

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 8 Abs. 7 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 1. Juli 2014, zuletzt geändert durch Artikel Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg vom 20.10.2021 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" in der Ortschaft Stadt Gernrode, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

08.12.2022  
geändert



**Verfahrensvermerke**

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

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

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

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

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

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62 "Ferienpark am Bückeberg" hat in der Zeit vom 02.06.2022 bis 06.07.2022 während der Dienststunden in den Amtsräumen sowie auf der Homepage der Welterbestadt Quedlinburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 25.05.2022 im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg "Kurier" Nr. 06-2022 bekannt gemacht worden.

Welterbestadt Quedlinburg, 17.01.2023



Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 08.12.2022  
Welterbestadt Quedlinburg, 17.01.2023



Der Oberbürgermeister

in der Ortschaft Stadt Gernrode der Welterbestadt Quedlinburg in Kraft.

Welterbestadt Quedlinburg, 31.03.2023



Der Oberbürgermeister

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

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

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



**Planzeichnung** Maßstab 1 : 1.000  
Gemeinde: Welterbestadt Quedlinburg  
Gemarkung: Gernrode  
Flur: 2  
Flurstück: 680, 682, 1518 teilweise

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Quellenvermerk: [ALK / 09/2011] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
weitere Kartengrundlage: Aufmaßkarte des vorhandenen Bestandes aus 2021

**Planzeichenerklärung**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

SO Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

FH 202,5m maximale Höhe der baulichen Anlage in Meter über NHN als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche, hier als öffentliche Verkehrsfläche

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

- Umgrenzung von Flächen für Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grenze der Biotop- und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Kombination der vorigen Planzeichen

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

**Legende Grundkarte** Lagebezug LS (UTM/ETRS89)-via GNSS

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

**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

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

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

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

**3. Höhe der baulichen Anlagen**

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

**4. Örtliche Verkehrsfläche**

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

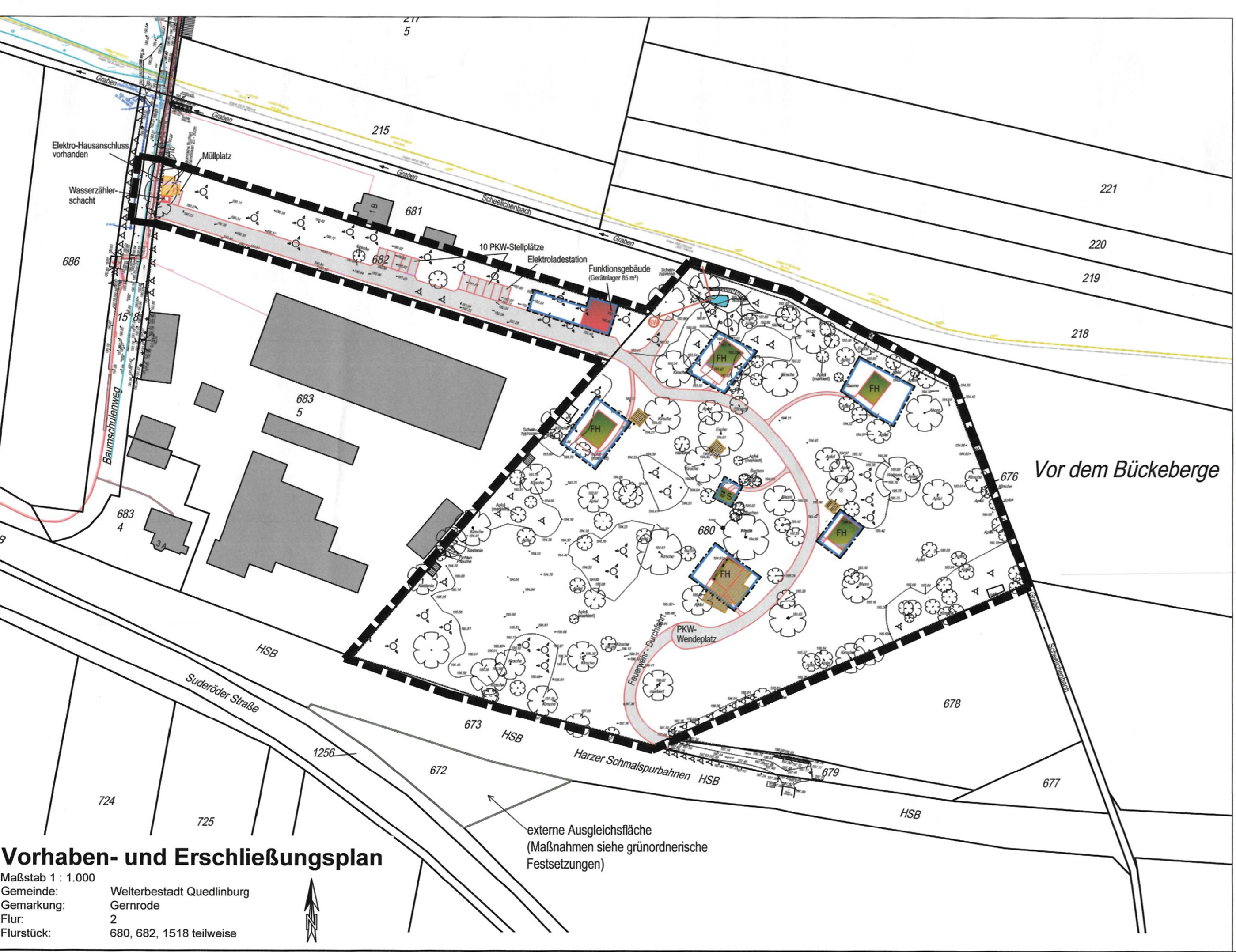
**5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in das Landschaftsbild sowie für die Zerstörung bzw. erhebliche Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops**

**5.1 Grünordnerische Festsetzungen**

M 1 Auf dem Flurstück 680, Flur 2 der Gemarkung Gernrode ist die vorhandene Streuobstwiese vor allem in den nördlichen, östlichen und südlichen Bereichen sowie auch punktuell innerhalb der Fläche durch das Anpflanzen von Obstbäumen zu ergänzen. Es sind insgesamt 25 Stück hochstämmige oder mittelstämmige Obstbäume verschiedener Obstsorten (Apfel, Pflaume, Birne, Süßkirsche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Niederstämme und Buschbäume sind nicht zulässig. Empfohlen wird die Pflanzqualität Hochstamm 8-10 cm Stammumfang. Bei Abgängigkeit dieser Obstbäume ist eine unverzügliche Nachpflanzung vorzunehmen. Die Maßnahme ist spätestens nach Wirksamkeit der Baugenehmigung bzw. Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren. Die fertiggestellte Obstbaumpflanzung ist dem Landkreis Harz unverzüglich auf geeignete Weise anzuzeigen. Mit der unteren Naturschutzbehörde wird anschließend ein Termin zur Abnahme der Pflanzung vereinbart. Vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten. Die intensive Pflege der Streuobstwiese und der planar-kollinen Frischwiese ist kontinuierlich fortzusetzen. Die Dachflächen der fünf Ferienhäuser und des Saunagebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Aus Artenschutzrechtlichen Gründen sind das nördlich gelegene Laichgewässer, der vorhandenen Steinleichenhaufen, rahmenden Heckenränder und die Streuobstflächen innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

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

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



**Vorhaben- und Erschließungsplan** Maßstab 1 : 1.000  
Gemeinde: Welterbestadt Quedlinburg  
Gemarkung: Gernrode  
Flur: 2  
Flurstück: 680, 682, 1518 teilweise

**Textliche Festsetzungen Vorhaben- und Erschließungsplan**

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

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

**Legende VEP**

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

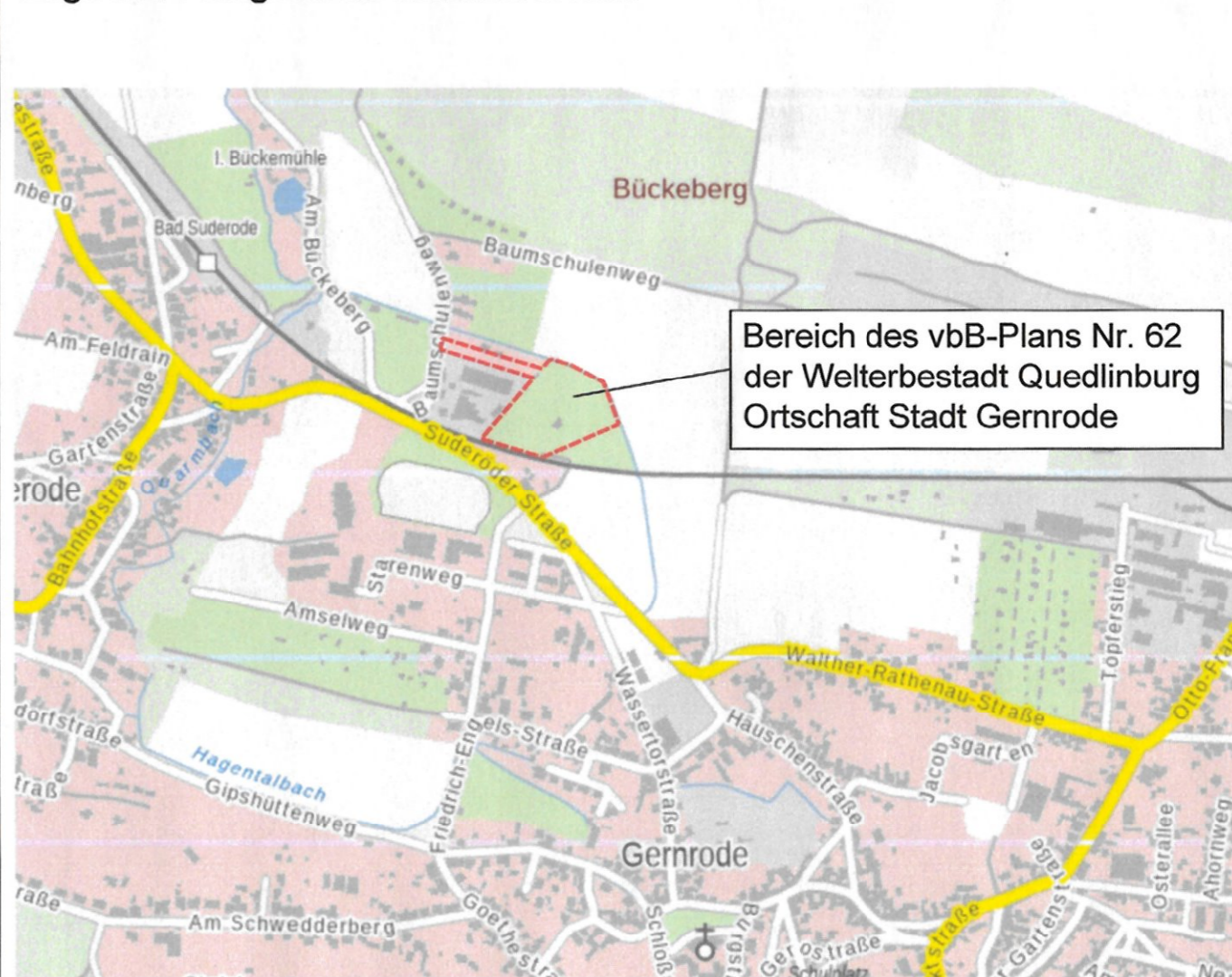
**Flächenbilanz**

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich:                          | 19.049 m² |
| Fläche Sondergebiet Tourismus:                         | 18.947 m² |
| davon: überbaubare Fläche gem. Baugrenze:              | 1.268 m²  |
| davon: tatsächl. angestrebte Bebauung nach Rahmenplan: | 537 m²    |
| davon: extensiv begrünte Dächer:                       | 367 m²    |
| davon: Zuwegungen und Stellplätze:                     | 1.720 m²  |
| informativ: Abbruch von versiegelten Flächen:          | 185 m²    |
| Straßenverkehrsfläche:                                 | 102 m²    |

**Nachrichtliche Übernahmen aufgrund von § 9 Abs. 6 BauGB**

- Biotop**  
Im Geltungsbereich befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop "Streuobstwiese / planar-kolline Frischwiese". Die Grenzen des Biotops wurden der Feststellung vom 07.10.2021 des LK Harz übernommen. Die Darstellung erfolgt zusammen mit den Planzeichen siehe 5.
- Subrosion**  
Ein Teil des Geltungsbereichs wird von Flächen überlagert, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hierbei handelt es sich aufgrund geologischer Untergrundverhältnisse um Gebiete, die als sinkungs- und erdaffgelfähig eingeschätzt werden. Grund sind verbreitet wasserführende Gesteine und der Versatz durch tektonische Störungen.
- Archäologie**  
Der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2 Abs. 2). Es handelt sich um einen Fundplatz des Mittelalters. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht. Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.  
Die Ausführenden sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

**Lage des Plangebietes** Maßstab ca. 1 : 10.000



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

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

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

|                    |                    |                                |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| Verfahren: Satzung | Stand: August 2022 | Z-Nr.: 2021-046_00_BL_SA_001_0 |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|

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