



Welterbestadt Quedlinburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“

**Begründung
Vorentwurf**

Fassung vom 23.05.2025

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 2 von 35

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan	4
1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	7
2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	7
2.4 Denkmalschutz und Archäologie	8
2.5 Altlasten	8
3 Städtebauliches Konzept	8
3.1 Nutzungseignung	8
3.2 Städtebauliche Konzeption	9
3.3 Bestehende Erschließung	10
3.4 Geplante Erschließung	10
3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung	10
3.4.2 Stadttechnische Erschließung	11
4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	11
4.1 Raumordnung und Landesplanung	11
4.2 Flächennutzungsplanung	15
4.3 Weitere Planungen	18
5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	19
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	23
5.1.4 Verkehrsflächen	24
5.1.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen	24
5.1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	25
5.1.7 Festsetzungen zur Grünordnung	25
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten	25
5.2.2 Fassaden	26
5.2.3 Einfriedungen	26
5.2.4 Werbeanlagen	27
5.2.5 Äußere Gestaltung von Windenergieanlagen	27
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	28
5.4 Hinweise	28
Quellen	29
Anlagen	32
Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"	32

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 3 von 35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem REP Harz 2009	14
Abbildung 3: Legende zum Ausschnitt aus dem REP Harz 2009	15
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	17
Abbildung 5: Auszug aus der rechtswirksamen 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (© Welterbestadt Quedlinburg)	18
Abbildung 6: Beispielkoordinaten für Windenergieanlagen innerhalb SO ₂ _{EEG}	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"	32
--	----

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan**1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Das Land Sachsen-Anhalt zeigt beständig Bedarf an großflächigen Investitionsflächen an. Insbesondere benötigt werden Flächen >50 ha für innovative, technologieorientierte Unternehmen, welche kurzfristig im Land nicht mehr bedient werden können. Als wichtigste Erfolgskriterien für die Vermarktung von Industrieflächen werden exponierte Lagen an den Hauptverkehrsachsen wie bspw. BAB A36, in Kombination mit räumlicher Nähe von Flächen für die Nutzung durch Photovoltaik- und Windenergieanlagen, angegeben.

In der Gemarkung Quedlinburg der Welterbestadt Quedlinburg befinden sich Flächen, die diese Premiumstandortkriterien auf sich vereinen. Die Flächen für Gewerbe und Industrie liegen in der Nähe der Abfahrt Ost der BAB A36, zwischen der Ortslage Morgenrot und der Kernstadt der Welterbestadt Quedlinburg. Ergänzt werden diese in östlicher Richtung von Potentialflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, sowohl durch Photovoltaik als auch Wind.

Im „Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzept“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz aus dem Jahr 2023 ist das Areal als mögliche Potentialfläche mit einer der höchsten Bewertungen ausgewiesen (Kriterien u. a. Flächenbeschaffenheit und Lagegunst). Die Welterbestadt Quedlinburg ist im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) als „Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ ausgewiesen und soll diesen Status auch in der Neufassung des LEP-LSA (aktuell in Erarbeitung auf Landesebene) beibehalten.

Deshalb hat der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg in seiner Sitzung am 27.02.2025 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten (Beschlussvorlage BV-StRQ/002/25). Hintergrund ist die geplante Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Industrie- und Gewerbeflächen (Industriepark Morgenrot) sowie Flächen für Erneuerbare Energien in Form von Photovoltaik- und mit anteiliger Kombination von Windenergieanlagen (Energiepark Morgenrot).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ mehrheitlich Flächen für die Landwirtschaft aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB in Teilbereichen geändert werden (Beschlussvorlage BV-StRQ/001/25 vom 27. Februar 2025).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst insgesamt ca. 793 ha und gliedert sich in drei räumlich getrennte Teilflächen. (Vgl. Abbildung 1).

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wird als zweistufiger Bebauungsplan im Regelverfahren, mit einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt. Dementsprechend erfolgen sowohl eine frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden sowie Träger sonstiger Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) als auch eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden sowie Träger sonstiger Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB). Für die Teilfläche 1 (Industriepark Morgenrot) wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Für die Teilflächen 2 und 3 (Energiepark Morgenrot) mit den geplanten PV- und Windenergieanlagen ist weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen festsetzbar, somit kann den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht entsprochen werden. Die Beurteilung der einzelnen Belange wird für diese Teilflächen auf die erforderlichen nachrangigen Genehmigungsplanungen verlagert.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

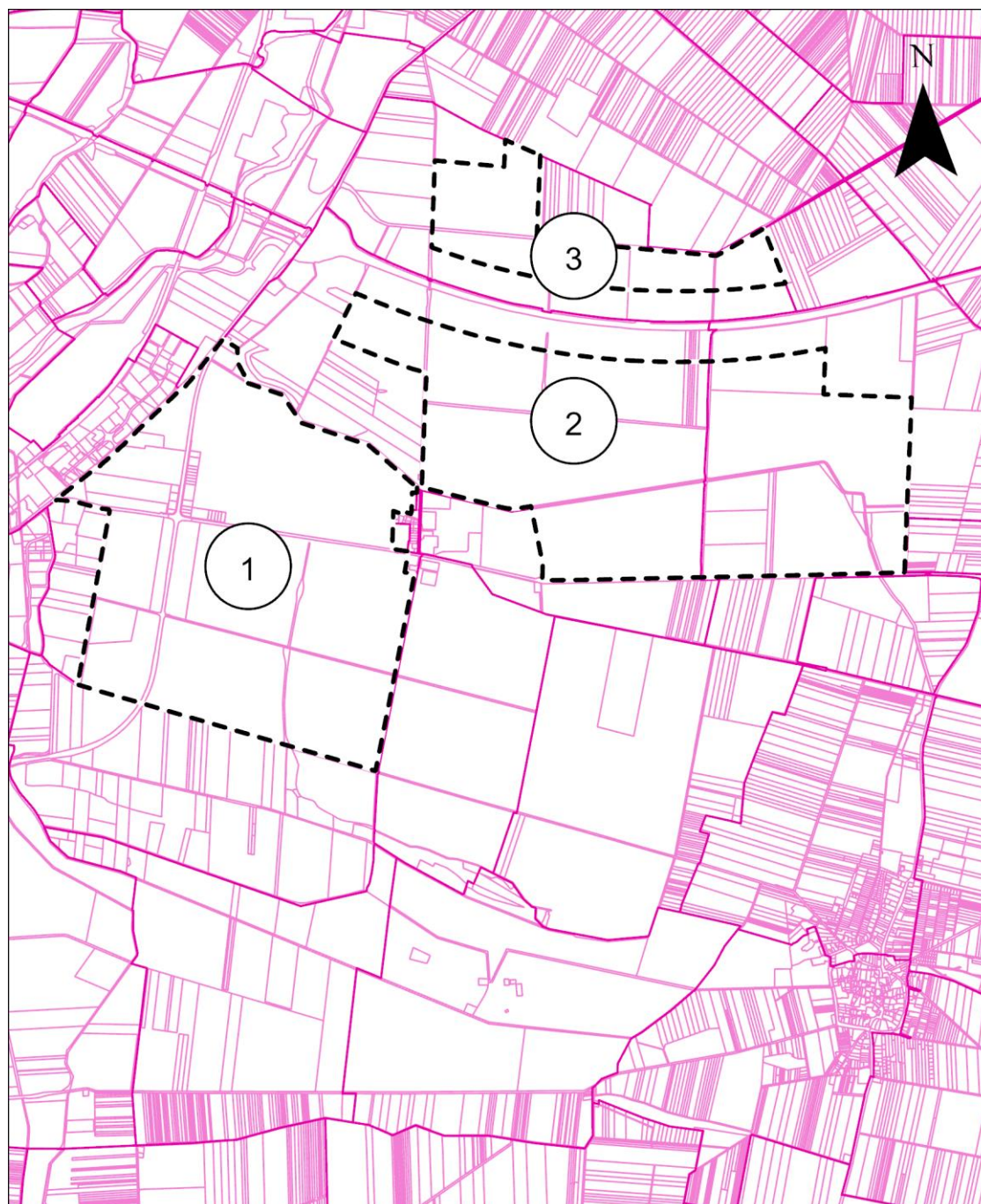
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst drei Teilbereiche, welche sich östlich der Welterbestadt Quedlinburg, südwestlich und nördlich des Ortsteils Morgenrot befinden. Die Bundesautobahn BAB36, die beiden Landesstraßen L66 und L85 sowie die Kreisstraße K1361 durchziehen Teile der Gebiete und gewährleisten eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. /2/

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst insgesamt ca. 793 ha und gliedert sich in drei räumlich getrennte Teilflächen (vgl. Tabelle 1):

- ca. 353 ha entfallen auf Teilfläche 1 (nordöstlich der Welterbestadt Quedlinburg, westlich des Ortsteils Morgenrot),
- ca. 364 ha auf Teilfläche 2 (nördlich bis östlich des Ortsteils Morgenrot) und
- ca. 76 ha auf Teilfläche 3 (nördlich der BAB A36).

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ befinden sich in der Gemarkung Quedlinburg. Die betroffenen Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ sind unter den Anlagen in Tabelle 1 ersichtlich.



Maßstab: 1:40.000

Raumbezug
Name: ETRS 1989 UTM Zone 32N

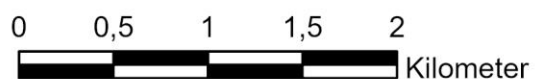


Abbildung 1: Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wird durch eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft geprägt und ist im nördlichen Harzvorland verortet.

Der Tränkegraben ist ein Fließgewässer 2. Ordnung und entspringt südlich des Geltungsbereiches der Teilfläche 1, verläuft Richtung Nordwesten durch die Teilfläche 2, nördlich und östlich des Ortsteiles Morgenrot.

Weiter südöstlich verläuft der Graben vom Sülzebrunnen, der Richtung Nordwesten fließt und östlich des Ortsteiles Morgenrot in den Tränkegraben mündet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ erstreckt sich mit seinen räumlich voneinander getrennten Teilflächen auf einer Höhe von ca. 120 m bis ca. 155 m über Normalhöhennull (NHN). Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich am Tränkegraben, während die höchste Erhebung an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt.

In den Teilflächen 1 und 3 befindet sich jeweils der niedrigste Höhenpunkt des Geländes im Nordwesten des Geltungsbereiches. Das Gelände steigt innerhalb der jeweiligen Teilfläche Richtung Südwesten an. In der Teilfläche 2 steigt das Geländeniveau hingegen Richtung Nordwesten an.

2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ befinden sich nordöstlich des Siedlungskörpers der Kernstadt, innerhalb einer großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsfläche und werden größtenteils von dieser umgeben.

Die Teilfläche 1 grenzt im Osten an Industrie- und Gewerbeflächen an. Diese umfassen den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bicklingsbach“ mit der 1. Änderung im Ortsteil Quedlinburg, den Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße“ mit den Änderungen 2 bis 3 sowie den Bebauungsplan Nr. 30 „Erweiterung Magdeburger Straße“. Nördlich angrenzend wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Autohof Groß Orden“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tank- und Rastanlage.

Die Teilflächen 1 und 2 umgrenzen östlich, nördlich und westlich den Ortsteil Morgenrot an der Landesstraße L85. Im nördlichen Bereich des Ortsteiles Morgenrot wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „PV-Park Morgenrot“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen gefasst.

Die Bundesautobahn A36 trennt die beiden Teilflächen 2 und 3 räumlich voneinander.

2.4 Denkmalschutz und Archäologie

Seit 1994 ist die mittelalterliche Innenstadt von Quedlinburg als UNESCO-Welterbe geschützt. Der Managementplan sichert den langfristigen Erhalt und die nachhaltige Entwicklung der Altstadt. Der Stadtgrundriss und die originale Bausubstanz machen die Altstadt authentisch erlebbar, während die ungestörte Silhouette Quedlinburgs in der Harzlandschaft zum außergewöhnlichen Wert beiträgt. /12/

Im Flächennutzungsplan von 1998 sind Sichtachsen auf die Stadtsilhouette dargestellt. Diese ermöglichen Ausblicke auf markante Bauwerke. Die Sichtachsenanalyse von 2012 beschreibt weitere relevante Standorte. /10/, /11/

Denkmale sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG ST gesetzlich geschützt, unabhängig von ihrer Aufnahme in die Denkmalliste. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Denkmäler bekannt. Jedoch wirkt sich die weitere Pufferzone um die Welterbestätte (3.750 m) auf die Teilfläche 2, in Bezug auf den Ausschluss von Windenergieanlagen innerhalb dieses Radius aus.

2.5 Altlasten

Im Westen der Teilfläche 1 befinden sich auf den Flurstücken 37 und 132 der Flur 56 Altlastenstandorte. Diese sind bereits im Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg von 1998 erfasst. /10/

Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können Auflagen hinsichtlich der Kampfmittelfreigabe gestellt werden, welche vom Bauherrn zu berücksichtigen sind.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzungseignung

Der Standort zwischen der Kernstadt Quedlinburg und dem Ortsteil Morgenrot wird für eine gewerblich-industrielle Erweiterung als geeignet eingestuft. Zum einen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ durch die Bundesautobahn A36, die Landesstraßen L85 und L66 sowie die Kreisstraße K1361 bereits an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden. Zum anderen kann die Teilfläche 1 des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ an die im Osten bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte anknüpfen.

Über das benachbarte Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße besteht zudem ein Zugang zum Schienenverkehr in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Teilfläche 1.

Auch die großen zusammenhängenden Flächen mit ausreichend Abstand zur mittelalterlichen Innenstadt, die seit 1994 zum UNESCO-Welterbe zählt, prädestinieren diesen Standort für großflächigere Entwicklungen. /12/

3.2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von drei Teilflächen geschaffen. In der Teilfläche 1 (Industriepark Morgenrot) ist eine industrielle Nutzung vorgesehen, während in den Teilflächen 2 und 3 (Energiepark Morgenrot) die Entwicklung Erneuerbarer Energien vorangetrieben werden soll.

Teilfläche 1 grenzt im Osten der Welterbestadt Quedlinburg an ein bereits gewerblich und industriell geprägtes Gebiet an und ist gut an den überörtlichen Verkehr durch bestehende Infrastrukturen angebunden. Sie schließt somit die bislang vorhandene räumliche Lücke zum Ortsteil Morgenrot, der bisher als Splittersiedlung im östlichen Stadtgebiet liegt.

Die Teilflächen 2 und 3 dienen der Errichtung von Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien. Im Zentrum beider Flächen sind Windenergieanlagen in Kombination mit PV-Anlagen vorgesehen. Aufgrund von einzuhaltenden Abstandsflächen (u. a. Abstand zu Verkehrsanlagen, Siedlungsabstand, Freileitungen) sind in den äußeren Bereichen der Teilflächen 2 und 3 ausschließlich PV-Anlagen sowie deren erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

Für die Zulässigkeit von Windenergieanlagen wurden folgende Annahmen und Schutzabstände zugrunde gelegt:

- Anlagentyp VESTAS V172 (Rotordurchmesser: 172 m, Nabenhöhe: 199 m, Gesamthöhe 285 m),
- Pufferzone Welterbegebiet: 3.750 m,
- Wohngebäude Morgenrot: 1.000 m,
- Bundesautobahn A36: 200 m,
- Freileitungen (110-kV & 380-kV): 150 m sowie
- Bundes-, Landes- und Kreisstraßen B6, L66, L85 und K1361: 130 m.

Durch die Umsetzung des Energieparks auf den Teilflächen 2 und 3, kann der in Teilfläche 1 geplante Industriepark künftig mit lokal erzeugter, regenerativer Energie versorgt werden. Damit steht das Planvorhaben im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes auf die Erhöhung des Anteiles der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Zur Erreichung des Beitragswertes sollen in der Planungsregion vorhandene Vorranggebiete für Wind nach Möglichkeit zuerst erweitert werden. Da die geplanten Sonstige Sondergebiet SO2_{EEG} nicht aus dem gesamträumlichen Planungskonzept zur Errichtung von Windenergieanlagen der aktuellen Regionalplanung entwickelt werden können, wird ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

3.3 Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ wird im Bestand durch zahlreiche Infrastrukturen erschlossen. Dazu zählen die Bundesautobahn A36 zwischen den Teilflächen 2 und 3 sowie die in der Teilfläche 1 verlaufenden Landesstraßen L66 und L85, welche somit eine überregionale Verkehrsanbindung garantieren. Die Teilfläche 3 ist darüber hinaus über die Kreisstraße K1361 erschlossen und ist ebenfalls mit der Landesstraße L66 verbunden.

Das östlich an den Bebauungsplan angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet „Magdeburger Straße“ verfügt über einen Zugang zum Schienenverkehr.

Längs der Bundesautobahn A36 gilt gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) eine Anbauverbotszone. Innerhalb von 40 Metern bei Autobahnen und 20 Metern bei Bundesstraßen (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) dürfen keine Hochbauten oder baulichen Anlagen errichtet werden, die über Zufahrten an die Straßen angebunden werden. Ausnahmen bestehen für Aufschüttungen, Abgrabungen und technische Einrichtungen für Telekommunikationsdienste. Änderungen oder Nutzungsänderungen innerhalb dieser Zone benötigen die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Entlang der Landesstraßen L66, L85 sowie der Kreisstraße K1361 gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten keine Hochbauten innerhalb einer Entfernung von bis zu 20 Metern vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet werden dürfen. Dies betrifft auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Ausgenommen sind jedoch technische Einrichtungen, die für die Bereitstellung öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste erforderlich sind. Des Weiteren bedürfen bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen in einem Abstand bis zu 40 Metern vom äußeren Rand der Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten an diese Straßen angeschlossen sind, der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. (Vgl. § 24 StrG LSA)

3.4 Geplante Erschließung

3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Anbindung über bestehende Erschließungstrassen sowie die Nutzung vorhandener Feldwege gewährleistet eine wirtschaftliche und ressourcenschonende innere und äußere Erschließung der Teilflächen. Durch die Einbindung in die bestehende Verkehrsinfrastruktur wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden.

Die Nutzung der Verbindungsstelle zwischen den Landesstraßen L66 und L85 schafft eine leistungsfähige und direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Dies ist insbesondere für die geplante gewerbliche und energetische Nutzung von Bedeutung, da sie einen reibungslosen Zu- und Abfluss von Betriebs-, Wartungs- und Lieferverkehren ermöglicht und gleichzeitig die Ortslagen vom Durchgangsverkehr entlastet.

3.4.2 Stadttechnische Erschließung

Freileitungen

In den Teilflächen 1 und 2 verlaufen 110-kV-Freileitungen sowie eine 380-kV-Freileitung. Diese werden mit einzuhaltenden Schutzstreifen von jeweils 150 m (beidseitig jeweils 75 m vom Leitungsmast) berücksichtigt.

Weitere Informationen zur technischen Infrastruktur werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) eingeholt.

4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) dient als umfassendes Konzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Dabei legt er die Grundlage für eine ausgewogene wirtschaftliche, ökologische und soziale Raum- und Siedlungsstruktur und stimmt die verschiedenen Nutzungsansprüche aufeinander ab. /1/

Die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Quedlinburg mit Flächen für erneuerbare Energien entspricht grundsätzlich den Inhalten des LEP-LSA 2010. Folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (**G**) sind dabei u.a. relevant:

Z 37 Nr. 13 weist Quedlinburg als Mittelzentrum aus. Der zentrale Ortsteil gilt als Siedlungsschwerpunkt, einschließlich seiner städtebaulich geordneten Erweiterungen. Als Mittelzentrum erfüllt Quedlinburg überörtliche Versorgungsfunktionen. Erweiterungen sollen in direktem Anschluss an den bebauten Bereich erfolgen und flächensparend geplant sein.

Z 55: Wirtschaftsstandorte in Sachsen-Anhalt sind bedarfsgerecht zu entwickeln und infrastrukturell so auszustatten, dass Lagevorteile und Potenziale – besonders im Logistikbereich – optimal genutzt werden können. /1/

Z 56: Die Ausweisung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist vorrangig an zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sicherzustellen – insbesondere an strategisch günstigen Standorten mit internationaler Wettbewerbsfähigkeit. Dabei muss flexibel auf unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich Flächengröße, Infrastruktur und Logistik reagiert werden. Auch großflächige Optionen von über 30 ha sind bereitzuhalten und vertraglich abzusichern. /1/

Z 58 benennt Quedlinburg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. Ziel ist es, neue gewerbliche Entwicklungen vorrangig dort zu konzentrieren, um Zersiedlung, zusätzlichen Verkehr und Flächenverbrauch zu vermeiden. Die Flächenentwicklung soll bedarfsgerecht und mit guter Infrastruktur erfolgen.

Z 60: Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. /1/

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 12 von 35

G 49: Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung innerstädtischer Industriebrachen und anderer baulich vorgennutzter Brachflächen geprüft werden. /1/

G 122 und G 142.: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst das landesplanerisch ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Nördliches Harzvorland“ sowie südwestlich das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 4 „Harz“. /1/

G 139: Der Naturpark „Harz“ wird in Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ überplant. Gemäß des Grundsatzes des LEP-LSA 2010 sollen die Naturparke im Hinblick auf ihre Bekanntheit und ihr touristisches Angebot gestärkt werden. /1/

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. /1/

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009

Die Welterbestadt Quedlinburg gehört zur Planungsregion Harz. Der Regionale Entwicklungsplan Harz (REP Harz 2009), die 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz aus dem Jahr 2010 sowie der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ von 2018 treffen regionalplanerische Ausweisungen zur Welterbestadt Quedlinburg. /4/, /5/

G 2-2 und G 3-1: Generell ist eine weitere Zersiedelung zu vermeiden, großräumige Freiräume sind zu sichern und ökologisch wie klimatisch funktionsfähig zu erhalten oder wiederherzustellen; wirtschaftliche und soziale Nutzungen sind nur unter Beachtung dieser Funktionen zulässig. /4/

Gemäß **Karte 3** zum REP Harz 2009 befindet sich der östliche Teil der Welterbestadt Quedlinburg im ländlichen Raum mit „relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen“ sowie mit „relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft“. /4/

Ziffer 4.3.4., Z 1: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ überschneidet sich großflächig mit der Ausweisung des Vorranggebietes für Landwirtschaft Nr. 2 „Nördliches Harzvorland“. Die 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz aus dem Jahr 2009 reduzierte das Vorranggebiet in der Stadt bereits um ca. 90 ha. /4/, /5/

Ziffer 4.4.1., Z 2: In der Welterbestadt Quedlinburg als zentralem Ort sind Industrie- und Gewerbegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen, die entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bedarf hinausgehen. /4/

Ziffer 4.4.6. Z 2 legt „Quedlinburg UNESCO Weltkulturerbestadt mit Stiftsschloss und -kirche, Wiperti-Kloster und Parkanlagen“ als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege fest. Nach **Z 4** ist eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung durch Maßnahmen der Siedlungs- und

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 13 von 35

Wirtschaftsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art nicht zulässig. /4/

Um mögliche Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbe der Stadt Quedlinburg zu minimieren, wurde für den Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ eine sogenannte weitere Pufferzone „Tabuzone“ für Windenergieanlagen festgelegt. Grundlage hierfür bildet der Kriterienkatalog Wind 2018/2019, welcher Bestandteil des Sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“ ist. Demnach ist bei Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 250 m, ab einer Entfernung vom 15-fachen ihrer Höhe – also ab 3.750 m – mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. In Anlehnung an dieses Bewertungsmaß wurde eine erweiterte Pufferzone von 3.750 m, als sogenannte „Tabuzone für Windenergieanlagen“, um das Gebiet der Erhaltungssatzung der geschützten UNESCO-Welterbestätte Quedlinburg definiert./8/, /9/

Ziffer 4.5.6., Z 1: Außerdem befindet sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“, direkt angrenzend, das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 2 „Seeland“. Diesem ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Gemäß Grundsatz **G 2** sollen im Gebiet 2 „Seeland“ Tourismus und Erholung umwelt- und sozialverträglich weiterentwickelt werden. Bestehende touristische Potenziale und Infrastrukturen sind zu sichern, bedarfsgerecht auszubauen und auf vorhandene Zielgruppen abzustimmen, wobei die Weiterentwicklung bestehender Standorte Vorrang vor Neuanlagen hat. /4/

Ziffer 4.8.1., Z 7: Die landes- und regionalbedeutsamen Vorrangstandorte für Industrie- und Gewerbe sowie für Verkehrsanlagen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung in die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze einzubinden. /4/

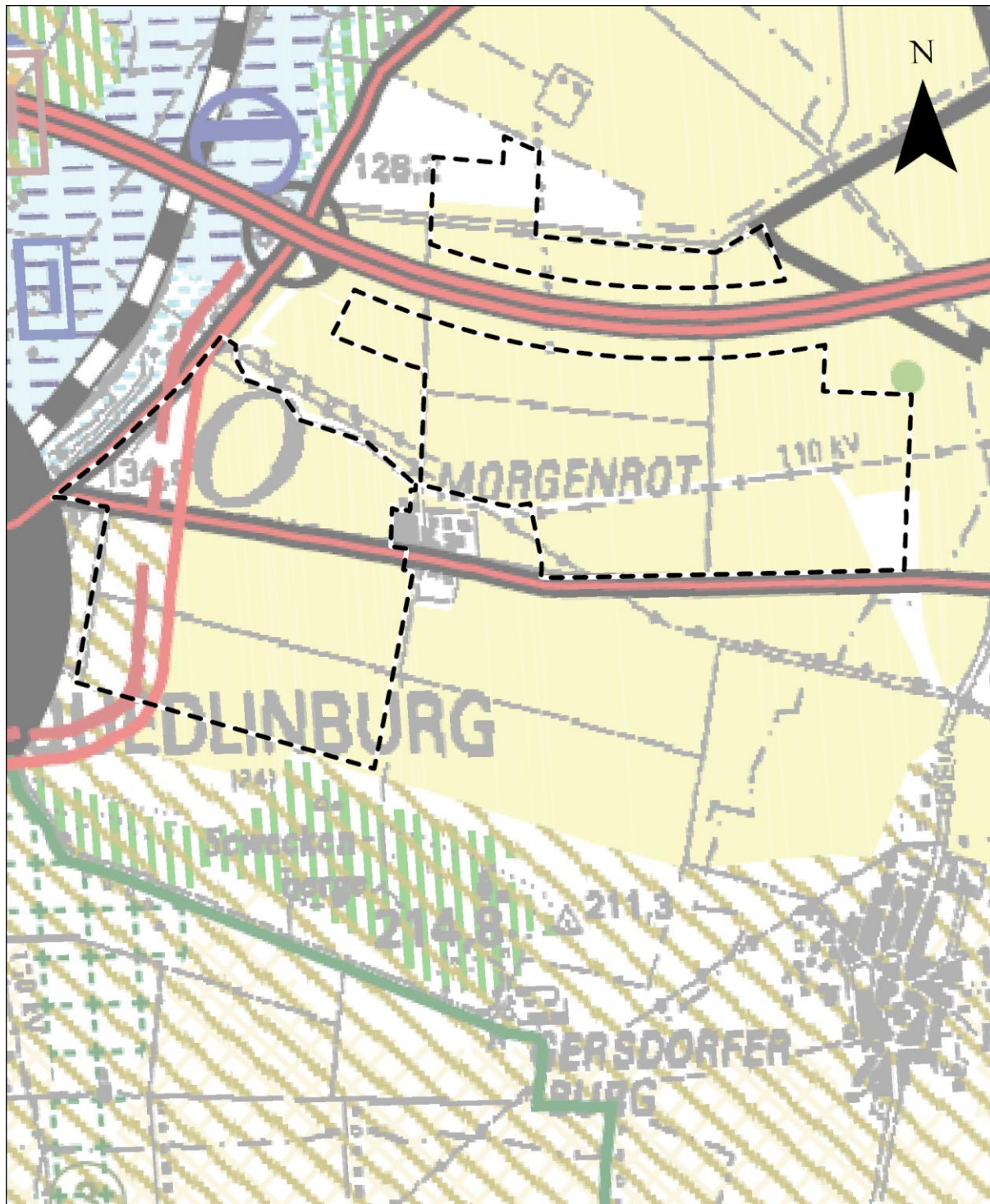
Ziffer 5.7. G 1: Die Landwirtschaft ist in allen landwirtschaftlich geprägten Teilen der Planungsregion als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll eine flächengebundene, vielfältig strukturierte Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltschonend produziert sowie eine artgerechte Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert werden. **G 5:** In Gebieten, in denen die Landwirtschaft besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung sowie die Gestaltung und Erhaltung des ländlichen Raums hat, sind diese landwirtschaftlichen Funktionen bei allen raumbedeutsamen und raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. /4/

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ betrifft einen verkehrlich günstig gelegenen Standort mit angrenzender gewerblicher Vorprägung und hohem Entwicklungspotenzial. Der Bereich ist als landesbedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen. Ein möglicher Konflikt mit dem regionalen Vorranggebiet für Landwirtschaft wird im weiteren Verfahren geprüft und abgewogen. Auf die Belange des Vorrangstandortes für Kultur- und Denkmalpflege wird durch die Berücksichtigung jeweils einer Tabuzone eingegangen, in der keine Windenergieanlagen stehen dürfen.

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 14 von 35



Maßstab: 1:40.000

Raumbezug

Name: ETRS 1989 UTM Zone 32N

0 0,5 1 1,5 2
Kilometer

Quellennachweise: eigene
Darstellung nach Regionale
Planungsgemeinschaft Harz

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem REP Harz 2009

4.3. Vorranggebiete für*

	Hochwasserschutz
	Wassergewinnung
	Natur und Landschaft
	Landwirtschaft
	Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau)
	Rohstoffgewinnung (<15 ha im Tagebau)

4.5. Vorbehaltsgebiete für*

	Hochwasserschutz
	Wassergewinnung
	Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
	Landwirtschaft
	Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau)
	Rohstoffgewinnung (<15 ha im Tagebau)
	Tourismus und Erholung
	Forstwirtschaft
	Wiederbewaldung/Erstaufforstung

4.8.3. Straßenverkehr

			Autobahn oder autobahnähnliche Straße
			Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung
			Straße mit regionaler Bedeutung
			Autobahnkreuz
			Anschlussstelle (an Autobahn oder autobahnähnlicher Straße)

Abbildung 3: Legende zum Ausschnitt aus dem REP Harz 2009

Dem Planvorhaben „Zukunftsprojekt Morgenrot“ stehen Belange der Landes- bzw. Regionalplanung entgegen. Für das ausgewiesene Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ ist ein separates Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Dieses muss vor Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ durchgeführt worden sein.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan Quedlinburg aus dem Jahr 1998 umfasst die Welterbestadt Quedlinburg. Seit der Gemeindegebietsreform zum 01.01.2014 gilt dieser als Teilflächennutzungsplan der Gesamtstadt weiter.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ umfasst drei Teilflächen, welche sich östlich der Welterbestadt Quedlinburg, südwestlich und nördlich des Ortsteiles Morgenrot befinden und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg vorrangig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Begründung

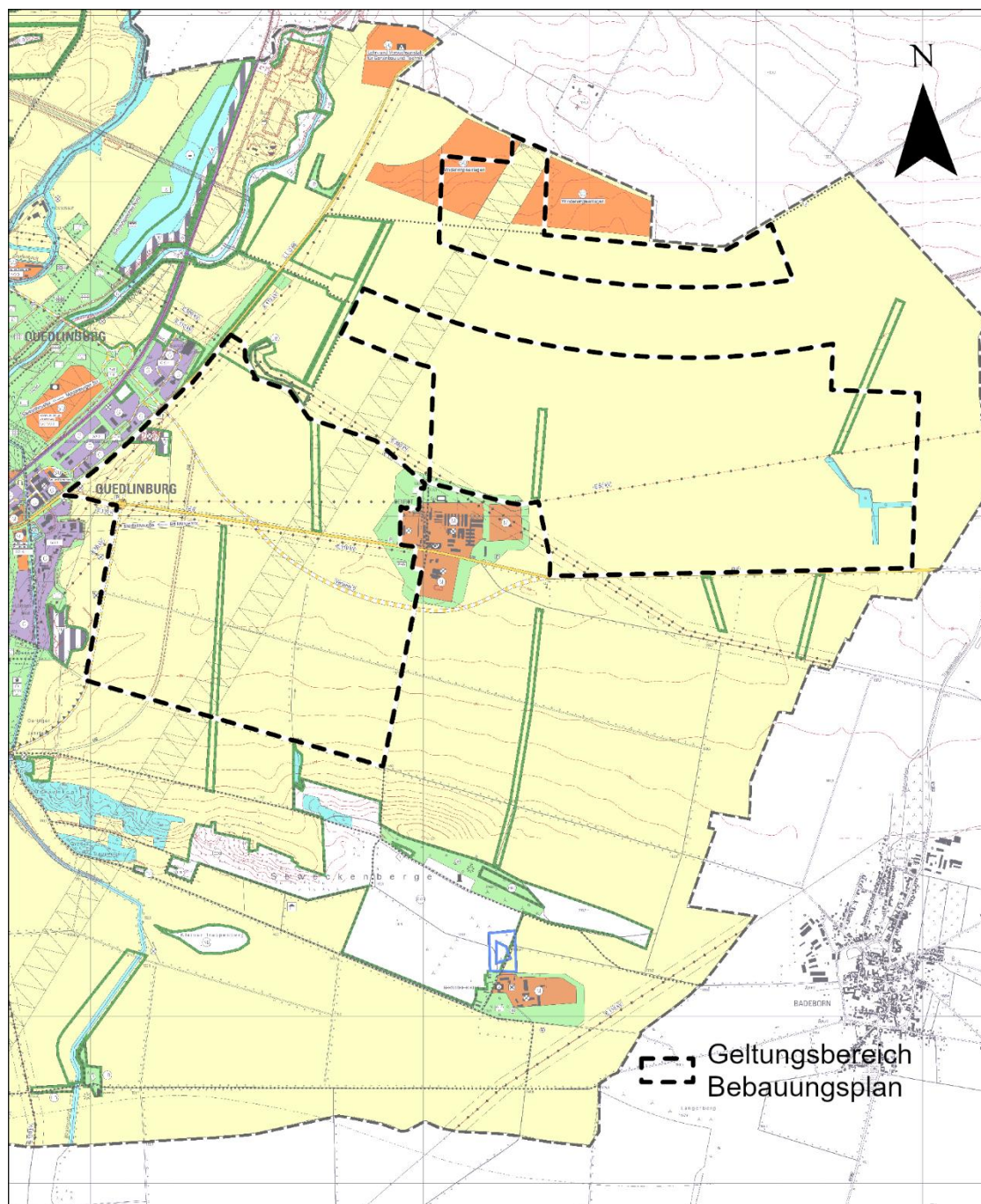
Fassung vom 23.05.2025

Seite 16 von 35

Da der Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Quedlinburg aus dem Jahr 1998 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dargestellt:

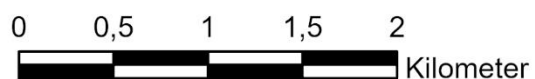
- Überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Renaturierung.
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Bundesstraße B6 mit Planungsvarianten Verkehrsführung B6.
- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch mit Abstandsflächen (50 kV, 110 kV, 380 kV, und).
- Schutzbereich für Richtfunkverbindung.
- Flächen für die Forstwirtschaft.
- Stadtsilhouette Welterbestadt Quedlinburg.
- Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“.
- Grünflächen als Parkanlage.
- Grünflächen mit Parkplätzen sowie Grünflächen mit Parkplätzen und Wanderwegen.
- Fließgewässer 2. Ordnung (Tränkegraben und Graben vom Sülzebrunnen). /3/



Maßstab: 1:40.000

Raumbezug

Name: ETRS 1989 UTM Zone 32N



Quellennachweise: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan der
Welterbestadt Quedlinburg

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Mit der Genehmigung der 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Darstellung einer gewerblichen Nutzfläche am Stobenberg“ der Welterbestadt Quedlinburg aus dem Jahr 2013 werden die bisher als Sondergebiet Windenergieanlagen und partiell als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen nunmehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt. (Vgl. Abbildung 5)

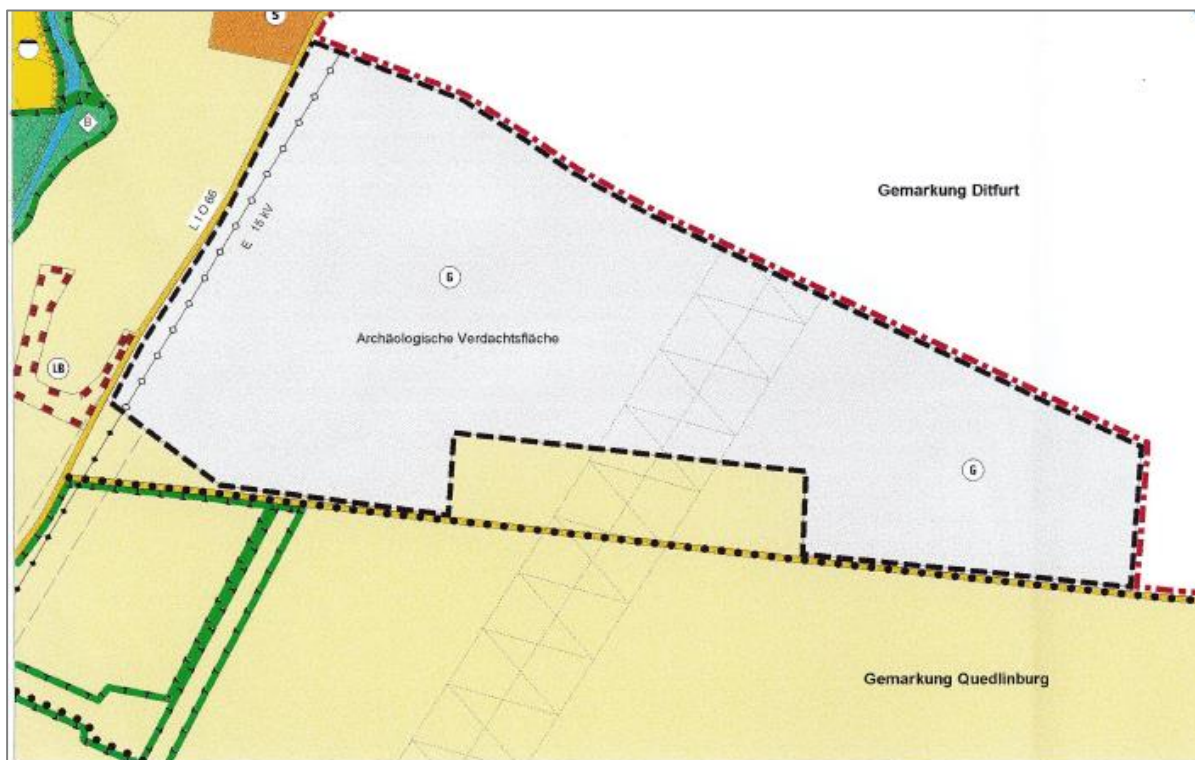


Abbildung 5: Auszug aus der rechtswirksamen 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (© Welterbestadt Quedlinburg)

4.3 Weitere Planungen

Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz (2023)

Im Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzept werden vorhandene Potentiale der Planungsregion Harz analysiert und ausgewertet. Der Standort Morgenrot wird insbesondere aufgrund der vorhandenen Anbindungsmöglichkeiten und der verfügbaren Flächen als hervorragend bewertet. /6/

UNESCO Welterbe

Seit 1994 steht die mittelalterliche Innenstadt von Quedlinburg unter dem Schutz der UNESCO als Welterbestätte. Grundlage für den langfristigen Erhalt ist ein Managementplan, der als zentrales Instrument dem Schutz, der Nutzung, Pflege und nachhaltigen Weiterentwicklung des Welterbes dient. Im April 2013 verabschiedete der Stadtrat Quedlinburg den Managementplan für das UNESCO-Welterbe „Quedlinburg, Stiftskirche, Schloss und Altstadt“. Der Plan beschreibt die baulichen und immateriellen Werte des Welterbes, benennt

Gefährdungen und Entwicklungschancen und formuliert Ziele sowie Maßnahmen für dessen Erhalt und nachhaltige Entwicklung. Er dient als Leitlinie für städtebauliche Entscheidungen und vertiefende Planungen auf kommunaler bis landesweiter Ebene. Als dynamisches Instrument wird er fortlaufend weiterentwickelt.

Der nahezu unverändert erhaltene mittelalterliche Stadtgrundriss sowie eine außergewöhnlich hohe Dichte an originaler Bausubstanz – darunter historische Keller, Grundmauern und Dachwerke – machen die Altstadt in ihrer Authentizität bis heute nachvollziehbar und erlebbar. Ebenso trägt die weithin sichtbare, ungestörte Silhouette der Welterbestadt Quedlinburg inmitten einer vielfältigen Kulturlandschaft am Harzrand zum außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte bei.

Zum Managementplan gehören verschiedene Fachbausteine, darunter ein Denkmalpflegeplan mit Leerstandsanalyse, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, eine Sichtachsenanalyse, ein Tourismuskonzept, Kulturleitlinien sowie Beiträge zur Stadtgeschichte. /12/

Die Sichtachsenanalyse, Teil des Denkmalpflegeplanes im Rahmen des Welterbemanagements, untersucht die Wahrnehmbarkeit der Stadt im Landschaftsraum. Sie ergänzt historische und bauliche Untersuchungen um den Blick von alten und neuen Verkehrswegen sowie Aussichtspunkten. /11/

Ziel ist es, schutzwürdige Blickbeziehungen zu definieren, um das Welterbe frühzeitig in Planungen einzubeziehen. Die Analyse dient als praxisorientiertes Arbeitsmittel und wird fortlaufend überprüft, um Schutz und Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ betrifft mehrere bedeutsame Sichtpunkte (2, 3, 4, 5 und 6). Diese liegen jeweils entlang bestehender Verkehrswege und ermöglichen Ausblicke auf einzelne Fragmente von Türmen und Dächern, die unter anderem zur Stiftskirche und zur Nikolaikirche der mittelalterlichen Altstadt gehören. /12/

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausnahmsweise zulässig.

Die Industriegebiete befinden sich in Teilfläche 1 des Geltungsbereiches. Vergnügungsstätten sind in den Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht dem industriell-gewerblichen Charakter des Gebietes entsprechen und an diesem Standort nicht zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen. Hingegen sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig und sollen vielfältige Nutzungsansprüche im Zusammenhang mit Industrieansiedlungen bedienen.

Sonstige Sondergebiete

In SO1_{EEG} sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- ***Solarmodule für Photovoltaik, einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,***
- ***Landwirtschaftliche Nutzungen, ausgenommen Aufforstungen für Wald,***
- ***für die Erschließung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen,***
- ***für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen einschließlich Energieumwandlungs- und Speicheranlagen, brandschutztechnische Anlagen, Überwachungstechnik und Stellplätze,***
- ***Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie***
- ***Einfriedungen.***

In SO2_{EEG} sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- ***Solarmodule für Photovoltaik, einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,***
- ***Windenergieanlagen (WEA),***
- ***Landwirtschaftliche Nutzungen, ausgenommen Aufforstungen für Wald,***
- ***für die Erschließung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen,***
- ***für die Errichtung, den Betrieb und die Wartung erforderliche Nebenanlagen einschließlich Energieumwandlungs- und Speicheranlagen, brandschutztechnische Anlagen, Überwachungstechnik und Stellplätze,***
- ***Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie***
- ***Einfriedungen.***

Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Die Rotoren dürfen über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches herausragen (Rotor out-Regelung).

In den Teilflächen 2 und 3 befinden sich jeweils ein Sonstiges Sondergebiet für Erneuerbare Energien in Form von PV-Anlagen (SO1_{EEG}) sowie ein Sonstiges Sondergebiet für Erneuerbare Energien in Form von Windenergie- und PV-Anlagen (SO2_{EEG}). Die Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch eine entsprechende Trennlinie.

In SO2_{EEG} sind sowohl Windenergie- als auch Photovoltaikanlagen zulässig. Die Ausweisung dieser Flächen erfolgt unter Berücksichtigung relevanter Schutzabstände. Dazu zählen die weitere Pufferzone von 3,75 km um die Welterbestätte als Tabuzone für Windenergieanlagen, Schutzabstände zu Wohnbebauungen sowie die einzuhaltenden Anbauverbotszonen entlang bestehender Verkehrsflächen wie der Bundesautobahn A36, den Landesstraßen L66 und L85 sowie der Kreisstraße K1136. Auch zählen einzuhaltende Schutzabstände zu Freileitungen dazu.

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 21 von 35

Die Sondergebiete SO_{2EEG} werden durch die angrenzenden Flächen der SO_{1EEG} gepuffert, in denen ausschließlich PV-Anlagen zulässig sind.

In den Sonstigen Sondergebieten werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Der Anlagentyp und die Leistung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Technisch erforderliche Nebenanlagen sowie die Erschließung sind in den jeweiligen Gebieten zulässig.

Die Zulässigkeit von Windenergieanlagen bedarf gleichzeitig auch der möglichen Errichtung zugehöriger und betriebsbedingt notwendiger baulicher Nebenanlagen. Insbesondere die für die Errichtung und den Betrieb notwendigen und permanent befestigten Kranaufstell- und Montageflächen sowie entsprechenden Zufahrtsflächen stellen notwendige Nebenanlagen dar. In Abhängigkeit vom Gelände ist möglichst die kürzeste und mit dem geringsten Eingriff verbundene technisch notwendige Erschließungslösung zu berücksichtigen.

Nebenanlagen, die der Nutzung und Einspeisung ins Stromnetz und der Überwachung der Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dienen, sind bauplanungsrechtlich zulässig.

Bei Festsetzungen für Windenergieanlagen an Land gibt es zwei unterschiedliche Ansätze für die Platzierung von Windenergieanlagen an den Grenzen der ausgewiesenen Fläche (Geltungsbereichsabgrenzung). Grundsätzlich wird unterschieden, ob auf den Flächen nur die Türme der Windenergieanlagen unterzubringen sind und der Rotor über die Grenze der Fläche hinausragen darf (Rotor-Out-Regelung) oder ob auch die Rotoren vollständig innerhalb der ausgewiesenen Fläche Platz finden müssen (Rotor-In-Regelung). Bei einer Rotor-In-Regelung würde die Flächenkulisse jedoch zu stark eingeschränkt werden.

Mit der festgesetzten Rotor-Out-Regelung wären beispielsweise folgende Standorte für Windenergieanlagen innerhalb der zulässigen Flächen möglich:

WEA-Platzierung**UTM (north)-ETRS89 Zone: 32**

	Ost	Nord	Z	Beschreibung
			[m]	
1 Neu	652.551	5.742.150	126,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (74)
2 Neu	652.253	5.741.596	129,9	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (75)
3 Neu	653.144	5.741.519	136,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (76)
4 Neu	654.065	5.741.577	134,5	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (77)
5 Neu	652.145	5.741.052	131,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (78)
6 Neu	652.809	5.740.892	135,2	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (79)
7 Neu	653.497	5.740.936	137,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (80)
8 Neu	654.341	5.740.999	141,1	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (81)
9 Neu	653.280	5.740.312	125,9	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (82)
10 Neu	654.024	5.740.427	128,5	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (83)
11 Neu	654.858	5.740.625	132,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (84)
12 Neu	653.518	5.739.788	131,3	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (85)
13 Neu	654.223	5.739.801	132,8	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (86)
14 Neu	654.836	5.740.107	130,0	VESTAS V172-7.2 7200 172.0 !O! NH: 199,0 m (Ges:285,0 m) (87)

Abbildung 6: Beispielkoordinaten für Windenergieanlagen innerhalb SO_{2EEG}

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Gebäude und zugehörige Nebenanlagen in den Industriegebieten

Die maximal zulässige Höhe ist die Gebäudefirsthöhe oder Oberkante Attika bei Flachdächern und wird in m DHHN2016 festgesetzt.

Im GI wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 30 m festgesetzt. Die festgesetzte Höhe im GI kann durch technische Anlagen und Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine zulässig, sofern diese technisch erforderlich sind.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen in den Industriegebieten auf 30 m gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und sowie die Errichtung großvolumiger Produktions- und Lagergebäude. Eine Überschreitung um bis zu 2 m durch technische Dachaufbauten wie Blitzschutz-, Lüftungs- oder Solaranlagen ist zulässig, sofern diese allseitig um mindestens ihre eigene Höhe von der Dachkante zurücktreten. Schornsteine dürfen die Höhe überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist – etwa zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben. Die Regelung verbindet betriebliche Erfordernisse mit gestalterischer Zurückhaltung.

Nebenanlagen in SO1_{EEG} und SO2_{EEG}

Für Nebenanlagen, mit Ausnahme von Masten mit Überwachungstechnik, wird eine maximal zulässige Höhe von 3,5 m festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe der Nebenanlagen darf durch untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Für Masten mit Überwachungstechnik wird die maximal zulässige Höhe auf 10,0 m festgesetzt.

Die maximale Höhe der Nebenanlagen von 3,5 m dient der Begrenzung visueller Beeinträchtigungen. Untergeordnete Bauteile wie Blitzschutz- oder Lüftungsanlagen dürfen diese Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

Masten für Überwachungstechnik dürfen bis zu 10,0 m hoch sein, um ihre Funktion sicherzustellen.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzung

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im befindet sich im Kreuzungsbereich der L66 und L58, außerhalb des Kreisverkehrs. Der Bezugshöhenpunkt beträgt 135,0 m ü. NHN.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf das für die jeweilige bauliche Anlage notwendige Maß begrenzt, um einerseits die wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen und - technischen Voraussetzungen zu erfüllen, gleichzeitig aber auch sicherzustellen, dass sich die Auswirkungen auf die umliegende Kulturlandschaft verträglich gestalten.

Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

GI: 0,8

SO1_{EEG}: 0,4

SO2_{EEG}: 0,5

Die GRZ wird als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die Ausweisung der GRZ richtet sich in den GI nach den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl wurde gewählt, um ausreichend Spielraum für die funktionale und gestalterische Ausführung der erforderlichen Gebäude zu ermöglichen. Die GRZ in den SO1_{EEG} und SO2_{EEG} ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Photovoltaikmodule auf den Boden sowie den erforderlichen Nebenanlagen. In den SO2_{EEG} sind in Kombination mit den PV-Anlagen auch Windenergieanlagen zulässig, weshalb die zulässige GRZ mit 0,5 festgesetzt wird.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**Bauweise**

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO im GI eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die abweichende Festsetzung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, nach der auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, trägt den speziellen Anforderungen von Industrie- und Gewerbebauten Rechnung. Diese benötigen oft großflächige Hallen- oder Produktionsgebäude, deren Funktionalität durch die Beschränkung auf 50 m Gebäudelänge erheblich eingeschränkt würde. Die Festsetzung ermöglicht somit eine praxisgerechte Nutzung und fördert eine wirtschaftliche Bebauung innerhalb des GI, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung zu gefährden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im GI ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GI sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der § 12 und § 14 BauNVO unzulässig.

Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung, einschließlich Stellflächen, sowie erforderliche brandschutztechnische Anlagen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen dient der städtebaulichen Ordnung und soll eine klare Strukturierung des Industriegebietes gewährleisten. Sie trägt dazu bei, eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen, Funktionsabläufe innerhalb der Grundstücke zu optimieren und Konflikte mit benachbarten Nutzungen, Verkehrsflächen oder technischen Infrastrukturen zu vermeiden.

Die Unzulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen stellt sicher, dass diese untergeordneten baulichen Nutzungen nicht zu einer unkontrollierten Flächeninanspruchnahme oder optischen Unruhe im nicht überbaubaren Bereich führen.

Gleichzeitig wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter funktionaler Anlagen außerhalb der Baugrenzen – wie Einfriedungen, Erschließungswege, Stellflächen, brandschutztechnische Einrichtungen oder Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung – die notwendige technische und funktionale Infrastruktur gewährleistet. Diese differenzierte Regelung ermöglicht einen sinnvollen Ausgleich zwischen städtebaulicher Ordnung und der praktischen Nutzbarkeit der Grundstücke für industrielle Zwecke.

5.1.4 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßen(begleit)grün und Sickermulden umfassen. Auch für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Dämme, Böschungen und Stützmauern werden in der Regel in die Verkehrsflächenfestsetzung einbezogen. Da die Straßenverkehrsflächen lediglich nachrichtlich übernommen werden, erfolgt keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche.

5.1.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

Freileitungen sind unzulässig.

Der Ausschluss von Freileitungen dient dem Schutz des Landschaftsbildes und der Sichtachsen zur UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg. Zudem verbessert die unterirdische

Leitungsführung die gestalterische Integration in den Energiepark, erhöht die Betriebssicherheit und reduziert Nutzungskonflikte. Dadurch wird das Vorhaben städtebaulich verträglicher und flächeneffizienter umgesetzt.

5.1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen, zurückzuhalten oder über die obere Bodenschicht flächenmäßig zu versickern.

Die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine Niederschlagsversickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf belasteten Flächen ist nicht zulässig.

Die Festsetzung zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken fördert die nachhaltige Nutzung des Regenwassers, unterstützt die Grundwasserneubildung und reduziert Überflutungsrisiken. Die Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser ist wichtig, da Schmutzwasser zentral behandelt werden muss, während Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern oder zurückgehalten werden kann. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung stellt sicher, dass die Umweltauswirkungen geprüft werden. Auf belasteten Flächen ist eine Versickerung nicht zulässig, um die Kontamination des Grundwassers zu vermeiden.

5.1.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten

Dächer von Gebäuden und Nebengebäuden sind ausschließlich als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig.

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Auf Dächern angebrachte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern mit einer maximalen Dachneigung von 10° dient der städtebaulichen Einordnung der baulichen Anlagen in das landschaftlich sensible Umfeld. Insbesondere oberhalb einer Wandhöhe von 10 m

gewährleisten Flachdächer eine reduzierte visuelle Wirkung der Gebäude und tragen zur Wahrung der Fernwirkungen und Sichtbeziehungen – insbesondere in Richtung der UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg – bei.

Das Verbot glänzender Dacheindeckungen reduziert störende Reflexionen und Blendwirkungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Einsatz technischer Infrastruktur und möglichen Sichtachsen.

Die ausdrückliche Zulässigkeit von PV- und Solaranlagen auf Dächern unterstützt die klimapolitischen Ziele des Vorhabens und die angestrebte Nutzung Erneuerbarer Energien, ohne dabei das gestalterische Gesamtkonzept zu beeinträchtigen.

5.2.2 Fassaden

Grelle, glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche an Fassaden sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Die Festsetzung, grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Anstriche an Fassaden auszuschließen, dient dem Schutz des Landschaftsbildes sowie der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen – insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg und deren geschützte Sichtachsen.

Reflektierende oder grelle Fassaden können zu störenden Blendwirkungen führen und die harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in die offene Kulturlandschaft beeinträchtigen. Die Regelung trägt somit zur landschaftsverträglichen Gestaltung des Vorhabens bei und unterstützt ein zurückhaltendes, funktionales Erscheinungsbild technischer Bauwerke im Außenbereich.

5.2.3 Einfriedungen

Zur Umgrenzung des Betriebsgeländes sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun zulässig. Ausnahmen von der zulässigen Höhe von Einfriedungen sind bei betrieblichen Erfordernissen zulässig.

Die Festsetzung erlaubt Einfriedungen bis zu 2 m Höhe in Form von Maschendraht-, Industrie- oder Stabgitterzäunen, um den notwendigen Schutz und die klare Abgrenzung der betrieblichen Grundstücke zu gewährleisten. Solche Zaunanlagen entsprechen den funktionalen Anforderungen an Sicherheit, Zutrittskontrolle und Betriebsschutz in einem gewerblich-industriellen Umfeld. Gleichzeitig fügen sich diese Zauntypen durch ihre Transparenz und schlichte Gestaltung unaufdringlich in das Gesamtbild ein. Ausnahmsweise zulässig sind auch Einfriedungen >2 m, sofern dies aus betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen erforderlich ist.

5.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Fahnen sowie Fahnenmasten sind zulässig.

Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Fahrzeuge im Straßen- und Schienenbereich nicht geblendet werden können.

Die Festsetzungen dienen einer geordneten, standortbezogenen Werbegestaltung. Durch die Beschränkung auf ortsbezogene Werbung in Form von Firmenlogos und -namen sowie den Ausschluss auffälliger Licht- und Bewegungseffekte wird das Erscheinungsbild beruhigt, die Verkehrssicherheit gewahrt und Lichtimmissionen vermieden.

5.2.5 Äußere Gestaltung von Windenergieanlagen

Windenergieanlagen sind nur mit einem geschlossenen Mast, einem Rotor und drei Rotorblättern zulässig.

Windenergieanlagen sind - mit Ausnahme der vorgeschriebenen Kennzeichnungen als Luftfahrthindernisse - in hellgrau mit matt bis mittelstark reflektierenden Glanzgraden zu gestalten. Davon ausgenommen ist die Beschriftung der Gondel (Anlagenhersteller mit Firmenlogo, Betreibername mit Logo und Anlagentyp). Die Aufschriften dürfen keine reflektierende und fluoreszierende Wirkung haben oder beleuchtet werden. Darüber hinaus gehende Werbung oder Fremdwerbung ist unzulässig.

Eine aktive (Eigenbeleuchtung) und passive Beleuchtung (Anstrahlen) der Windenergieanlagen und ihrer baulichen Nebenanlagen ist unzulässig. Eine Tages- und Nachtkennzeichnung der Anlagen als Luftfahrthindernis ist zulässig. Die Schaltzeiten und Blinkfolgen sind für alle Windenergieanlagen einheitlich zu gestalten. Die Anlagen sind mit einer bedarfsgerechten Nachtkennzeichnung zu versehen.

Die Windenergieanlagen sind mit Sichtweitenmessgeräten auszustatten, welche die für die notwendige Kennzeichnung erforderlichen Lichtstärken nach tatsächlichem Bedarf regeln.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Windenergieanlagen dient der Minimierung von visuellen Beeinträchtigungen. Die Vorgabe eines geschlossenen Mastes mit drei Rotorblättern entspricht modernen Standards und sorgt für ein harmonisches Erscheinungsbild. Die Wahl der hellgrauen, matten Oberflächen reduziert Blendwirkungen, während Beschriftungen auf notwendige Informationen beschränkt werden, um das optische Erscheinungsbild zu vereinfachen.

Die Begrenzung von Beleuchtung auf eine bedarfsgerechte Nachtkennzeichnung minimiert Lichtverschmutzung und gewährleistet gleichzeitig die notwendige Sicherheit. Sichtweitenmessgeräte steuern die Lichtintensität entsprechend den Anforderungen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserrechtliche Bestimmungen

Gemäß § 79b WG LSA ist der Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage vorschreibt oder eine zentrale Entsorgung notwendig ist, um das Allgemeinwohl zu schützen. Grundstückseigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, wenn das Wasser schadlos beseitigt wird und keine wasserwirtschaftlichen Gründe dagegensprechen. Öffentliche Verkehrsanlagen sind für die Entwässerung ihrer eigenen Anlagen verantwortlich.

Weitere relevante Vorgaben und Inhalte anderer Fachplanungen werden im weiteren Verfahrensablauf nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.4 Hinweise

In den Textlichen Festsetzungen (Planteil B – Hinweise) werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise gegeben. Die Hinweise dienen der umfassenden Information des Bauherrn.

Quellen

Rechtliche Grundlagen

- /1/ BAUGB | BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- /2/ BAUNVO | VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- /3/ BAUO LSA | BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).
- /4/ BIMSCHG | GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- /5/ KVG LSA | KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128).
- /6/ LENTWG LSA | LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), Inhaltsübersicht, §§ 2 und 27 geändert, §§ 4a, 9a und Anlage neu eingefügt, § 23 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23).
- /7/ STRG LSA | STRASSENGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).

Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

- /1/ MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND DIGITALES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (HRSG.) 2024: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes. URL: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans> [letzter Zugriff: 19.03.2025].
- /2/ MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND DIGITALES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (HRSG.) 2024: Landesportal Sachsen-Anhalt. URL: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/amtliches-raumordnungs-informationssystem> [letzter Zugriff: 17.04.2025].
- /3/ MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT (HRSG.) 2011: Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010. Verfügbar unter: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan-2010> [letzter Zugriff: 19.03.2025].
- /4/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2009: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Verfügbar unter: [https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-\(repharz\).html](https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-(repharz).html) [letzter Zugriff 19.03.2025].
- /5/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2010: 1. des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz "Reduzierung des Vorranggebietes für Landwirtschaft "Nördliches Harzvorland" im Bereich Quedlinburg/Nordost. Verfügbar unter: [https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-\(repharz\).html](https://www.rpgharz.de/seite/241777/regionalplan-harz-2009-(repharz).html) [letzter Zugriff 19.03.2025].
- /6/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2023: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz. Verfügbar unter: <https://www.rpgharz.de/seite/242234/projekte-zur-regionalentwicklung.html> [letzter Zugriff: 24.03.2025].
- /7/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2018: Sachlicher Teilplanes "Zentralörtliche Gliederung". Verfügbar unter: <https://www.rpgharz.de/seite/360324/sachlicher-teilplan-zentral%C3%B6rtliche-gliederung.html> [letzter Zugriff: 19.03.2025].
- /8/ /7/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2015: Aufstellungsbeschluss Sachlicher Teilplan "Erneuerbare Energien - Windenergienutzung". Verfügbar unter: https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/54d58b379f010a5844746cf65bd6a16c150628/kk-wind_2018-19__rv-beschluss__pdf-abgabe_.pdf [letzter Zugriff: 13.05.2025].
- /9/ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (HRSG.) 2018: Kriterienkataloges-Wind 2018/19. Verfügbar unter: <https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/54d58b379f010a584474>

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 31 von 35

- 6cf65bd6a16c150628/kk-wind_2018-19__rv-beschluss__pdf-abgabe_.pdf [letzter Zugriff [13.05.2025].
- /10/ WELTERBESTADT QUEDLINBURG (HRSG.) 1998: Flächennutzungsplan der Stadt Welterbestadt Quedlinburg, Bad Suderode und der Stadt Gernrode. Verfügbar unter: <https://www.quedlinburg.de/Bauen-Umwelt-und-Verkehr/Stadtplanung/FI%C3%A4chennutzungsplan/> [letzter Zugriff: 20.03.2025].
- /11/ WELTERBESTADT QUEDLINBURG (HRSG.) 2013: Sichtachsenanalyse, UNESCO-Welterbe Quedlinburg Stiftskirche, Schloss und Altstadt. Verfügbar unter: <https://www.quedlinburg.de/Unsere-Stadt/Welterbe/Managementplan/> [letzter Zugriff: 07.04.2025].
- /12/ WELTERBESTADT QUEDLINBURG (HRSG.) 2013: Welterbemanagementplan <https://www.quedlinburg.de/Unsere-Stadt/Welterbe/Managementplan/> [letzter Zugriff: 07.04.2025].

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 32 von 35

Anlagen**Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zukunftsprojekt Morgenrot"**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilweise/vollständig	Teilfläche
Quedlinburg	56	1	teilweise	1
Quedlinburg	56	2	vollständig	1
Quedlinburg	56	3	vollständig	1
Quedlinburg	56	4	vollständig	1
Quedlinburg	56	5	vollständig	1
Quedlinburg	56	8	vollständig	1
Quedlinburg	56	9	vollständig	1
Quedlinburg	56	10	vollständig	1
Quedlinburg	56	11	vollständig	1
Quedlinburg	56	12	vollständig	1
Quedlinburg	56	13	vollständig	1
Quedlinburg	56	14	vollständig	1
Quedlinburg	56	15	vollständig	1
Quedlinburg	56	16	vollständig	1
Quedlinburg	56	17	vollständig	1
Quedlinburg	56	18	vollständig	1
Quedlinburg	56	19	vollständig	1
Quedlinburg	56	20	vollständig	1
Quedlinburg	56	21	vollständig	1
Quedlinburg	56	22	vollständig	1
Quedlinburg	56	23	vollständig	1
Quedlinburg	56	24	vollständig	1
Quedlinburg	56	25	vollständig	1
Quedlinburg	56	26	vollständig	1
Quedlinburg	56	27	vollständig	1
Quedlinburg	56	28	vollständig	1
Quedlinburg	56	31	vollständig	1
Quedlinburg	56	32	vollständig	1
Quedlinburg	56	33	vollständig	1

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 33 von 35

Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilweise/vollständig	Teilfläche
Quedlinburg	56	34	vollständig	1
Quedlinburg	56	35	vollständig	1
Quedlinburg	56	36	vollständig	1
Quedlinburg	56	37	vollständig	1
Quedlinburg	56	38	vollständig	1
Quedlinburg	56	39	vollständig	1
Quedlinburg	56	40	vollständig	1
Quedlinburg	56	41	vollständig	1
Quedlinburg	56	42	vollständig	1
Quedlinburg	56	43	vollständig	1
Quedlinburg	56	44	vollständig	1
Quedlinburg	56	45	vollständig	1
Quedlinburg	56	46	teilweise	1
Quedlinburg	56	47	teilweise	1
Quedlinburg	56	48	teilweise	1
Quedlinburg	56	49	vollständig	1
Quedlinburg	56	50	vollständig	1
Quedlinburg	56	51	vollständig	1
Quedlinburg	56	52	vollständig	1
Quedlinburg	56	53	vollständig	1
Quedlinburg	56	54	vollständig	1
Quedlinburg	56	55	vollständig	1
Quedlinburg	56	56	vollständig	1
Quedlinburg	56	58	vollständig	1
Quedlinburg	56	59	vollständig	1
Quedlinburg	56	60	vollständig	1
Quedlinburg	56	61	vollständig	1
Quedlinburg	56	62	vollständig	1
Quedlinburg	56	63	vollständig	1
Quedlinburg	56	132	vollständig	1
Quedlinburg	56	133	vollständig	1

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 34 von 35

Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilweise/vollständig	Teilfläche
Quedlinburg	58	10	vollständig	3
Quedlinburg	58	22	teilweise	3
Quedlinburg	58	28	teilweise	3
Quedlinburg	58	30	teilweise	3
Quedlinburg	58	31	teilweise	3
Quedlinburg	58	36	teilweise	3
Quedlinburg	58	38	vollständig	3
Quedlinburg	58	40	vollständig	3
Quedlinburg	59	42	teilweise	2
Quedlinburg	59	44	teilweise	2
Quedlinburg	59	46	teilweise	2
Quedlinburg	59	47	teilweise	2
Quedlinburg	59	49	teilweise	2
Quedlinburg	59	50	teilweise	2
Quedlinburg	59	51	vollständig	2
Quedlinburg	59	52	teilweise	2
Quedlinburg	59	54	teilweise	2
Quedlinburg	59	55	teilweise	2
Quedlinburg	59	56	teilweise	2
Quedlinburg	59	57	vollständig	2
Quedlinburg	59	58	vollständig	2
Quedlinburg	59	59	vollständig	2
Quedlinburg	59	60	vollständig	2
Quedlinburg	59	61	vollständig	2
Quedlinburg	59	62	vollständig	2
Quedlinburg	59	63	vollständig	2
Quedlinburg	59	64	vollständig	2
Quedlinburg	59	65	vollständig	2
Quedlinburg	59	67	vollständig	2
Quedlinburg	59	68	vollständig	2
Quedlinburg	59	74	teilweise	2

Begründung

Fassung vom 23.05.2025

Seite 35 von 35

Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilweise/vollständig	Teilfläche
Quedlinburg	59	76	teilweise	2
Quedlinburg	59	78	vollständig	2
Quedlinburg	60	5	teilweise	2
Quedlinburg	60	7	vollständig	2
Quedlinburg	60	8	vollständig	2
Quedlinburg	60	9	vollständig	2
Quedlinburg	60	10	vollständig	2
Quedlinburg	60	11	vollständig	2
Quedlinburg	60	12	vollständig	2
Quedlinburg	60	13	vollständig	2
Quedlinburg	60	14	vollständig	2
Quedlinburg	60	15	vollständig	2
Quedlinburg	60	16	vollständig	2
Quedlinburg	60	17	vollständig	2
Quedlinburg	60	18	vollständig	2
Quedlinburg	60	19	vollständig	2
Quedlinburg	60	20	vollständig	2
Quedlinburg	60	21	vollständig	2
Quedlinburg	60	22	vollständig	2
Quedlinburg	60	23	vollständig	2
Quedlinburg	60	24	vollständig	2
Quedlinburg	60	25	vollständig	2
Quedlinburg	60	26	vollständig	2
Quedlinburg	60	27	vollständig	2
Quedlinburg	60	28	vollständig	2
Quedlinburg	60	68	vollständig	2
Quedlinburg	60	73	vollständig	2