

STADT WERNIGERODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

Gewerbegebiet „Halberstädter Chaussee“

BEGRÜNDUNG

mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG

Verf.-Stand:	§§ 3(2)+4(1)	§ 10
Begründung:	04.11.2003	03.06.2004
Plan:	04.11.2003	03.06.2004

Fassung vom 28.04.2004

Dipl.-Ing. S. Reuter

Grün: Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

Zeichnung: E. Harms

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein

Telefon 0 39 41 / 69 54 - 0, Telefax 0 39 41 / 69 54 - 10

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke	1
1.2	Bisheriger Planungsablauf	1
2	KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES	2
2.1	Lage im Raum	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Bestand	2
2.3.1	Erschließung	2
2.3.2	Flächennutzung und Flächenausbildung	3
2.3.3	Ver- und Entsorgung	3
2.3.4	Eigentumsverhältnisse	3
3	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Überörtliche Planungen	4
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.2	Planfeststellungsverfahren zur B 6n	4
3.2	Örtliche Planungen	5
3.2.1	Flächennutzungsplan	5
3.3	Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung	5
4	STÄDTEBAULICHE DATEN	6
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, Baugrenzen	7
5.4	Verkehrsflächen	8
5.4.1	Straßen	8
5.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8

5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6	VER- UND ENTSORGUNG	9
6.1	Versorgung	9
6.1.1	Trinkwasserversorgung	9
6.1.2	Löschwasserversorgung	9
6.1.3	Stromversorgung	10
6.1.4	Fernwärme	10
6.1.5	Fernmeldenetz	10
6.2	Entsorgung	10
6.2.1	Schmutzwasserentsorgung.....	10
6.2.2	Oberflächenentwässerung	10
6.2.3	Abfallentsorgung	11
7	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	12
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
8.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	12
8.2	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange.....	12
8.3	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange.....	12
9	UMWELTBERICHT MIT ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG	13
9.1	Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	13
9.2	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 18 BNatSchG	17
9.2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
9.2.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	19
9.2.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs	20
9.2.4	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen.....	21
9.2.5	Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung.....	23
10	VERFAHRENSDATEN.....	25

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Gewerbegebiet „Halberstädter Chaussee“ hat das Ziel, am nordöstlichen Ortseingangsbereich von Wernigerode ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben zu entwickeln. Durch die Planung sollen die Belange der regionalen Wirtschaft unterschützt und die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Wernigerode sowie deren Versorgung gefördert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele und Zwecke berücksichtigt:

- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung“, d.h. die Förderung des Allgemeinwohls durch die Unterstützung der regionalen Wirtschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung,
- „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung“, d.h. in diesem Fall die Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung des Ortes und der Belange des Umweltschutzes,
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. Berücksichtigung der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- „der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“, d.h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

1.2 Bisheriger Planungsablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Gewerbegebiet „Halberstädter Chaussee“ wurde vom Stadtrat Wernigerode bereits am 14.02.1991 gefasst. Das Aufstellungsverfahren wurde dann bis einschließlich zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) vom 11.03. bis 13.04.1992 durchgeführt. Danach ruhte die Planung über einen längeren Zeitraum. Im Südwesten des Geltungsbereiches hat sich zwischenzeitlich ein Gewerbebetrieb auf Grundlage des § 33 BauGB angesiedelt.

Auslöser für die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens ist der Ansiedlungswunsch des Straßenbauamtes Halberstadt für eine Straßenmeisterei zur Betreuung der neuen autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B 6n. Durch den unmittelbaren Anschluss an die B 6n ist der Standort in Wernigerode hierfür besonders gut geeignet. Außerdem lagen dem Landkreis Wernigerode zwischenzeitlich mehrfach Bauvoranfragen für den Bereich des Plangebietes vor.

Aufgrund der geänderten Vorgaben und der länger zurückliegenden 1. öffentlichen Auslegung wird das Verfahren nun mit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wieder aufgenommen.

Am 27.11.2003 wurde der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung fanden im Zeitraum vom 12.01.2004 bis zum 13.02.2004 statt.

2 KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Wernigerode befindet sich am Nordrand des Harzes und ist über die neue Bundesstraße B 6n direkt an den überörtlichen Verkehr angebunden. Als Gewerbestandort ist Wernigerode sowohl aufgrund seiner „harten“ Standortfaktoren gut geeignet (überregionale Anbindung durch die B 6n, Einbindung in geeignete Flächen, gute Infrastruktur) als auch aufgrund seiner „weichen“ Standortfaktoren (landschaftlich reizvolle Lage direkt am Harz, kulturelle Angebote, guter Wohnstandort).

Die B 6n soll mittelfristig die BAB 395 mit der BAB 14 verbinden. Der Westabschnitt bis kurz hinter Wernigerode ist bereits fertiggestellt. Durch den Neubau sollen die Ortslagen vom Durchgangsverkehr entlastet werden und die Reisegeschwindigkeit erhöht werden. Die Fertigstellung ist für 2006 geplant.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortseingangsbereich von Wernigerode und ist eingebettet in ein größeres Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244, 65/4, 65/3, 65/1, 65/2 67/3, 67/267/1, 379/67, 68/1, 94/68, 450/63, 250, 336/69 sowie jeweils einen kleinen Teilbereich der Flurstücke 62/1, 296/61 und 61/1 der Flur 9, Gemarkung Wernigerode, Gemeinde Wernigerode.

Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Das Plangebiet wird im Süden von der Landesstraße L 82 (Halberstädter Chaussee) begrenzt. Im Südwesten grenzt die Otto-von-Guericke-Straße an, die als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet fungiert. Nordwestlich wird das Plangebiet von der Theodor-Fontane-Straße begrenzt, über die auch die neue Erschließung verlaufen soll. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die neue Bundesstraße B 6n. Sie grenzt direkt an das Plangebiet an.

2.3 Bestand

2.3.1 Erschließung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich am nordwestlichen Rand eine öffentliche Verkehrsfläche (Theodor-Fontane-Straße, Flurstück 450/63), die nur bis zum Ende des Flurstücks 458/63 ausgebaut ist. Von dort aus wird sie als unbefestigter Weg in einer schmaleren Breite weitergeführt und endet kurz vor der B 6n in einem asphaltierten Wendehammer. Von dieser Straße aus soll das Plangebiet erschlossen werden. Der bereits bestehende Gewerbebetrieb wird über eine private Zufahrt von der Otto-von-Guericke-Straße erschlossen.

2.3.2 Flächennutzung und Flächenausbildung

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb (Autohaus), ansonsten ist das Plangebiet unbebaut. Mittig durch das Plangebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung ein dicht bewachsener Gehölzstreifen in einer Breite von ca. 10,0 m. Südwestlich davon befindet sich eine Ackerbrache, nordöstlich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Das Plangebiet ist im Südwesten, Nordwesten und Nordosten von Pappelreihen umgeben.

Parallel zur Landesstraße L 82 verläuft der Kohlgartengraben, der auch als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes fungiert und als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Im östlichen Teilbereich verläuft er innerhalb des Plangebietes, im westlichen Bereich tangiert er es lediglich. Für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist der Grabenverlauf mit dem gesetzlich festgeschriebenen Schutzstreifen von 5.0 m ab Böschungsoberkante nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Sachsen-Anhalt ist eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln nicht bekannt, so dass bei Durchführung der Baumaßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist. Sollten bei Erschließungsarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt des Landkreises Wernigerode, Waffenbehörde, zu verständigen.

Das Landesamt für Archäologie hat darauf hingewiesen, dass sich in näherer Umgebung des Plangebietes sich mehrere bekannte archäologische Denkmale befinden. Die Lage des Plangebietes deutet darauf hin, dass mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Es wird vorgeschlagen, dass unter Aufsicht des LfA im Gebiet Suchschnitte angelegt werden, um genaue Angaben über archäologische Funde zu machen um Planungssicherheit für die Bauvorhaben zu erreichen. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Der Beginn der Bauarbeiten ist 14 Tage vorher anzuzeigen.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene umgebende Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und können für das geplante Gewerbegebiet entsprechend dem zu erwartenden Bedarf ausgebaut werden. Für die bestehende technische Infrastruktur des Ortes ist eine höhere Auslastung durch das Gewerbegebiet zu erwarten.

2.3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum privater Investoren.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 (LEP-LSA) und das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg 1996 (REP MD) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Wernigerode hat den Status eines Mittelzentrums inne und ist im LEP LSA als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen eingetragen.

Weiterhin ist unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzend eine Anschlussstelle der autobahnähnlichen Fernstraße B 6n eingetragen.

Der Bereich um das Plangebiet ist im LEP-LSA in ein großräumiges Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sowie im REP MD in das Vorsorgegebiet für Erholung „nördliches Harzvorland“ eingebunden. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche in direkter Nähe zur B 6n handelt, die unmittelbar an ein größeres Gewerbegebiet angrenzt, ist eine Nutzung für den Bereich Tourismus und Erholung hinsichtlich der örtlichen Vorgaben nicht sinnvoll. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet entspricht dagegen der Vorprägung und ist somit für diesen Bereich sinnvoll und vertretbar.

Im REP Magdeburg befindet sich das Plangebiet im Randbereich eines großräumigen Vorranggebietes für Landwirtschaft. Mit der Festlegung des Vorranggebietes wird dem Teilraum eine bestimmte Funktion mit Prioritätsanspruch zugewiesen. Durch die vorliegende Planung wird diese festgelegte Nutzung nicht unmöglich gemacht und nur in geringem Ausmaß beeinträchtigt, da die westliche Hälfte des Bebauungsplangebietes bis zum Gehölzstreifen in der Mitte ohnehin zurzeit nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Im östlichen Teilbereich ist das Flurstück 94/68 bereits an das Straßenbauamt Halberstadt veräußert, das hier eine Straßenmeisterei zur Betreuung der Bundesstraße B 6n errichten wird. So würde in der Mitte des Geltungsbereiches nur eine relativ kleine Restfläche zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbleiben, die durch diese Insellage aus wirtschaftlicher und funktionaler Sicht wenig Sinn machen würde.

3.1.2 Planfeststellungsverfahren zur B 6n

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Norden ein Teilstück der Bundesstraße B 6n, die in einem Planfeststellungsverfahren festgelegt wurde. Diese Fläche wird planungsrechtlich nicht berührt, sondern lediglich nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Wernigerode stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Gewerbegebiet „Halberstädter Chaussee“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche mit 56.900 m² gemäß § 19 (2) BauNVO den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen) überschreitet.

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	Anteil [%]
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Ackerfläche	69.202	84,6
• Gewerbliche Nutzung	6.815	8,4
• Gehölzstreifen	2.141	2,6
• Verkehrsfläche	3.633	4,4
Summe:	81.791	100,0
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland – Gewerbegebiet (GE):	71.384	87,3
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 des Nettobaulandes)	(57.107)	(69,8)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(14.277)	(17,5)
• Verkehrsfläche	7.888	9,6
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.519	3,1
Summe:	81.791	100,0

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Gewerbegebietsnutzung (GE) festgesetzt. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich ist aufgrund der guten Standortfaktoren und der Einbindung des Gebietes in ein größeres Gewerbegebiet sowie aufgrund der Lage im Anschlussbereich zur Bundesstraße B 6n sehr sinnvoll. Insbesondere für die bereits konkret geplante Straßenmeisterei des Straßenbauamtes bietet der Standort in direkter Nähe zur Auffahrt zur B 6n erhebliche Vorteile.

Zulässig sind folgende in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Ansiedlung von Betrieben der Schrottlagerung und Altfahrzeugverwertung ist im GE-Gebiet unzulässig, damit der Ortseingangsbereich durch diese Nutzungen optisch nicht beeinträchtigt wird. Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe (innenstadtrelevante Sortimente) ausgeschlossen, um die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt Wernigerodes nicht zu schwächen.

Ausnahmsweise werden zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, weil sie sich nicht in den Charakter dieses Gewerbegebietes einfügen und zudem im Ortskern angesiedelt werden sollen, damit sie einen näheren Bezug zu den Nutzern haben und gleichzeitig der Ortskern als zentraler Bereich gestärkt wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Gewerbegebiete.

Dieser Ausnutzungsgrad bietet eine flexible Ausnutzung der gewerblichen Grundstücksflächen, die in Gewerbegebieten wünschenswert sind, da noch nicht alle Nutzungen bekannt sind.

Zur Höhenbegrenzung der entstehenden Baukörper wird festgesetzt, dass die Oberkante über Gelände im östlichen Bereich max. 12,0 m betragen darf und im westlichen Teilbereich max. 8,0 m. Hiermit soll erreicht werden, dass sich die neu entstehenden Baukörper in ihrer Höhenausbildung an dem Bestand in den benachbarten gewerblichen Flächen orientieren und die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt.

Um notwendige technische Anlagen (z.B. Funkmasten, Schornsteine, Siloanlagen u.ä.) trotz der Höhenbeschränkung ausnahmsweise zulassen zu können, ist eine entsprechende textliche Festsetzung hierzu getroffen worden (TF 4).

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Unter Berücksichtigung der künftigen gewerblichen Nutzung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m bei freistehenden Einzelgebäuden zulässt. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung, die in Gewerbegebieten besonders wünschenswert ist.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität für die Lage und Dimension der zukünftigen Bebauung besteht. Im Bereich entlang der Halberstädter Chaussee verläuft die Baugrenze in einem vergleichsweise breiten Abstand von 15,0 m zur Straßenparzelle. Dieser unbebaute Streifen dient als Eingrünung und optische Pufferzone zu den gewerblichen Bauflächen und zieht sich in dieser Form an allen gewerblichen Flächen der Halberstädter Chaussee entlang. Die Ausgleichs-

verpflichtungen, die sich auf den privaten Grundstücken ergeben, können u.a. in diesem Bereich realisiert werden.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßen

Die Haupteinschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt von der Otto-von-Guericke-Straße und über die Theodor-Fontane-Straße. Die Otto-von-Guericke-Straße ist bereits vollständig ausgebaut, da sie als Sammelstraße für das gesamte Gewerbegebiet fungiert. Die Theodor-Fontane-Straße ist im westlichen Bereich ungefähr bis zur Hälfte ausgebaut. Die Verkehrsfläche ist unterteilt in die Fahrbahn, einen schmalen Grünstreifen und einen anschließenden Fußweg. Südlich der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Straße zurzeit von einer eng gepflanzten und straßenraumprägenden Pappelreihe gesäumt.

Die östliche Hälfte der Theodor-Fontane-Straße soll im Zuge der weiteren Bebauung in gleicher Weise fortgeführt werden. Sie endet in einem Wendehammer.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, welche Größenordnung die anzusiedelnden Betriebe haben werden, wurde auf eine interne Erschließung des Plangebietes verzichtet, um die Flexibilität des Gebietes nicht einzuschränken. Sollten innerhalb des Plangebietes weitere Erschließungsstraßen notwendig werden, sind diese als Privatstraßen auszuführen.

5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die geplante Straßenmeisterei erhält aufgrund ihrer besonderen Funktion eine direkte Zufahrt zur Landesstraße L 82 (Halberstädter Chaussee). Ansonsten ist von dieser Seite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße durch ab- und einbiegende Fahrzeuge nicht zu beeinträchtigen.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

An drei Seiten des Plangebietes befinden sich nahezu vollständige Reihen mit ca. 40-jährigen Pappeln. Die beiden standortfremden Hybrid-Pappelreihen an der Otto-von-Guericke-Straße und an der Theodor-Fontane-Straße sollen mittelfristig durch heimische Laubbäume (Hainbuchen und Spitzahorn), ersetzt werden. In diesen Bereichen wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB entlang der beiden Straßen festgesetzt. Der Umbau erfolgt jedoch schrittweise entsprechend dem Baufortschritt, so dass ein gleichzeitiger Abtrieb aller Pappeln vermieden wird und die Ersatzpflanzungen in Stufen erfolgen können.

6.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Wernigerode GmbH. Am östlichen Ende der Theodor-Fontane-Straße ist eine Fläche für eine Trafostation zur Versorgung des Plangebietes festgesetzt worden.

6.1.4 Fernwärme

Gemäß Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die Fernwärme-Versorgung der Stadtwerke Wernigerode GmbH wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Fernwärme versorgt. Ausnahmen hiervon sind nur in begründeten Fällen auf Antrag zulässig.

6.1.5 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen. Für den rechtzeitigen Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, TI NL Mitte-Ost, Postfach 21 00, PTI 24 Halberstadt/PPB 4 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.2 Entsorgung

6.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserverband Holtemme in Silstedt. Eine Verlängerung des vorhandenen SW-Kanals ist nach Aussage des Abwasserverbandes wahrscheinlich nur über eine Hebestelle möglich.

6.2.2 Oberflächenentwässerung

Ein konkretes Entwässerungskonzept liegt für das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, weil die Grundstücksaufteilung sowie die Straßenverläufe der privaten Erschließungen noch nicht feststehen. Es wurde aber eine hydrogeologische Untersuchung durch das Fachplanungsbüro Systemanalyse und Umweltberatungsgesellschaft mbH, Benzingerode erarbeitet, das zu folgendem Ergebnis kam:

Im unteren Teil des Plangebietes (Verbreitungsgebiet der Bachkiese) sind die Standortanforderungen für eine Niederschlags-Versickerungsanlage entsprechend den Kriterien der ATV A-138 erfüllt (insbesondere Wasserdurchlässigkeiten, bestehende Grundwasserströmung in Richtung NO, Nutzungsmöglichkeit von nicht versiegelten Flächenteilen für die Versickerungsanlage, günstiges Oberflächenrelief für die Zuleitung, ökologisch günstige Auswirkung durch Verbesserung der Grundwasserneubildung).

Es wird die Anlage eines Sickerteiches für das Plangebiet empfohlen, da ein Betreiben von unterirdischen Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung aufgrund des geringen Flurabstandes im unteren Flächenteil zu Problemen führen würde. Als unbedingte Voraussetzung für eine effektive Funktion des Sickerteiches wird genannt, dass der Boden des Teiches innerhalb der Bachkiesschicht (sickerwasseraufnahmefähige Schicht) angelegt wird. Die darüber lagernden Schluff- und Tonschichten müssen vollständig ausgekoffert werden.

Die erforderliche Größe ergibt sich aus dem wahrscheinlichen maximalen Zulauf bei Starkregen unter Berücksichtigung einer gewissen vorhandenen Teilfüllung und der lokalen meteorologischen Verhältnisse. Es sollte berücksichtigt werden, dass Wernigerode in den Sommermonaten hin und wieder von sehr ergiebigen Starkregenereignissen betroffen wird.

Das Maß für die Ableitung des Oberflächenwassers, entweder in einen Regenwasserkanal oder in den Kohlgartengraben, richtet sich nach der natürlichen Abflussspende der unbebauten Fläche. Dies wird in die Grünordnerische Textliche Festsetzung Nr. 14 (Oberflächenentwässerung) aufgenommen.

Ein weitergehendes konkretes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Ausführungsplanungen zu den Bauvorhaben erarbeitet.

Verunreinigtes Oberflächenwasser muss vor Versickerung durch entsprechende technische Einrichtungen gereinigt werden. Es ist sicherzustellen, dass umweltschädliche Stoffe und Substanzen weder in Schmutz- noch in Regenwasseranlagen gelangen. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Ein Nachweis ist ggf. zu führen.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften gemäß §§ 163 ff WG LSA in Verbindung mit der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) und die technischen Regelwerke zu berücksichtigen.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über Anlagen und die direkte Ableitung in ein oberirdisches Gewässer gelten als Gewässerbenutzungen und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 11 WG LSA. In dem Erlaubnis Antrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit der Regenwasserbeseitigung nachzuweisen.

6.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallzweckverband Nordharz. Für die zukünftigen Gewerbeeinrichtungen im Plangebiet besteht gemäß § 4 der Abfallentsorgungssatzung (AES vom 01.01.2003) Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Abfallentsorgung erfolgt im Plangebiet an den öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist von Seiten der Gewerbeeinrichtungen eine ausreichende Behälterkapazität zur Unterbringung aller anfallenden Abfallfraktionen vorzuhalten. Abfallbehälter für hausmüllähnlichen Gewerbeabfall sowie für Papierabfälle werden durch den Abfallzweckverband zur Verfügung gestellt.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in einem laufenden Flurneuordnungsverfahren ausgelöst durch den Bau der B 6n. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nach Abschluss des Verfahrens zu erwarten.

8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Folgenden werden voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

8.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Die Stadt Wernigerode verfolgt das Ziel, Flächen mit gewerblicher Nutzung überwiegend im nördlichen Ortsrandbereich zu konzentrieren. Durch diese Ortsrandlage werden mögliche Beeinträchtigungen angrenzender schützenswerter Nutzungen (z. B. Wohngebiete) durch Immissionen in Form von Fahrzeugverkehr, Geräuschen und Gerüchen bereits im Vorfeld erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund sind Auswirkungen auf die umgebende Bebauung nur in geringem Umfang zu erwarten. Es ist mittelfristig mit einem etwas erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes zu rechnen, dieses ist jedoch bei den notwendigen Maßnahmen zur Verkehrslenkung für das gesamte Gewerbegebiet bereits berücksichtigt, so dass davon auszugehen ist, dass diese Auswirkungen vertretbar sind.

8.2 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange

Durch Bauaufträge im Zusammenhang mit der Erschließung und der Errichtung von Gebäuden ist eine kurzfristige Stärkung der regionalen Wirtschaft zu erwarten. Mittelfristig ist durch die Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe mit einer wirtschaftlichen Stärkung des regionalen Gewerbes zu rechnen. Dieses hat zur Folge, dass sowohl die gewerbliche Versorgung der Bevölkerung und bestehende Arbeitsplätze gesichert werden als auch neue Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt entstehen können.

8.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Die Umwandlung der derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation der Stadt Wernigerode. Die westliche Hälfte des Bebauungsplangebietes bis zum Gehölzstreifen in der Mitte wird ohnehin zurzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teilbereich ist das Flurstück 94/68 bereits an das Straßenbauamt Halberstadt veräußert, das hier eine Straßenmeisterei zur Betreuung der Bundesstraße B 6n errichten wird. So würde in der Mitte des Geltungsbereiches nur eine relativ kleine Restfläche zur landwirtschaft-

lichen Bewirtschaftung verbleiben, die durch diese Insellage aus wirtschaftlicher und funktionaler Sicht keinen Sinn machen würde.

9 UMWELTBERICHT MIT ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung und die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen ist nach den §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Bestandteil des Baurechtes. Sind durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1a BauGB zu entscheiden.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (NLÖ 1994) bewertet.

Die Bewertung des Ist-Zustandes bildet die Grundlage für die Einschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht werden können, und für die nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigende Eingriffsregelung.

9.1 Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wurde bis zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zu Anfang der 90er Jahre fast ausschließlich intensiv gartenbaulich und landwirtschaftlich, d.h. als Obstbauplantage mit Vierelstämmen (EOB) bzw. als Acker (A) mit zwei landwirtschaftlichen Wegen (DWS) genutzt.

Die ackerbaulich genutzte Splitterfläche im Osten stellte sich im September 2003 nahezu frei von Wildkräutern dar. Sie wurde bisher durch eine Fruchtfolge von Wintergetreide-Hackfrucht-Winterraps genutzt.

Die ländlichen Wege wurden durch die Theodor-Fontane-Straße (bisher teilweise asphaltiert ausgebaut, OVS) und die Otto-von-Guericke-Straße (OVS) überbaut und dienen der Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes im Westen und Nordwesten. Die Theodor-Fontane-Straße als Nordgrenze des Plangebietes ist in der Osthälfte noch als grob geschotterter Feldweg (DWS) geführt und bindet einen befestigten Betonspurweg (OVS) an, der parallel zur B 6n nach Süden verläuft.

Der westliche Teil liegt aufgrund der Bauerwartung seit Mitte der 90er Jahre in einem Brachestadium (Ruderalbrache, UR), vermutlich wurde die Kernobstanlage damals gerodet. Neben krautigen Ruderalstauden und -gräsern dominiert eine *Conyza-canadensis*-Gesellschaft bzw. *Lactuco-Sisymbrium-altissimi* auf diesem gestörten Standort. Daneben ist der Anflug von Pappel-Bastarden recht auffällig. Ausgenommen ist hier der Bereich des Autohauses im Südwesten (Gewerbegebiet, OGG) und ein geschotterter Parkplatz am Westrand (DWS).

Zwischen der Ruderalbrache und der Ackernutzung befindet sich auf 20 m Breite und 190 m Länge ein Restbestand der Apfelplantage (EOB), die nicht mehr gepflegt oder genutzt wird. Sie ist generell besetzt mit 5 Reihen Apfelbäumen (Viertelstämme). Da hier bereits ein Durchwuchs der Apfelbäume und eine beginnende Gehölzsukzession einsetzt, wirkt die Zeile entsprechend dicht und als eine Art Trennlinie zwischen Ackerbrache und Ackernutzung.

Eingerahmt wird das Plangebiet im Westen, Norden und teilweise im Osten durch dicht gesetzte, zeilige Pappelpflanzungen (HB). Die Pappelhybriden bilden mittleres Baumholz aus und besitzen pyramidalen Wuchs; sie degenerieren teilweise unter der Konkurrenz ihrer Nachbarn bei engem Standraum. Die Pappelreihen im Westen und Norden werden derzeit teilweise abgetrieben und naturnah ersetzt (ab Februar 2004). Die östliche Pappelzeile wirkt von der Wuchsform ausladender und bildet stärkeres Baumholz. Diese Bäume wirken natürlicher und dadurch ähnlich der heimischen Schwarzpappel.

Der nährstoffreiche „Kohlgartengraben“ (FGR) im Süden, der parallel zur Halberstädter Chaussee verläuft, ist recht großzügig angelegt; er führt beständig Wasser und nimmt zudem Oberflächenwasser der angrenzenden Verkehrs- und Freiflächen auf. Die steilen Böschungen sind mit einer artenarmen Rasenmischung (GRA) befestigt und fast ohne Gehölzbestand. Auf halber Länge des Grabens ist bisher ein asphaltierter Radweg (OVS) angelegt, der leicht verschwenkt zur Brücke über die B 6n geführt wird.

Im Osten reicht der Planungsraum bis an die Trasse der B 6n (OVS) und im Süden an die L 82 (OVS) mit Anschlusskreisel zur B 6n, die das Bild vor Ort in den letzten Jahren stark verändert haben und das Plangebiet von der offenen Landschaft trennen.

Südlich der Halberstädter Chaussee (L 82) und teilweise nördlich der Theodor-Fontane-Straße liegen Freiräume, die weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung (OGG) ist westlich und nordwestlich des Plangebietes auf weiten Flächen bestimmend.

Charakteristische Tiere der Feldflur im Nordharz sind z.B. Rehwild, Mauswiesel, Rotfuchs, Feldhase, Feldhamster, Mäusebussard, Rotmilan und Rebhuhn. Diese potenziellen oder z.T. bestandsbedrohten Arten der Feldflur konnten bei den Begehungen vor Ort im Zuge des jetzt geplanten Vorhabens (Herbst 2003) nicht nachgewiesen werden. Die Isolierung der Fläche mit ihrem allseitigen Umfeld von hochfrequentierten Verkehrs- und Gewerbeflächen verhindert die Entwicklung einer artenreichen Fauna und führt potenziell zu einer Abwertung des Standortes als Lebensraum für Tiere.

Die Fläche der Ruderalbrache beherbergt zwar zahlreiche Pflanzenarten, die sich jedoch ausschließlich aus Vertretern mit allgemeiner Verbreitung und kurzer Entwicklungszeit zusammensetzen. Ebenso sind die verbliebenen Gehölze, zeilige Hybridpappel-Pflanzungen, die letzten Viertelstämme der Apfelbaumplantage und der steilwandige Kohlgartengraben nicht als naturnahe Grünelemente zu klassifizieren.

Der Eingriffsraum ist durch stark kulturbestimmte Biotoptypen gekennzeichnet. Da das Plangebiet und sein Umfeld nur eine geringe Naturnähe aufweisen und ein Vorkommen regional oder lokal gefährdeter Arten ausgeschlossen werden kann, wird sie insgesamt der Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) zugeordnet. Aus diesen Gründen ist auch seine Empfindlichkeit gegenüber einer Flächeninanspruchnahme für ein Gewerbegebiet als gering zu bewerten.

Schutzgebiete und –bestandteile nach §§ 17 – 25 oder § 30 NatSchG LSA sind im Plangebiet oder in der Nachbarschaft nicht ausgewiesen.

Boden

Im Plangebiet sind mittlere bis schwache Lösslehmdecken anzutreffen, auf der sich schluffige Decklöss-Fahlerde auf mäßig frischem bis trockenem Standort entwickelte. Im Bereich der Ackernutzung weist der Boden in hängiger Lage eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Wind- und Wassererosion auf. Einer stärkeren Vernässung am Südrand des Plangebietes wurde durch die Ausformung eines tiefen und steilwandigen Grabens entgegengewirkt.

Der Boden besitzt für die Verhältnisse im Landkreis Wernigerode in südexponierter Hanglage ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial. Die Raumbedeutsamkeit der Landwirtschaft wurde jedoch durch die Isolierung der Plangebietsfläche im Zuge des Baus der B 6n im Osten und dem Wachsen der Gewerbeflächen im Westen vermindert.

Der Oberboden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bzw. teilweise auch durch Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung stark anthropogen überprägt. Der Boden ist in den noch unbebauten Flächen der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) und in den durch Verkehrsflächen und Gewerbe belegten Flächen der Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) zuzuordnen.

Wasser

Ein künstlich ausgebautes Fließgewässer ist mit dem „Kohlgartengraben“ entlang der L 82 am äußersten Südostrand des künftigen Gewerbegebietes vorhanden. Dieser Graben führt sein Wasser nach Nordosten in Richtung Holtemme ab. Nach Hinweisen des „Gewässerunterhaltungsverbandes Ilse-Holtemme“ vom Januar 2004 ist das Gewässerprofil des Kohlgartengrabens nur im Bereich des Nissan-Autohauses ausreichend großzügig angelegt. Das Profil verkleinert sich drastisch in Richtung B 6n und ist durch Baumaßnahmen zur B 6n-Auffahrt erheblich verändert worden (übersteile Böschungen, Profilverkleinerung, gewässeruntypische Böschungssicherungen).

Natürliche Stillgewässer oder Regenrückhaltebecken sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig nach Nordosten in das Einzugsgebiet der Holtemme gerichtet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Teil der Brache und Ackernutzung zwischen 100 – 200 mm/Jahr. Aufgrund der Grundwasserüberdeckung, die durch die Löss-Schicht über herzynischem Schotter und mesozoischem Sedimentgestein ausgebildet ist, besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag. Das Nitratrückhaltevermögen der Böden im Plangebiet ist als mittel einzustufen.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) bei offenem Boden und teilweise nach starken Beeinträchtigungen durch Überbauung/Versiegelung von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

Klima/Luft

Das nördliche Harzvorland ist durch ein relativ niederschlagsarmes, meist sommertrockenes und sonnenscheinreiches Klima im Regenschatten des Oberharzes mit ca. 560 mm Niederschlag im Jahresmittel nördlich von Wernigerode charakterisiert.

Klimatisch liegt das Plangebiet in einer Ackermulde nahe dem Kohlgartengraben, unterhalb des nach Norden und Süden wellig-ansteigenden Geländes und ist deshalb in den noch freien Ackerflächen als

Kaltluftentstehungsfläche einzuordnen. Eine örtliche Kaltluft-Leitbahn verläuft am Südrand des Plangebietes von Südwest nach Nordost. Die großflächigen Verkehrs- und Gewerbeflächen im Umfeld bilden im Gegensatz dazu thermische Belastungsräume. Diese Flächen stellen somit klimatische Vorbelastungen dar.

Der kleinflächige Kaltluftabfluss und auch der Abfluss der städtisch überprägten Luftmasse aus Südwesten nach Nordosten wird durch den Bau der B 6n gestört, die einen Querriegel in der Mulde Richtung Silstedt darstellt. Verschiedene bauliche Barrieren stören zudem einen ungehinderten Luftaustausch zwischen dem Siedlungsraum und offener Landschaft.

Die Luft ist aufgrund der Nutzung im westlichen Gebiet und durch hoch frequentierte Verkehrsadern als entsprechend belastet zu bewerten. Das klimatisch und lufthygienisch beeinträchtigte Plangebiet ist unter Berücksichtigung des Umfeldes der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) zuzuordnen.

Landschafts- und Ortsbild

Das Stadtgebiet von Wernigerode wird nach dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN LSA 1994) durch die Großlandschaft „Hügelland, Schichtstufenland und Mittelgebirgsland“ bestimmt. Das nordöstliche Stadtgebiet von Wernigerode ist durch die naturräumliche Landschaftseinheit „Nördliches Harzvorland“ bestimmt. Der südliche Teil des Vorlandes wird durch die „Harzrandmulde“ zwischen Harz und Huy geprägt. Diese Landschaftseinheit ist heute durch überwiegend großteilige, hügelige oder flachwellige Feldflur gekennzeichnet, in der die Ackernutzung dominiert. Einen Blickfang bildet der 1,5 km südlich des Plangebietes gelegene „Horstberg“, ein Muschelkalkhöhenzug, der bereits Teil der „Harzrand-Aufrichtungszone“ ist. Dieser liegt wiederum parallel vor der steil ansteigenden Harzkante.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage zwischen ca. 210 m und 220 m über NN, wobei das Gelände von Westen nach Osten und von Nord nach Süd zum Kohlgartengraben hin abfällt.

Der Landschaftsraum im Plangebiet sowie seine südliche Umgebung ist durch Flächen der ehemals nach Norden und Osten weithin offenen Ackerflächen gekennzeichnet. Sie liegen nach dem Bau der B 6n isoliert vom nördlichen Harzvorland und bilden Freiflächen bis zum Siedlungsrand von Wernigerode. Gliedernde Landschaftselemente, wie z.B. Gehölzreihen, treten lediglich in Form von geradlinigen Pappelreihen auf.

Ein optisch wertvoller, regionaltypischer Gesamteindruck des Landschafts- bzw. Ortsbildes, der der Charakteristik des nördlichen Harzvorlandes entspricht, ist zwischen der autobahnähnlichen Bundesstraße (B 6n), der Halberstädter Chaussee (L 82) und den Gewerbeflächen nicht erkennbar. Der technisch-bauliche Charakter der bestehenden gewerblich genutzten Baukörper und Flächen im Westen und Nordwesten, die dem Ort vorgelagert sind und den direkten Anschluss an das Plangebiet bilden, wirkt ebenso visuell beeinträchtigend auf das Landschaftsbild und das Ortsbild.

Die Pappelreihen bilden eine randliche Einfassung zum Gebiet, wirken in ihrer strengen Art jedoch nicht regionaltypisch am Harzrand, so dass sie keine harmonische Einbindung des Stadtrandes und der Straßenzüge in die Landschaft bilden. Da der Kohlgartengraben fast ohne Gehölzbestand verläuft, trägt das Plangebiet im Gesamtbestand nicht zu einem landschaftstypischen Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Süden und Osten bei.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes im Plangebiet wird deshalb nur der Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) zugeordnet.

9.2 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 18 BNatSchG

Die Umsetzung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Überbauung und Versiegelung erwarten. Um die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 8 NatSchG LSA anzuwenden. Demnach ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Ein Eingriff gilt als nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

9.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der intensiven Nutzungen der Landwirtschaft, des Gewerbes und Verkehrs ist der vom Eingriff betroffene Raum bereits anthropogen verändert. Die neben den Gewerbe- und Verkehrsflächen vorhandenen naturfernen Biotoptypen (vom Umfeld isoliertes Ackerland bzw. landwirtschaftliche Brache, WS 3) werden durch einen künstlichen Biotoptyp (Siedlungsfläche, WS 3) ersetzt. Die randlichen Gehölzflächen bleiben durch die Festsetzungen erhalten, sind von der Bebauung ausgenommen bzw. werden von der Artwahl so umstrukturiert, dass ein standortgerechter Eindruck entsteht. Daher ergeben sich durch die geplante Überbauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumbedeutung des Plangebietes für Fauna und Flora.

Die allseits einbindenden Verkehrsflächen (z.B. die B 6n) sind bereits vorhanden. Sie wurden nachrichtlich in den Plan übernommen und stellen keinen Eingriff im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes dar.

Die Reste der brachgefallenen Apfelbaumplantage auf ca. 3.800 m², werden erwartungsgemäß im Zuge der künftigen Entwicklung gewerblicher Flächen abgetrieben. Diese Auswirkung ist gesondert zu bewerten und wird extern kompensiert.

Boden

Der durch langjährige garten- oder ackerbauliche Nutzung stark überprägte Boden wird durch die geplante Überbauung / Versiegelung auf einer max. Fläche von 57.107 m² als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch funktionslos. Das Autohaus wurde hier als Eingriffstatbestand einbezogen. Dies führt insgesamt zu einer Abwertung des Bodens auf die Wertstufe 3.

Wasser

Entsprechend der Bodenversiegelung auf einer Fläche von 57.107 m² ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch die Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses zu erwarten (WS 3).

Klima / Luft

Die geplanten baulichen Maßnahmen bzw. die Beseitigung offener Bodenfläche und vegetationsbestimmter Nutzungen verursachen begrenzte, klimatische Veränderungen (z.B. Verringerung der Verdunstungsrate und Erhöhung der Lufttemperatur). Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen ergeben sich dadurch nicht, da bereits eine geringe Wertstufe im Gebiet, vor allem bedingt durch das Umfeld, besteht (WS 3).

Landschafts- und Ortsbild

Die Ausweisung der Fläche zu einem Gewerbegebiet folgt im Grundsatz den Zielen des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1991 und der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode (1994). Es erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und den Charakter des nordöstlichen Stadtbildes mit dominanten Gewerbeflächen. Historisch wertvolle, regionaltypische Strukturen oder natürliche Biotopstrukturen werden durch die folgerichtige Standortwahl weder beseitigt noch überformt.

Die Festsetzung einer max. 80%-igen Überbauung der Grundstücksflächen stellt einen hohen Überbauungsgrad dar. Demgegenüber werden vor allem in den Randbereichen der Gewerbegrundstücke „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und die Erhaltung von Bäumen bzw. die Anpflanzung von heimischen Gehölzen vorgesehen. So wird eine landschaftsraumtypische Einbindung des Gewerbegebietes „Halberstädter Chaussee“ in das Orts- und Landschaftsbild möglich.

Die Art der Gebietsausweisung und die derzeit vorliegenden ersten konkreten Planungen fügen sich deshalb in die derzeitige Situation des nordöstlichen Siedlungsrandes von Wernigerode ein. Unter dieser Voraussetzung kommt es zu keiner erheblichen Funktionsbeeinträchtigung bzw. Abwertung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes (vorher und nachher Wertstufe 3).

In der folgenden Tabelle werden der Ist-Zustand von Natur und Landschaft und die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen einander gegenübergestellt.

Betroffenes Schutzgut	Biotoptyp / Fläche	Bewertungskriterium	Wertstufe vor dem Eingriff	Wertstufe nach dem Eingriff	Grad der Beeinträchtigung
Arten und Lebensgemeinschaften	Acker, Ruderalbrache, Obstplantage auf 57.107 m ²	Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten	WS 3	WS 3	KEB
Boden	Acker, Ruderalbrache, Obstplantage auf 57.107 m ²	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Grundwasser	Acker, Ruderalbrache, Obstplantage auf 57.107 m ²	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Luft	Acker, Ruderalbrache, Obstplantage auf 57.107 m ²	Natürlichkeitsgrad	WS 3	WS 3	KEB
Landschafts- und Ortsbild	Acker, Ruderalbrache, Obstplantage auf 57.107 m ²	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit	WS 3	WS 3	KEB

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Boden und Grundwasser durch die Versiegelung/Überbauung und Teilversiegelung zu erwarten. Diese ist durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche auf 57.107 m² begrenzt.

9.2.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Das Naturschutzgesetz von Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) legt zudem fest, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 9 NatSchG LSA). Hieraus resultiert der Grundsatz, dass neben der Vermeidung eines Eingriffs an sich, auch einzelne von ihm ausgehende Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren sind.

Im Hinblick auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe wird diesem Grundsatz durch Maßnahmen zur Verringerung von negativen Wirkungen, besonders auf den Schutzgutkomplex Boden-Grundwasser und das Landschaftsbild, Rechnung getragen.

Daraus ergeben sich folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit, um eine unerwünschte höhere Versiegelung und -überbauung zu verhindern und eine Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu erzielen,
- Erhaltung der Baumreihe im Osten des Plangebietes,
- Minimierung der vollversiegelten Flächen zugunsten von Teilversiegelung,

- Versickerung des anfallenden Niederschlages auf den Grundstücken oder über Regenrückhaltebecken oder Muldensysteme.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch nicht ausreichend, um die mit der Planung verbundenen, erheblichen Eingriffe auszugleichen. Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden erforderlich.

9.2.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Im Folgenden wird der Kompensationsbedarf nach BREUER (NLÖ 1994) für die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ermittelt.

Der Eingriffsumfang der möglichen Überbauungen und Versiegelungen innerhalb des Plangebietes umfasst eine Fläche ca. 57.107 m², während hier die möglichen Teilversiegelungen im Bereich der privaten Zufahrten noch nicht berücksichtigt werden können. Die angegebene Flächengröße wird demzufolge als unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung angenommen, die kompensiert werden muss.

Bei Anwendung des vorgegebenen Berechnungsverfahrens von BREUER (NLÖ 1994) errechnet sich der tatsächliche Kompensationsbedarf wie folgt:

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung	Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf (m ²)	Erläuterung
Biotoptypen	keine	-	-	-
Boden	vollständige Versiegelung von Böden der Wertstufe 2	57.107	17.132	Kompensationsverhältnis 1 : 0,3
Grundwasser	vollständige Versiegelung einer Grundwassersituation der Wertstufe 2	57.107	(17.132*)	* Ausgleich über die Mehrfachwirkung der Kompensation für das Schutzgut Boden.
Klima	keine	-	-	-
Landschaftsbild	keine	-	-	-
Summe			17.132	Kompensationsflächenbedarf

Auf der Grundlage des bisherigen Sachstandes der Planungen entsteht ein Gesamtkompensationsbedarf von ca. **17.130 m²**. Diese Flächengröße gilt für die Aufwertung einer gleichgroßen Fläche um eine Wertstufe, wobei vorausgesetzt wird, dass die Maßnahmen geeignet sind, die Eingriffe für das Schutzgut Boden und Wasser gleichermaßen zu kompensieren.

Die Reste der Apfelbaumplantage auf ca. 3.800 m² (zentral im Plangebiet gelegen) sind nach realistischer Einschätzung des künftigen Nutzungsdruckes nicht zu erhalten. Sie wird erwartungsgemäß im Zuge der künftigen Entwicklung der gewerblichen Bauflächen abgetrieben. Hier muss ein Ersatz dieser

Gehölzfläche durch naturnahe Gehölzpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet von etwa 50 % dieser Fläche (ca. 1.900 m²) erfolgen.

9.2.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Festsetzung interner Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als eine vorrangige Ausgleichsmaßnahme ist die Aufwertung vorhandener Gehölzstreifen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze zur qualitativ besseren Eingrünung des Gebietes geplant. Diese Flächen haben eine Größe von ca. 0,24 ha und werden nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt:

- Die Pappeln an der Otto-von-Guericke-Straße werden durch Hainbuchen (*Carpinus betulus*) ersetzt. Sie sind in einem Abstand von ca. 8 m zu pflanzen. Der Austausch der Gehölze setzt sich stets im Zuge des zu erwartenden Baufortschrittes fort. Für die Ersatzpflanzungen der Pappelreihen gilt ein hoher Anspruch an die Baumqualität. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme aus extra weitem Stand mit Ballen, bei einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden.
- Die Pappeln im Norden an der Theodor-Fontane-Straße sind durch Spitzahorn (*Acer platanoides*) zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, bei einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Sie sind in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Der Austausch der Gehölze beginnt von West nach Ost und wird jeweils parallel zum Baufortschritt fortgesetzt. Damit wird ein gleichzeitiger Abtrieb aller Pappeln vermieden und die Ersatzpflanzungen können in Stufen erfolgen. Die wahlweise veränderlichen Zufahrten sind davon ausgenommen.
- Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen, wobei neben standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen auch Kulturobstarten (mit Ausnahme von Birne) verwendet werden können¹. Dabei sind auf den privaten, nicht überbaubaren Flächen je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein standortheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum (oder ein hochstämmiger Obstbaum) bzw. alternativ dazu 5 standortheimische Sträucher gemäß der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste an geeigneter Stelle innerhalb des Baugrundstückes anzupflanzen.
- In den Bereichen privater und öffentlicher Stellplatzanlagen ist für jeden 5. Stellplatz ein standortgerechter, hoch aufgeschulter Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 16 cm) nach der o.a. Artenliste anzupflanzen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die Pflanzmaßnahmen ermöglichen in den Gehölzstreifen eine ungestörte Bodenbildung und teilweise auch die Versickerung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers bei muldenartiger Ausformung der Ränder zur Bebauung. Zum anderen werden durch diese Maßnahmen regionaltypische Stadtbegrünungen erstellt, welche zur Belebung des Landschaftsbildes am Ortseingang beitragen. Als

¹ In den letzten Jahren erfolgte im Nordharzraum an vorhandenen Birnenbäumen ein starker Befall mit Birnengitterrost. Da sich im Stadtgebiet häufig zahlreiche Zierwacholder befinden, der als Zwischenwirt dient, sollte auf die Pflanzung von Birnenbäumen verzichtet werden.

Sekundäreffekt bieten die standortheimischen Gehölze nach 10 – 15 Jahren Entwicklungszeit einen günstigeren Lebensraum für zahlreiche Insekten, die wiederum als Nahrungsquelle für verschiedene Vogelarten gelten.

Die Grünflächen unter den Bäumen sollen extensiv nicht mehr als dreimal jährlich gemäht werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und am Nordrand auch gegen Wildverbiss zu schützen (Drahtthosen). Auf den Grünflächen dürfen keine Biozide verwendet werden.

Durch diese Festsetzungen werden sowohl eine Ortsrandeingrünung mit heimischer Vegetation gefördert als auch eine Begrünung des Gewerbegebietes sichergestellt. Die randlichen Eingrünungen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen in Abstimmung mit dem Planungs- und Grünflächenamt der Stadt Wernigerode.

Die Versickerung eines großen Teils des anfallenden Niederschlages soll auf den Grundstücken über Regenrückhaltebecken oder randliche Muldensysteme erfolgen. Erhalten diese z.B. eine standortgerechte Eingrünung ist eine hohe Ausgleichswirksamkeit gegeben. (Die einzelnen Vorgaben werden gesondert durch ein Entwässerungskonzept ermittelt und konkretisiert).

Die unbebauten, begrünbaren Flächen innerhalb des Plangebietes und die naturnah gestalteten Versickerungsflächen ergeben zusätzlich ca. 1,48 ha Ausgleichsfläche.

Der Kohlgartengraben wird durch die Planung in seinem Verlauf nicht verändert oder kaum berührt. Er verläuft jedoch sehr nah zum Plangebiet, d.h. im engen gestalterischem Raumbezug. Deshalb erfolgt hier die Empfehlung (ohne Festsetzungen) den Kohlgartengraben im Zusammenhang mit dem geplanten Radweg punktuell mit Weiden, Erlen, Eschen, Ahorn oder Eichen zu bepflanzen. Hier muss jedoch stets eine notwendige Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises und eine Abstimmung mit dem „Unterhaltungsverband Ilse-Holtemme“ erfolgen.

Die nachfolgenden standortheimischen Arten sind aus den Gehölzlisten der Landkreise am nördlichen Harzrand entnommen.

Bäume als Solitäre und für Baum-Strauchhecken oder Baumzeilen im Plangebiet:

(für trockene bis feuchte Lagen)

- | | | | |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| • <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | • <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| • <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn | • <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche |
| • <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle | • Mandel-Weide | <i>Salix triandra</i> |
| • <i>Betula pendula</i> | Hängebirke | • <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| • <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | • <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| • <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche | | |

Sträucher in unterschiedlicher Mischung für Heckengruppen:

(trockene bis feuchte Lagen)

- | | | | |
|----------------------------|------------------|---------------------------|---------------------|
| • <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze | • <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| • <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche | • <i>Rosa micrantha</i> | Kleinblütige Rose |
| • <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | • <i>Rosa corymbifera</i> | Heckenrose |
| • <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß | • <i>Euonymus europ.</i> | Gem. Pfaffenhütchen |

- | | | | |
|----------------------|------------------------|----------------------|---------------------|
| • Crataegus monogyna | Eingriffel. Weißdorn | • Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| • Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster | • Salix caprea | Salweide |
| • Prunus padus | Frühbl. Traubenkirsche | • Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| • Prunus spinosa | Schlehe | • Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Daneben sind auch regionaltypische, hochstämmige Obstarten- und -sorten (außer Birnen) u.a. Gehölze nach Empfehlungen des Grünflächenamtes der Stadt Wernigerode innerhalb privater Grundstücke möglich.

Die Bepflanzungen haben mit dem Rohbau der Gebäude zu beginnen und werden in ihrer Durchführung vertraglich mit der Stadt Wernigerode geregelt.

Festsetzung externer Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der Rest der verbliebenen Apfelbaumplantage (auf ca. 3.800 m²) abgetrieben. Deshalb wird eine externe Pflanzung im Stadtgebiet von Wernigerode zur qualitativ besseren Eingrünung eingeplant und gemäß § 9 (1a) BauGB unter Nr. 8. der grünordnerischen textlichen Festsetzungen festgesetzt.

(Planausschnitt Ausgleichsfläche Benzingeröder Chaussee)

Ein Ersatz ist hierbei durch standortgerechte Neupflanzungen von Gehölzen der Gattungen Acer, Betula, Carpinus und Corylus auf städtischen Freianlagen an der Benzingeröder Chaussee (am Wohngebiet Burgbreite) im Verhältnis von 1: 0,5 zum Eingriff geplant. So wird im Gegenzug ein Ortseingang im Westen von Wernigerode deutlich aufgewertet und die Siedlungsökologie positiv beeinflusst. Diese bepflanzbare Grünfläche besitzt ca. 0,27 ha, so dass die geforderte Mindestgröße zum Ersatz von 50 % der Apfelplantage (1.900 m²) sicher erreicht wird.

Die Bepflanzungen können zeitlich unabhängig, schon vor dem Abtrieb der Apfelbäume beginnen und werden in Regie des Grünflächenamtes der Stadt durchgeführt.

9.2.5 Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtvolumen von 16.796 m² können die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser nahezu vollständig ausgeglichen werden. In diese Betrachtung wurde das bestehende Autohaus mit den anliegenden Verkehrsflächen einbezogen.

Die Apfelbaumzeile wird im Zuge der Entwicklung des Gebietes abgetrieben und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen an anderer Stelle im westlichen Stadtgebiet (auf 2.700 m²) ersetzt.

Hierbei wird der Hinweis gegeben, dass der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1991 zwar vor der Verabschiedung der Naturschutzgesetzgebung des Landes Sachsen-Anhalt erfolgte, die Naturschutzgesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland jedoch zu berücksichtigen war, die übergeordnet für alle Bundesländer die Beachtung der Eingriffsregelung fordert.

10 VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Stadtrat Wernigerode am 14.02.1991 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 11.03.1992 bis einschließlich 13.04.1992 durchgeführt. Sie wurde am 29.02.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 12.01.2003 bis zum 13.02.2004 mit Schreiben vom 05.12.2003 statt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 12.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 durchgeführt. Sie wurde am 20.12.2003 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht.

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet „Halberstädter Chaussee“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2004 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Merkblatt 1
99955 Wernigerode

Oberbürgermeister

Planverfasser