

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„AM FLIESS“
HALBERSTADT, OT SCHACHDORF STRÖBECK
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

Diese Begründung hat im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in
der Zeit vom 03.04.2012 bis 03.05.2012 öffentlich
ausgelegen.

Halberstadt, den

.....
Der Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis**I. BEGRÜNDUNG****A ALLGEMEINES**

1. **Anlass und Ziel der Planaufstellung**
2. **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Übergeordnete und tangierende Planungen, planungsrechtliche Situation und rechtliche Auswirkungen**

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4. **Eigentumsverhältnisse**
5. **Baubestand, aktuelle Nutzungen**
6. **Verkehrliche Erschließung**
7. **Stadttechnische Erschließung**

C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

8. **Planungskonzepte**
 - 8.1 Nutzungskonzept
 - 8.2 Verkehrskonzept
 - 8.3 Stadttechnische Erschließung
 - 8.4 Grünordnerisches Konzept
9. **Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen**
 - 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 9.1.1 Art der Nutzung
 - 9.1.2 Maß der Nutzung
 - 9.1.3 Bauweise/Baugrenzen
 - 9.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen
 - 9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung
 - 9.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung
 - 9.1.7 Immissionsschutz
 - 9.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 9.1.9 Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen
 - 9.2 Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift
 - 9.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

D DURCHFÜHRUNG

10. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
11. **Flächenbilanz**
12. **Planumsetzung**
 - 12.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
 - 12.2 Kostenschätzung/Kostentragung
 - 12.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

II. UMWELTBERICHT

1. **Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Planes
 - 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme und Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung des Planes
- 3.3 Zusammenfassung

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Am Fließ“ wurde durch die Gemeinde Schachdorf Ströbeck im Jahr 2002 begonnen und 2006 in Kraft gesetzt. Ziel der Planung war es, eine aufgelassene Kleingartenanlage zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Der Plan sollte die Rechtsgrundlage für die ordnungsgemäße Erschließung sowie Baurecht für 28 Einfamilienhäuser schaffen.

Bis zum Beginn des Jahres 2011 war etwa die Hälfte der Baugrundstücke erschlossen und bebaut.

Für den zweiten Bauabschnitt gibt es bereits Kaufinteressenten, jedoch weichen die Bauherrenwünsche von der zunächst vorgesehenen Parzellierung ab. Daraufhin wurde die Parzellierung angepasst. Damit entfallen Stichstraßen zur Erschließung der ursprünglich vorgesehenen Hinterliegergrundstücke. Entsprechend werden die entlang dieser Straßen vorgesehenen Baugrenzen gegenstandslos.

Bereits in der Vergangenheit sind durch die Gemeinde Ströbeck bereits Teile der geplanten Erschließungsanlagen an private Bauherren als Bauflächen veräußert. Dieser Entwicklung wird im Änderungsverfahren Rechnung getragen, indem die Festsetzungen angepasst werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Im Wesentlichen ist der Bereich der Planänderung identisch mit dem der Ursprungsplanung. Lediglich im Westteil wird die Querung des Baches in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieser für die Anbindung der Straße Am Fließ an das gemeindliche Straßennetz erforderlich ist.

3. Übergeordnete und tangierende Planungen, planungsrechtliche Situation und rechtliche Auswirkungen

Landesentwicklungsplan/Regionaler Entwicklungsplan für den Planungsraum Harz

Der ursprüngliche Plan war aus den Zielen der Raumordnung entwickelt worden und sollte den Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nicht übersteigen. Mit der Änderung und durch die Zusammenlegung von bereits verkauften Bauplätzen werden sogar 8 Einfamilienhäuser weniger in diesem Gebiet entstehen, so dass auch die Änderung den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Am Fließ“ wurde entsprechend dem zum damaligen Zeitpunkt im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der F-Plan ist seit 2006 in Kraft und sieht für den Geltungsbereich Wohnbaufläche vor. Damit ist die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halberstadt aus dem Jahr 2001 wurde beschlossen, keine neuen Wohnstandorte auszuweisen. Die Gemeinde Ströbeck war zu dem Zeitpunkt noch eigenständig und hat im Rahmen ihrer Eigenentwicklung das Gebiet geplant. Mit der Änderung wird bestehendes Baurecht im Interesse einer Kontinuität fortgeführt. Damit wird die bestehende Erschließungsanlage in einer sinnvollen Weise fortgeführt und in das örtliche Straßennetz eingebunden und der Ortsrand abgerundet. Damit können maximal sieben neue Baugrundstücke erschlossen werden.

Landschaftsrahmenplan des Altkreises Halberstadt und Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Harzvorland-Huy

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft, welcher aus dem Landschaftsrahmenplan entwickelt und im Jahr 2003 beschlossen wurde, stellt das Plangebiet bereits als bebauten Gebiet dar.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich, soweit noch nicht an private Bauherren veräußert, vollständig im Eigentum der Stadt Halberstadt.

5. Baubestand, aktuelle Nutzungen

Im Ostteil des Wohngebietes befinden sich 13 Einfamilienhäuser.

Der Westteil ist zurzeit Grünland, z. T. mit Baumbestand; im Südwestteil wird noch eine Kleingartenparzelle betrieben.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Planstraße wurde bis zur Tragschicht errichtet, diese erschließt die bereits bebauten sowie die noch zum Verkauf stehenden Grundstücke, der Endausbau steht noch aus. Ebenso fehlt die Anbindung an die Straße Am großen Stiege westlich des Plangebietes.

7. Stadttechnische Erschließung

Analog zur Straße sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

8. Planungskonzepte

8.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept ist unverändert ein allgemeines Wohngebiet für eingeschossige Einfamilienhäuser.

8.2 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept bleibt im Wesentlichen erhalten, lediglich die Verkehrsflächen zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke entfallen zum Teil. Damit werden ca. 400 m² öffentlicher Verkehrsfläche in Wohnbauland umgewandelt und der Erschließungsaufwand reduziert.

8.3 Stadttechnische Erschließung

Das Erschließungskonzept bleibt unverändert. Die Entwässerung ändert sich insofern, als die Rückhaltung mittels Staukanälen erfolgt. Der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens erübrigt sich damit. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden zurzeit technische Lösungen erarbeitet.

8.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept bleibt unverändert.

9. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt unverändert allgemeines Wohngebiet. Dies entspricht der kontinuierlichen Weiterentwicklung bis zum Abschluss und damit der Abrundung des Ortsteiles am Übergang zur freien Landschaft.

9.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung bleibt unverändert. Festgesetzt sind Einzel- und Doppelhäuser und eine Grundflächenzahl von 0,4. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss, die Traufhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten. Lediglich der Bezugspunkt für die Traufhöhe wird bezogen auf die öffentliche Straße definiert, da sich das natürliche Gelände stark wandelt und ein Bezug

darauf nicht eindeutig nachvollziehbar ist.

9.1.3 Bauweise/Baugrenzen

Die Bauweise bleibt unverändert offene Bauweise. Die Baugrenzen werden ebenfalls weitestgehend beibehalten, lediglich im Bereich der Stichstraßen zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke entfällt die Baugrenze, zum einen deshalb, weil die Straßen selbst entfallen, zum anderen weil die Stichstraßen für die Gestalt des öffentlichen Straßenraumes von untergeordneter Bedeutung sind.

9.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen

Die Festsetzung zu den Garagen/Carports und Nebenanlagen wird neu gefasst. Diese Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird die Festsetzung eindeutig. Das bedeutet auch, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung ist eine 7 m breite, in ihrem Verlauf versetzte öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt, von der Stichstraßen nach Norden und Süden abzweigen. In der Ursprungsplanung waren die Straßenverkehrsflächen undifferenziert festgesetzt, so dass davon auszugehen ist, dass alle zum öffentlichen Straßennetz gehören. Die noch nicht hergestellte Stichstraße soll künftig ein Privatweg werden und ist als solcher festgesetzt.

Der südliche Teil der Straße Am Großen Stiege wird für die Erschließung des Wohngebietes nicht benötigt und wird in der Änderungsplanung als Wirtschaftsweg festgesetzt, dessen Ausbau sich erübrigt, da er in der angrenzenden Feldflur keine Fortsetzung findet. Die entsprechende Parzelle ist allerdings noch vorhanden, so dass eine Wiederinbetriebnahme in der Zukunft theoretisch möglich ist.

9.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung gibt es im geltenden Bebauungsplan lediglich die Festsetzung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordostteil.

Die Regenrückhaltung erfolgt aber tatsächlich über einen Staukanal DN 600 in der Haupterschließungsstraße. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird in Zisternen zurückgehalten und gedrosselt bzw. zeitverzögert abgegeben. Die auf den Grundstücken festgesetzten Zisternen müssen jeweils ein Fassungsvermögen von 2.000 l aufweisen.

Das Rückhaltebecken entfällt mit der Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt für das Plangebiet am Straßenrand der öffentlichen Erschließungsstraße.

Der Uferbereich des Entwässerungsgrabens im Norden ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerschonstreifen festgesetzt, in diesem sind gemäß der wasserrechtlichen Bestimmungen sowohl Bebauungen aller Art als auch das Errichten von Querzäunen und ähnlichen Anlagen sowie Anpflanzungen nicht erlaubt. Für die Einleitung von Regenwasser aus den Zisternenüberläufen müssen wasserrechtliche Genehmigungen beantragt werden. Eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht erforderlich, weil die Regelungen der übergeordneten Gesetze eindeutig sind. Zur Information der Bauherren wurde ein entsprechender Hinweis auf dem Plan eingefügt.

9.1.7 Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen ist ein Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser wird auch bei der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

9.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Hausanschlussleitung für das Flurstück 171 wird auf den Flurstücken 177 und 180 ein Leitungsrecht festgesetzt, weil hier die Eigentumsform nicht mit der des

9.1.9 Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Diese Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Wohnhauses folgende Pflanzperiode vorzunehmen. Im Ursprungsplan lautete die Festsetzung „Pflanztermin: 1 Jahr nach der Bauabnahme“. Diese Festsetzung ist nicht mehr geeignet, da nicht zwingend eine Bauabnahme erfolgen muss. Es ist aber sicherzustellen, dass der Ausgleich im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgt. Dies ist gewährleistet, wenn die Pflanzung in der nächsten Pflanzzeit nach Vorliegen der Bezugsfähigkeit vorgenommen wird.

9.2 Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift

Die im Plan integrierte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht verlängert worden, weil bereits mehrfach gegen die Festsetzungen verstoßen worden war und eine Durchsetzung nachträglich nicht mehr realisierbar erschien. Sie wird im Rahmen der Planänderung aus den Festsetzungen entfernt.

9.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Zur besseren Information werden dem Plan folgende Hinweise beigefügt:

- Genehmigungspflicht und Verbote gemäß § 49 Abs. 2 Wassergesetz (WG LSA) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die baulichen Anlagen am angrenzenden Graben aus den Gärten, so z. B. auch für die Überläufe aus den Zisternen,
- Meldepflicht bei der unerwarteten Freilegung archäologischer Funde und
- abfallrechtliche Regelungen.

D DURCHFÜHRUNG

10. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger war im Rahmen eines Bürgergesprächs für den 19.07.2011 angekündigt, es sind jedoch keine Bürger erschienen.

11. Flächenbilanz

Wohnbaufläche		17.196 m ²
Verkehrsfläche		2.940 m ²
- davon öffentliche Verkehrsfläche	2.702 m ²	
- private Verkehrsfläche (bes. Zweckb.)	233 m ²	
Grünflächen		2.620 m ²
- davon öffentliche Grünflächen	2.078 m ²	
- davon Lärmschutzwall	542 m ²	
Gesamtfläche des Plangebietes		22.756 m ²

12. Planumsetzung

12.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Da sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt Halberstadt befinden, mussten lediglich die Flurstücke für die Straßenverkehrsflächen, den Lärmschutzwall und die privaten Bauflächen gebildet werden. Umlegungen waren nicht erforderlich.

Der Pachtvertrag für den verbliebenen Kleingärtner ist erst bei Bedarf (Verkauf an Bauwillige) zu kündigen.

12.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Die Kosten für die noch auszuführende Erschließung betragen nach derzeitigem Kenntnisstand

Straßenentwässerung	26.500,00
Straßenbeleuchtung	6.500,00
Straßenendausbau	162.500,00
Straßenbegleitgrün	6.000,00
Lärmschutzwall	15.000,00
Unterhalt	6.000,00

Gewässerdurchlass (noch nicht bekannt)

Löschwasserversorgung (noch nicht bekannt)

Gesamtkosten 222.500,00

Die Kosten sind durch die Stadt Halberstadt zu tragen. Infolge dieser Planänderung entfallen gegenüber dem geltenden Plan ca. 650 m² Verkehrsfläche. Damit reduziert sich der Aufwand für die öffentliche Erschließung.

Die Kosten sind zu decken aus dem Verkauf der noch zu erschließenden sieben Grundstücke. Mit dem Verkauf von ca. 6.000 m² Bauland zum Preis von 35,00 €/m² können rund 210 T€ erzielt werden. Hinzu kommt der Verkauf zweier noch freier Parzellen im 1. BA für gesamt 42.600 €, so dass die für die Stadt zu erlösenden Einnahmen die noch zu veranschlagenden Kosten decken werden.

12.3 Erschließungsvertrag

Voraussichtlich wird die Stadt Halberstadt entsprechend der Einnahmen im Gebiet die Erschließung in Eigenverantwortung übernehmen, so dass sich ein Vertrag mit einem Erschließungsträger erübrigt.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Planes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Fließ“ im Ortsteil Schachdorf Ströbeck wird geändert. Die mit der Änderung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits vor Einleitung dieses Verfahrens zulässig.

Mit dem Wegfall von ca. 650 m² Verkehrsfläche wird der Eingriff gegenüber der Ursprungsplanung sogar noch reduziert.

Im übrigen wird hinsichtlich der Planungsziele und -inhalte auf Teil I, Begründung, verwiesen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 2a BauGB ist sowohl bei der Aufstellung als auch bei der Änderung eines Bauleitplanes eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch – als gesonderten Teil – einen Umweltbericht enthält. Hierin werden neben den Belangen von Natur und Landschaft als Gegenstand der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG mit den darüber hinausgehenden Schutzgütern des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Mensch, Sach- und Kulturgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander behandelt.

Grundlage für die Gliederung des Umweltberichtes bildet Anlage 1 zum BauGB.

Im Folgenden werden die wichtigsten bei Aufstellung und Änderung eines Bauleitplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

- BauGB; hier insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 2a und weitere
- BNatSchG; hier insbesondere §§ 1 und 2 sowie § 18 ff
- NatSchG LSA; hier insbesondere §§ 1, 2 sowie Abschnitt 3
- BBodSchG; hier insbesondere §1

Aus dem Bereich der Landes- und Regionalplanung sind folgende Ziele und Vorgaben zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz,
- Landschaftsrahmenplan (Alt-)Landkreis Halberstadt und
- Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Harzvorland-Huy vom September 2003.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange

Das Plangebiet ist auf einer aufgelassenen Kleingartenanlage entstanden. Zurzeit befinden sich auf etwa einem Drittel der Gesamtfläche bereits bebaute und bewirtschaftete bzw. bebaubare Einfamilienhausgrundstücke. Bereits die ursprüngliche Planung lässt Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter erwarten. Zu deren Ausgleich waren Maßnahmen festgesetzt.

In dem noch nicht erschlossenen Westteil des Gebietes befindet sich Grünland mit vereinzelt Bäumen und einer größeren Baumgruppe. Im Norden verläuft ein Graben mit einem fünf Meter breiten Gewässerschonstreifen, der als Grünland gepflegt wird. Im Osten und Westen befinden sich jeweils unterschiedlich befestigte Wegeparzellen, im Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an das Plangebiet.

Folgende Schutzgüter werden beschrieben und bewertet:

Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen **Bäume** im Plangebiet unterscheiden sich in der Artenzusammensetzung

und hinsichtlich ihrer Größe und Vitalität. Dominierende Arten sind Weide, Birke, Walnuss und verschiedene Obstbaumarten. Die Bäume weisen teilweise erhebliche Pfliegerückstände auf.

Grundsätzlich ist das Plangebiet, das sich im besiedelten Raum bzw. unmittelbar an intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen befindet und in hohem Maß unter menschlichem Einfluss steht, für **Tiere** nur von mäßiger Bedeutung. Die Fauna setzt sich aus anpassungsfähigen, in der Regel weit verbreiteten und häufig vorkommenden Arten zusammen. Da die Fläche regelmäßig gemäht wird, bieten sich kaum Entwicklungschancen für weitere Tier- und Pflanzenarten.

Während der Inaugenscheinnahme im Spätsommer 2011 konnten nur wenige Insektenarten wie z. B. Kohlweißling, Grashüpfer, Wespe und Erdhummel festgestellt werden. Auf Grund von sichtbaren Mäusegängen ist von einer Feldmauspopulation auszugehen. Weitere Säugetiere sind nicht beobachtet worden, jedoch sollte vom Vorhandensein weiterer Kleinsäuger, insbesondere von Igel, ausgegangen werden.

Die Wiese mit Gehölzinseln ist ein geeigneter Lebensraum für Erdkröten, so dass auch diese Tierart dort zu vermuten ist (siehe auch Landschaftsplan VwGem Harzvorland-Huy 2003)

Ähnlich verhält es sich mit den Vogelarten: Am 1. September 2011 konnte nur eine Feldlerche beobachtet werden, jedoch stellt die Gehölzinsel eine ideale Brut-, Nahrungs- und Versteckmöglichkeit dar. Das Grünland kann mit seinen Insekten und Samen als Nahrungsquelle für verschiedene Vogelarten dienen. Die Insekten können auch Fledermäusen als Nahrung dienen, jedoch wird wegen des Fehlens alter Großbäume mit Höhlungen davon ausgegangen, dass sich die Schlafplätze der Fledermäuse außerhalb des B-Plangebietes befinden.

Boden

Geologisch befindet sich das Plangebiet in der Südhälfte des Subherzynen Beckens, einer regional-geologischen Einheit zwischen Harz und Flechtinger Höhenzug. Dementsprechend treten kreidezeitliche Ablagerungen in Erscheinung, im Gebiet sind dies Mergel- und Kalkstein.

Eiszeitliche Lössablagerungen führten im Planungsraum zur Bildung von Schwarz- und Braunschwarzerden, die zu den landwirtschaftlich ertragreichsten Standorten gehören; die Mächtigkeit dieser Schicht nimmt allerdings von Osten nach Westen allmählich ab. Infolge der ehemaligen Kleingartennutzung ist der Boden geringfügig anthropogen geprägt. Die Erschließung und Bebauung des Gebietes hat erhebliche Auswirkungen auf den Boden, denn dieser wird durch Bauarbeiten bzw. die spätere Bebauung teilweise versiegelt und verdichtet, so dass er seine natürlichen Funktionen als Wasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr in vollem Umfang ausüben kann.

Ein Ausgleich dazu wird geschaffen, indem die Randbereiche als Grünland festgesetzt sind, der notwendige Lärmschutzwall begrünt wird und sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch in den privaten Hausgärten Bepflanzungen vorgenommen werden.

Wasser

Fließgewässer

Das Fließgewässersystem des Planungsraumes gehört zum Stromgebiet der Elbe. Die Holtemme ist als Fließgewässer 1. Ordnung der einzige Fluss im Gebiet. Sie entspringt im Harz am Ostfuß des Brockens und entwässert mit ihren Nebengewässern in die Bode.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen Entwässerungsgraben an. Östlich des Plangebietes verläuft der Wasserlauf „Ströbecker Fließ“, welcher den gesamten Ort durchquert und schließlich nahe Veltensmühle in die Holtemme mündet.

Natürlich entstandene Stillgewässer sind in der näheren Umgebung nicht zu finden. Lediglich ein Teich anthropogenen Ursprungs liegt im Ortskern des Schachdorfes Ströbeck.

Für den Naturhaushalt im Plangebiet ist dieser nicht von Belang.

Grundwasser

Ein wichtiger Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate, die maßgeblich bestimmt wird durch Relief, Bodenart, Vegetationsbedeckung etc., aber auch durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen. Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Halberstadt (Stand 1997) liegt Ströbeck am Übergang des südlichen Huyvorlandes zur Halberstädter Plattenregion. Für den Planungsraum Halberstadt gibt der Landschafts-

rahmenplan eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate von 2,5 l/s*km², im Teilraum Dardesheim bereits von 3,5 l/s*km² an. Der Wert für Ströbeck liegt vermutlich zwischen diesen beiden Werten, da Ströbeck an der Grenze der beiden Landschaftsräume und etwa mittig zwischen beiden Orten liegt.

Dem Landschaftsrahmenplan ist für den Planungsraum zu entnehmen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zwischen einer keilförmigen Schicht grundwasserhaltenden Karbonatgesteins zu einem Gebiet ohne nutzbare Wasserführung gelegen ist.

Ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Plangebiet besteht nicht.

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

Die Vorbelastungen für den Boden betreffen gleichzeitig das Schutzgut Wasser. Einträge durch Luftverunreinigungen sowie verkehrsbedingte Verschmutzung beeinträchtigen auch die Qualität des Grundwassers.

Risiken der Grundwasserbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag bestehen im Plangebiet wegen der geringen Nutzungsintensität und der geringfügigen Verkehrsbelegung aber nicht.

Klima/Luft

Der Raum Halberstadt (einschließlich des Ortsteiles Ströbeck) gehört zum nördlichen Harzvorland und befindet sich klimageographisch in einer Übergangszone zwischen ozeanisch beeinflusstem Tiefland im Nordwesten und den deutlich kontinentaler geprägten südöstlich angrenzenden Regionen. Die vorherrschenden Südwest- und Westwinde führen zu einer Leewirkung des Harzes, wodurch der Planungsraum häufig im Regenschatten des Harzes liegt.

Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 °C, wobei der kälteste Monat der Januar mit 0 °C und der wärmste Monat der Juli mit 17 °C ist. Beim Niederschlag schwanken die mittleren Jahressummen zwischen 550 mm und 531 mm (vgl.

Landschaftsplan VwGem Harzvorland-Huy, Abschnitt 4.3.1).

Das vorhandene Grünland hat im Zusammenhang mit den angrenzenden Ackerflächen Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Wegen seiner geringen Abmaße und der geplanten offenen Bauweise ist das Plangebiet für das Lokalklima von geringer Bedeutung.

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch anthropogene Einflüsse (direkte Nachbarschaft des Dorfes mit Wohnbebauung und Gewerbe) verändert.

Entsprechend ist das Klima gekennzeichnet durch eine Dämpfung der Klimaelemente, die Entstehung von Wärmeinseln aufgrund geringerer nächtlicher Abkühlung, eine erhöhte Luftschadstoffbelastung, eine Veränderung des Windfeldes, eine erhöhte Lärmbelastung.

Diese Auswirkungen werden wegen der geringen Größe des Gebietes und der festgesetzten offenen Bauweise sowie der starken Durchgrünung nicht erheblich sein.

Schutzgebiete

Das Plangebiet unterliegt derzeit keinem gesetzlichen Schutzstatus als FFH-, EU-Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Biotope, die nach § 37 NatSchG LSA geschützt sind, kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 15 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sind durch die Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Halberstadt (Fassung vom 25.02.2010) geschützt.

Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Schutzgut Mensch

Die Bestandssituation für das so genannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders des Erholungsuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit den sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen, die im Abschnitt Orts- und Landschaftsbild erörtert wurden.

Andererseits haben viele Menschen im Ortsteil den Wunsch nach Einfamilienhäusern, der mit dem geltenden Plan erfüllt wird. Über die Bewohner des Gebietes selbst hinaus erfreuen sich auch andere Bürger an den Häusern und entsprechend gestalteten Gärten.

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

Die Vorbelastungen auf das Schutzgut Mensch stehen ebenfalls im engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Durch die an das Plangebiet angrenzenden Straßen werden neben visuellen Einschränkungen auch Beeinträchtigungen von Gehör und Geruchssinn verursacht. Hervorgerufen werden diese vom Straßenverkehr durch Verkehrslärm und freigesetzte Abgase. Diese Belastungen sind jedoch im Plangebiet als sehr gering einzustufen.

Eine Beeinträchtigung stellt der Gewerbebetrieb nordwestlich des Plangebietes dar. Um Belästigungen durch Lärm zu vermeiden, ist bereits in der geltenden Planung ein Lärmschutzwall festgesetzt. Damit werden negative Auswirkungen auf die Menschen im Gebiet vermieden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zwar am südöstlichen Randbereich des Ortsteiles Schachdorf Ströbeck und wird im Norden und Osten durch verschiedene Bebauung abgegrenzt, bildet aber wegen seiner Randlage zusammen mit dem westlich gelegenen Grünland und dem östlich tangierenden Bachlauf den Übergang in die freie Landschaft. Von den Landstraßen ist das Plangebiet allerdings nur bedingt wahrnehmbar. Von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist daher vornehmlich die Höhe der baulichen Anlagen, die mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss gewährleistet, dass sich die Neubauten ohne Störwirkungen einfügen.

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

Durch verschiedene Beeinträchtigungen und Störfaktoren durch vorhandene Gewerbe-standorte kommt es zum Teil zu visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Diese sind allerdings wegen der guten Durchgrünung als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturelle Schutzgüter und andere bedeutende Sachgüter sind im Plangebiet gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nicht bekannt. Vorsorglich wird auf dem Plan der Hinweis auf die Meldepflicht bei unerwarteter Freilegung archäologischer Funde aufgebracht.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen werden von Heizungsanlagen der neu zu errichtenden Wohnhäuser ausgehen. Diese werden nach dem derzeitigen Stand der Technik errichtet und stoßen deshalb bereits relativ geringe Abgasmengen aus. Mit Lärmemissionen in erheblichem Umfang ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Hinsichtlich des Umganges mit Abfällen wird unter den Hinweisen auf die entsprechenden Gesetze verwiesen.

Die Entwässerung erfolgt zentral im Trennsystem nach dem Stand der Technik.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es gibt im Plangebiet keine Festsetzungen, den Einsatz bestimmter Energien oder Technologien betreffend. Allerdings wurde auf einschränkende Regelungen (z. B. Gestaltungsvorschrift) hinsichtlich Solaranlagen verzichtet, so dass gute Voraussetzungen für die Gewinnung erneuerbarer Energie bestehen. Es ist davon auszugehen, dass die neu errichteten Wohnhäuser dem Stand der Technik hinsichtlich des Wärmeschutzes entsprechen, so dass die Voraussetzungen für die effiziente Energienutzung gegeben sind.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Abgesehen vom Landschaftsplan (siehe allgemeine Begründung) sind keine derartigen Pläne bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung

zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Trifft für das Plangebiet nicht zu.

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander

Die Schutzgüter untereinander unterliegen Wechselwirkungen. Der Boden als Wasserleiter und -speicher bietet die Grundlage für das Leben von Pflanzen und Tieren. Pflanzen haben einen Einfluss auf den Wasserhaushalt, das Klima, die Tierwelt, das Landschaftsbild und das Wohlbefinden der Menschen. Der Mensch beeinflusst mit seinem Verhalten alle anderen Schutzgüter. Der Eingriff in eines der Schutzgüter kann Folgen für das Gleichgewicht der Güter untereinander haben. Grundsätzlich ist jedoch in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass die Eingriffe bereits vor dem Planverfahren zulässig waren. Die mit dieser Planung begründeten Eingriffe sind damit nicht erheblich.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Diese Prognose erübrigt sich, da die Planung bereits rechtskräftig ist und die Eingriffe in Natur und Umwelt ohnehin zulässig sind. Mit der Planänderung werden lediglich Details an der Planung verändert, die sich aber eingriffsmindernd auswirken, weil weniger Flächen versiegelt werden als ursprünglich geplant.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich sind unter dem Gliederungspunkt 2.1 zu den einzelnen Schutzgütern bereits aufgeführt.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Eine Alternative zu dieser Planänderung gibt es nicht. Ausgehend vom geltenden Plan werden die möglichen Auswirkungen reduziert, so dass sie sich positiv auf die Schutzgüter auswirkt.

Im übrigen wird auf § 1a Abs. 3 BauGB verwiesen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Am Fließ“ war die Bebauung mit Einfamilienhäusern bereits seit 2006 zulässig.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage des vorhandenen Landschaftsrahmenplanes und einer Inaugenscheinnahme vor Ort, eine gesonderte Erhebung oder spezielle Untersuchungen wurden nicht durchgeführt; insofern sind auch keine technischen Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung des Planes

Grundsätzlich sind Umweltauswirkungen nicht auf diese Planänderung zurückzuführen. Die möglichen Auswirkungen des rechtsverbindlichen Planes werden mit der Änderung reduziert. Sofern die Auswirkungen erheblich sind, wird ihnen durch entsprechende Festsetzungen (Lärmschutzwall, Begrünung) begegnet. Dies wird im Zuge der Planumsetzung beobachtet und ggf. durch die zuständigen Behörden ausgewertet.

3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Am Fließ“ wurde 2006 durch die damals noch selbstständige Gemeinde Schachdorf Ströbeck in Kraft gesetzt. Dieses Planänderungsverfahren stellt insofern keinen

neuen Eingriff in die Umwelt ein, da alle Vorhaben bereits ohne diese Planung zulässig sind. Um eine Verschlechterung des Zustandes zu vermeiden, werden alle Festsetzungen zum Ausgleich beibehalten. Im Übrigen verringert sich der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Reduzierung der versiegelten Verkehrsfläche.

Gegenüber dem derzeitigen Status sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.