 bis zum 19.06.2023
6. *Beschluss zur Billigung des Entwurfs für die öffentliche Auslegung, zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am xxx*
7. *Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Auslegungsbeschlusses sowie der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan im Amtsblatt am xxx*
8. *Öffentlichen Auslegung gemäß vom bis einschließlich*
9. *Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Anschreiben vom*
10. *Behandlung von Abwägung und Satzungsbeschluss im Ortschaftsrat Gernrode am*
11. *Behandlung von Abwägung und Satzungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg am*
12. *Beschluss zur Abwägung im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am*
13. *Satzungsbeschluss im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am*
14. *Feststellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am*
15. *Ausfertigung des Satzungsbeschlusses am*
16. *Ausfertigung der festgestellten Berichtigung*
17. *Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am.*
18. *Amtliche Bekanntmachung der Feststellung der Berichtigung im Amtsblatt am*

11. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

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)

Umweltschadengesetz (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 des Landes Sachsen - Anhalt (LEntwG LSA)

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 Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

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)

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)

Welterbestadt Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
„Wohnpark Wassertorstraße“ in der Ortschaft Stadt Gernrode

Entwurf
Stand August 2023

Baumschutzsatzung der Welterbestadt Quedlinburg

Satzung über den Schutz des Baum-, Strauch- und Heckenbestandes im Gebiet der Welterbestadt Quedlinburg mit den Ortschaften Bad Suderode und Stadt Gernrode, beschlossen im Stadtrat am 11.12.2014, geändert durch Artikelsatzung, beschlossen am 08.10.2015, bekanntgemacht am 31.10.2015 und in Kraft getreten am 01.11.2015