



Welterbestadt Quedlinburg - Landkreis Harz

Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg mit den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode

Begründung Teil 2: Umweltbericht

(Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 15.01.2021 sind in grüner Schrift hervorgehoben)

(Änderungen seit dem 30.09.2022 sind in brauner Schrift hervorgehoben)

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 4a(3) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung Teil 1:	02.08.2016	15.01.2021	28.09.2022	
Begründung Teil 2:	31.01.2017	15.01.2021	28.09.2022	
Plan:	02.08.2016	15.01.2021	28.09.2022 (Ausschnitte)	

Die Erstellung des Umweltberichtes wurde mit Mitteln des Programms „Sachsen-Anhalt REGIO“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt gefördert.



SACHSEN-ANHALT



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (3943) 203 95 90
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. K. Völckers
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen, L. Marscholik (B. A.)
Dr.- Ing. S. Strohmeier (fachl. Begleitung)

INHALT

TEIL 2: UMWELTBERICHT	6
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes	6
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	6
2.1 Vorgaben aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien.....	6
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a mit Bodenschutzklausel.....	6
2.1.2 Naturschutzgesetzgebung	8
2.1.3 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts	8
2.1.4 Immissionsschutz	9
2.2 Fachplanungen.....	10
2.2.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2010)	10
2.2.2 Regionaler Entwicklungsplanung für die Planungsregion Harz 2009	11
2.2.3 Regionales Kulturlandschaftskonzept	13
2.2.4 Landschaftsrahmenplan	14
2.3 Weitere Vorgaben.....	14
2.3.1 Baumschutzsatzung	14
2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope	14
3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen.....	15
3.1 Teilfläche 1.2	17
3.1.1 Flächendarstellung	17
3.1.2 Bewertung der Schutzgüter	17
3.1.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	19
3.2 Teilfläche 1.2 a	19
3.2.1 Flächendarstellung	19
3.2.2 Bewertung der Schutzgüter	20
3.2.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	22
3.3 Teilfläche 1.4.....	22
3.3.1 Flächendarstellung	22
3.3.2 Bewertung der Schutzgüter	23
3.3.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	25
3.4 Teilfläche 1.5.....	25
3.4.1 Flächendarstellung	25
3.4.2 Bewertung der Schutzgüter	26
3.4.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	28
3.5 Teilfläche 1.6.....	28
3.5.1 Flächendarstellung	28
3.5.2 Bewertung der Schutzgüter	29
3.5.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA.....	31

3.6	Teilfläche 1.9	31
3.6.1	Flächendarstellung	31
3.6.2	Bewertung der Schutzgüter	32
3.6.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	34
3.7	Teilfläche 1.13	34
3.7.1	Flächendarstellung	34
3.7.2	Bewertung der Schutzgüter	35
3.7.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	36
3.8	Teilfläche 1.14	36
3.8.1	Flächendarstellung	36
3.8.2	Bewertung der Schutzgüter	37
3.8.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	39
3.9	Teilfläche 1.15	39
3.9.1	Flächendarstellung	39
3.9.2	Bewertung der Schutzgüter	40
3.9.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	41
3.10	Teilfläche 1.22	41
3.10.1	Flächendarstellung	41
3.10.2	Bewertung der Schutzgüter	42
3.10.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	44
3.11	Teilfläche 1.25	44
3.11.1	Flächendarstellung	44
3.11.2	Bewertung der Schutzgüter	45
3.11.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	47
3.12	Teilfläche 1.37	47
3.12.1	Flächendarstellung	47
3.12.2	Bewertung der Schutzgüter	48
3.12.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	50
3.13	Teilfläche 1.40	50
3.13.1	Flächendarstellung	50
3.13.2	Bewertung der Schutzgüter	51
3.13.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	52
3.14	Teilfläche 1.41	53
3.14.1	Flächendarstellung	53
3.14.2	Bewertung der Schutzgüter	53
3.14.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	55
3.15	Teilfläche 1.42	55
3.15.1	Flächendarstellung	55
3.15.2	Bewertung der Schutzgüter	56
3.15.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	58

3.16	Teilfläche 1.43	58
3.16.1	Flächendarstellung	58
3.16.2	Bewertung der Schutzgüter	60
3.16.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	62
3.17	Teilfläche 1.45	62
3.17.1	Flächendarstellung	62
3.17.2	Bewertung der Schutzgüter	64
3.17.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	66
3.18	Teilfläche 2.2	67
3.18.1	Flächendarstellung	67
3.18.2	Bewertung der Schutzgüter	68
3.18.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	69
3.19	Teilfläche 3.1	70
3.19.1	Flächendarstellung	70
3.19.2	Bewertung der Schutzgüter	71
3.19.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	72
3.20	Teilfläche 3.3	73
3.20.1	Flächendarstellung	73
3.20.2	Bewertung der Schutzgüter	73
3.20.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	75
3.21	Teilfläche 3.11	75
3.21.1	Flächendarstellung	75
3.21.2	Bewertung der Schutzgüter	76
3.21.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	77
3.22	Teilfläche 3.24	78
3.22.1	Flächendarstellung	78
3.22.2	Bewertung der Schutzgüter	79
3.22.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	80
3.23	Teilfläche 3.25	81
3.23.1	Flächendarstellung	81
3.23.2	Bewertung der Schutzgüter	82
3.23.3	Ausgleichsverfahren nach dem Biotopwertverfahren LSA	84
3.24	Teilfläche 4.1	85
3.24.1	Flächendarstellung	85
3.24.2	Bewertung der Schutzgüter	85
3.24.3	Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA	87
4	Wechselwirkungen	87
5	Überschlägige Eingriffsermittlung.....	87
6	Entwicklungsprognosen	93
6.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	93
6.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	94

7	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	95
8	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	95
9	Zusätzliche Angaben	100
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	100
9.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	100
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	100

Fotos:

infraplan GmbH

Luftbilder:

© Google Maps, abgerufen am 16.06.2020, für Teilflächen 1.43 und 3.24 abgerufen am 12.01.2021,

für Teilfläche 1.5 abgerufen am 29.09.2021

für Teilfläche 1.2 a, 1.45 und 3.25 abgerufen am 29.08.2022

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschrieben werden.

Der Umweltbericht (entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB) ist unverzichtbarer Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. In ihm werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammengefasst und dargelegt: Er zeigt die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen auf.

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 und 4 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Vorgaben aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a mit Bodenschutzklausel

Mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden. Mit dem Umweltbericht werden diese Belange untersucht und bewertet.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der EG Welterbestadt Quedlinburg insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da nur für die erforderliche Entwicklung notwendige Flächen für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung dargestellt werden. Eine Entwicklung der Siedlungs- und Gewerbeflächen ist für Quedlinburg als Ziel in der Raumordnung verankert. Eine Umsetzung erfolgt stufenweise und nur bei konkretem Bedarf. Dagegen wurden im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen einzelne Flächen von der Siedlungsentwicklung wieder ausgenommen.

Den Forderungen des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB wird durch den Umweltbericht nachgekommen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Relevanz	Beachtung
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...		
a) ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	mittel	in den Kap. 3.1 bis 3.21 beurteilt
b) ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.21 beurteilt
c) ... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.21 beurteilt
d) ... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.21 beurteilt
e) ... die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	gering	in den Kap. 3.1 bis 3.21 beurteilt (Beachtung zum Umgang mit Wasser)
f) ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	gering	Bereitstellung von Flächen für Photovoltaik (s. Kap. 3.1) sowie Hinweis auf energiesparende Bauweise (s. Kap. 7)
g) ... die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	mittel	Übernahme von Daten aus vorangegangenen Planungen (s. Kap. 3.1 bis 3.21), insbesondere Schutzgebiete und geschützte Biotope
h) ... die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	keine Gebiete von der Planung betroffen
i) ... die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.	mittel	in Kap. 4 beurteilt

2.1.2 Naturschutzgesetzgebung

2.1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff wird beachtet.

Im Rahmen des Verfahrens zur Überarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes kann die Eingriffsregelung im Sinne der abgestuften Planung nur überschlägig beachtet werden, da es sich lediglich um eine vorbereitende Planung handelt (s. Kap. 4 und 6). Erste Ausblicke auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch Kap. 4.1 bis 4.4 und Kap. 6 zu entnehmen. Auf der Stufe von verbindlichen Planverfahren sind die Eingriffsbilanzierung sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

2.1.2.2 Artenschutz

Mögliche Vorkommen von Arten und Gattungen an Wirbeltieren der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die strengen Schutzbestimmungen unterliegen, werden bei der Planung beachtet. Weiterhin werden auch mögliche Vorkommen von Anhangsarten entsprechend der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie von Arten der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL) beachtet. Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind im Rahmen von konkreten Planungen zu berücksichtigen.

Ein Bewertungsmaßstab ist u. a. das Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, die in den Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts aufgeführt sind. Hier ist i.d.R. eine nochmalige Prüfung in der verbindlichen Planung notwendig (z.B. Kontrolle auf Brutvögel, Feldhamster).

2.1.3 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Die Grundsätze des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) sind insbesondere für Flächendarstellungen in Gewässernähe zu berücksichtigen. Gewässer sind demnach nachhaltig zu bewirtschaften, unter anderem mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Ebenfalls sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (§ 6 WHG).

Zu den **Fließgewässern** „erster Ordnung“ (§ 2 WHG i.V.m. § 4 sowie Anlage 1 WG LSA) zählt die Bode. Als Fließgewässer „zweiter Ordnung“ (§ 5 WG LSA) gelten die Sülze, der Zapfenbach, der Tränkegraben, der Bicklingsbach, der Wellbach, der Quarmbach, der Hagentalbach sowie der Kaltetalbach. Dazu kommen das Mühlgrabensystem in der Kernstadt Quedlinburg, weitere Fließgewässer sowie verschiedene, in den Ortsteilen oder siedlungsnah gelegene Teiche. **Überschwemmungsgebiete** sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 WHG). In Überschwemmungsgebieten darf gemäß § 78 WHG nicht gebaut werden und es gibt weitere Nutzungseinschränkungen, damit der Wasserabfluss nicht behindert und Bodenabschwemmungen vermieden werden. Größere Überschwemmungsbereiche sind im Nordosten und Südwesten der Kernstadt Quedlinburg vorhanden. Zum Schutz dieser Bereiche sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 78 WHG nachrichtlich in den FNP übernommen worden.

2.1.4 Immissionsschutz

Als grundlegendes Gesetz zum Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Zur Umsetzung dienen verschiedene Regelwerke, die in konkreten Verfahren angewandt werden (z.B. DIN 18.005 und TA-Lärm).

In den Ortsteilen der EG Welterbestadt Quedlinburg besteht überwiegend bereits eine räumliche Trennung zwischen Wohn- und Gewerbe-/Industriebereichen. Dies führt schon zu einer Immissionsschutzwirkung auf die Wohngebiete. Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird diese räumliche Abgrenzung beibehalten. Neue Gewerbe- und Industriegebiete werden als Erweiterung der bereits bestehenden Bereiche dargestellt und halten damit ebenfalls Abstand zu den Wohnbereichen.

Der Immissionsschutz wird weiterhin dadurch unterstützt, dass bei neu dargestellten Wohngebieten zusätzliche Abstandsflächen zu immissionsschutzrelevanten Bereichen (z.B. Bahnanlagen) vorgesehen sind.

2.1.4.1 Luftreinhaltung

Um vermeidbare erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszuschließen, sind die Grenzwerte der **TA-Luft (2002)**, vor allem im Kontakt zur Wohnbebauung, einzuhalten und im Einzelfall zu prüfen. Sie dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

2.1.4.2 Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung die Orientierungswerte der **DIN 18.005 („Schallschutz im Städtebau“ 1998)** einzuhalten. Eine konkrete Beurteilung hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

in allgemeinen Wohngebieten und Campingplatzgebieten	tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. 40 dB(A)
in Dorf- und Mischgebieten	tags 60 dB(A) nachts 50 bzw. 45 dB(A)
in Friedhöfen, Kleingartenanlage und Parkanlagen	tags u. nachts 55 dB(A)
in Kern- und Gewerbegebieten	tags 65 dB(A) nachts 55 bzw. 50 dB(A)
sonst. Sondergebiete (soweit sie schutzbedürftig sind) je nach Gebietsart	tags 45-65 dB(A) nachts 35-65 dB(A)
in Industriegebieten	kein Wert angegeben (TA-Lärm: tags u. nachts 70 dB(A))
in Urbanen Gebieten	kein Wert angegeben (TA-Lärm: tags 63 dB(A) nachts 48 dB(A))

Bei Gewerbelärm ist die **TA-Lärm (2017)** zu beachten. Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gibt Immissionsrichtwerte vor, die für die in Bebauungsplänen festgesetzten Flächen für Gebiete und Einrichtungen maßgeblich sind.

Zudem sind als Regelwerke die **16. Bundesimmissionsschutzverordnung** im Bereich Straßen-/ Schienenverkehr sowie die **18. Bundesimmissionsschutzverordnung** im Bereich des Sportlärms. Ebenfalls sind die **Freizeitlärm-Richtlinie** (z.B. für Spielplätze oder Freizeitparks) sowie die **Verkehrslärmschutzrichtlinien** in Bezug auf Straßenverkehr zu beachten.

Eine konkrete Beurteilung hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2010)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP) werden folgende umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet getroffen (Planausschnitt s. Teil 1, Kap. 3.1.1 „Landesentwicklungsplan“):

Im Süden der Welterbestadt Quedlinburg befindet sich ein Teilbereich des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrands“. Das Gebiet dient insbesondere dem Schutz und der Erhaltung großer zusammenhängender Komplexe verschiedener naturnaher Buchenwaldgesellschaften, bachbegleitender Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenreste (s. Kap. 4.1.1 LEP).

Im nordwestlichen Gemeindegebiet sind zwei kleinere Teilbereiche des sich außerhalb fortsetzenden Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Waldinseln im nördlichen Harzvorland“ festgelegt. Als Verbreitungszentrum u. a. des Rotmilans und als Brutstätten weiterer Greifvögel sind die naturnahen Restwälder im nördlichen Harzvorland von herausragender Bedeutung. Die Ackerlandschaften in der Umgebung dienen den Vögeln als Nahrungsgebiete (s. Z 120 LEP).

Nordöstlich der Kernstadt Quedlinburg ist der Bereich des Bode-Tales als Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen. Dies sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (s. Kap. 4.1.2 LEP).

Der nördliche Bereich der Einheitsgemeinde ist überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ definiert. Dabei soll die Landwirtschaft als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden. Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (s. Kap. 4.2.1 LEP).

Fast das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Quedlinburg ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ festgelegt, da der Harz mit den wichtigsten Bereichen des Natur- und Aktivtourismus sowie einem vielfältigen kulturtouristischen Angebot die wichtigste Tourismusregion des Landes

darstellt. Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und weiter ausgebaut werden (s. Z 144 LEP).

Die Planungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Ziele der Landesplanung (s. Teil 1, Kap. 3.1.3 „Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung“).

2.2.2 Regionaler Entwicklungsplanung für die Planungsregion Harz 2009

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REPHarz) trifft folgende umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet (Planausschnitt s. Teil 1, Kap. 3.1.2 „Regionaler Entwicklungsplan“):

Nordöstlich und südwestlich von Quedlinburg befindet sich im Verlauf der Bode das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Bode“. Zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung sind diese Gebiete von Neubebauung freizuhalten (s. Kap. 4.3.1 REPHarz). Das südliche Gemeindegebiet liegt zudem im Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Selke“.

Das Vorranggebiet zur Wassergewinnung „Quedlinburg/Brühl“ grenzt südwestlich an die Kernstadt Quedlinburg an und setzt sich über die Gemeindegrenze hinaus fort. Da diese Gebiete eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwassergewinnung besitzen, sind Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, unzulässig (s. Kap. 4.3.2 REPHarz).

Innerhalb der Einheitsgemeinde sind mehrere Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt (s. Kap. 4.3.3 REPHarz):

- An der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes befindet sich das Gebiet „Heidberg bei Münchenhof“, das dem Erhalt eines trockenwarmen Standortes mit Vorkommen gefährdeter Pflanzen und Tierarten sowie geomorphologisch interessanter Bereiche dient.
- Im Nordwesten ragt das Gebiet „Harslebener Berge – Steinholz“ in das Gemeindegebiet. Es dient vor allem dem Erhalt artenreicher Trocken- und Halbtrockenrasenstandorte und wärmegetönter Laubwaldstandorte.
- Nordwestlich des OT Stadt Gernrode befindet sich das Gebiet „Münchenberg bei Stecklenberg“. Es dient dem Schutz eines besonderen Niederwaldes und damit verbundenen wertvollen Halbtrockenrasen.
- An der südwestlichen Gemeindegrenze befindet sich das Gebiet „Spaltenmoor bei Friedrichsbrunn“. In dem Gebiet sollen insbesondere seltene Erlenbruchwälder und eine Buchenaltholzbestockung sowie die natürlichen Mischbaumarten Bergahorn und Traubeneiche erhalten werden.
- Im Süden des Gemeindegebietes liegt das sich außerhalb fortsetzende Gebiet „Selketal“. In diesem sollen insbesondere das Flusssystem der Selke und die begleitenden Laubwälder sowie Berg- und Feuchtwiesen geschützt werden.
- Bedeutsam im Südosten sind die „Alte Burg bei Gernrode“ zum Erhalt artenreicher Halbtrockenrasenstandorte und die aufragenden Sandsteinfelsen der „Gegensteine und Schierberge bei Ballenstedt“ zum Schutz der am Nordharzrand charakteristischen Felsbildungen.

Im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich das Vorranggebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, welches sich außerhalb nach Nordosten fortsetzt. Damit soll der für diese Region wichtige Wirtschaftszweig erhalten und gefördert werden, indem der Bereich vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert wird (s. Kap. 4.3.4 REPHarz).

Südlich der Bundesstraße B 6 (Anmerkung: ab 2019 A 36) ist das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau) „Quarzsandlagerstätte Quedlinburg/Lehof“ dargestellt. Der Bereich ist von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden (s. Kap. 4.3.5 REPHarz).

Das Wasserwerk Quedlinburg ist als regional bedeutsamer Vorrangstandort für die Wasserversorgung festgelegt (s. Kap. 4.4.3 Z4 REPHarz).

Als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen ist der Campingplatz südlich von Gernrode festgelegt. Es ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln (s. Kap. 4.4.4 REPHarz).

Entlang der Bode befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Bode“, (4.5.1 REPHarz) und ergänzt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potenziellen Überflutungsbereiche.

Nordwestlich der Kernstadt Quedlinburg reicht das Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Halberstadt/ Klus-Süd“ in das Gemeindegebiet hinein, mit dem die öffentliche Wasserversorgung langfristig gesichert werden soll. Dort ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen (s. Kap. 4.5.2 REPHarz).

Teile der Einheitsgemeinde liegen in Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Im Norden befindet sich das Gebiet "Sandsteingebiet zwischen Halberstadt und Quedlinburg", im Nordosten das Verbundsystem „Bode- und Selkeau“, im Osten „Seweckenberge bei Quedlinburg“ sowie im Süden der großflächige Bereich "Harz und Harzvorländer" (s. Kap. 4.5.3 REPHarz).

Der Norden und Osten der Einheitsgemeinde ist großflächig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, welches sich außerhalb des Gemeindegebietes fortsetzt, dargestellt. In diesem Bereich soll den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft ein höheres Gewicht beigemessen werden (s. Kap. 4.5.4 REPHarz).

Im Südwesten der Kernstadt liegt teilweise das Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung „Tonlagerstätte Quedlinburg“ (Pkt. 4.5.5 REPHarz). Hier soll eine langfristige Sicherung des Rohstoffvorkommens für die künftige wirtschaftliche Nutzung erfolgen.

Der überwiegende Teil der Welterbestadt Quedlinburg ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ festgelegt. Dort soll der Tourismus unter Beachtung der Umwelt und Sozialverträglichkeit der Vorhaben verstärkt weiterentwickelt werden. Dazu sind die Tourismus- und Erholungspotentiale und die touristische Infrastruktur so zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten, dass die gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale erhalten bleiben. Auf eine Vernetzung mit den umliegenden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung soll hingewirkt werden (s. Kap. 4.5.6 REPHarz).

Im Südwesten der Einheitsgemeinde liegt das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“ (Nr. 4.5.7 REPHarz). Das Vorbehaltsgebiet ist wegen seiner bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft auch Teil des ökologischen Verbundsystems. Die großräumige Schutz- und Erholungsfunktion des Waldgebietes ist im Zuge der Bewirtschaftung sicherzustellen.

Südöstlich der Kernstadt Quedlinburg ist ein sich außerhalb der Einheitsgemeinde fortsetzendes Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung dargestellt. Das „Gebiet um den Bicklingsbach“ stellt einen Suchraum für die Anhebung des erheblich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Waldanteils dar (s. Kap. 4.5.8 REPHarz).

Die Planungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Ziele der Regionalplanung (s. Teil 1, Kap. 3.1.3 „Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung“).

Teilfortschreibung des REPHarz: Sachlicher Teilplan „Erneuerbarer Energie-Windenergienutzung“

Derzeit wird der „Sachliche Teilplan ‚Erneuerbare Energien – Windenergienutzung‘ erarbeitet. Zu dieser Teilfortschreibung des REPHarz liegt der „Kriterienkatalog-Wind der RPGHarz, Stand 2018/19 (KK-Wind 2018/19)“ vor.

Unter Anwendung der darin genannten Hauptkriterien ergibt die vorgenommene Eignungsprüfung, dass im Plangebiet des Flächennutzungsplanes keine Eignungsflächen für die Nutzung der Windenergie bestehen.

2.2.3 Regionales Kulturlandschaftskonzept

Mit dem Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz werden vorhandene Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und Konzepte zu ihrer Weiterentwicklung dargestellt. Insgesamt sind die bestehenden Kulturlandschaften als Identifikations- und Erholungsräume zu stärken und vor einer Überformung bzw. Beeinträchtigung zu bewahren. Dem landschaftsgerechten Bauen mit landschaftstypischen Baumerkmalen ist mehr Aufmerksamkeit und Förderung zu gewähren.

Für den nordwestlichen und südöstlichen, überwiegend siedlungsfreien Teil im Bereich der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg werden als Ziele der Erhalt und Schutz der Kulturlandschaftseinheit mit ihren markanten Bergrücken und Felsbildungen, ihrem Reichtum an historischen Kulturlandschaftselementen sowie den assoziativen Bezügen genannt.

Die nordöstlich von Quedlinburg gelegene, weite siedlungsarmen Agrarlandschaft soll in ihrer Eigenart erhalten und aufgewertet werden.

Die Mittelstadt Quedlinburg soll als Zentrum im nördlichen Harzvorland weiter entwickelt werden. Dabei ist sie als urbane Kulturlandschaft mit besonderer Eigenart in ihren spezifischen Eigenschaften der historischen gewachsenen Stadtstruktur und im Stadtbild zu erhalten und zu entwickeln.

Das durch das Gemeindegebiet verlaufende Bodetal soll als raumgliedernde Tallandschaft in seiner Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden.

Die westlich und östlich des OT Quarmbeck gelegenen Landschaftsbereiche sollen in ihrer besonderen Eigenart als kleinräumig gegliederte Landschaft mit markanten Bergrücken, einem Reichtum an historischen Kulturlandschaftselementen und assoziativen Bezügen erhalten und geschützt werden.

Die OT Bad Suderode und Gernrode sind als charakteristisches, das Landschaftsbild prägendes Siedlungsenemble in ihrer besonderen Eigenart zu erhalten und zu entwickeln.

Die südlich an diese Bereiche angrenzende Landschaftskulisse des nördlichen Harzrandes ist in ihrem jetzigen Landschaftscharakter zu erhalten.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Ziele des Kulturlandschaftskonzeptes berücksichtigt und unterstützt.

2.2.4 Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Harz liegt kein Landschaftsrahmenplan vor.

2.3 Weitere Vorgaben

2.3.1 Baumschutzsatzung

Seit dem 01.02.2015 ist die „Satzung über den Schutz des Baum-, Strauch- und Heckenbestandes im Gebiet der Stadt Quedlinburg mit den Ortschaften Bad Suderode und Gernrode“ (Baumschutzsatzung) rechtskräftig. In allen bauleitplanerischen Darstellungen ist danach, auch bei kleineren Bauvorhaben bzw. Nachverdichtungen, der Baumschutz zu beachten bzw. für Ersatzpflanzungen zu sorgen.

2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Schutzgebiete vorhanden:

Im Gebiet der Einheitsgemeinde sind mehrere **FFH-Gebiete** gesichert. Im Nordwesten befindet sich das Gebiet „Harslebener Berge und Steinholz nordwestlich Quedlinburg“ (STFFH 0084 LSA), das naturnahe Eichen-Hainbuchenwälder, Trocken- und Halbtrockenrasen sowie Heideflächen umfasst. Bei den „Sand-Silberscharten-Standorten bei Quedlinburg“ (STFFH 0086 LSA) handelt es sich um mehrere isolierte Gebiete mit Sandrasen und -Pionierfluren, die sowohl nordwestlich der Kernstadt Quedlinburg, als auch innerhalb des westlichen Siedlungsbereiches der Kernstadt dargestellt sind. Zudem ist die Marktkirche Quedlinburg (STFFH 0204 LSA) aufgrund Fledermausvorkommen als FFH-Gebiet festgesetzt. Der gesamte Verlauf der Bode innerhalb des Gebietes der Einheitsgemeinde ist als „Bode und Selke im Harzvorland“ (STFFH 0172 LSA) festgelegt. Westlich von Bad Suderode befindet sich das FFH-Gebiet „Münchenberg bei Stecklenburg“ (STFFH 0092 LSA), das einen durch historische Nutzung entstandenen Niederwald im Komplex mit orchideenreichen Halbtrockenrasen umfasst. Außerdem befinden sich im südlichen Randbereich des Gemeindegebietes das FFH-Gebiet „Spaltenmoor bei Friedrichsbrunn“ (STFFH 0162 LSA), das das höchste natürliche Eichenvorkommen im Harz, einmalige Buchenaltholzbestockung und seltene Erlenbruchwälder umfasst. Zudem liegen die nördlichen Randbereiche des Gebietes „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ (STFFH 0096 LSA) innerhalb des Gemeindegebietes, das ausgedehnte Laubwälder mit seltenen Vegetationsformen umfasst.

Der gesamte Teil des Gemeindegebiets südlich der OT Bad Suderode und Gernrode wird vom **Vogelschutzgebiet** „Nordöstlicher Unterharz“ (STSPA 0019 LSA) überlagert.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind 6 **Naturschutzgebiete** vollständig oder Teile davon enthalten. An der nördlichen Gemeindegrenze befindet sich das NSG „Heidberg“ (STNSG 0151), welches mehrere Grün- und Waldflächen umfasst. Ebenfalls im Norden liegt das NSG „Harslebener Berge und Steinholz“ (STNSG 0052), welches sich nach Westen in das angrenzende Gebiet der Gemeinde Harsleben fortsetzt und einen überwiegend bewaldeten Höhenzug umfasst. Das nordwestlich von Bad Suderode gelegene NSG „Münchenberg“ (STNSG 0065) beinhaltet einen bewaldeten Höhenzug. Südlich des Ortes befindet sich zudem innerhalb einer Waldfläche direkt angrenzend an die Landesstraße L 239 das NSG „Anhaltinischer Saalstein“ (STNSG 0066). An der südwestlichen Grenze des Gemeindegebietes befindet sich das NSG „Spaltenmoor“ (STNSG 0067), welches deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Spaltenmoor östlich Friedrichsbrunn“ ist. Außerdem gehören kleinere Bereiche an der südöstlichen Grenze des Gemeindegebietes zu dem NSG „Oberes Selketal“ (STNSG 0178). Das Gebiet wird vollständig vom FFH-Gebiet „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ überlagert.

Das gesamte Gemeindegebiet südlich der OT Bad Suderode und Quarmbeck ist durch das **Landschaftsschutzgebiet** „Harz und nördliches Harzvorland“ (STLSG 0032 QLB) überlagert. Zudem setzt es sich westlich und nördlich der Kernstadt fort. Dieses grenzt, bis auf kleinere Bereiche bei Quedlinburg direkt an die Siedlungsgebiete an. Östlich der Kernstadt befindet sich zudem das LSG „Seweckenberge“ (STLSG 0099 QLB), welches Acker- und Grünflächen sowie kleinere bewaldete Bereiche umfasst.

Das gesamte Gemeindegebiet südlich und westlich der Kernstadt Quedlinburg liegt innerhalb des **Naturparks** „Harz/Sachsen-Anhalt“ (STNUP 0004 LSA).

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich 21 **Naturdenkmäler**. Zum einen handelt es sich um punktuelle Denkmäler (z.B. Einzelbäume). Dazu gehören „Moorberg-Eichen“ (ND-QLB-13-001), „Schlossberg-Linden“ (ND-QLB 13-003), „Steinholz-Linden“ (ND-QLB 13-005), „Ginkgo, Bahnhofsanlage (1 Baum)“ (ND-QLB 13-011), „Findling in der Kratzensteinschen Tongrube“ (ND-QLB 13-017) und „Taubenei“ (ND-QLB 13-019). Zum anderen handelt es sich um überwiegend flächige Denkmäler (z.B. Grünflächen, Anhöhen oder besondere geologische Formationen). Dazu gehören „Grasinsel Großer Trappenberg (2 Teilflächen)“ (ND-QLB 13-013), „Sülzewiesen“ (ND-QLB 13-014), „Salzberg“ (ND-QLB 13-015), „Muschelberg (Ochsenauge)“ (ND-QLB 13-016), „Schlossbergklippen“ (ND-QLB 13-018), „Lehof einschließlich Höhe 160 (2 Teilflächen)“ (ND-QLB 13-020) und „Aufschluß Hammwarte“ (ND-QLB 13-021). Zudem sind noch zu nennen „Südhang der Altenburg“ (ND-QLB 13-024), „Lehofbruch (Kuhwiese)“ (ND-QLB 13-025), „Trog“ (ND-QLB 13-026), „Seerosenteich“ (ND-QLB 13-028), „Luftenberg“ (ND-QLB 13-031), „Feuchtgebiet zwischen Zapfenbach und Trog“ (ND-QLB 13-032), „Ölberg“ (ND-QLB 13-033) sowie „Güntermannskopf“ (ND-QLB 13-035).

Weiterhin ist eine Vielzahl an **geschützten Biotopen** gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA im Gemeindegebiet vorhanden. Auf eine detaillierte Einzeldarstellung der geschützten Biotope wird im Flächennutzungsplan verzichtet, da diese Darstellung für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes zu differenziert/kleinteilig bzw. in Überlagerung mit anderen Aussagen zu unübersichtlich wäre. Bei entsprechenden Planungen ist die Aktualität und räumliche Abgrenzung sowie die Biotopeigenschaft zu prüfen.

Im Südwesten der Kernstadt Quedlinburg befindet sich das **Wasserschutzgebiet** „Stadt Quedlinburg“ (STWSG 0162), welches sich nach Süden und Westen außerhalb des Siedlungsbereiches fortsetzt.

Die Schutzgebiete sind im Anhang dargestellt. Sie sind bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen

Das Gemeindegebiet der Welterbestadt Quedlinburg ist durch großflächige Waldgebiete im Süden sowie durch landwirtschaftliche Flächen und die Siedlungsbereiche im mittleren und nördlichen Teil des Gemeindegebietes gekennzeichnet.

Klimatisch liegen die Siedlungsteile der Einheitsgemeinde im Bereich eines trockenen und sonnenreichen Bördeklimas der „Plattenregion“ im „nördlichen Harzvorland“ bzw. am „nördlichen Harzrand“ vor dem deutlich ansteigenden „Mittelgebirgsbereich“ in Richtung Hochharz.

Der nördliche Teil ist durch die dort zentral gelegene Welterbestadt Quedlinburg geprägt. Neben dem weiträumigen Ackerbau auf Lössboden sind auch kleinere bewaldete Höhenzüge für den Bereich markant. Zerschneidungswirkung hat in diesem Bereich die vierspurige Autobahn (A 36), die nördlich der Kernstadt Quedlinburg verläuft. Der mittlere Teil des Gemeindegebietes ist durch die beiden Ortsteile

Bad Suderode und Gernrode geprägt. Sie bilden durch ihre Lage am Harzrand den Übergang vom überwiegend agrarisch genutzten Vorharzbereich zum montan bzw. submontan geprägten Mittelharz mit seinen weiträumig bewaldeten Flächen. Im Süden dominieren ausgedehnte und geschlossene Laubmischwälder und Fichtenforste. Diese haben sowohl aus Sicht des Naturschutzes als auch für Tourismus und Erholung eine hohe Bedeutung. Größter Fluss im Planungsraum ist die Bode. Weiterhin gibt es neben dem Quarmbach und dem Wellbach eine Vielzahl von kleineren Bächen im südlichen Teil des Gemeindegebietes. Innerhalb des Gemeindegebietes ist eine Vielzahl von Flächen durch kleinere oder größere Schutzgebiete überlagert. Dazu gehören u.a. sieben FFH-Gebiete, 6 Naturschutzgebiete und 21 Naturdenkmäler (s. [Kap. 2.2.5](#)). Zudem liegen weite Teile insbesondere des südlichen Gemeindegebietes innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebiets „Harz und nördliches Harzvorland“, des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“ und des Vogelschutzgebietes „Nordöstlicher Unterharz“. Weiterhin befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes ein Wasserschutzgebiet sowie eine Vielzahl geschützter Biotopen gemäß § 30 BNatSchG.

Mit der Überarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg werden die bestehenden hochwertigen bzw. geschützten Bereiche in ihrer Flächendarstellung übernommen (z.B. Waldflächen, Flusslauf der Bode, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark). Die Siedlungsbereiche sowie überörtlichen Verkehrswege und Bahnanlagen werden im Wesentlichen entsprechend des tatsächlichen Bestandes und den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne übernommen. Hierfür ergeben sich durch den neuen Flächennutzungsplan keine Umweltauswirkungen, da kein neuer Eingriff vorbereitet wird. Im bestehenden Siedlungsbereich können Flächen wie bisher gem. § 34 BauGB bzw. mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung weiterentwickelt werden (Flächen unter 20.000 qm überbaubarer Fläche).

Auch für Flächen, die größer und unbebaut sind, für die aber bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird durch den Flächennutzungsplan kein Eingriff vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne wurden die Umweltauswirkungen bereits untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

In einigen Fällen wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung bzw. durch die Änderung von Baugebiet in Grünfläche, Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft das bauliche Maß verringert. Dabei handelt es sich um eine Aufwertung, die mit positiven Umweltauswirkungen verbunden und somit nicht prüfungsrelevant ist. Diese Flächen tragen zur ökologischen Ausgewogenheit in der Gesamtbilanz des Flächennutzungsplanes bei.

Die Umweltauswirkungen werden daher im Folgenden lediglich für die Flächen untersucht, die neue Bauflächen über 5.000 m² vorbereiten. Dabei handelt es sich um die Teilflächen 1.2, [1.2 a](#), 1.4 bis 1.6, 1.9, 1.13 bis 1.15, 1.22, 1.25, 1.37, 1.40, 1.41, 1.43, [1.45](#), 2.2, 3.1, 3.3, 3.11, 3.24, [3.25](#) und 4.1. Diese wurden am 16.10.16, 19.10.2016, 26.06.2020 durch die infraplan GmbH begangen, [die Teilfläche 1.5 am 08.01.2021 und die Teilflächen 1.2 a, 1.45 und 3.25 am 01.09.2022](#).

Eine Übersicht sämtlicher Änderungsflächen ist [Anhang 1a](#) zu entnehmen.

Der Ausgleichsbedarf wird überschlägig gem. Biotopwertverfahren LSA ermittelt. Hiernach werden Faktoren entsprechend der Gesamtwertigkeit des jeweiligen Biotops auf einer Skala von 0 bis 30 vergeben (0 = minimaler Wertfaktor, 30 = maximaler Wertfaktor). Der konkrete Ausgleichsbedarf ist jeweils in der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

3.1 Teilfläche 1.2

3.1.1 Flächendarstellung

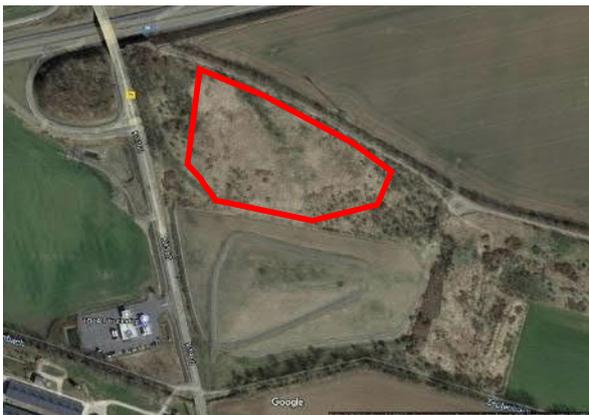
- Lage: Nördlich der Kernstadt Quedlinburg in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes von A 36 und B 79, **in direktem räumlichem Zusammenhang mit Teilfläche 1.2 a.**
- Ziel der neuen Nutzung: sonstiges Sondergebiet für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8) und Grünfläche
- Derzeitige Nutzung (**zu Beginn der Planung 2016**): Stillgelegte Deponie/Ruderalbrache (**inzwischen Photovoltaik-Anlage mit Grünfläche im Umring**). **Südlich der Fläche** verläuft eine Hochspannungsleitung.
- Umgebung: Nordöstlich Knotenpunkt von A 36 und B 79, östlich angrenzend Kreisstraße K 1360, nördlich direkt angrenzend Ackerfläche, östlich fortgesetzt stillgelegte Deponiefläche. **Im Süden ein weiterer Deponiekörper.** Südwestlich eine Tank- und **Rastanlage**, nordöstlich Funkmast. Westlich in geringer Entfernung Landschaftsschutzgebiet „Harz und Harzvorländer“

Darstellung im wirksamen F-Plan

- **Wald** 2,1 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ 2,1 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Erhöht liegende Teilfläche (Blick nach Nordosten)

3.1.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Umgebung wird überwiegend großräumig landwirtschaftlich genutzt. Als Vorbelastungen sind die nördlich verlaufende Autobahn A 36 und die westliche Kreisstraße K 1360 einzustufen. Dies gilt ebenfalls für den westlich gelegenen Tank- und Rasthof sowie eine Tiermastanlage.

Die nächsten Wohngebiete sind über **1,5 km** entfernt. In ca. **850 m** Entfernung südlich befinden sich Kleingärten.

Die Teilfläche stellt sich **zu Beginn der Planung** als Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen über einer ehemaligen Deponie dar (**inzwischen bereits als Photovoltaikanlage umgesetzt**). Innerhalb des Gebietes und dessen direkter Umgebung sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Diese kann durch Lichtreflexionen zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der sich in den südlich gelegenen Kleingärten aufhaltenden Menschen führen. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich **zu Beginn der Planung** um eine abgedeckte Deponie, auf der sich eine Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen (teilweise mit Robinie und Holunder) entwickelt hat. **Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wald ist nicht vorhanden.** Umliegend befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, eine Tank- und Rastanlage, eine Tiermastanlage sowie im Norden die Autobahn.

Das Plangebiet hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den Vorbelastungen lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind aufgrund der isolierten Lage und geringwertigen Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden dennoch Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Flächendarstellung 1.2 bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung von Grünfläche (**bzw. von Wald gem. wirksamen Flächennutzungsplan**) vor, welche grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen wäre, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führen würde.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 16.800 m² (21.000 m² Sondergebiet x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich ist die Fläche bei überschlägiger Betrachtung bereits als vollständig durch den Deponiekörper überbaut einzustufen. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher voraussichtlich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelte Brachefläche ist für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen insbesondere durch die angrenzenden Verkehrsflächen, den Tank- und Rasthof und die Tiermastanlage.

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die angrenzende weitere Deponiefläche sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zudem bewirken die Autobahn bzw. Bundesstraße, eine direkt über die Fläche verlaufende Hochspannungsleitung sowie ein nordöstlich befindlicher Funkmast eine naturferne Technisierung der Fläche und seiner Umgebung. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der nordwestlich und südlich gelegenen Waldflächen.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Aufgrund der Lage und den Vorbelastungen der direkten Umgebung des Teiländerungsbereiches ergeben sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.2 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.1.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für Wald zu **sonstigem** Sondergebiet ein Verlust von

- 16.800 qm x 20 = 336.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde jedoch überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Deponiefläche mit Ruderalbrache ein Verlust von

- 16.800 qm x 5 = 84.000 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.2 Teilfläche 1.2 a

3.2.1 Flächendarstellung

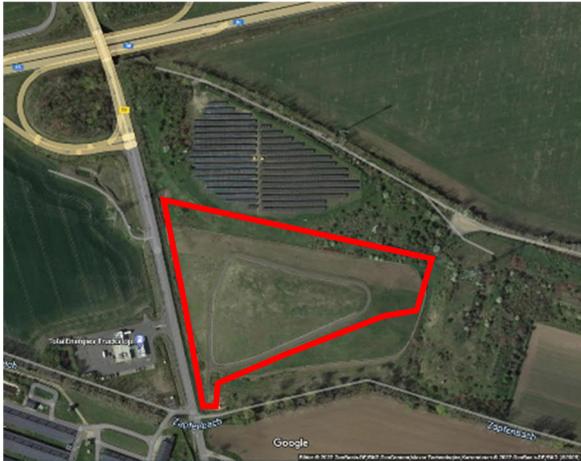
- Lage: Nördlich der Kernstadt Quedlinburg, südlich der Teilfläche 1.2 (Photovoltaikanlage) in Nähe des Knotenpunktes von A 36 und B 79.
- Ziel der neuen Nutzung: sonstiges Sondergebiet für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8) und Grünfläche
- Derzeitige Nutzung: Deponie.
- Umgebung: Nördlich angrenzend Photovoltaik-Anlage (s. Teilfläche 1.2), nördlich davon Bundesstraße, westlich angrenzend B 79, durch den Planungsraum verläuft eine Hochspannungsleitung
- Bisheriges Verfahren: Die Fläche wurde durch das Verfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und wird in die Neuaufstellung übernommen. Die folgenden Beschreibungen sind inhaltlich hauptsächlich aus den Unterlagen zu dem Verfahren übernommen.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Wald 3,8 ha
- Fläche für Landwirtschaft 0,6 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sondergebiet „Photovoltaik“ 2,4 ha
- Grün 2,0 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Die Teilfläche 1.2 a liegt auf der Deponie im Hintergrund, rechts von der Freileitung (Blick nach Osten)

3.2.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Wohnnutzungen liegen in über 250 m (Wohnhaus Betriebsinhaber Geflügelmastanlage) bzw. 900 m Entfernung zur Änderungsfläche und somit außerhalb des Einwirkungsbereichs der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die Fläche ist mit der natürlichen Sukzession unterliegenden Ansaatflur bestanden. Innerhalb des Gebietes und dessen direkter Umgebung sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Diese kann durch Lichtreflexionen zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der sich in den südlich gelegenen Kleingärten aufhaltenden Menschen führen. Den Beeinträchtigungen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten. Durch die Geländebeschaffenheit und die südliche Ausrichtung der Module können Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer der westlich angrenzenden Bundesstraße B 79 oder der nördlich befindlichen A 36 ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Der Geltungsbereich ist mit der natürlichen Sukzession unterliegenden Ansaatflur bestanden. Je nach Zusammensetzung der zur Deponieabdeckung verwendeten Substrate sowie der Exposition variieren die Vegetationsgesellschaften. Der gesamte Nordhang ist von einer Bodenvegetation geprägt, welche bereits Trocken- bzw. Halbtrockenrasencharakter angenommen hat.

Das Plangebiet hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der vorherigen Nutzung als Deponie und den damit verbundenen Vorbelastungen lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wald ist nicht vorhanden. Als einzige planungsrelevante Art besiedelte die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in jüngerer Zeit den Untersuchungsraum. Die Erfassung der Tiere innerhalb des Planbereiches erfolgte 2018 mit 7 und 2020 mit 4 Begehungen durch Sichtfassungen sowie mittels Nutzung künstlicher Verstecke, welche jeweils im zeitigen Frühjahr installiert wurden (s. Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Bei der Fläche handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Deponie. Eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist auf dieser Fläche nicht mehr möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Deponie und damit einhergehenden stofflichen Belastungen ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen unterliegen sind.

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer und es befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Unweit südlich verläuft der „Zapfenbach“, der jedoch von der Planung nicht berührt wird.

Die Flächendarstellung 1.2 a bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung von Grünfläche (bzw. von Wald gem. wirksamen Flächennutzungsplan) vor, welche grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen wäre, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führen würde.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 19.200 m² (24.000 m² Sondergebiet x GRZ max. 0,8) vorbereitet, welcher bei nachfolgenden Planungen auszugleichen ist.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelte Fläche ist für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen insbesondere durch die angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch vorangegangene Nutzung als Deponiefläche sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellte Fläche ist nicht vorhanden. Zudem bewirken die Bundesstraße und eine direkt über die Fläche verlaufende Hochspannungsleitung eine naturferne Technisierung der Fläche und seiner Umgebung. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes erst in größerer Entfernung in Form der nordwestlich und südlich gelegener Waldflächen.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage ermöglicht. Aufgrund der Lage und den Vorbelastungen der direkten Umgebung des Teiländerungsbereiches ergeben sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.2 a liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

Das Flächennaturdenkmal „Luftenberg“ befindet sich zum Vorhabenstandort in einer Entfernung von ca. 900 m, das Flächennaturdenkmal „Trog“ liegt in einer Entfernung von ca. 1.400 m zur geplanten Anlage. Aufgrund der Entfernung ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Denkmäler.

3.2.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für Wald und Grünfläche zu Sondergebiet Photovoltaik ein Verlust von

- $19.200 \text{ qm} \times 20 = 384.000$ Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde jedoch überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Deponiefläche mit Ruderalbrache ein Verlust von

- $19.200 \text{ qm} \times 5 = 96.000$ Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.3 Teilfläche 1.4

3.3.1 Flächendarstellung

- Lage: Nordöstlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Ackerfläche
- Umgebung: südlich Gewerbegebiet, südöstlich kleines Waldgebiet, daran anschließend die L 66 sowie eine Splittersiedlung. Im Norden und Nordwesten begrenzt eine Gemeindestraße die Teilfläche, daran anschließend Grünflächen sowie der Flusslauf der „Bode“ und das FFH-Gebiet „Bode und Selke im Harzvorland.“

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 7,4 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gewerbliche Baufläche 7,4 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Teilfläche Acker, südlich Gewerbe (Blick nach Süden)

3.3.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der südlich der Teilfläche befindliche Bereich wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Die südöstlich gelegene Splittersiedlung ist ca. 100 m entfernt, das nächste Wohngebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung im Nordosten Quedlinburgs.

Die Teilfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes und dessen direkter Umgebung sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden. Die angrenzende Waldfläche besitzt aufgrund ihrer geringen Größe und der parallel dazu verlaufenden Landesstraße ebenfalls keine Erholungseignung. Die Teiländerungs-Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Umliegend befinden sich ruderalisierte Bracheflächen, größere Gewerbeflächen sowie im Südosten ein kleines Waldgebiet. Zudem befindet sich ca. 50 m nördlich die Bode, die vom FFH-Gebiet „Bode und Selke im Harzvorland“ überlagert wird. Ziel des Schutzgebietes ist der Erhalt eines naturnahen Gewässersystems mit wertvollen Lebensräumen. In der Umgebung des Plangebietes umfasst der FFH-Bereich jedoch lediglich das eigentliche Gewässer. Zwischen Fluss und Plangebiet verläuft eine Gemeindestraße, zudem befinden sich dort ein flussnaher Baumbestand und eine Brachefläche.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere (verbreitete Kulturfolger) aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt (ggfs. wird eine Kontrolle auf Bodenbrüter und Feldhamster im Rahmen weiterer Planungen erforderlich). Das angrenzende Waldgebiet ist durch die östlich angrenzende Landesstraße und die südwestlich vorhandene Gewerbe- und Industrienutzung bereits vorbelastet. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet treten voraussichtlich nicht ein, da sich zwischen dem eigentlichen Schutzgebiet und der Teilfläche noch der Niederungsbereich, ein

Grünstreifen sowie eine Gemeindestraße befinden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat gegebenenfalls eine Vorprüfung bzgl. des FFH-Gebietes zu erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.4 bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 59.200 m² (74.000 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde sich aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein identischer Wert ergeben.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden stark überbauten Gewerbeflächen (Erwärmungsflächen) und die Emissionen der L 66.

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die nahe Gewerbenutzung, die landwirtschaftliche Nutzung sowie eine südlich verlaufende Hochspannungsleitung geprägt. Zudem wirkt die nördlich verlaufende A 36 in das Plangebiet hinein (Schall, Abgase). Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes lediglich mit dem kleinen Waldgebiet im Osten sowie der im Westen verlaufenden „Bode“ mit uferbegleitenden Gehölzen.

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Gewerbenutzung möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.4 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.3.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Fläche für Landwirtschaft ein Verlust von

- 59.200 qm x 5 = 296.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ebenfalls ein Verlust von

- 59.200 qm x 5 = 296.000 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.4 Teilfläche 1.5

3.4.1 Flächendarstellung

- Lage: Nördlicher Siedlungsbereich der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Schaffung eines Sondergebietes „Freizeit und Sport“ mit Freizeit-, Sport-, Bade- und Campingmöglichkeit sowie eines Parkplatzes (Annahme GRZ: 0,2 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,3)
- Derzeitige Nutzung: **Im Nordosten Campingplatz**, im Nordwesten Sportplatz, östlich daran angrenzend Grün- und Brachfläche des ehemaligen Freibades, südlich davon Gaststätte und Angelteich, im Südwesten Kleingärten, östlich Garagenhöfe mit angrenzendem Baumbestand
- Umgebung: Südlich und östlich angrenzend Wohnbebauung, westlich Sportanlagen und berufsbildende Schulen, nördlich Grünfläche mit Gehölzbestand, daran angrenzend Wohnbebauung.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ bzw. „Parkanlage“

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sondergebiet „Freizeit und Sport“



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Grün- und Brachflächen im Norden (Blick nach Osten)



Bereich der Gaststätte (Blick nach Süden)



Garagenhöfe mit angrenzendem Gehölzbestand (Blick nach Osten)

3.4.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Teilfläche 1.5 hat aufgrund der brachgefallenen Freiflächen des ehemaligen Freibades in Verbindung mit dem Mühlgraben und der Gaststätte eine Bedeutung für die Naherholung insbesondere der umgebenden Wohnbevölkerung. Zudem verläuft innerhalb des Änderungsbereiches ein Wanderweg.

Vorbelastungen des Wohnens bzw. Wohnumfeldes sind nicht vorhanden.

Durch die Planänderung ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Durch die Vorbereitung einer auch zukünftigen Tourismus-/Naherholungsnutzung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Der Norden der Teilfläche ist durch das ehemalige Freibad geprägt, welches sich überwiegend als Brache mit teilweisen Sukzessionsflächen darstellt. In Verbindung mit dem Mühlbach und der angrenzenden Grünfläche ergeben sich hier potentielle Lebensräume für geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Der westliche Bereich stellt aufgrund der Nutzung als Sportanlage und Kleingartenfläche nur ein eher einfach ausgestattetes Teilhabitat mit lediglich allgemeiner Bedeutung dar.

Im südöstlichen Bereich stellt der Garagenhof zwar eine Vorbelastung dar, der angrenzende Gehölzbestand bietet jedoch potentielle Lebens- und Rückzugsräume für verschiedene Tierarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z.B. Brutvögel, Amphibien, Reptilien) festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Flächendarstellung 1.5 bereitet eine Überbauung von Grünfläche vor. Aufgrund der Zweckbestimmung insbesondere als Sportanlage sind bereits bauliche Anlagen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser möglich.

Tatsächlich bestehen innerhalb der Teiländerungsfläche bereits Sportanlagen sowie die Reste der ehemaligen Badeanstalt mit zugehörigen Anlagen.

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan wird unter Annahme einer GRZ von 0,2 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,3 kein Eingriff für den Schutzgutkomplex **Fläche/Boden und Wasser** vorbereitet.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde sich aufgrund der derzeitigen Nutzung und unter der Voraussetzung, dass die wesentlichen Grünbestandteile erhalten bleiben, kein Ausgleichsbedarf ergeben.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die wenig versiegelten Grün- und Brachflächen sowie der Gehölzbestand sind für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen nicht.

Die Änderung bereitet keine erhebliche zusätzliche Überbauung der Frischluft-/Kaltluftentstehungsfläche. Unter der Berücksichtigung, dass die wesentlichen Grünbestandteile erhalten bleiben, wären keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches mit der zum Teil sukzessierenden Brachfläche, den Gewässern sowie der gehölzbestandenen Grünfläche vorhanden. Die direkte Umgebung ist hauptsächlich geprägt von Wohnbebauung sowie im Westen von dem Schulbereich.

Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehören die sich außerhalb der Änderungsfläche nördlich angrenzende Grün-/Brachfläche sowie der sich westlich und östlich fortsetzende Mühlbach.

Durch den voraussichtlich verhältnismäßig geringen maximalen Überbauungsgrad bleibt die Durchgrünung des Änderungsgebietes bestehen. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind dann nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.5 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.4.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grün- zu Wohnbaufläche aufgrund bereits zulässiger Sportanlagen

- kein Verlust ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde unter der Berücksichtigung, dass die wesentlichen Grünbestandteile erhalten bleiben,

- kein Ausgleichsbedarf,

da die Fläche tatsächlich bereits zu ca. 30 % mit Gebäuden, Sportanlagen o.ä. versiegelt ist.

3.5 Teilfläche 1.6

3.5.1 Flächendarstellung

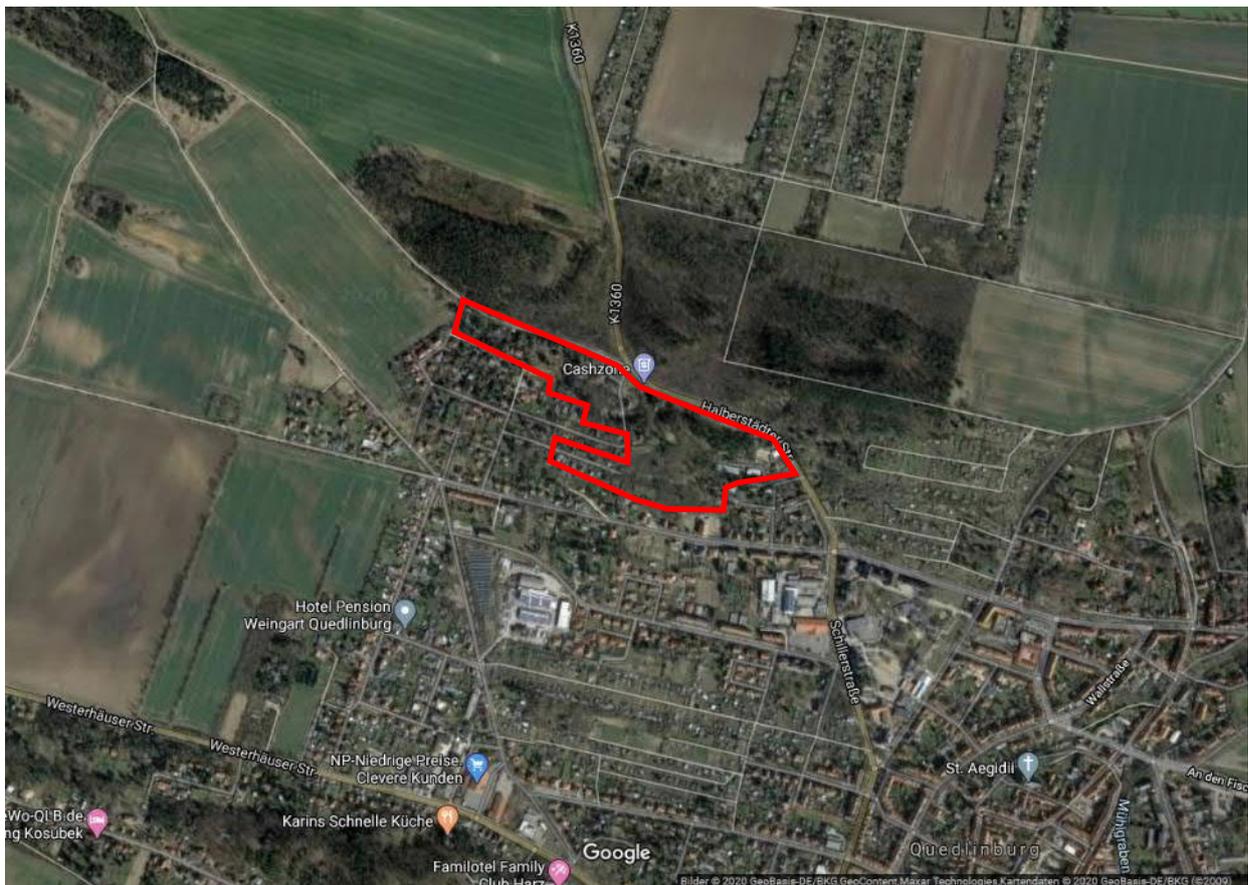
- Lage: Nordwestlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung des bestehenden Siedlungsbereiches und Bereitstellung weiterer Wohnfläche (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: Bestehendes Wochenendhausgebiet mit Übergang zur Dauerwohnnutzung, östlich waldähnliche Grünfläche. Im Nordosten kleinerer gewerblich genutzter Bereich.
- Umgebung: Südlich, östlich und nördlich angrenzend Wohnbebauung, nordöstlich angrenzend Kreisstraße K 1360.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 9,6 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Wohnbaufläche 9,6 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Bestehende Erschließung („Küferweg“) mit angrenzender Bebauung (Blick nach Osten)



Gehölzbestand im Westen (Blick nach Südosten)

3.5.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet wird überwiegend als Wochenendhausgebiet und auch teilweise für die Naherholung (z.B. Spaziergänge) genutzt. Somit hat das Plangebiet eine erhebliche Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mit der neuen Darstellung werden eine Verdichtung auf den bestehenden Grundstücken sowie Wohngrundstücke ermöglicht. Daher entfallen für die Naherholung nutzbare Bereiche. Insbesondere in dem nördlich in unmittelbarer Nähe gelegenen „Quedlinburger Stadtwald“ stehen jedoch weiterhin

ausreichend Bereiche für die Naherholung zur Verfügung. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich überwiegend um ein bestehendes Wochenendhausgebiet mit Ziergärten sowie im Osten um eine waldähnliche Grünfläche. Am nordöstlichen Rand ist ein kleinerer gewerblicher Bereich vorhanden. Umliegend befinden sich Wohngebiete, nordöstlich verläuft die Kreisstraße K 1360.

Aufgrund der Ausstattung mit teilweise extensiv genutzten Zier- und Obstgärten und Heckenstrukturen im Wochenendhausbereich sowie der waldähnlichen Grünfläche im Osten bietet der Bereich Lebensräume für verschiedene Tierarten. Somit hat die Teilfläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Tiere.

Mit der vorliegenden Planung werden grundsätzlich Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.6 bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung von bisheriger Grünfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 57.600 m² (96.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung lediglich 10 % der Grundstücke der Teilfläche bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 51.840 m² (86.400 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Flächen innerhalb des bereits bestehenden Wochenendhausgebietes sowie die Grünstrukturen sind für die Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen in geringem Umfang durch die bereits vorhandene Bebauung und dessen Nutzung.

Die Teilfläche bereitet grundsätzlich die Überbauung der Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen im Bereich der Grünfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursachen würde.

Durch die nördlich angrenzenden Waldflächen (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung) besteht jedoch weiterhin ein ausreichender Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird bereits als Wochenendhausgebiet mit einer entsprechenden Bebauung und verhältnismäßig großen Zier- und Obstgärten genutzt sowie untergeordnet als Gewerbebereich. Im Osten besteht eine waldähnliche Grünfläche. Der Bereich ist überwiegend durch eine starke Durchgrünung geprägt.

Die vorgesehene Wohnbebauung kann sich grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung vermeiden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.6 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.5.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu Wohnbaufläche ein Verlust von

- $57.600 \text{ qm} \times 10 = 576.000$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch 90 % der Fläche unversiegelt ($96.000 \text{ m}^2 \times 0,9 = 86.400 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grünfläche ein Verlust von

- $86.400 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,6 \times 10 = 518.4000$ Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.6 Teilfläche 1.9

3.6.1 Flächendarstellung

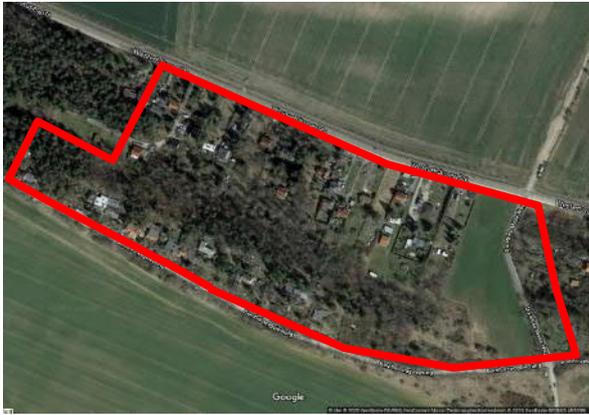
- Lage: Westlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung des bestehenden Siedlungsbereiches und Bereitstellung weiterer Wohnfläche (max. GRZ = $0,4 + 50 \% \text{ Überschreitungsmöglichkeit} = 0,6$)
- Derzeitige Nutzung: Wohnbebauung, waldähnliche Grünfläche, Ackerfläche
- Umgebung: Östlich angrenzend Wohnbebauung, westlich überwiegend Wald, nördlich und südlich landwirtschaftliche Flächen. Nördlich angrenzend die überörtliche „Westerhäuser Straße“. Nördlich davon Landschaftsschutzgebiet („Harz und nördliches Harzvorland“).

Darstellung im wirksamen F-Plan

• Grünfläche	3,6 ha
• Fläche für Wald	9,5 ha
• Fläche für die Landwirtschaft	0,6 ha
Summe	13,7 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

• Wohnbaufläche	10,3 ha
• Fläche für Wald	3,4 ha
Summe	13,7 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Teilfläche mit bestehender Wohnbebauung und hoher Durchgrünung (Blick nach Nordwesten)

3.6.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da der Bereich überwiegend bereits bebaut ist und Wohnbebauung angrenzt.

Die unbebauten Änderungsbereiche wurden bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. sind gehölzbestandene Flächen. Die in der Teilfläche verlaufenden Erschließungswege sind als Rad- und Wanderwege ausgewiesen, eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten. Somit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Innerhalb der Teilfläche ist überwiegend Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken vorhanden (hauptsächlich Ziergärten, vereinzelt auch Nutzgärten). In Verbindung mit den angrenzenden Waldflächen ergeben sich trotz der Nutzung insbesondere für Tiere Lebensräume mit einer mittleren Bedeutung. Die Ackerfläche hat dagegen lediglich eine allgemeine Bedeutung als Teilhabitat. Vorbelastungen bestehen zum einen für den nördlichen Bereich durch die angrenzende „Westerhäuser Straße“, zum anderen für den südlichen Teil durch die angrenzenden, intensiv genutzten Ackerflächen.

Daher sind Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Zudem wird eine Waldumwandlung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.9 bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie Wald vor, zudem wird eine Verdichtung des bisherigen Siedlungsbereiches ermöglicht. Dies ist als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 61.800 m² (103.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 50 % der Grundstücke der Teilfläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 30.900 m² (51.500 m² frei Grundstücke x GRZ max. 0,6) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Freiflächen sind für die Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche und die damit verbundenen verkehrsbedingten Luftimmissionen sowie durch die südlich angrenzenden Ackerflächen (Düngung etc.).

Die Teilfläche bereitet die Überbauung der Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die angrenzenden Wald- und Ackerflächen (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung) besteht jedoch weiterhin ein ausreichender Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die direkte Umgebung ist geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen sowie der Trasse der „Westerhäuser Straße“.

Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehören dagegen die direkt westlich an die Änderungsfläche angrenzende kleinere Waldfläche sowie der südlich in einiger Entfernung gelegene Stadtwald Quedlinburgs.

Die vorgesehene Wohnbebauung kann sich grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung vermeiden.

Der Wanderwege werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.9 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.6.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche, Fläche für Wald und Fläche für Landwirtschaft zu Wohnbaufläche ein Verlust von

- $61.800 \text{ qm} \times 10 = 618.000$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch 50 % der Fläche unversiegelt ($103.000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 51.500 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grün- und Waldflächen ein Verlust von

- $51.500 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,6 \times 10 = 309.000$ Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

3.7 Teilfläche 1.13

3.7.1 Flächendarstellung

- Lage: Zentraler Bereich der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Anpassung an tatsächliche gemischte Nutzung (max. GRZ = 0,6 + Überschreitungsmöglichkeit = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Überwiegend Wohnbebauung, im Norden eine Gärtnerei, im Süden ein Geschäftshaus
- Umgebung: Überwiegend Wohn- und Geschäftsbebauung, südöstlich und nördlich zwei Verbrauchermärkte angrenzend.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 1,7 ha
- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ 0,2 ha

Summe 1,9 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gemischte Baufläche 1,9 ha

Summe 1,9 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Teilfläche mit Wohnbebauung
(Blick nach Südosten)

3.7.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da umgebend bereits Wohn- und Geschäftsbebauung sowie zwei Verbrauchermärkte angrenzen. Zudem ist das Änderungsgebiet bereits überwiegend mit Wohngebäuden sowie einem Geschäftshaus und einer Gärtnerei bebaut. Im Norden quert ein Wanderweg den Bereich, die geplante Änderung führt jedoch zu keinen Auswirkungen auf den Weg.

Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die Teilfläche ist durch eine innerstädtisch verdichtete Bebauung gekennzeichnet. Lediglich in den straßenabgewandten Teilen der Grundstücke sind teilweise Ziergärten vorhanden. Zudem sind im Bereich der Gärtnerei mehrere Grünflächen, teilweise mit Gehölzbestand, vorhanden. Umliegend befinden sich weitere verdichtete Wohngebiete, wobei die östlich und nördlich gelegenen Großwohnsiedlungen eine partielle Durchgrünung aufweisen. Am nördlichen Rand der Teilfläche verläuft mit der „Kleersstraße“ zudem eine innerstädtische Durchgangsstraße.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der innerstädtischen Lage nur eine untergeordnete Bedeutung. Die vorhandenen Grünstrukturen stellen lediglich Teilhabitate für kulturfolgende „Allerweltsarten“ dar. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten

Für die noch bestehenden Grünbereiche werden mit der Planung Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.13 bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine zusätzliche Überbauung von offenen Bodenoberflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Grünfläche ein Eingriff in Höhe von max. 13.600 m² (17.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,6 + Überschreitung = 0,8) vorbereitet.

Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes ist bereits ein Überbauungsgrad von 0,8 möglich.

Tatsächlich ist die Fläche bei überschlägiger Betrachtung bereits zu ca. 80 % versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind durch die verdichteten Siedlungsflächen sowie die Straßenverkehrsfläche (Erwärmungsfläche) und die verkehrsbedingten Luftimmissionen bereits vorbelastet.

Durch die bereits vorhandene Bebauung ist nur noch eine geringe Zunahme des Überbauungsgrades möglich. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen kommt es daher zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Änderungsbereich sowie seine Umgebung sind bereits durch die innerstädtische Bebauung und eine Straße überprägt. Die bestehenden Grünstrukturen des Bereiches sind von außerhalb überwiegend nicht erlebbar.

Weitere Wohnbebauung würde sich in die Umgebung einfügen. Daher kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.13 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.7.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grün- zu Wohnbaufläche ein Verlust von

- 13.600 qm x 5 = 68.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde jedoch

- kein Ausgleichsbedarf,

da die Fläche tatsächlich bereits zu ca. 80 % mit Gebäuden, Stellplatzflächen o.ä. versiegelt ist.

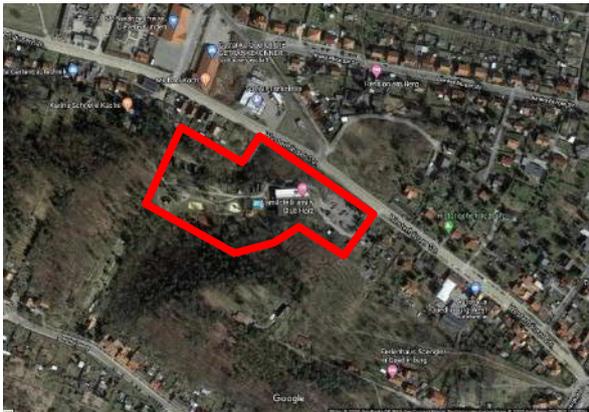
3.8 Teilfläche 1.14

3.8.1 Flächendarstellung

- Lage: Westlicher Bereich der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung der bestehenden Hotelnutzung
- Derzeitige Nutzung: Wald sowie Hotelnutzung mit dazugehörigen Freiflächen
- Umgebung: Südlich und westlich angrenzend Wald, nordwestlich Wohnbebauung mit anschließender gewerblicher Nutzung (Tankstelle, Einzelhandel), nördlich und östlich Wohnbebauung sowie eine Grünfläche (Naturdenkmal). Nördlich angrenzend die „Westerhäuser Straße“.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für Wald 2,7 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ 2,7 ha



Teilfläche mit hoteleigenen Freiflächen
(Blick in den Änderungsbereich)

3.8.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich wird bereits durch das bestehende Hotel mit den dazugehörigen Freiflächen genutzt. Für die in der Umgebung lebenden Menschen hat das Gebiet keine Naherholungsfunktion, da der Bereich eingezäunt ist.

Eine Nutzung als Naherholungsgebiet ist nur für Gäste des Hotels möglich. Somit hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Gleichzeitig wird die Erholungsfunktion des Bereiches für Hotelgäste gesichert. Somit entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um das Grundstück eines Hotels, welches teilweise mit Wald bestanden ist. Der Wald setzt sich im Süden und Westen fort. Im Norden und Osten befinden sich überwiegend Wohngebiete und ein Teilbereich mit gewerblicher Nutzung. Zudem verläuft nördlich an das Änderungsgebiet angrenzend die „Westerhäuser Straße“.

Der auf der Teilfläche vorhandene Wald hat für Pflanzen und Tiere trotz der Hotelnutzung eine mittlere Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind aufgrund der Siedlungsnähe und den daraus resultierenden Störungen jedoch nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet, darunter insbesondere auch eine mögliche Waldumwandlung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.14 bereitet eine Überbauung von Waldfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt. Dabei wird eine GRZ von max. 0,6 angenommen.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 16.200 m² (27.000 m² Sondergebiet x GRZ max. 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 50 % der Teilfläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 8.100 m² (13.500 m² freie Grundstücksfläche x GRZ max. 0,6) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die Waldflächen sind für die Frischluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die Hotelnutzung, die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen sowie die Straßenverkehrsfläche (Erwärmungsfläche) und die verkehrsbedingten Luftimmissionen.

Die Teilfläche bereitet die weitere Überbauung der Frischluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Durch die angrenzenden Waldflächen besteht jedoch weiterhin ein Luftaustausch, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das im Änderungsbereich bestehende Hotel ist überwiegend in den Wald integriert und von außen nur untergeordnet wahrnehmbar. Somit trägt der Bereich zu einer Ortseingrünung bei, da insbesondere die nördlich angrenzenden Bereiche durch eine starke Überbauung gekennzeichnet sind. Im Süden und Westen wird der Änderungsbereich durch den bestehenden Wald abgeschirmt.

Mit der neuen Flächennutzungsplan-Darstellung werden ein höherer Überbauungsgrad und damit ein weiterer Waldverlust ermöglicht. Dies könnte zu einer weiteren Abwertung insbesondere der nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche im Hinblick auf das Ortsbild führen. Bei Berücksichtigung einer entsprechenden Eingrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch vermieden werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.14 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.8.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für Wald zu Sondergebiet ein Verlust von

- 16.200 qm x 20 = 324.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch 50 % der Fläche unversiegelt (27.000 m² x 0,5 = 13.500 m²). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Waldfläche ein Verlust von

- 13.500 qm x GRZ max. 0,6 x 20 = 162.000 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.9 Teilfläche 1.15

3.9.1 Flächendarstellung

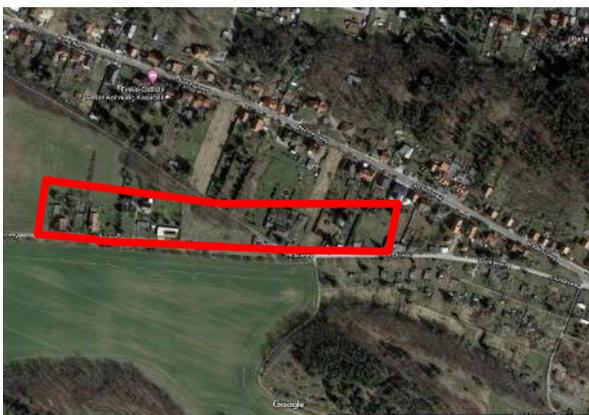
- Lage: Westlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung und zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: Wohngrundstücke, Grünflächen
- Umgebung: Nördlich und östlich angrenzend Wohnbebauung, südöstlich Kleingärten, südlich und westlich Ackerflächen. Nordwestlich und südlich direkt angrenzend Landschaftsschutzgebiet. Südlich angrenzend Wanderweg.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 2,8 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Wohnbaufläche 2,8 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Grüntalsweg mit Freifläche und bestehender Wohnbebauung (Blick nach Osten)

3.9.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da die Fläche teilweise bereits durch Wohnnutzung geprägt ist und nördlich und östlich Wohnbebauung angrenzt. Der südlich verlaufende Wanderweg kann erhalten bleiben. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Naherholung bzw. das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich überwiegend um ein Wohngebiet mit vergleichsweise großen Grundstücken sowie um Grünflächen. Umliegend befindet sich weitere Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Zudem sind verschiedene Gehölzbestände mit älteren Bäumen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches vorhanden.

Aufgrund der großzügigen Wohngrundstücke, den Grünflächen sowie angrenzenden Baumbeständen kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Insbesondere Brutvögel und Fledermäuse profitieren von den Grün- und Strauch-/Baumbeständen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.15 bereitet eine Überbauung von Grünflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 16.800 m² (28.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 50 % der Grundstücke der Teilfläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 8.400 m² (14.000 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,6) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Grünflächen sind für die Kalt- und Frischluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden Ackerflächen (Düngung etc.) sowie die vorhandene Bebauung.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung der Kalt- und Frischluftentstehungsfläche vor, was grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist. Der Änderungsbereich ist jedoch weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden, was einen Luftaustausch

gewährleistet. Daher und aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Änderungsgebiet ist durch Wohngrundstücke mit größeren Gärten und unbebaute Grünflächen geprägt. Zudem wirken die südlich gelegenen bewaldeten Kuppen positiv in das Plangebiet hinein. Durch die bestehende, wegbegleitende Gehölzreihe, die südlich an die Teilfläche angrenzt, entfalten die angrenzenden Ackerflächen zudem nur eine untergeordnete Wirkung.

Mit der vorgesehenen Wohnbebauung wird eine Überplanung von Grünflächen vorbereitet. Bei entsprechender Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung entstehen keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Der südlich verlaufende Wanderweg wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.15 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.9.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu Wohnbaufläche ein Verlust von

- $16.800 \text{ qm} \times 10 = 168.000$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 50 % der Fläche unversiegelt ($28.000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 14.000 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grünfläche ein Verlust von

- $14.000 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,6 \times 10 = 84.000$ Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.10 Teilfläche 1.22

3.10.1 Flächendarstellung

- Lage: Nordwestlich der Kernstadt Quedlinburg an der K 1360
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung der bestehenden Intensiv-Tierhaltung (sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“ max. GRZ = 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit)
- Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftlicher Betrieb (Intensiv-Tierhaltung)
- Umgebung: Südlich und östlich angrenzend Ackerfläche, nördlich direkt angrenzend Fließgewässer „Zapfenbach“, daran anschließend Tank- und Rastanlage, östlich Kreisstraße K 1360, daran anschließend Ackerflächen. Westlich und südlich direkt angrenzend Landschaftsschutzgebiet.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 4,8 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“ 4,8 ha



Tiermastanlage mit Stallungen, befestigten Freiflächen und Scherrasen (Blick vom Eingangsbereich nach Osten)

3.10.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung der Flächendarstellung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da die Fläche bereits durch die bestehende Tiermastanlage geprägt ist. Für die Teilfläche besteht außerdem bereits eine Vorbelastung aufgrund der angrenzenden Kreisstraße K 1360. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 600 m südlich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Innerhalb und direkt angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine für die Naherholung geeigneten Bereiche. Ca. 130 m östlich besteht eine Kleingartenanlage, erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Die Fläche hat eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um einen vollständig umfriedeten, bereits durch eine Tiermastanlage intensiv genutzten Bereich im Niederungsbereich des angrenzenden „Zapfenbachs“. Das Gelände ist durch die Stallgebäude sowie versiegelte Lager-/Freiflächen geprägt. Unversiegelte Bereiche stellen sich vorwiegend als Scherrasen dar. Die Randbereiche sind durch Gehölzreihen geprägt (nördlich außerhalb Pappelreihe, westlich und südlich verschiedene standortheimische Gehölze innerhalb des Plangebietes).

Nördlich angrenzend verläuft der „Zapfenbach“, die weitere Umgebung ist insbesondere durch Ackerflächen sowie die östlich verlaufende Kreisstraße geprägt.

Die Teilfläche hat für Pflanzen und Tiere (verbreitete Kulturfolger) aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch weitere Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Vorkommen von Gehölzbrüter, Fledermäusen und Amphibien/Reptilien zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.22 bereitet eine Überbauung von noch unversiegelten Teilbereichen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 38.400 m² (48.000 m² sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“ x GRZ max. 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit = 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung mind. 50 % der Teilfläche bereits versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 19.200 m² (max. 24.000 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,8) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Flächen sowie die Grünstrukturen innerhalb der bereits bestehenden Bebauung sind für die Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die bereits vorhandene Bebauung (Tiermastanlage) sowie durch die östlich verlaufende Kreisstraße.

Die Teilfläche bereitet grundsätzlich die Überbauung der Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen im Bereich des Planbereiches vor, was als Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Kleinklimas verursachen würde.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung/Nutzung sowie der Lage an der K 1360 mit entsprechenden Vorbelastungen sind insgesamt keine erheblichen klimatischen Auswirkungen durch die veränderte Ausweisung zu erwarten. Der Änderungsbereich ist weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden, was einen Luftaustausch gewährleistet. Daher und aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die direkte Umgebung ist insbesondere durch weitläufige, strukturarme Ackerflächen geprägt.

Die Teilfläche ist durch die Lage in einer Senke im Niederungsbereich des „Zapfenbachs“ sowie der randlichen Gehölzreihen nur aus östlicher Richtung deutlich einsehbar. Naturnahe Elemente befinden

sich außerhalb des Plangebietes lediglich nördlich angrenzend mit dem „Zapfenbach“ sowie erst in einiger Entfernung in Form von Waldbereichen im Süden.

Mit der Planung wird die Errichtung weiterer Tiermastställe möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.22 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.10.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für die Landwirtschaft zu sonstigem Sondergebiet „Tierhaltung“ ein Verlust von

- $38.400 \text{ qm} \times 5 = 192.000$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch max. 50 % der Fläche unversiegelt ($48.000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 24.000 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstände daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Scherrasenfläche und Gehölzreihen ein Verlust von

- $24.000 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,8 \times 12 = 230.400$ Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.11 Teilfläche 1.25

3.11.1 Flächendarstellung

- Lage: Nordöstlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Gewerbliche Nutzung (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Ackerfläche (Versuchsfeld), Omnibus-Depot der „Harzer Verkehrsbetriebe“
- Umgebung: Nordöstlich Saatgutbetrieb mit dazugehörigen Acker-/Versuchsflächen, südöstlich angrenzend Wirtschaftsweg mit anschließender Ackerfläche sowie Elektro-Freileitung. Südwestlich überwiegend Freiflächen-Photovoltaik sowie Regenrückhaltebecken, im Nordwesten Grünstreifen, daran anschließend Bahnlinie.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 2,0 ha
- Verkehrsfläche 0,6 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gewerbliche Baufläche 2,6 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Ackerfläche, im Hintergrund Omnibus-Depot (Blick nach Nordwesten)

3.11.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der nördliche Bereich der Teilfläche wird bereits als Gewerbefläche, der südliche als Acker-/Versuchsfläche genutzt. Eine nordöstlich gelegene Splittersiedlung ist ca. 550 m entfernt, das nächste Wohngebiet befindet sich in ca. 750 m Entfernung im Nordosten Quedlinburgs.

Innerhalb des Gebietes sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden. Der südöstlich angrenzende Wirtschaftsweg kann als Fuß- und Radweg genutzt werden, hat jedoch keine erhebliche Bedeutung für die Naherholung.

Die Teiländerungs-Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich im nördlichen Bereich um einen Betriebshof der „Harzer Verkehrsbetriebe“ (Bus-Depot). Der südliche Bereich stellt sich als Versuchsfeld (Ackerfläche) eines angrenzenden Saatgutherstellers dar. Umliegend befinden sich weitere Gewerbebetriebe, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, landwirtschaftliche Nutzflächen, ein Regenrückhaltebecken sowie eine Bahnlinie. Entlang des südöstlich gelegenen Wirtschaftsweges verlaufen zwei Baumreihen, entlang der Bahnlinie bestehen kleinere Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat (für verbreitete Kulturfolger) eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z.B. Bodenbrüter, Feldhamster) festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.25 bereitet eine Überbauung von Grünflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt. Für den Bereich der Verkehrsfläche ergeben sich dagegen positive Auswirkungen, da bei gewerblicher Baufläche ein geringerer Überbauungsgrad zulässig ist (bisher Vollversiegelung möglich, nun max. GRZ 0,8).

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan für die bisherigen Grünbereiche ein Eingriff in Höhe von max. 16.000 m² vorbereitet (20.000 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit).

Im Bereich der bisherigen Verkehrsflächen erfolgt im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Rücknahme von Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von max. 1.200 m² (6.000 m² Verkehrsfläche (Vollversiegelung) – 6.000 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 40 % der Teilfläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 8.320 m² (10.400 m² unbebauter Bereich x GRZ max. 0,8) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelte Ackerfläche ist für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die versiegelten Bereiche (Betriebshof) sowie die angrenzenden Ackerflächen (Düngung etc.), die Bahnlinie und die vorhandene Bebauung.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist. Der Änderungsbereich ist jedoch weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden, was einen Luftaustausch gewährleistet. Daher und aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Änderungsgebiet wird überwiegend durch den Betriebshof, die Ackerfläche sowie die angrenzend verlaufende Elektro-Freileitung bzw. die Bahnlinie geprägt. Naturnahe Elemente sind nur untergeordnet in angrenzenden Bereichen vorhanden (wegebegleitende Baumreihe, Gehölze im Bereich der Bahnlinie).

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Gewerbenutzung möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.25 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.11.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu gewerblicher Baufläche ein Verlust von

- 16.000 qm x 10 = 160.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 40 % der Fläche unversiegelt (26.000 m² x 0,5 = 10.400 m²). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- 10.3400 qm x GRZ max. 0,8 x 5 = 41.600 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.12 Teilfläche 1.37

3.12.1 Flächendarstellung

- Lage: Südwestlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung und Entwicklung des bestehenden Tierheimstandortes (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Südlich Tierheim, im Norden Kleingärten mit teilweiser Wohnnutzung. Teilfläche liegt innerhalb Trinkwasserschutzgebiet.
- Umgebung: Nördlich angrenzend Hundesportplatz, südwestlich Höhenzug „Altenburg“ (bewaldet), östlich Kreisstraße K 1360 mit anschließendem Niederungsbereich des „Mühlgrabens“. Südwestlich und westlich direkt angrenzend Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmal.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche „Dauerkleingärten“ 0,8 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet 0,8 ha „Tierheim“



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Eingangsbereich des Tierheims (Blick nach Nordosten)

3.12.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist im südlichen Teil durch die Nutzung als Tierheim geprägt. Im Norden bestehen mehrere Gartengrundstücke, die teilweise dauerhaft bewohnt werden. Nördlich angrenzend ist ein Hundesportplatz vorhanden, südwestlich verläuft direkt angrenzend der bewaldete Höhenzug „Altenburg“, östlich befindet sich die Kreisstraße. In unmittelbarer Nähe besteht nordöstlich ein Wohnhaus, das nächste Wohngebiet liegt ca. 600 m östlich.

Das Änderungsgebiet besitzt aufgrund seiner derzeitigen Teilnutzung mit Kleingärten eine besondere Bedeutung für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich durch den möglichen Verlust der Kleingärten keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung, da aufgrund einer geringeren Nachfrage nach Kleingärten mit den weiterhin in Quedlinburg bestehenden Gärten der Bedarf gedeckt werden kann. Zudem handelt es sich nur um eine geringe Anzahl an Gartengrundstücken.

Innerhalb des Gebietes und direkt angrenzend sind keine ausgewiesenen Wanderwege vorhanden. Das Gebiet ist durch die bestehende und nördlich angrenzende Nutzung bereits vorbelastet. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Der südliche Teil ist durch die Nutzung als Tierheim mit entsprechenden Gebäuden und Einrichtungen sowie vereinzelt Baum- und Freiflächenbestand geprägt. Im nördlichen Teil bestehen mehrere Gartengrundstücke mit Gartenlauben, Gehölzen und Formschnithecken. Einzelne Parzellen werden zudem dauerhaft bewohnt und verfügen über einen entsprechenden Gebäudebestand. Nördlich befindet sich ein Hundesportplatz, der durch hohe Baumreihen (insbesondere Pappeln) eingerahmt ist. Östlich verläuft die Kreisstraße, anschließend daran der Niederungsbereich des „Mühlgrabens“. Südwestlich direkt angrenzend verläuft der bewaldete Höhenzug „Altenburg“, der im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ liegt und als Naturdenkmal „Südhang der Altenburg“ eingestuft ist.

Aufgrund der Gartengrundstücke, den Gehölzen sowie angrenzenden Baumbeständen kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Insbesondere Brutvögel und Fledermäuse profitieren von den Grün- und Strauch-/Baumbeständen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.37 bereitet eine weitere Überbauung von bisher unversiegelten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 6.400 m² (8.000 m² sonstiges Sondergebiet „Tierheim“ x GRZ max. 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 50 % der Teilfläche noch nicht versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 3.200 m² (4.000 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,8) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die nur gering versiegelten Flächen der Kleingärten und der Gehölzbestand sind für die Frischluft-/Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die vorhandene Bebauung (Erwärmungsflächen) und die Kreisstraße.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung von Kalt- und Frischluftentstehungsfläche vor, was grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist. Der Änderungsbereich ist jedoch weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden, was einen Luftaustausch gewährleistet. Daher und aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Änderungsgebiet ist durch die Tierheim-Nutzung sowie die Kleingärten geprägt. Durch die Grünstrukturen/Gehölze innerhalb des Gebietes sowie die überwiegend niedrigen Gebäude fügt sich der Bereich in die Umgebung ein. Die Umgebung weist mit dem Höhenzug „Altenburg“, dem Niederungsbereich des Mühlgrabens sowie nordwestlich großflächigen Ruderalbereichen größere naturnahe Bereiche auf. Weiterreichende Sichtbeziehungen in den Änderungsbereich sind durch Gehölzstrukturen innerhalb und in unmittelbarer Umgebung sowie durch den bewaldeten Höhenzug „Altenburg“ nicht gegeben.

Mit der Planung wird eine Nutzung der gesamten Teilfläche als Tierheim möglich, was erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesem Umstand kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Eingrünung/Abpflanzungen sowie Bauhöhen-/Bauvolumenbegrenzungen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden können.

Zudem kann mit entsprechenden Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung verhindert werden, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ergeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.37 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.12.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche „Dauerkleingärten“ zu sonstigem Sondergebiet „Tierheim“ ein Verlust von

- $6.400 \text{ qm} \times 6 = 38.400$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 50 % der Fläche unversiegelt ($8.000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.000 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Kleingärten ein Verlust von

- $4.000 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,8 \times 6 = 19.200$ Biotopwerte

der auszugleichen wäre.

3.13 Teilfläche 1.40

3.13.1 Flächendarstellung

- Lage: Südwestlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Ruderalbrache
- Umgebung: Nördlich angrenzend Gemeindestraße, daran anschließend Brachfläche sowie Photovoltaik-Freifläche, südlich angrenzend Bahnstrecke, daran anschließend Kleingartenanlage. Südwestlich Brachfläche, daran anschließend Gewerbehalle sowie Ackerfläche

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 0,8 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet „Photo- 0,8 ha
voltaik“



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Freifläche und Gehölzstrukturen in der Teilfläche (Blick nach Süden)

3.13.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Umgebung wird überwiegend durch Kleingärten, eine Photovoltaikanlage sowie gewerblich genutzt. Als Vorbelastungen ist die südlich verlaufende Bahnlinie einzustufen. Zudem besteht westlich in geringer Entfernung ein Maschinenbauunternehmen. Das nächste Wohngebiet ist ca. 400 m entfernt.

Die Teilfläche stellt sich als Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen eines Altstandortes dar. Innerhalb des Gebietes sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden, die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Neinstedter Feldweg“ kann als Rad- und Wanderweg genutzt werden. Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Mit der Planung wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich. Diese kann durch Lichtreflexionen zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der sich in den umliegenden Kleingärten aufhaltenden Menschen führen. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um eine Ruderalbrache mit Sukzessionsbereichen (v. a. Birken), die südwestlich in einen Gehölzbereich übergeht. Umliegend befinden sich Kleingärten, eine Brachfläche, eine Photovoltaikanlage, gewerblich genutzte Bereiche sowie südlich eine Bahnlinie.

Aufgrund der brachliegenden Grünflächen sowie der im Gebiet vorhandenen und angrenzenden Baumbestände kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Insbesondere Brutvögel und Fledermäuse profitieren von den Grün- und Strauch-/Baumbeständen.

Aufgrund der brachliegenden Grünflächen sowie der nahegelegenen Gewässer „Bode“ und „Quarmbach“ sind Vorkommen von Reptilien und Amphibien nicht auszuschließen. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts wurden nicht festgestellt.

Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Tierarten sind in der verbindlichen Planung näher zu prüfen. Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind deshalb im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.40 bereitet eine Überbauung von Grünflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird ein Eingriff in Höhe von max. 6.400 m² vorbereitet (8.000 m² sonstiges Sondergebiet x GRZ max. 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit).

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Grünflächen sind für die Kalt- und Frischluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzende Bahnlinie sowie die nahegelegene gewerbliche Nutzung.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung der Kalt- und Frischluftentstehungsfläche vor, was grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist. Der Änderungsbereich ist jedoch weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden, was einen Luftaustausch gewährleistet. Daher und aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Änderungsgebiet ist durch die unbebauten Grünbereiche geprägt. In Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Brachfläche sowie den Kleingärten entsteht ein durchgrünter Bereich. Durch das Plangebiet wird zudem aus nördlicher Richtung die Sicht auf die Bahnlinie verstellt.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei der nachfolgenden Bauleitplanung mindern, aber nicht generell vermeiden, da eine vollständige Eingrünung aufgrund der geplanten Nutzung (Photovoltaik) nicht möglich sein wird.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher einzuplanen (z. B. Eingrünungsmaßnahmen an anderer Stelle).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.40 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.13.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grünfläche ein Verlust von

- 6.400 qm x 10 = 64.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ruderalfläche ein Verlust von

- 6.400 qm x 15 = 96.000 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.14 Teilfläche 1.41

3.14.1 Flächendarstellung

- Lage: Südlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Umnutzung der Lagerhallen und Bereitstellung von gemischter Baufläche (max. GRZ = 0,6 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Lagerhallen
- Umgebung: Nördlich angrenzend Wohnbebauung, östlich direkt angrenzend schmaler Gehölzstreifen und Garagen, daran anschließend Kleingärten bzw. Ackerfläche. Südlich und westlich Ackerflächen und Betriebsgelände einer Saatzuchtfirma.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 0,9 ha
- Verkehrsfläche 0,2 ha
- Sonstiges Sondergebiet „Samenzüchtung und Forschung“ 1,0 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gemischte Baufläche 2,8 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Lagerhalle und randliche Eingrünung (Blick nach Süden)

3.14.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich unterliegt einer gewerbeähnlichen Nutzung (Lagerhallen). Nördlich befinden sich Wohnbebauungen, östlich Kleingärten, südlich und westlich Ackerflächen und Betriebsgelände einer Saatzuchtfirma.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Rad- oder Wanderwege. Östlich verläuft ein Wirtschaftsweg, der als Fuß- und Radweg im Rahmen der Naherholung genutzt werden kann.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da die Fläche bereits durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Der östlich verlaufende Weg wird von der Planung nicht berührt. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Naherholung bzw. das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um einen Lagerkomplex mit mehreren großen Lagerhallen und überwiegend befestigten Freiflächen. Die Fläche wird randlich durch überwiegend heimische Gehölze eingegrünt. Umliegend befindet sich Wohnbebauung, Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie das Betriebsgelände einer Saatzuchtfirma. Zudem bestehen östlich direkt angrenzend an den Änderungsbereich eine Gehölzreihe sowie Garagen.

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung und hohen Versiegelungsgrade überwiegend keine besondere Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Die randlichen Gehölze bieten jedoch insbesondere Gehölzbrütern und Fledermäusen verschiedene Lebensräume. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.41 bereitet eine Überbauung von Grünfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt. Mit der Umwandlung von Verkehrsfläche in gemischte Baufläche werden dagegen Versiegelungsmöglichkeiten zurückgenommen.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan für die bisherigen Grünbereiche ein Eingriff in Höhe von max. 7.200 m² (9.000 m² gemischte Baufläche x GRZ max. 0,6 + max. zulässiger Überschreitung = 0,8) vorbereitet.

Im Bereich der bisherigen Verkehrsflächen erfolgt im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Rücknahme von Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von max. 400 m² (2.000 m² Verkehrsfläche (Vollversiegelung) – 2.000 m² gemischte Baufläche x GRZ max. 0,6 + max. zulässiger Überschreitung = 0,8) vorbereitet.

Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes ergibt sich keine Änderung der Versiegelungsmöglichkeiten.

Somit wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan insgesamt ein Eingriff in Höhe von 6.800 m² (7.200 m² - 400 m²) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 80 % der Grundstücke der Teilfläche versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung kein Eingriff vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Plangebiet als Erwärmungsfläche einzustufen. Somit besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung des Änderungsbereiches.

Mit der Änderung wird eine weiterhin hohe Versiegelung innerhalb der Fläche vorbereitet. Der Änderungsbereich ist jedoch weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden, was einen Luftaustausch

gewährleistet. Daher und aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Änderungsgebiet ist durch große Lagerhallen und überwiegend befestigte Freiflächen geprägt. Die randlichen Gehölzreihen versperren die direkte Sicht in das Plangebiet und bewirken eine Eingrünung.

Mit der vorgesehenen gemischten Bebauung wird eine Überplanung der Fläche vorbereitet. Bei entsprechender Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung entstehen keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Der östlich verlaufende Weg wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.41 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.14.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei der Änderung zu gemischter Baufläche ein Verlust von

- 6.800 qm x 10 = 68.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung ca. 80 % der Fläche versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde sich daher kein auszugleichender Verlust ergeben.

3.15 Teilfläche 1.42

3.15.1 Flächendarstellung

- Lage: Südwestlicher Rand der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Campingplatz (Annahme GRZ: 0,2 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,3)
- Derzeitige Nutzung: Ackerfläche. Teilfläche liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Zone III A.).
- Umgebung: Nördlich angrenzend Niederungsbereich der „Bode“ mit Überschwemmungsgebiet, nordöstlich Gehölzbestand, südöstlich Photovoltaik, südlich und westlich Gewerbe. Nördlich angrenzend FFH-Gebiet, westlich Wanderweg.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 3,4 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sondergebiet „Campingplatz“ 3,4 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Änderungsbereich mit Ackernutzung und angrenzendem Niederungsbereich der „Bode“ (Blick nach Norden)

3.15.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der südlich und westlich der Teilfläche befindliche Bereich wird bereits als Gewerbefläche genutzt, östlich besteht eine Photovoltaikanlage. Das nächste Wohngebiet befindet sich ca. 250 m südwestlich.

Die Teilfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden, westlich verläuft in geringer Entfernung ein Wanderweg. Größere Bereiche mit Erholungseignung befinden sich nördlich auf der anderen Seite der „Bode“ im Bereich des „Brühlparks“.

Im Rahmen einer Campingplatznutzung ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Aufgrund der umliegenden Gewerbebetriebe ist der Bereich verkehrlich jedoch bereits vorbelastet, so dass sich durch die Verkehrszunahme keine erheblichen Auswirkungen ergeben. Der angrenzende Wanderweg ist auch bei Umsetzung der Planung uneingeschränkt nutzbar.

Die Teiländerungs-Fläche hat insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch die Campingplatz-Nutzung positive Aspekte im Hinblick auf die Erholungsfunktion des Änderungsbereiches.

Aufgrund der in der Nähe befindlichen Betriebe ist im Rahmen der nachfolgenden Planung ein Gutachten hinsichtlich Lärmimmissionen zu erstellen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Umliegend befinden sich nordöstlich ein Gehölzbestand, südöstlich Photovoltaik, westlich direkt angrenzend der „Quarmbach“ mit uferbegleitenden Gehölzen sowie südlich und westlich Gewerbe. Zudem befindet sich ca. 50 m nördlich die „Bode“, die vom FFH-Gebiet „Bode und Selke im Harzvorland“ überlagert wird. Ziel des Schutzgebietes ist der Erhalt eines naturnahen Gewässersystems mit wertvollen Lebensräumen. In der Umgebung des Plangebietes umfasst der FFH-Bereich jedoch lediglich das eigentliche Gewässer. Zwischen Fluss und Plangebiet befinden sich ein flussnaher Baumbestand und Brachebereich.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere (verbreitete Kulturfolger) aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders

bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt. Die von den gewerblichen Nutzungen unbeeinträchtigten angrenzenden Gehölzbestände bieten insbesondere für Gehölzbrüter und Fledermäuse jedoch vielfältige Lebensräume. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet treten voraussichtlich nicht ein, da sich zwischen dem eigentlichen Schutzgebiet und der Teilfläche noch der Niederungsbereich sowie ein Grünstreifen befinden. Mögliche Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Vorprüfung bzgl. des FFH-Gebietes zu ermitteln.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Dabei ist der Gehölzbestand zu erfassen mit Prüfung von Quartieren für Fledermäuse, Bilche, Vögel und xylobionte Käfer. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen dieser verschiedener Tierartengruppen festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.42 bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt. Im nördlichen Teil ist ein Überschwemmungsgebiet festgelegt, zudem liegt der Änderungsbereich in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III A.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 10.200 m² (34.000 m² SO Camping x GRZ max. 0,2 + 50 % Überschreitung = 0,3) vorbereitet.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung ergibt sich aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein identischer Wert.

Bezüglich des Überschwemmungsgebietes ist zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Grünfläche für den betroffenen Bereich im Norden festzusetzen.

Im Hinblick auf die Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ist aufgrund der geplanten Nutzung (Campingplatz) von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung zu führen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden überbauten Gewerbeflächen (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor. Aufgrund des verhältnismäßig geringen maximal zulässigen Versiegelungsgrades, und damit dem überwiegenden Erhalt der Kaltluftentstehungsfläche, ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die nahe Gewerbenutzung, die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Photovoltaikanlage geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes mit den umliegenden Gehölzen sowie der im Norden verlaufenden „Bode“ mit uferbegleitenden Gehölzen.

Mit der Planung wird ein Campingplatz möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

3.15.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grünfläche ein Verlust von

- 10.200 qm x 10 = 102.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- 10.200 qm x 5 = 51.000 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.16 Teilfläche 1.43

3.16.1 Flächendarstellung

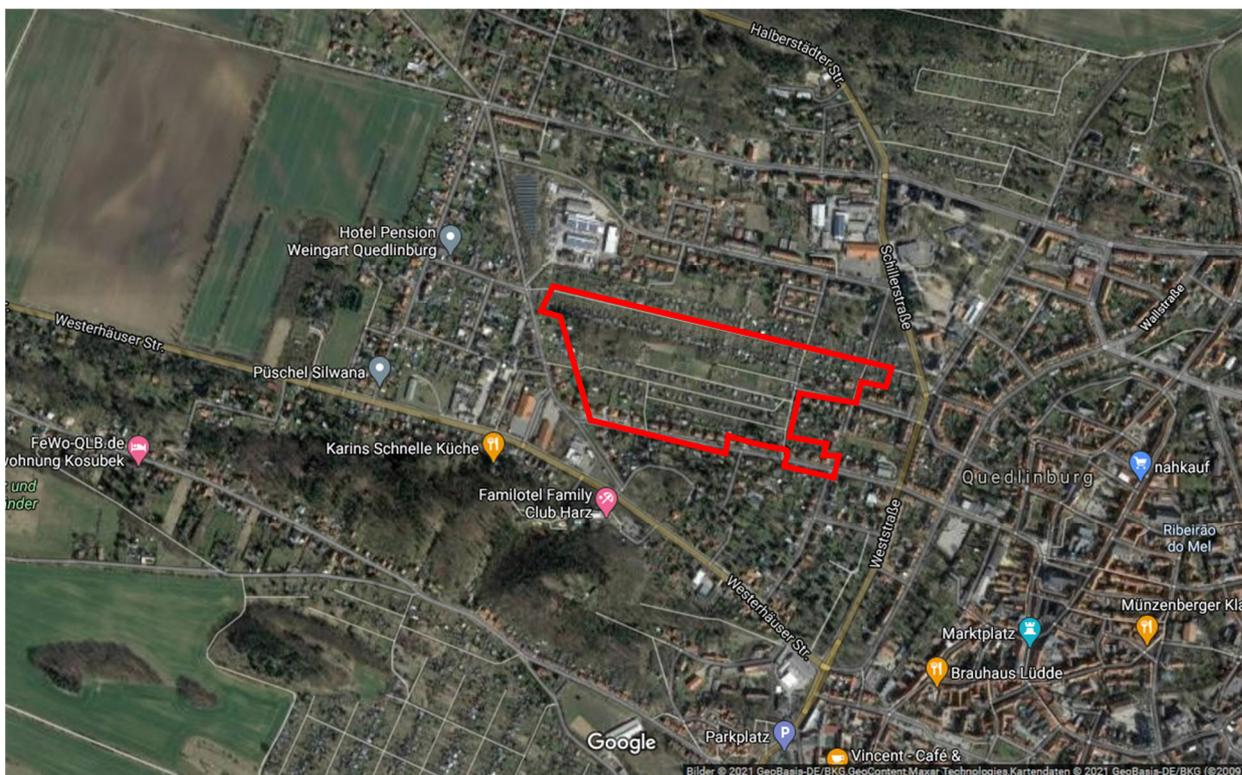
- Lage: Nordwestlicher Bereich der Kernstadt Quedlinburg
- Ziel der neuen Nutzung: Bereitstellung weiterer Wohnbaufläche (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: Bestehende Kleingartenanlagen, teilweise brachgefallene Kleingartenparzellen, kleinerer Bereich mit landwirtschaftlicher Nutzung (Pferdehaltung), im Nordwesten kleiner Gehölzbestand.
- Umgebung: Im Nordwesten angrenzend Gewerbebetrieb, nördlich Wohnbebauung, nordöstlich weitere Kleingärten, westlich und südlich Wohnbebauung, östlich teilweise Wohnbebauung bzw. Kleingärten.

Darstellung im wirksamen F-Plan

• Grünfläche	11,6 ha
Summe	11,6 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

• Wohnbaufläche	11,6 ha
Summe	11,6 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Bestehende Kleingärten (Blick nach Westen)



Pferdehaltung (Blick nach Nordwesten)



Aufgegebener Kleingartenbereich mit Sukzessionsgehölz (Blick nach Nordwesten)



Bestehender Gehölzbereich im Nordwesten (Blick nach Norden)

3.16.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Teilfläche wird überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Somit hat das Gebiet eine besondere Bedeutung für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch den Verlust der Kleingärten keine erheblichen Auswirkungen. Aufgrund einer geringeren Nachfrage nach Kleingärten kann mit den weiterhin bestehenden Gärten im Bereich der Kernstadt der Bedarf gedeckt werden kann.

Im Rahmen einer Wohnnutzung ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Bei Umsetzung der Planung ist jedoch nur ein gebietstypischer (Erschließungs-)Verkehr zu erwarten, so dass sich durch die Verkehrszunahme keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung.

Aufgrund des angrenzenden Gewerbebetriebes ist der Immissionsschutz im Rahmen nachfolgender Planungen zu prüfen. Bei Bedarf haben entsprechende Schutzmaßnahmen zu erfolgen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die Teilfläche wird überwiegend intensiv durch Kleingärten mit entsprechenden Gartenhäusern genutzt. Zudem besteht im zentralen Bereich eine Pferdehaltung. Die Teilfläche weist dementsprechend mittel- bis geringwertige Biotoptypen auf.

Im nördlichen Bereich der Teiländerungsfläche bestehen teilweise Sukzessionsgebüsche auf aufgegebene Kleingartenparzellen. Außerdem ist im Nordwesten auf einer kleinen Anhöhe eine naturnahe Gehölzgruppe aus überwiegend Laubgehölzen. Diese Bereiche bieten Lebensräume für verschiedene Tierarten (u. a. Hecken- und Baumbrüter) und weisen somit mittel- bis hochwertige Biotoptypen auf. Umliegend befinden sich überwiegend Wohngebiete, nordwestlich besteht ein Gewerbebetrieb.

Insgesamt hat die Teilfläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Tiere.

Mit der vorliegenden Planung werden grundsätzlich Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen verschiedener Tierartengruppen (z. B. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien) festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 1.43 bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung von bisheriger Grünfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 69.600 m² (116.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung lediglich 10 % der Teilfläche bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 62.640 m² (104.400 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die überwiegend unversiegelten Kleingartenflächen sowie die Grünstrukturen sind für die Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Änderungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die angrenzenden Siedlungsflächen.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung der Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind ausreichend Freiflächen zu sichern, damit in Kombination mit der umgebenden Wohnbebauung mit überwiegend großen Freiflächenanteilen weiterhin ein ausreichender Luftaustausch mit der Änderungsfläche gesichert werden kann. Damit können klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend als Kleingartenanlage mit einer entsprechenden Bebauung und verhältnismäßig großen Zier- und Nutzgärten sowie untergeordnet zur Pferdehaltung genutzt. Im Nordwesten ist auf einer kleinen Anhöhe eine Gehölzgruppe vorhanden. Die Teilfläche ist durch eine starke Durchgrünung geprägt.

Die vorgesehene Wohnbebauung kann sich grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung vermeiden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 1.43 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern vor.

3.16.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu Wohnbaufläche ein Verlust von

- 69.600 qm x 10 = 696.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 90 % der Fläche unversiegelt (116.000 m² x 0,9 = 104.400 m²). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisherigen Kleingärten, Intensivgrünland, Sukzessionsgebüsch und Gehölzen ein Verlust von

- 104.400 qm x GRZ max. 0,6 x 7 = 438.480 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.17 Teilfläche 1.45

3.17.1 Flächendarstellung

- Lage: Nördlich der Kernstadt Quedlinburg, beidseitig der Autobahn A 36 in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes von A 36 und B 79
- Ziel der neuen Nutzung: sonstiges Sondergebiet für Photovoltaiknutzung (max. GRZ = 0,8) und Grünfläche
- Derzeitige Nutzung: Ackerfläche
- Schutzgebiete: Die Flächen wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ entlassen. Weitere Schutzgebiete bestehen für die Fläche nicht.
- Umgebung: Nordwestlich schließt sich das Naturschutzgebiet „Harslebener Berge und Steinholz“ an, südöstlich in 140 m Tierproduktionsanlage, östlich in 230 m Tankstelle
- Bisheriges Verfahren: Die Fläche wurde durch das Verfahren der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und wird in die Neuaufstellung übernommen. Die folgenden Beschreibungen sind inhaltlich hauptsächlich aus den Unterlagen zu dem Verfahren übernommen.

Darstellung im wirksamen F-Plan

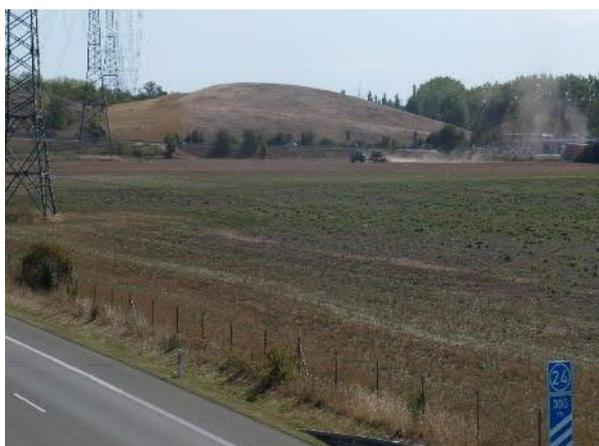
- Fläche für Landwirtschaft 22,5 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ 20,4 ha
- Grünfläche (+ Fläche zur Entwicklung von Maßnahmen für Natur und Landschaft) 2,1 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Gep plante PV-Fläche südlich der A36 und nördlich zum Zapfenbach; derzeit Acker (Blick nach Südosten)



Gep plante PV-Flächen nördlich der A36; derzeit Acker, randlich Ackerbrache, tlw. Trockenrasen und Gehölz-sukzession über Sandstein (Blick nach Osten)

3.17.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

In dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Bei den Flächen handelt es sich derzeit um intensiv genutzte Ackerflächen. Zwischen den Flurstücken 12 und 13 liegen Ruderalflächen, die wohl aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Das nächstgelegene Siedlungsgebiet befindet sich hinter den „Weinbergen“, etwa 1 km südlich der Grenze am Zapfenbach. Der Planungsbereich selber ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung für die Naherholung nicht direkt nutzbar. Zum Planungsbereich führen jedoch landwirtschaftliche Wege, die es teilweise durchqueren und weitgehend umgrenzen. Es ist daher für die Naherholung gut erreichbar und aufgrund der bestehenden Zuwegung zu den Aussichtspunkten der Petersberge bzw. der Steinholzwarte auch für die ortsnahe Erholung von Bedeutung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des nördlichen Harzvorlandes. Die Fläche wurde 2021 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und Harzvorland“ (LSG0032QLB) entlassen und liegt damit in keinem Schutzgebiet mehr. Unmittelbar angrenzend befindet sich jedoch das Naturschutzgebiet „Harslebener Berge und Steinholz“ und das FFH Gebiet „Harslebener Berge und Steinholz nordwestlich Quedlinburg“.

Der Planungsbereich wird derzeit, mit Ausnahme eines schmalen geneigten Streifens zwischen den Flurstücken 12 und 13 landwirtschaftlich intensiv genutzt. Durch die aktuelle ackerbauliche Nutzung ist das Planungsgebiet derzeit weitgehend ein vorbelasteter Bereich. Auf den nicht bewirtschafteten Zwischenflächen, befinden sich Bestände aus einer Ruderalflur mit wenig geschädigten Halbtrockenrasen und ruderalisierten Halbtrockenrasen und thermophilen Sukzessionsgebüsch.

Der größte Flächenanteil besteht aus intensiv genutztem Acker, mit niedrigem Biotopwert. Die Flächen können mit der Planung durch extensives Grünland unter den Solarfeldern deutlich aufgewertet werden. Ein kleiner Teil des Bestandes ist als wenig geschädigter Halbtrockenrasen bzw. ruderalisierter Halbtrockenrasen einzustufen. Diese Flächen weisen aufgrund der dort mageren Bodenverhältnisse ein hohes Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz auf und sollen daher erhalten werden (Darstellung einer Grünfläche und Fläche zur Entwicklung von Maßnahmen für Natur und Landschaft).

Mit der vorliegenden Planung werden insgesamt jedoch Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Böden sind mit Ausnahme der extensiven Hangbereiche, im Süden des Flurstücks 12 in intensiver landwirtschaftlicher Ackernutzung. Die intensive bisherige Ackernutzung führt zum gesetzlich jeweils zulässigen Eintrag von Düngemitteln und Spritzmitteln in den Oberboden. Die bisherige vorschriftsmäßige intensive landwirtschaftliche Ackernutzung führt zur flächigen Anreicherung von nicht abgebauten Düngemitteln und nicht abgebauten Agrarchemikalien. Die Herausnahme der Fläche aus der intensiven

landwirtschaftlichen Nutzung verhindert einen Qualitätsverlust des Bodens durch die weitere Bewirtschaftung.

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Die Grundwasserneubildung ist hier als gering einzustufen. Die Fläche ist durch die Kumulationswirkung des Vorhabens mit südexponierter Lage, mageren Böden und unter 500l Niederschlag pro Jahr und der Vorbelastung durch Autobahn und Stromtrasse gekennzeichnet. Es bestehen Belastungen für das Grund- und Oberflächenwasser durch den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 163.200 m² (204.000 m² Sondergebiet x GRZ max. 0,8) vorbereitet, welcher bei nachfolgenden Planungen auszugleichen ist.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Grundsätzlich verfügt der Änderungsbereich über Potential zur Kalt- und Frischluftproduktion und zum Frischluftabfluss. Es handelt sich um eine Kaltluft-Abflussbahn, die aber aufgrund der Topographie, wie der Barriere der Weinberge, nur in sehr abgeschwächten Umfang für das Gebiet der Welterbestadt selber wirken kann. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen insbesondere durch die angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Änderung bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das weitgehend als Acker genutzte Gebiet ist Teil der offenen Vorharzlandschaft. Durch seine Untergliederung mit der Ruderalflur zwischen den Teilfeldern, die Einbettung des erhöhten angrenzenden Naturschutzgebietes „Harslebener Berge und Steinholz“ westlich der Änderungsfläche und der hohen benachbarten Pappelallee am Zapfenbach südlich der Änderungsfläche, stellen die Flächen des Geltungsbereiches keine landschaftsbildprägenden Elemente zwischen den dominanteren höheren Strukturen dar.

Im Nahbereich ist jedoch die gewaltige landschaftsbildstörende und durch das Plangebiet führende 380 kV Hochspannungsleitung mit zwei Masten hervorzuheben. Einen wesentlich negativen Einfluss auf die Qualität des bestehenden Landschaftsbildes stellt zudem die mittige Autobahntrasse mit ihren Nebenanlagen dar.

Auf dem Planungsbereich selbst existiert ein wertvoller Bestand aus Hecken aus standortheimischen Gehölzen, der erhalten werden soll. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche daher als Grünfläche und Fläche zur Entwicklung für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Die Erhaltung der extensiven Strukturen zwischen den Flurstücken und die breiten Einbettungen mit extensiven Wiesenrändern sollen dazu beitragen, dass die Module das mit den Hochspannungsleitungen, Autobahntrasse und Bundesstraße stark vorbelastete Landschaftsbild nicht verschlechtern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Teilfläche liegt im Bereich der ehemaligen Ortslage von Marsleben. Marsleben ist nach Aussagen des Landesamtes eine bedeutende mittelalterliche Siedlung nordwestlich von Quedlinburg, die im Zeitraum vom 8. bis zum 15. Jahrhundert bestanden hat.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Vielzahl von archäologischen Kulturdenkmalen. Das Areal am Zapfenbach wurde aufgrund seiner günstigen Lage in verschiedenen Zeiten immer wieder besiedelt. Nachgewiesen wurden Siedlungen der Jungsteinzeit (u.a. Langhaus der Linienbandkeramik), der Bronzezeit, Eisenzeit und Römischen Kaiserzeit (einschließlich eines Eisenverhüttungsplatzes).

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) Halle führt aus, dass es bei der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage zu Eingriffen in die archäologische Denkmalsubstanz kommt. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (§ 9 DenkmSchG LSA). Das LDA kann der Maßnahme zustimmen, wenn die Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern dokumentiert werden (§ 14,9 DenkmSchG LSA). Da die Stahlstützen für die Modultische in den Boden gerammt werden, kommt es bei diesen Arbeiten nur zu begrenzten Bodeneingriffen. Daher kann auf eine flächige archäologische Ausgrabung verzichtet werden. Für die Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz muss vor dem Beginn der eigentlichen Bauarbeiten eine geophysikalische Untersuchung des Vorhabengebietes durchgeführt werden. Diese geophysikalischen Untersuchungen ist nach Aussage des LDA von einer Firma vorzunehmen, die entsprechende Erfahrungen auf dem Gebiet der archäologischen Prospektion hat.

Grundsätzlich gilt während der Bauvorbereitung und Baudurchführung, dass wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind, hat diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zu erhalten und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

3.17.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für Landwirtschaft zu sonstigem Sondergebiet „Photovoltaik“ ein Verlust von

- 204.000 qm x 5 = 1.020.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde jedoch überschlägig bei Versiegelung von bisheriger landwirtschaftlicher Fläche ein Verlust von

- 163.200 qm x 5 = 816.000 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.18 Teilfläche 2.2

3.18.1 Flächendarstellung

- Lage: Südlich des OT Quarmbeck
- Ziel der neuen Nutzung: Gewerbliche Nachnutzung militärischer Brachflächen (max. GRZ = 0,8)
- Derzeitige Nutzung: Gewerbliche Nutzung (v.a. Baustoffe, Bauschuttrecycling), militärische Konversionsfläche (überwiegend Brachfläche)
- Umgebung: Östlich angrenzend Ackerflächen, südlich, westlich und nördlich weitere Brachflächen, im Süden zudem Modellflugplatz

Darstellung im wirksamen F-Plan

• Gewerbliche Bauflächen	48,3 ha
• Verkehrsflächen	3,1 ha
• Grünflächen	17,6 ha
• Fläche für Bahnanlagen	0,8 ha
Summe	69,8 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

• Gewerbliche Bauflächen	46,5 ha
• Fläche für Versorgungsanlagen	1,5 ha
• Sondergebiet	21,8 ha
Summe	69,8 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Versiegelte Bereiche und Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes



Nordwestlicher Bereich der Teilfläche mit Baustraßen und Freiflächen (Blick nach Süden)

3.18.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Bereiche stellen sich überwiegend als Brachfläche einer ehemaligen militärischen Anlage dar. Der nordöstliche Bereich wird bereits gewerblich genutzt. Die nächsten Wohngebäude sind über 300 m entfernt. Ca. 200 m südlich befindet sich ein Modellflugplatzgelände.

Innerhalb des Gebietes sind einige unbefestigte Wege vorhanden, es handelt sich jedoch um keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege.

Aufgrund der überwiegend Nutzung und der einfach strukturierten Umgebung hat das Gebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Erhebliche Auswirkungen auf den Modellflugplatz sind nicht zu erwarten. Somit ergeben sich durch die Flächennutzungsplan-Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um Teile einer rückgebauten militärischen Anlage. Das Gebiet umfasst überwiegend großflächige Ruderalbrachen mit Sukzessionsbereichen unterschiedlicher Stadien. Zudem kennzeichnen größere, versiegelte Flächen das Gebiet. Im Nordwesten der Teilfläche erfolgen Baumaßnahmen für Erschließungsstraßen. Außerdem befindet sich im Nordosten ein Bauschuttrecyclingbetrieb. Nach Süden und Westen setzt sich die Brachefläche fort. In der weiteren Umgebung überwiegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet hat für verbreitete Pflanzenarten und Tiere aufgrund der einfachen Habitatausstattung sowie der Vorbelastung durch den Recyclingbetrieb und die Baumaßnahmen lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Ein Vorkommen von Pflanzen und Tieren der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten kann aufgrund des langjährigen, überwiegend ungenutzten Zustandes der Fläche jedoch nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Kontrollen sollten daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 2.2 bereitet eine Überbauung einer bisherigen Brachfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Der zu bewertende Eingriff bezieht sich auf bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche. Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 140.800 m² (176.000 m² gewerbliche Baufläche, Fläche für Versorgungsanlagen, Sondergebiet x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 80 % der Grünflächen noch nicht versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung würde aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 112.640 m² (140.800 m² unversiegelte Fläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Schutzgut Klima/Luft

Die unversiegelten Brachflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen eines Teilbereiches des Plangebietes und dessen unmittelbaren Umgebung bestehen durch die den Recyclingbetrieb im Nordosten (Erwärmungsflächen).

Die Änderung bereitet die Überbauung von Kaltluftentstehungsflächen vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die Brachflächenstruktur sowie die umliegende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente befinden sich teilweise außerhalb des Plangebietes in Form von verschiedenen Gehölzen. Weiterreichende Sichtbeziehungen ergeben sich vor allem aus Richtung Süden und Osten, eingeschränkt auch aus Westen in die Teiländerungsfläche.

Mit der Planung wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

3.18.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu gewerbliche Baufläche, Fläche für Versorgungsanlagen und Sondergebiet ein Verlust von

- 140.800 qm x 10 = 1.408.000 Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch ca. 80 % der Fläche unversiegelt ($140.800 \text{ m}^2 \times 0,8 = 112.640 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grün- und Waldflächen ein Verlust von

- $140.800 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,8 \times 10 = 1.126.400 \text{ Biotopwerten}$,
der auszugleichen wäre.

3.19 Teilfläche 3.1

3.19.1 Flächendarstellung

- Lage: Nördlicher Rand des OT Stadt Gernrode
- Ziel der neuen Nutzung: Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes (max. GRZ = 0,8) sowie Anpassung an Bestand (Fläche für Wald)
- Derzeitige Nutzung: Ackerfläche, einzelne gewerbliche Nutzungen sowie Brachfläche mit Gehölzbestand
- Umgebung: Westlich, nördlich und östlich Ackerflächen. Südlich bestehendes Gewerbegebiet. Im Osten Begrenzung durch die Landesstraße L 242.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für die Landwirtschaft 15,5 ha

Summe 15,5 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Gewerbliche Baufläche 11,6 ha
- Grünfläche 1,6 ha
- Fläche für Wald 2,3 ha

Summe 15,5 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Teilfläche mit Acker und Erschließung sowie bestehendem Gewerbebetrieb (Blick nach Norden)

3.19.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der südlich angrenzende Bereich der Teilfläche wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Das nächste Wohngebiet befindet sich südöstlich in ca. 700 m Entfernung.

Die Teilfläche wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes und dessen direkter Umgebung sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden.

Die Fläche hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Im Norden und Süden sind insgesamt drei Gewerbegrundstücke vorhanden, im Westen befindet sich eine sukzessierende Brachfläche mit teilweisem Gehölzbestand. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, größere Gewerbeflächen im Süden sowie im Osten angrenzend die Landesstraße.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung überwiegend lediglich als Teilhabitat (für verbreitete Kulturfolger) eine Bedeutung. Lediglich die Brachfläche im Westen bietet höherwertige Lebensräume. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Flächendarstellung 3.1 bereitet überwiegend eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 92.800 m² (116.000 m² gewerbliche Baufläche x GRZ max. 0,8) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 95 % der geplanten gewerblichen Baufläche noch nicht bebaut. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 88.160 m² (110.200 m² freie Grundstücke x GRZ max. 0,8) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sowie die Brachfläche sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die südlich angrenzenden Siedlungsflächen sowie die Straßenverkehrsfläche (Erwärmungsfläche) und die verkehrsbedingten Luft-immissionen.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung von Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Mit der Darstellung von Grün- und Waldflächen werden innerhalb der Teilfläche jedoch auch positive klimatische Effekte (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung) vorbereitet. Zudem besteht weiterhin Anschluss an die angrenzenden Freiflächen, so dass klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die direkte Umgebung ist geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen, die südlich angrenzende Gewerbenutzung sowie der Trasse der Landesstraße.

Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehören dagegen die außerhalb der Änderungsfläche westlich, nördlich und östlich vorhandenen Hecken- und Baumstrukturen.

Mit der vorgesehenen Grün- und Waldfläche im Westen des Gebietes wird eine stärkere Eingrünung und grundsätzlich ein Einfügen der neuen Gewerbeflächen in das Orts-/Landschaftsbild vorbereitet. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen bei entsprechender Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 3.1 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.19.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für Landwirtschaft zu gewerblicher Baufläche ein Verlust von

- $92.800 \text{ qm} \times 5 = 464.000$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch 95 % der Fläche unversiegelt werden ($116.000 \text{ m}^2 \times 0,95 = 110.200 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ackerfläche ein Verlust von

- $110.200 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,8 \times 5 = 440.800$ Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.20 Teilfläche 3.3

3.20.1 Flächendarstellung

- Lage: Nordöstlicher Rand des OT Stadt Gernrode
- Ziel der neuen Nutzung: Erhalt und Erweiterung des angrenzenden Wohngebietes (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: Ackerfläche, im Süden Wohnbebauung
- Umgebung: Südlich Wohnbebauung, östlich Begrenzung durch Bahnstrecke, daran anschließend Grünflächen und Flusslauf des „Wellbaches“ mit daran liegender Bebauung. Nördlich Ackerfläche, nordwestlich angrenzend die Gemeindestraße „Otto-Franke-Straße“, daran anschließend Mischbebauung und Bahnanlagen.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche 2,1 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Wohnbaufläche 2,1 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Teilfläche mit Ackernutzung und angrenzendem Wohngebiet (Blick nach Nordosten)

3.20.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Im Süden des Änderungsbereiches besteht bereits Wohnbebauung, die sich in südliche Richtung außerhalb der Fläche weiter fortsetzt. Die angrenzenden Bahnanlagen, die Schienenstrecke sowie westlich angrenzende Gewerbebetriebe sind für das Plangebiet beachtlich.

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes und dessen direkter Umgebung sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Das angrenzende Regenrückhaltebecken ist eingezäunt und für Erholungszwecke nicht nutzbar.

Sowohl für die außerhalb des Änderungsgebietes, als auch für die innerhalb des Plangebietes lebenden Menschen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung. Mit der bestehenden Wohnbebauung besteht bereits eine Vorrägung der Änderungsfläche. Insgesamt hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Hinsichtlich möglicher Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe und der Schienenstrecke sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Ackerfläche, zudem besteht im Süden Wohnbebauung. Umliegend befinden sich weitere Wohngebiete sowie im Westen Gewerbebetriebe sowie Bahnanlagen. Im Norden und Nordosten verläuft eine Schienenstrecke, daran angrenzend Grün- und Wasserflächen.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt.

Für die östlich gelegenen Grün- und Wasserflächen besteht durch die Schienenstrecke bereits eine Vorbelastung.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 3.3 bereitet eine Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 12.600 m² (21.000 m² allgemeines Wohngebiet x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 30 % der Teilfläche bereits baulich genutzt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung könnte auf Grundlage der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ein Eingriff in Höhe von max. 8.820 m² (14.700 m² unbebaut x GRZ max. 0,6) entstehen.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Ackerflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen durch die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen sowie die Bahnanlagen.

Die Teilfläche bereitet die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche vor, was als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist, da diese Überbauung Veränderungen des Mikroklimas verursacht.

Aufgrund der östlich liegenden Grün- und Wasserflächen sowie der nördlich angrenzenden Ackerfläche ergibt sich jedoch ein entsprechender Luftaustausch, so dass nur unerhebliche klimatische Wirkungen entstehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die direkte Umgebung ist überwiegend durch die umgebende Bebauung geprägt sowie von der Ackerfläche und den Bahnanlagen.

Zu den positiv in das Plangebiet hineinwirkenden, das Landschaftsbild prägenden Elementen gehören dagegen die außerhalb der Änderungsfläche verlaufende Hecken- und Baumstrukturen sowie Gewässer östlich der Bahnstrecke.

Der Änderungsbereich ist durch südlich und westlich gelegene Wohn- und Gewerbegebiete geprägt. Die Wohnbebauung fügt sich somit in die Umgebung ein. Es entstehen daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 3.3 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.20.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche zu Wohnbaufläche ein Verlust von

- $12.600 \text{ qm} \times 5 = 63.000$ Biotopwerten ein.

Tatsächlich sind aufgrund bereits bestehender Bebauung noch 70 % der Fläche unversiegelt werden ($21.000 \text{ m}^2 \times 0,7 = 14.700 \text{ m}^2$). Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Ackerflächen ein Verlust von

- $14.700 \text{ qm} \times \text{GRZ max. } 0,6 \times 5 = 44.100$ Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

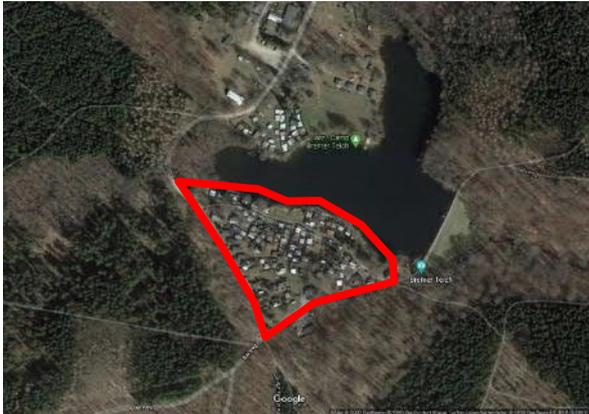
3.21 Teilfläche 3.11

3.21.1 Flächendarstellung

- Lage: Südlich des OT Stadt Gernrode am „Bremer Teich“
- Ziel der neuen Nutzung: Sicherung der Nutzung als Campingplatz „Bremer Teich“ (Annahme GRZ: $0,2 + 50 \% \text{ Überschreitungsmöglichkeit} = 0,3$)
- Derzeitige Nutzung: Campingplatz
- Umgebung: Überwiegend angrenzend Wald, nordöstlich „Bremer Teich“ mit touristischer Nutzung. Die Teilfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“. Südlich grenzt das FFH-Gebiet „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ an.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Fläche für Wald 2,3 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sondergebiet „Campingplatz“ 2,3 ha



Teilfläche mit bestehender Campingplatz-Nutzung (Blick nach Süden)

3.21.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet wird bereits als Campinggebiet genutzt. Somit hat das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da der Bereich bereits der Darstellung entspricht. Mit dem Sondergebiet werden insbesondere die Belange der Erholungssuchenden unterstützt.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um einen Bereich, der für Mobilheime und Ferienhäuser genutzt wird. Der Bereich liegt im Vogelschutzgebiet „Nordöstlicher Unterharz“. **Dieses ist nach Auskunft des Landkreises Harz durch die N2000-LVO LSA unter Schutz gestellt und damit nicht mehr als faktisches Vogelschutzgebiet zu bewerten (Stellungnahme Stadt Ballenstedt, Schreiben vom 11.03.2021).** Weiterhin ist das Gebiet vom Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ umgeben. Zudem grenzt südlich das FFH-Gebiet „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ an. Umliegend befinden sich weitläufige Waldflächen sowie der „Bremer Teich“.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Da die Nutzung bereits besteht, ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen/Tiere vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 3.11 bereitet im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Überbauung vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgüterkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 6.900 m² (23.000 m² SO Camping x GRZ max. 0,2 + 50 % Überschreitung = 0,3) vorbereitet.

Tatsächlich unterliegt die Fläche bei überschlägiger Betrachtung bereits vollständig einer Campingplatz-Nutzung. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Das Änderungsgebiet unterliegt bereits einer Campingplatz-Nutzung. Aufgrund der extensiven Nutzung ergeben sich daraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Mit der Darstellung als SO Camping wird ein größerer Freiflächenanteil erhalten. Zudem ist durch die umgebenden Waldflächen weiterhin ein Luftaustausch möglich.

Somit sind klimatische Wirkungen insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Änderungsbereich wird schon länger für Campingzwecke genutzt, somit besteht bereits eine entsprechende Vorprägung.

Mit der neuen Darstellung besteht weiterhin ein hoher Freiflächenanteil innerhalb des Bereiches. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen bei entsprechender Ausgestaltung der nachfolgenden Bauleitplanung nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 3.11 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.21.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Fläche für Wald zu Sondergebiet „Campingplatz“ ein Verlust von

- 6.900 qm x 20 = 138.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde jedoch

- kein Ausgleichsbedarf,

da die Fläche tatsächlich bereits vollständig einer Campingplatz-Nutzung unterliegt.

3.22 Teilfläche 3.24

3.22.1 Flächendarstellung

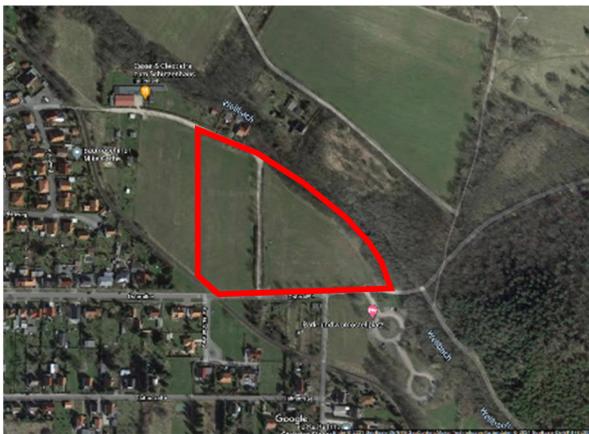
- Lage: Östlicher Rand des OT Gernrode
- Ziel der neuen Nutzung: Wohnmobilstellplätze (Annahme GRZ: 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: Überwiegend Grünland, im Norden Bolzplatz, zentral ein Wirtschaftsweg, im Nordosten Waldrand.
- Umgebung: Nordöstlich angrenzend bewaldeter Niederungsbereich des „Wellbach“, südwestlich Gemeindestraße „Osterallee“, südwestlich Bahnlinie, westlich Grünland, südlich Wanderweg, südöstlich Park- und Wohnmobilstellplätze. Östlich in unmittelbarer Nähe EU-Vogelschutzgebiet „Nordöstlicher Unterharz“, NSG „Alte Burg“ und LSG „Harz und nördliches Harzvorland“.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche „Festplatz“ 2,7 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sondergebiet „Tourismus“ 2,7 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Westlicher Teil des Änderungsbereiches mit Bolzplatz und angrenzendem Niederungsbereich des „Wellbaches“ (Blick nach Norden)



Weg mit begleitenden Gehölzen im zentralen Bereich (Blick nach Norden)



Östlicher Teil des Änderungsbereiches mit angrenzendem Niederungsbereich des „Wellbaches“ (Blick nach Osten)

3.22.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Südöstlich der Teilfläche besteht bereits ein Bereich, der für Park- und Wohnmobilstellplätze genutzt wird. Das nächste Wohngebiet befindet sich ca. 50 m südwestlich.

Die Teilfläche wurde bisher überwiegend als Grünfläche genutzt. Im zentralen Bereich verläuft ein Weg, im Norden besteht ein Bolzplatz. Innerhalb des Gebietes sind keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege vorhanden, südlich verläuft direkt angrenzend ein Wanderweg. Der Weg innerhalb der Änderungsfläche kann grundsätzlich für z. B. Spaziergänge der nahen Wohnbevölkerung genutzt werden, zudem hat der Bolzplatz eine grundlegende Bedeutung für die örtliche Bevölkerung. Größere Bereiche mit Erholungseignung befinden sich nordöstlich auf der anderen Seite des „Wellbaches“ in der freien Landschaft sowie südlich am „Osterteich“.

Im Rahmen einer Wohnmobilstellplatznutzung ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Bei Umsetzung der Planung ist jedoch nur ein nutzungstypischer Verkehr zu erwarten, so dass sich durch die Verkehrszunahme keine erheblichen Auswirkungen ergeben. Der angrenzende Wanderweg ist auch bei Umsetzung der Planung weiter nutzbar.

Die Teiländerungsfläche hat insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch die Wohnmobilstellplatz-Nutzung positive Aspekte im Hinblick auf die Erholungsfunktion des Änderungsbereiches.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich überwiegend um eine extensiv genutzte Grünfläche im Übergang zu mesophilem Grünland, die sich nach Westen fortsetzt. Im zentralen Bereich verläuft ein Weg mit begleitenden Sträuchern und Bäumen. Südwestlich befindet sich eine Bahnlinie, daran anschließend Wohngebiete sowie südöstlich Park- und Wohnmobilstellplätze. Am nordöstlichen Rand der Fläche besteht der Waldrand der gehölzbestandenen Niederung des „Wellbaches“, an den sich ca. 50 m östlich der Hangwald des Harzes anschließt. Dieser Hangwaldbereich wird insbesondere vom EU-Vogelschutzgebiet (EU-SPA) „Nordöstlicher Unterharz“ überlagert. Das EU SPA ist ein bedeutendes Brut- und Nahrungsgebiet für viele typische Waldvogelarten und stellt für eine große Zahl dieser Arten eines der fünf wichtigsten Gebiete Sachsen-Anhalts dar. Ziel des Schutzgebietes ist der Erhalt dieses Waldgebietes mit wertvollen Lebensräumen. Zwischen Plangebiet und Wald befinden sich der Fluss mit gehölzbestandenerm Niederungsbereich.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere (verbreitete Kulturfolger) aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten. Die randlichen Gehölzbestände bieten insbesondere für Gehölzbrüter und Fledermäuse jedoch vielfältige Lebensräume. Auswirkungen auf das EU-SPA-Gebiet treten voraussichtlich nicht ein, da sich zwischen dem eigentlichen Schutzgebiet und der Teilfläche noch der Niederungsbereich befinden. Mögliche Auswirkungen auf das EU-SPA-Gebietes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenbestand zu erfolgen. Dabei ist der Gehölzbestand zu erfassen mit Prüfung von Quartieren für Fledermäuse, Bilche, Vögel und xylobionte Käfer. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen dieser verschiedener Tierartengruppen festzusetzen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Die Teilfläche 3.24 bereitet eine Überbauung von Grünflächen vor, welche als erhebliche Auswirkung auf den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 16.200 m² (27.000 m² SO Tourismus x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich besteht lediglich mit dem Weg im zentralen Bereich nur eine geringfügige Versiegelung. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung ergibt sich daher ein vergleichbarer identischer Wert.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Die unversiegelten Grünflächen sind für die Kalt- und Frischluftentstehung von Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen nur untergeordnet durch die angrenzende Bebauung sowie den gelegentlichen Schienenverkehr.

Die Teilfläche bereitet eine Überbauung der Kalt- und Frischluftentstehungsfläche vor, was grundsätzlich als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft zu beurteilen ist. Der Änderungsbereich ist jedoch weiterhin an den freien Landschaftsraum angebunden, was einen Luftaustausch gewährleistet. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche wird überwiegend durch die Grünflächen geprägt. Der von Gehölzen begleitete Weg wirkt als gliederndes und belebendes Element innerhalb des Änderungsgebietes. Naturnahe Elemente befinden sich außerhalb des Plangebietes mit dem im Nordosten verlaufenden „Wellbache“ mit uferbegleitenden Gehölzen sowie dem daran anschließenden Hangwald.

Mit der Planung werden Wohnmobilstellplätze ermöglicht, was Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Diesen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden könnten.

3.22.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Versiegelung von bisheriger Grünfläche ein Verlust von

- 16.200 qm x 10 = 162.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde überschlägig bei Versiegelung von bisherigem mesophilem Grünland, Weg und Gehölzstrukturen ein Verlust von

- 16.200 qm x 14 = 226.800 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.23 Teilfläche 3.25

3.23.1 Flächendarstellung

- Lage: Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Ortsteiles Gernrode, nördlich der Bahnstrecke (Harzer Schmalspurbahn)
- Ziel der Nutzung: In die vorhandene Streuobstwiese eingebundenes Ferienhausgebiet (max. GRZ 0,4)
- Derzeitige Nutzung: Streuobstwiese in einer ehemaligen Kleingartenanlage, Gehölzgürtel
- Umgebung: nördlich eine ehemalige Plantage mit lockerer Bebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten weitere landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich Bahnstrecke der Schmalspurbahn, westlich Fläche der ehemaligen Baumschule
- Bisheriges Verfahren: Die Fläche wurde durch das Verfahren der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und wird in die Neuaufstellung übernommen. Die folgenden Beschreibungen sind inhaltlich hauptsächlich aus den Unterlagen zu dem Verfahren übernommen.

Darstellung im wirksamen F-Plan

- Grünfläche „Dauerkleingärten“ 1,6 ha
- Fläche für Landwirtschaft „Plantagen/Streuobstwiesen“ 0,2 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

- Sondergebiet „Ferienhaus“ 1,8 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Einbindung der Teilfläche 3.45 in die Ortslage von Gernrode (Blick nach Süden auf den westlichen schmalen Teil vom Bückeberg aus betrachtet)



Teilfläche 3.45 vor der Ortslage von Gernrode (Blick nach Süden auf den östlichen Teil mit Streuobst vom Bückeberg aus betrachtet)

3.23.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet stellt sich als Streuobstwiese in einer ehemaligen Kleingartenanlage mit einem Gehölzgürtel dar. Die Plangebietsfläche hat für den Menschen keine große Bedeutung, da sie abgeschlossen und eingezäunt in der Landschaft liegt und öffentlich nicht nutzbar ist. Sie befindet sich im Privateigentum. Lediglich den Eigentümern dient sie derzeit zur Erholung und Freizeitgestaltung. Südlich der Fläche verläuft eine Bahnstrecke der Harzer Schmalspurbahn GmbH. Westlich verläuft der Europaradweg R1. Die Fläche selber hat aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit keine Funktion und keine Bedeutung für die öffentliche Naherholung in Natur und Landschaft. Sie wird im Norden und Osten von Grünflächen begrenzt, die sich von Plantagen bzw. Streuobstwiesen über die Flächen für die Landwirtschaft wieder zu Plantagen bzw. Streuobstwiesen erstrecken.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage. Nach dem Erwerb durch den Vorhabenträger im Jahr 1996 wurde durch jahrelange intensive Renaturierungsarbeit und Pflege aus der völlig verwahrlosten Fläche eine parkähnliche Streuobstwiese. Der Erhalt dieser sowie der Eigenschaften der planar-kollinen Frischwiese ist an eine permanente Bewirtschaftung gebunden. Die Fläche dient bisher nur der privaten Nutzung und Erholung. Die Streuobstwiese ist in Zusammenhang mit der planar-kollinen Frischwiese gem. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 NatSchG LSA ein besonders geschützte Biotop.

Mit Bescheid des Landkreises Harz vom 07.10.2021, AZ: 67.0.5-96944-2021-502, wurde eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz zugelassen. Diese gilt für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb der Streuobstwiese sowie der planar-kollinen Frischwiese.

Die Anordnung der Gebäude soll sich harmonisch in die derzeitige parkähnliche Streuobstwiese einfügen und diese nicht mehr als unbedingt notwendig stören. Durch eine geringe Anzahl an geplanten Ferienhäusern soll der Charakter der Anlage erhalten und große Bereiche wie im Nordosten oder Südwesten sollen von baulichen Maßnahmen vollständig unberührt bleiben.

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. Grundsätzlich ist das Plangebiet jedoch als Habitat

europäisch geschützter Vogelarten geeignet. Unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und einiger benachbarter Randwirkungen im Plangebiet sind zumindest wenig stöempfindliche Vogelarten mit Brutplätzen vertreten bzw. auch zukünftig zu erwarten. Dabei handelt es sich um weitverbreitete Arten die nicht auf den Roten Listen Sachsen-Anhalts bzw. Deutschlands verzeichnet sind. Da eine weitgehend naturnahe und extensive Nutzung geplant ist, sind keine Verluste für hier vorhandene häufige, besonders geschützte Arten der Avifauna zu erwarten. Eine Gefährdung von Lokalpopulationen bodenbrütender oder gehölbewohnender Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion der Mesozoischen Berg- und Hügelländer mit Löss. Es befindet sich in der Bodengroßlandschaft „Bodenlandschaft der Berg- und Hügelländer aus überwiegend Karbonatgesteinen“. Die Bodenlandschaft wird als „Nordharzer Aufrichtungszone“ bezeichnet (Nr. 7.1.2 der Karte der Bodenlandschaften Sachsen – Anhalts, Bodenatlas Sachsen – Anhalt). Aulehm ist der geologische Untergrund.

Der Boden im Plangebiet ist durch die Nutzung als Kleingartenanlage bestimmt. Er ist lediglich in den wenigen überbauten Bereichen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier ungestört und vollständig erhalten. Durch die geplante Nutzung wird der Boden in geringen Teilen überbaut und mit verschiedenen Versiegelungsgraden belegt. Auf den unversiegelten Flächen werden alle natürlichen Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt erhalten.

Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Wasserrechtlich genehmigte Entnahmen von Grundwasser bestehen im Plangebiet nicht. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem durch Verordnung festgelegten Hochwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet.

Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 7.200 m² (18.000 m² Sondergebiet „Ferienhaus“ x GRZ max. 0,4) vorbereitet.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

Das im Plangebiet bestehende Klima wird vor allem von den Freiflächen sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld bestimmt. Im Nahbereich liegen keine dicht bebauten Siedlungsgebiete. Es sind nur kleinflächige Verluste von Gehölzen zu erwarten, da der Hauptbestandteil des Plangebietes erhalten bleiben kann und die geplante Bebauung in den Bestand sorgfältig integriert werden soll, so dass sich die Umweltauswirkungen aus ansteigender allgemeiner Erwärmung in Grenzen gehalten werden können.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Umgebung des Plangebietes ist durch ein strukturreiches Landschaftsbild mit Ackerflächen, Plantagen bzw. ehemaligen Plantagen, einem brachliegenden Gärtnerengelände sowie durch den ehemaligen Muschelkalksteinbruch Bückeberg nördlich des Plangebietes geprägt. Der Bückeberg hat eine Höhe von ca. 250 m und ist ein Geopunkt. In fußläufiger Entfernung in westlicher Richtung findet sich die heute denkmalgeschützte Bückemühle – eine ehemalige Schrot- und Mehlmühle, erbaut anno 1770, welche seit 1939 als Gaststätte und Pension betrieben wird. Ebenfalls westlich am Plangebiet vorbei führt der Europarad und Wanderweg R1, ehe er am Bückeberg in östliche Richtung abzweigt. Im Süden des Plangebietes verläuft die Strecke 6 (Quedlinburg – Gernrode (Harz)) der Harzer Schmalspurbahn GmbH.

Das Landschaftsbild wird sich nur unwesentlich in einem örtlich sehr begrenzten Bereich wandeln. Das Gebiet besitzt aufgrund der naturräumlichen und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten klar definierte Grenzen in der Landschaft. Eine Sichtbarkeit ist nahezu nicht gegeben, da das Gebiet in die Landschaft eingebettet ist. Der große und alte Baumbestand des Plangebietes schützt die vorgesehene Bebauung durch die Ferienhäuser, die an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden sollen. Konkrete Festsetzungen hierzu haben in der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet archäologischer Kulturdenkmale. Es handelt sich um einen Fundplatz des Mittelalters, der bereits 1934 entdeckt wurde. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß DenkmSchG LSA § 14,9 gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden

3.23.3 Ausgleichsverfahren nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grünfläche „Dauerkleingärten“ und Fläche für Landwirtschaft zu Sondergebiet „Ferienhaus“ ein Verlust von

- 18.000 qm x 20 = 360.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde jedoch überschlägig bei Versiegelung von Grünfläche „Dauerkleingärten“ und Fläche für Landwirtschaft „Plantagen/Steuobstwiesen“ ein Verlust von

- 7.200 qm x 7 = 50.400 Biotopwerten,

der auszugleichen wäre.

3.24 Teilfläche 4.1

3.24.1 Flächendarstellung

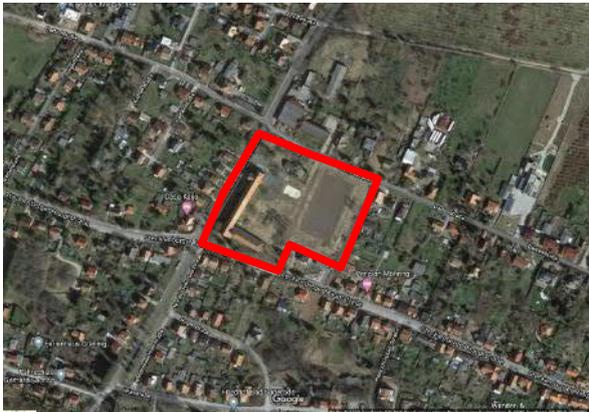
- Lage: Im Westen des OT Bad Suderode
- Ziel der neuen Nutzung: Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulgeländes als Wohngebiet (max. GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,6)
- Derzeitige Nutzung: Aufgegebener Schulstandort mit zugeordneter Sportanlage
- Umgebung: Innerörtliche Lage; westlich, südlich und östlich Wohnbebauung, nördlich Hotel sowie Wohnbebauung.

Darstellung im wirksamen F-Plan

• Fläche für den Gemeinbedarf	1,4 ha
• Grünfläche	0,6 ha
Summe	2,0 ha

Darstellung in der Neuaufstellung

• Wohnbaufläche	2,0 ha
Summe	2,0 ha



Luftbild mit Abgrenzung der Teilfläche



Teilfläche mit Sportanlage und dahinterliegendem Schulgebäude, südlich angrenzend Wohngebiet (Blick nach Südwesten)

3.24.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Flächendarstellung, da in der Umgebung bereits Wohnbebauung vorherrscht.

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der bisherigen Nutzung als Schulstandort hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Bei der Teilfläche handelt es sich um den aufgegebenen Standort der Förderschule mit zugeordneter Sportanlage. Umliegend befinden sich Wohngebiete sowie im Norden ein Hotel.

Das Plangebiet hat für Pflanzen und Tiere aufgrund der bisherigen Nutzung lediglich als Teilhabitat eine Bedeutung. Pflanzen der Roten Liste Sachsen-Anhalts oder besonders bzw. streng geschützte

Pflanzen- oder Tierarten sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der bisherigen Nutzung/Versiegelung nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch Überbauung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen und auszugleichen.

Die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Mit der Teilfläche 4.1 wird ein ehemaliger Schulstandort mit angegliederter Sportanlage überplant. Im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eingriffsrelevant lediglich der vormals als Grünfläche dargestellte Teilbereich zu werten. Die Darstellung als Wohnbaufläche bereitet eine Überbauung vor, welche als erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt führt.

Der zu bewertende Eingriff bezieht sich auf bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche. Für den Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ein Eingriff in Höhe von max. 3.600 m² (6.000 m² Wohnbaufläche x GRZ max. 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6) vorbereitet.

Tatsächlich sind bei überschlägiger Betrachtung ca. 60 % der Grünfläche bereits durch bauliche Anlagen versiegelt. Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde daher kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgutkomplex Klima/Luft

In der Teilfläche sind bereits überbaute Flächen und Gebäude vorhanden, die als Erwärmungsquelle einzustufen sind. Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen zudem durch die umliegenden Siedlungsflächen (Erwärmungsfläche).

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan wird durch die Änderung von Grün- zu Wohnbaufläche grundsätzlich eine klimatisch wirksame Überbauung ermöglicht.

Tatsächlich ergeben sich aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung sowie den bestehenden Vorbelastungen jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Teilfläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Im Änderungsbereich sind ein größeres Schulgebäude, dazugehörige Freiflächen sowie eine Sportanlage vorhanden. Gehölze im Bereich der Schule führen dort zu einer teilweisen randlichen Eingrünung. Der Sportbereich ist dagegen praktisch Gehölzfrei. Die direkte Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt.

Die vorgesehene Wohnbebauung entspricht der Umgebung.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teilfläche 4.1 liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.24.3 Ausgleichsbedarf nach dem Biotopwertverfahren LSA

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan tritt überschlägig bei Änderung von Grün- zu Wohnbaufläche ein Verlust von

- 3.600 qm x 5 = 18.000 Biotopwerten ein.

Im Rahmen der konkreten Ausgleichsermittlung entstünde jedoch

- kein Ausgleichsbedarf,

da die Fläche tatsächlich bereits zu ca. 60 % durch bauliche Anlagen versiegelt ist.

4 Wechselwirkungen

Mit der vorliegenden Planung kommt es auf den jeweiligen Teilflächen zu unterschiedlichen, erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser und Klima/Luft, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren sind. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

5 Überschlägige Eingriffsermittlung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Im Sinne der abgestuften Planung/Beurteilung erfolgt im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine überschlägige Eingriffsbilanzierung. Sie stellt die Planziele zum einen dem wirksamen Flächennutzungsplan, zum anderen dem tatsächlichen Bestand gegenüber und quantifiziert überschlägig die voraussichtlichen Eingriffe nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt – gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2, zuletzt geändert am 12.03.2009).

In der ersten nachfolgenden Tabelle sind die Flächen, für die im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen eine neue Versiegelung vorbereitet wird, dargestellt. In der zweiten Tabelle sind die Flächen aufgeführt, die zukünftig keine bzw. weniger Versiegelung aufweisen. Hierbei werden nur Flächen mit einer Größe von über 5.000 m² dargestellt (Übersicht der Flächen: s. auch Anhang 1a).

Übersicht über die zusätzliche Versiegelung und zugeordneter Ausgleichsbedarf:

Teil fläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich ¹	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
1.2	Grünfläche	Sondergebiet „Photovoltaik“	0,8	16.800 m ² (Biotopwert 20)	336.000
	Stillgelegte Deponie/ Ruderalbrache			16.800 m ² (Biotopwert 5)	84.000
1.2a	Stillgelegte Deponie/ Ruderalbrache	Sondergebiet „Photovoltaik“	0,8	19.200 m ² (Biotopwert 20)	384.000
				19.200 m ² (Biotopwert 5)	96.000
1.4	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	0,8	59.200 m ²	296.000
	Ackerfläche			59.200 m ² (Biotopwert 5)	296.000
1.5	Grünfläche „Sportanlagen“	Sondergebiet „Freizeit und Sport“	0,2	0 m ² (Biotopwert 5)	0
	Sportplatz, Grün- und Brachfläche, Gaststätte, Angelteich, Garagen			0 m ² (Biotopwert 10)	0
1.6	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,4 + 50 % = 0,6	57.600 m ² (Biotopwert 10)	576.000
	Wochenendhausgebiet, Grünfläche			51.840 m ² (Biotopwert 10)	518.400
1.9	Grünfläche, Fläche für Wald, Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,4 + 50 % = 0,6	61.800 m ² (Biotopwert 10)	618.000
	Wohnbebauung, waldähnliche Grünfläche, Ackerfläche			30.900 m ² (Biotopwert 10)	309.000
1.13	Grünfläche	Gemischte Baufläche	0,8	13.600 m ² (Biotopwert 5)	68.000
	Wohnbebauung, Gärtnerei, Gewerbe-/ Geschäftsnutzung			0 m ² (Biotopwert 5)	0
1.14	Fläche für Wald	Sondergebiet „Hotel“	0,6	16.200 m ² (Biotopwert 20)	324.000
	Wald, Hotel			8.100 m ² (Biotopwert 20)	162.000

¹ Darin sind bereits bestehende Versiegelungen nicht enthalten.

Teil fläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich ¹	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
15	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,4 + 50 % = 0,6	16.800 m ² (Biotopwert 10)	168.000
	Wohngrundstücke, Grünflächen			8.400 m ² (Biotopwert 10)	84.000
1.22	Fläche für die Landwirtschaft	Sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“	0,8	38.400 m ² (Biotopwert 5)	192.000
	Tiermastanlage			19.200 m ² (Biotopwert 12)	230.400
1.25	Grünfläche,	Gewerbliche Baufläche	0,8	16.000 m ² (Biotopwert 10)	160.000
	Verkehrsfläche				
	Ackerfläche, Omnibus-Depot			8.320 m ² (Biotopwert 5)	41.600
1.37	Grünfläche „Dauerkleingärten“	Sonstiges Sondergebiet „Tierheim“	0,8	6.400 m ² (Biotopwert 6)	38.400
	Tierheim, Kleingärten teilweise mit Wohnnutzung			3.200 m ² (Biotopwert 6)	19.200
1.40	Grünfläche	Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“	0,8	6.400 m ² (Biotopwert 10)	64.000
	Ruderalbrache			6.400 m ² (Biotopwert 15)	96.000
1.41	Grünfläche,	Gemischte Baufläche	0,8	6.800 m ² (Biotopwert 10)	68.000
	Verkehrsfläche, sonstiges Sondergebiet „Samenzüchtung und Forschung“				
	Lagerhallen			0 m ² (Biotopwert 0)	0
1.42	Grünfläche	Sondergebiet „Campingplatz“	0,2 + 50 % = 0,3	10.200 m ² (Biotopwert 10)	102.000
	Ackerfläche			10.200 m ² (Biotopwert 5)	51.000
1.43	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,4 + 50 % = 0,6	69.600 m ² (Biotopwert 10)	696.000

Teil fläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich ¹	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Kleingärten, Intensivgrünland, Sukzessionsgebüsch, Gehölze			62.640 (Biotopwert 7)	438.480
1.45	Landwirtschaft	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik	0,8	204.000 m ² (Biotopwert 5) 163.200 m ² (Biotopwert 5)	1.020.000 816.000
2.2	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche, Fläche für Versorgungsanlagen, Sondergebiet „Lagerung, Aufbereitung“	0,8	140.800 m ² (Biotopwert 10)	1.408.000
	Gewerbliche Nutzung, militärische Konversionsfläche			112.640 m ² (Biotopwert 10)	
3.1	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	0,8	92.800 m ² (Biotopwert 5)	464.000
	Ackerfläche, einzelne gewerbliche Nutzungen			88.160 m ² (Biotopwert 5)	
3.3	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,4 + 50 % = 0,6	12.600 m ² (Biotopwert 5)	63.000
	Ackerfläche, Wohnbebauung			8.820 m ² (Biotopwert 5)	
3.11	Fläche für Wald	Sondergebiet „Erholung“	0,2 + 50 % = 0,3	6.900 m ² (Biotopwert 20)	138.000
	Campingplatz			0 m ² (Biotopwert 5)	
3.24	Grünfläche	Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“	0,4 + 50 % = 0,6	16.200 m ² (Biotopwert 10)	162.000
	Grünland, Weg, Gehölzstrukturen			16.200 m ² (Biotopwert 14)	
3.25	Grünfläche	Sonstiges Sondergebiet „Ferienhaus“	0,4	18.000 m ² (Biotopwert 20)	360.000
	Landwirtschaft			7.200 m ² (Biotopwert 7)	

Teil fläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ	Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
	Tatsächliche Nutzung			Überbaubare Fläche tatsächlich ¹	Ausgleichsbedarf (Biotopwerte)
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf	Wohnbaufläche	--	--	--
	Grünfläche		0,4 + 50 % = 0,6	3.600 m ² (Biotopwert 5)	18.000
	Ehem. Schulstandort mit Sportanlage			0 m ² (Biotopwert 5)	0
Summe Überbaubare Fläche gem. wirks. FNP				906.300 m²	
Summe der tatsächlich überbaubaren Fläche				700.620 m²	
Summe Ausgleichsbedarf					7.723.400
Summe tatsächlicher Ausgleichsbedarf					5.130.580

Übersicht über die geringere Versiegelung im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen:

Teilfläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Fläche (m ²)	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ alt*	Überbaubare Fläche alt*
1.12	Wohnbaufläche	8.000	Grünfläche	0,4 + 50 % = 0,6	4.800 m ²
1.18	Wohnbaufläche	101.000	Fläche für Landwirtschaft	0,4 + 50 % = 0,6	60.600 m ²
1.19	Wohnbaufläche	57.000	Fläche für Landwirtschaft	0,4 + 50 % = 0,6	34.200 m ²
	Fläche für Versorgungsanlagen	5.000	Fläche für Landwirtschaft	0,8	4.000 m ²
1.20	Wohnbaufläche	23.000	Fläche für Landwirtschaft	0,4 + 50 % = 0,6	13.800 m ²
1.21	Gemischte Baufläche	46.000	Fläche für Landwirtschaft	1,0	46.000 m ²
	Gemischte Baufläche	17.000	Grünfläche	1,0	17.000 m ²
1.23	Sonstiges Sondergebiet „Forschung“	24.000	Fläche für Landwirtschaft	0,8	19.200 m ²
1.24	Sonstiges Sondergebiet „Verwaltung, Bildung, Dienstleistung“	106.000	Fläche für Landwirtschaft	0,8	84.800 m ²
1.25	Verkehrsfläche	6.000	Gewerbliche Baufläche	Differenz 1,0 – 0,8 = 0,2	1.200 m ²
1.34	Gewerbliche Baufläche	19.000	Grünfläche	0,8	15.200 m ²
1.38	Wohnbaufläche	118.000	Grünfläche	0,4 + 50 % = 0,6	70.800 m ²
1.39	Sonstiges Sondergebiet „Freizeit, Erholung, Sport“	44.000	Fläche für Landwirtschaft	0,8	35.200 m ²
	Sonstiges Sondergebiet „Freizeit, Erholung, Sport“	12.000	Grünfläche	0,8	9.600 m ²

Teilfläche	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Fläche (m ²)	Geplante Darstellung	max. zulässige GRZ alt*	Überbaubare Fläche alt*
1.44	Wohnbaufläche	47.000	Fläche für Landwirtschaft	0,4 + 50 % = 0,6	28.200 m ²
2.1	Wohnbaufläche	140.000	Fläche für Landwirtschaft	0,4 + 50 % = 0,6	84.000 m ²
	Wohnbaufläche	32.000	Grünfläche	0,4 + 50 % = 0,6	19.200 m ²
	Gemischte Baufläche	237.000	Grünfläche	1,0	237.000 m ²
	Gewerbliche Baufläche	440.000	Grünfläche	0,8	352.000 m ²
3.6	Fläche für Versorgungsanlagen „Deponie“	8.000	Grünfläche	0,8	6.400 m ²
3.10	Gewerbliche Baufläche	37.000	Fläche für Wald	0,8	29.600 m ²
3.12	Bahnanlage	19.000	Grünfläche	1,0	19.000 m ²
3.15	Wohnbaufläche	8.000	Grünfläche	0,4 + 50 % = 0,6	4.800 m ²
3.16	Gemischte Baufläche	13.000	Grünfläche	1,0	13.000 m ²
3.19	Wohnbaufläche	9.000	Grünfläche	0,4 + 50 % = 0,6	5.400 m ²
4.3	Wohnbaufläche	12.000	Grünfläche	0,4 + 50 % = 0,6	7.200 m ²
4.4	Wohnbaufläche	25.000	Fläche für Landwirtschaft	0,4 + 50 % = 0,6	15.000 m ²
Summe der Versiegelungsmöglichkeiten von Flächen, die entfallen (im Vergleich zu wirks. Flächennutzungsplänen)					1.237.200 m²

* Gem. wirksamen Flächennutzungsplänen.

Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz:

- Überbaubare Fläche gem. wirksamen FNP 906.300 m²
- Summe der Flächen, die nicht mehr als Bauflächen dargestellt werden - 1.237.200 m²
- Rücknahme überbaubare Fläche (im Vergleich zu wirks. Flächennutzungsplänen) = 330.900 m²

Im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen wird eine Rücknahme von Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von bis zu ca. **330.900 m²** vorbereitet.

Tatsächlich ergibt sich unter Berücksichtigung bereits vorhandener Überbauung (z.B. bestehende Gebäude oder andere bauliche Anlagen) eine zusätzliche Versiegelung von ca. **700.620 m²**.

Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich damit überschlägig ein Ausgleichsbedarf von etwa **5.130.580** Biotopwerten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und auszugleichen ist.

6 Entwicklungsprognosen

6.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- **des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten haben im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

- **der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Bei einzelnen Teilflächen ist mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Bei Bedarf sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Insgesamt sind daher keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten.

- **der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Die Änderungsflächen können an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- **der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die nachfolgende Bebauungsplanung berücksichtigt (z.B.

Sicherstellung der Erschließung der Teilflächen und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege). Konkrete Risiken aufgrund von Unfällen oder Katastrophen sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. in Bezug auf Anlagensicherheit).

- **der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- **der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. mögliche Folgen bei Sturmereignissen).

- **der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

6.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Überarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes wären die geplanten Nutzungen auf den hier im Umweltbericht untersuchten Teilflächen nicht möglich. Die Nutzung der Flächen würde in der derzeitigen Intensität weiter betrieben werden (Acker, Wald- und Grünflächen), so dass die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Funktionen der abiotischen Schutzgüter erhalten blieben. Zum Teil müsste eine Rückführung bereits bestehender Nutzungen erfolgen.

Dagegen würde für einzelne Flächen, die neu als Grünfläche oder Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden, weiterhin eine Versiegelung vorbereitet werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich auf allen Flächen eine Waldsukzession entwickeln, die positive Aspekte hinsichtlich der Schutzgüter aufweist.

7 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gemäß § 14 BNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind.

Da es sich bei der Überarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes um eine vorbereitende Planung handelt, entstehen keine direkten Eingriffe. Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage der konkreten Planung festgelegt. Durch die Überarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser und Klima/Luft vorbereitet, die in nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren auszugleichen sind. Konkrete Aussagen zu Eingriffen und zu Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen sind daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

In den nachfolgenden Verfahren können auch Maßnahmen getroffen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Dazu gehören die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen, Begrünung von Gebäuden sowie die Errichtung von energiesparenden Gebäuden.

8 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

In der Welterbestadt Quedlinburg ist die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung durch verschiedene Schutzgebiete eingegrenzt. Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“. Weiterhin ermöglicht die bewegte Topographie insbesondere in den südlichen Ortsteilen sowie die geschlossene Bewaldung südlich der OT Stadt Gernrode und Bad Suderode keine sinnvollen Bauflächen. Zudem sind die denkmalgeschützte Altstadt sowie die damit verbundene Einstufung als UNESCO-Weltkulturerbe bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.

Somit stehen etliche Bereiche für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Gemäß Raumordnung ist eine Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen über den Eigenbedarf hinaus zudem nur in der Kernstadt Quedlinburg möglich. Eine Wohnflächenentwicklung kann sich in der Regel außerdem nur auf Bereiche beschränken, die nicht in direkter Nähe zu vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete liegen, da dort eine Wohnbebauung kaum möglich ist. Bei Gewerbeflächen werden zukünftig durch eine überwiegende Bündelung von Betrieben im Norden Quedlinburgs Konflikte mit anderen Nutzungen (Wohnen, Weltkulturerbe) vermieden. Durch die beschriebenen Aspekte begrenzt sich die mögliche Lage von Entwicklungsflächen.

Die dargestellten Entwicklungsflächen gliedern sich an bereits bestehende Siedlungsbereiche mit entsprechenden Nutzungen an bzw. können verkehrlich gut erschlossen werden. Schutzgebiete oder hochwertige Biotopstrukturen werden überwiegend nicht berührt.

Es ergeben sich keine Planungsalternativen mit vergleichbar guten Voraussetzungen.

Teilfläche 1.2: Änderung in sonstiges Sondergebiet für Photovoltaiknutzung

Diese Änderungsfläche umfasst zu Beginn der Planung (2016) einen Teilbereich einer ehemaligen Deponie. Diese ist bereits vollständig abgedeckt und wird rekultiviert. Auf dem derzeit noch im Brachestadium befindlichen Südhang soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Damit wird zum einen eine kaum nutzbare Fläche wieder in Wert gesetzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden. Zum anderen können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 1.2 a: Änderung in sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

Die Änderungsfläche umfasst einen Teilbereich einer ehemaligen Deponie. Sie befindet sich direkt südlich an die Photovoltaikanlage der Teilfläche 1.2 angrenzend. Auf der derzeit mit der natürlichen Sukzession unterliegenden Ansaatflur soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Damit wird zum einen eine kaum nutzbare Fläche wieder in Wert gesetzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden. Zum anderen können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternative.

Teilfläche 1.4: Änderung in gewerbliche Baufläche

Um auch weiterhin optimale Standortbedingungen für Gewerbe- und Industriebetriebe zu gewährleisten, ist mit der Teilfläche 1.4 die Ausweisung einer weiteren Gewerblichen Baufläche erforderlich. Mit der Darstellung wird eine sinnvolle Fortsetzung des bereits bestehenden Gebietes ermöglicht, weshalb sich keine Planungsalternativen ergeben.

Teilfläche 1.5: Änderung in Sondergebiet „Freizeit und Sport“

Die Teiländerungsfläche umfasst u.a. das ehemalige Freibad der Kernstadt Quedlinburg (heute Brache) sowie Teile einer Sportanlage, eine Gaststätte und einen Teich. Mit der Darstellung wird die frühere touristisch-freizeitorientierte Nutzung aufgenommen und Teile des Bereichs wieder nutzbar gemacht. Zudem ermöglicht die innerörtliche Lage des Änderungsgebietes eine gute Erreichbarkeit für die Einwohner Quedlinburgs. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 1.6: Änderung in Wohnbaufläche

Teile des Bereiches sind bereits seit langem als Wochenendhausgebiet bebaut und werden häufig zum Dauerwohnen genutzt. Der Bereich soll gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, deshalb wird die Darstellung in Wohnbaufläche geändert. Planungsalternativen ergeben sich daher nicht.

Teilfläche 1.9: Änderung in Wohnbaufläche

Die Teiländerungsfläche wird bereits seit langem zu Wohnzwecken genutzt und ist entsprechend bebaut. Um den Bereich langfristig zu sichern, wird die Darstellung an die tatsächliche Nutzung angepasst. Da zudem die Möglichkeit geschaffen werden soll, vorhandene Baulücken nutzen zu können, ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

Teilfläche 1.13: Änderung in gemischte Baufläche

Bei der Teilfläche handelt es sich um einen in Altstadtnähe gelegenen innerstädtischen Siedlungsbereich mit überwiegend entsprechender Wohnbebauung sowie einzelner Handels-/Gewerbenutzung. Mit der Änderung wird die Darstellung an den Bestand angepasst. Planungsalternativen ergeben sich daher nicht.

Teilfläche 1.14: Änderung in sonstiges Sondergebiet „Hotel“

Das innerhalb des Teiländerungsbereichs bestehende Hotel soll gesichert werden und eine zukünftige Entwicklung ermöglicht werden. Da es sich um einen bereits bestehenden Hotelstandort handelt, ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

Teilfläche 1.15: Änderung in Wohnbaufläche

Die Teiländerungsfläche wird bereits seit langem zu Wohnzwecken genutzt und ist entsprechend bebaut. Um den Bereich langfristig zu sichern, wird die Darstellung an die tatsächliche Nutzung angepasst. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene Baulücken nutzen zu können. Aufgrund des vorhandenen Bestandes ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

Teilfläche 1.22: Änderung in sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“

Die innerhalb des Teiländerungsbereichs bestehende Tiermastanlage soll gesichert werden und eine zukünftige Entwicklung ermöglicht werden. Da es sich um einen bereits bestehenden Standort mit Tierhaltung handelt, ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

Teilfläche 1.25: Änderung in gewerbliche Baufläche

Innerhalb der Teilfläche war ein Abschnitt einer Straßenverkehrsfläche dargestellt. Damit sollte ursprünglich die Ortsumgehung der Bundesstraße B 6 von Quedlinburg ermöglicht werden. Die Planung wurde inzwischen aufgegeben und in anderer Form als Autobahn A 36 umgesetzt. Die Verkehrsfläche und die als Abstandsgrün vorgesehene Grünfläche ist daher nicht mehr erforderlich. Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf der Teilfläche wird dem Bedarf nach Gewerbefläche nachgekommen sowie der bereits angrenzenden Nutzung entsprochen. Planungsalternativen ergeben sich daher nicht.

Teilfläche 1.37: Änderung in sonstiges Sondergebiet „Tierheim“

Innerhalb der Teilfläche besteht schon seit langem ein Tierheim. Die bestehende Nutzung soll gesichert und eine zukünftige Entwicklung bzw. Erweiterung ermöglicht werden. Da es sich um einen bereits bestehenden Standort handelt, ergeben sich keine Planungsalternativen.

Teilfläche 1.40: Änderung in sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

Die Änderungsfläche umfasst einen Teilbereich eines ehemals gewerblich genutzten Bereiches. Auf der derzeit noch im Brachestadium befindlichen Fläche soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Damit wird zum einen eine kaum nutzbare Fläche wieder in Wert gesetzt und eine zusätzliche

Flächeninanspruchnahme vermieden. Zum anderen können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 1.41: Änderung in gemischte Baufläche

Innerhalb der Teilfläche besteht ein Getreidelager, für das kein Bedarf mehr besteht. Mit der neuen Darstellung als gemischte Baufläche wird der im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzungen und sonstigem Sondergebiet gelegene Bereich optimal nachgenutzt. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 1.42: Änderung in Sondergebiet „Campingplatz“

Um der touristischen Bedeutung der Welterbestadt Quedlinburg nachzukommen und den Bedarf nach alternativen Übernachtungsformen zu entsprechen, wird auf der Teilfläche die Entwicklung eines Campingplatzes vorbereitet. In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches liegen keine Wohnbereiche, die durch die Campingplatz-Nutzung gestört werden könnten. Außerdem befinden sich touristisch attraktive Bereiche der Welterbestadt Quedlinburg (u.a. „Brühlpark“, historische Innenstadt) in fußläufiger Entfernung. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 1.43: Änderung in Wohnbaufläche

Die Teiländerungsfläche umfasst Kleingärten sowie eine Gehölzgruppe. Verschiedene Kleingartenparzellen wurden zwischenzeitlich aufgegeben bzw. teilweise auch umgenutzt (Pferdehaltung). Die Kleingärten sind fast vollständig von Wohngebieten umgeben. Der Bereich ist verkehrlich bereits angebunden, so dass keine neuen Verkehrswege entstehen müssen. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche auf der Teilfläche wird dem Bedarf nach Wohngrundstücken nachgekommen sowie der bereits angrenzenden Nutzung entsprochen. Planungsalternativen ergeben sich daher nicht.

Teilfläche 1.45: Änderung in sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

Diese Änderungsfläche umfasst hauptsächlich eine landwirtschaftliche Fläche nördlich und südlich einer Autobahn. Auf der derzeit noch landwirtschaftlichen Ackerfläche soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden können. Durch die Herausnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird der weitere Qualitätsverlust des Bodens durch die bisherige Bewirtschaftung verhindert. Durch die Begrünung wird die Bodenerosion verhindert. Damit können damit Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umgesetzt werden. Die Standortauswahl erfolgt auf Grundlage einer Untersuchung und Bewertung der im Stadtgebiet der Welterbestadt Quedlinburg vorhandenen Standorte mit Anspruch auf Vergütungsfähigkeit gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) entlang von Autobahnen. Für die Umsetzung ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen, da der ausgewählte Standort einen gut geeigneten Standort an der Autobahn darstellt.

Teilfläche 2.2: Änderung in gewerbliche Baufläche, Fläche für Versorgungsanlagen und sonstiges Sondergebiet „Lagerung, Aufbereitung von Aushub und Gartenabfall“

Bei der Teilfläche handelt es sich um einen Teilbereich einer ehemaligen militärischen Anlage, die nachgenutzt werden soll. Zudem ist das Gebiet verkehrlich gut angebunden. Mit der Änderung soll die Darstellung außerdem an bestehende Nutzungen angepasst werden. Daher ergeben sich keine Planungsalternativen.

Teilfläche 3.1: Änderung in gewerbliche Baufläche und Grünfläche sowie Fläche für Wald

Um auch weiterhin optimale Standortbedingung für Gewerbe- und Industriebetriebe zu gewährleisten, ist mit der Teilfläche 3.1 die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche erforderlich. Mit der Darstellung wird eine sinnvolle Fortsetzung des bereits bestehenden Gebietes ermöglicht, weshalb sich keine Planungsalternativen ergeben.

Teilfläche 3.3: Änderung in Wohnbaufläche

Durch die Erweiterung der bestehenden allgemeinen Wohngebiete wird dem Bedarf nach Wohnbaufläche in den Ortsteilen maßvoll und ortsangepasst nachgekommen. Bei der Teilfläche handelt es sich um einen Bereich, der direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt. Er ist verkehrlich bereits angebunden, so dass keine neuen Verkehrswege entstehen müssen und die Ortslage entsprechend abgerundet wird. Es ergeben sich daher keine geeigneteren Planungsalternativen.

Teilfläche 3.11: Änderung in Sondergebiet „Campingplatz“

Am Nord- und Südufer des Bremer Teiches besteht bereits seit langem ein Erholungsgebiet mit Campingplatz. Der südliche Teil ist bisher als Fläche für Wald dargestellt. Die bestehende Nutzung soll gesichert und eine zukünftige Entwicklung ermöglicht werden. Da es sich um einen bereits bestehenden Standort handelt, ergeben sich keine Planungsalternative.

Teilfläche 3.24: Änderung in sonstiges Sondergebiet „Tourismus“

Am „Osterteich“ besteht bereits ein Park- und Wohnmobilstellplatz. Da ein Bedarf für weitere Wohnmobilstellplätze besteht, soll die Anlage eines weiteren, angrenzenden Stellplatzbereiches ermöglicht werden. Zudem besteht kein Bedarf mehr für den bisher dargestellten Festplatz. Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Standortes handelt, ergeben sich keine Planungsalternativen.

Teilfläche 3.25: Änderung in Sondergebiet „Ferienhaus“

Diese Änderungsfläche befindet sich im Privateigentum und hat aufgrund ihrer Funktion und Eigentumsverhältnisse keine Bedeutung für die öffentliche Nacherholung in der Natur und Landschaft. Derzeit stellt sich die Fläche als Streuobstwiese in einer ehemaligen Kleingartenanlage mit einem Gehölzgürtel dar. Es soll die Errichtung von mehreren Ferienhäusern ermöglicht werden. Die Anordnung der Gebäude soll sich harmonisch in die derzeitige parkähnliche Streuobstwiese einfügen und diese nicht mehr als unbedingt notwendig stören. Durch die geringe Anzahl an geplanten Ferienhäusern können der

Charakter der Anlage erhalten und große Bereiche von baulichen Maßnahmen vollständig unberührt bleiben. Aufgrund der bestehenden Nutzung ergeben sich keine Planungsalternativen.

Teilfläche 4.1: Änderung in Wohnbaufläche

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen ehemaligen Schulstandort, der nicht mehr benötigt wird. Mit der neuen Darstellung als Wohnbaufläche wird der innerhalb von bestehenden Wohngebieten gelegene Bereich optimal nachgenutzt. Es ergeben sich keine geeigneteren Planungsalternativen.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht liegen allgemein zugängliche Informationen zu den unterschiedlichen Umweltaspekten zugrunde.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

9.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Konkrete Überwachungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zum 01.01.2014 wurden die Stadt Gernrode sowie die Gemeinde Bad Suderode der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz in die Einheitsgemeinde Stadt Quedlinburg eingemeindet. Gleichzeitig wurden die eingemeindete Stadt Gernrode, die eingemeindete Gemeinde Bad Suderode und die Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz aufgelöst. In den Einzelgemeinden bestanden bereits wirksame Flächennutzungspläne. Um jedoch die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf der gesamten Gemeindeebene zu sichern und einen Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung zu setzen, wird die Überarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welterbestadt Quedlinburg erforderlich. Zudem sollen die Planungen mit der Überarbeitung und Aktualisierung für das gesamte Gemeindegebiet an derzeitige sowie zukünftige Bedürfnisse und Entwicklungen angepasst werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die bestehenden Siedlungsgebiete, Flächen für Wald und Landwirtschaft im Wesentlichen übernommen. Schutzgebiete werden in ihrer aktuellen Form dargestellt. Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die Planung.

Insgesamt 22 Flächen, für die eine Neubebauung vorbereitet wird, haben eine Größe von über 5.000 m². Diese wurden im Sinne möglicher relevanter Umweltauswirkungen beurteilt:

In der Kernstadt Quedlinburg werden zum einen 2 Flächen nun als gewerbliche Baufläche dargestellt, um langfristig der Bereitstellung von Gewerbe- und Industriegebieten nachkommen zu können (Teilflächen 1.4 und 1.25). Zum anderen werden verschiedene Wohnbauflächen neu dargestellt. Bei den

Bereichen handelt es sich zum einen um bereits bebaute Gebiete, die als Bauflächen bestgesichert werden sollen (Teilflächen 1.6, 1.9, 1.15). Zum anderen wird für ein bisher als Grünfläche (Kleingärten) dargestelltes Gebiet eine Wohnbaunutzung ermöglicht (Teilfläche 1.43). Außerdem werden zwei gemischte Bauflächen aufgenommen, um bestehende Nutzungen zu sichern bzw. eine entsprechende Nutzung zukünftig zu ermöglichen (Teilflächen 1.13 und 1.41). Zudem werden mehrere Sondergebiete neu dargestellt. Damit werden einerseits bereits bestehende Nutzungen gesichert (Teilflächen 1.14, 1.22 und 1.37). Andererseits wird damit die Inwertsetzung bestehender Brachflächen durch neue Nutzungen ermöglicht (Teilflächen 1.2, 1.5 und 1.40) bzw. neue touristische Nutzungen ermöglicht (Teilfläche 1.42).

Im OT Quarmbeck soll eine ehemalige militärische Anlage wieder nutzbar gemacht werden. Um dies zu ermöglichen sowie aufgrund einer bestehenden Nutzung wird dort eine Teilfläche in der Darstellung angepasst (Teilfläche 2.2).

Im OT Stadt Gernrode wird ein bestehendes Gewerbegebiet durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche erweitert (Teilfläche 3.1). Mit dieser Fläche geht die Darstellung einer Grünfläche einher, die dem Ortsrand als Eingrünung dienen soll, womit positive Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild sowie teilweise auch Pflanzen/Tiere zu erwarten sind.

Mit einer weiteren Teilfläche wird ein bereits vorhandenes Wohngebiet im Norden Gernrodes erweitert, um bedarfsangepasst weitere Wohnbauflächen anbieten zu können (Teilfläche 3.3).

Weiterhin wird mit der Erweiterung des bestehenden Sondergebietes am Bremer Teich der bereits bestehende Campingplatz gesichert und dessen Entwicklung ermöglicht (Teilfläche 3.11). Zudem wird aufgrund des bestehenden Bedarfs in der Nähe des „Osterteiches“ ein sonstiges Sondergebiet „Tourismus festgelegt, um die Errichtung weiterer Wohnmobilstellplätze zu ermöglichen (Teilfläche 3.24).

Der im OT Bad Suderode bestehende Schulstandort wurde aufgegeben. Da der Bereich innerhalb bestehender Wohnbebauung liegt, wird dort Wohnbaufläche dargestellt, um den Bedarf decken zu können (Teilfläche 4.1).

Die Änderungen der Teilflächen bereiten teilweise erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser und Klima/Luft durch Überbauung der bisher landwirtschaftlich bzw. als Kleingärten und Grünfläche genutzten Flächen vor.

Im Gegenzug werden mehrere Flächen, für die bisher eine Überbauung vorgesehen war, als Grünflächen sowie als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt (Teilflächen 1.12, 1.18-1.21, 1.23-1.25, 1.34, 1.38, 1.39, 1.44, 2.1, 3.6, 3.10, 3.12, 3.15, 3.16, 3.19, und 4.3-4.4).

Insgesamt wird gegenüber den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne eine neue Überbauung von ca. 906.300 m² vorbereitet. Demgegenüber werden 1.237.200 m² überbaubare Fläche zu Wald, Grünfläche oder landwirtschaftlicher Fläche geändert. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbilanz von ca. 330.900 m², die im Vergleich zu den wirksamen Flächennutzungsplänen weniger überbaut werden können.

Tatsächlich ergibt sich unter Berücksichtigung bereits vorhandener Überbauung (z.B. bestehende Gebäude oder andere bauliche Anlagen) eine zusätzliche Versiegelung von ca. 700.620 m². Nach dem Biotopwertverfahren LSA ergibt sich damit überschlägig ein Ausgleichsbedarf von etwa 5.130.580 Biotopwerten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und auszugleichen ist.

Die aus der Entwicklung neuer Baugebiete entstehenden Umweltauswirkungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen/Bebauungspläne zu konkretisieren und kompensieren.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, den ____ . ____ . ____

.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

Der Rat der Welterbestadt Quedlinburg hat den Flächennutzungsplan sowie die Begründung in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ beschlossen.

Welterbestadt Quedlinburg, den ____ . ____ . ____

.....
Oberbürgermeister