

Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan „Heidestraße II“ der Gemeinde Lostau, Ortschaft Lostau

Planfassung

Oktober 2013

**Planverfasser:
Dipl.-Ing. D. Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser**

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Einleitung	1
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2. Durchführung der Umweltprüfung	2
1.3. Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	2
1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	5
1.5. Rechtliche Grundlagen	6
2.0. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	7
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die erheblich beeinflusst werden	7
2.1.1. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	7
2.1.2. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen	11
2.1.3. Untersuchung der betroffenen Schutzgüter	11
Bestandsaufnahme des Umweltzustands im Geltungsbereich	
Fotodokumentation	
Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotope	
2.1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	17
2.1.5. Fachplanungen	17
2.1.6. Naturschutzrechtliche Planungen	17
2.1.7. Schutzgut Mensch	18
2.1.8. Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.1.9. Schutzgut Boden	21
2.1.10. Schutzgut Wasser	23
2.1.11. Schutzgut Luft und Klima	24
2.1.12. Schutzgut Landschaft	25
2.1.13. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.2. Zusammengefasste Umweltauswirkung	27
3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	29
4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
5.0. Zusätzlichen Angaben	32
5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung- Technische Verfahren	32
5.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Umweltmonitoring)	32
6.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
 Anlage 1 Eingriffsregelung	

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Heidestraße II“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1, 2) BauNVO festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die Grundlagen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Planbereich eine Bebauung zu ermöglichen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, dienen aber der Zugänglichkeit des Grundstücks im Geltungsbereich.

Zweck der Planung ist die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen, wie der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht, um die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen.

1.2 Durchführung der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung des Planvorhabens erfolgte in der Phase der Ausarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan. Auf der Grundlage von § 17 UVPG wurde dabei zunächst geprüft, ob das städtebauliche Planvorhaben unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zu einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz fällt. Das Vorhaben ist nach Nr. 18.7.2 zu beurteilen.

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 7.245 m² liegt die zulässige überbaubare Grundfläche deutlich unter 20.000 m². Es besteht daraus die Verpflichtung zur allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Im vorliegenden Planungsfall hat sich die Gemeinde Möser als Träger der Bauleitplanung für eine standort- und sachbezogene Eingrenzung und Differenzierung der inhaltlichen Ausarbeitung entschieden.

Die Bewertung geht nicht von einem weitgehend unbeeinträchtigten Zustand der Umwelt aus, sondern legt jenen Zustand von Natur und Landschaft zugrunde, der in der Folge der bisherigen Nicht-Nutzung des Gebietes entstanden ist.

Hier entwickelten sich am Rande der Siedlungen auf der nicht gepflegten Fläche Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall.

Das planbetroffene, unbebaute Flurstück hat eine Gesamtfläche von ca. 7.245 m². Nach Ausweisung des Planentwurfes soll Planungsrecht für max. zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden auf einer ausgewiesenen Baufläche (WA) von ca. 1.500 m² geschaffen werden.

Außerhalb des Baufeldes sollen die Grünflächen bzw. die Baumstandorte /Hecken erhalten bleiben.

1.3. Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Möser, im OT Lostau.

Weitere Ortsteile sind:

Möser
Hohenwarthe
Körbelitz
Schermen
Pietzpuhl

Umweltbericht
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Stadt Möckern	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Biederitz	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Stadt Magdeburg	

Der OT Lostau hat eine Fläche von 14,92 km² und ca. 1.930 Einwohner.

Die Funktionen des OT Lostau sind:

Wohnen, Klinikstandort, Pflegebetreuung,
Landwirtschaft,
Handel und Gewerbe,
Freizeit und Erholung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lostau und umfasst das Flurstück:

289/93

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege:

Im Norden durch die Heidestraße,

im Osten und Süden durch das Flurstück 93/5, Wald,

im Westen durch die Flurstücke 323/94 und 325/94, Einfamilienhaus mit Hausgarten bzw. Bebauungsplangebiet „Heidestraße“.

Umweltbericht
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Der Planbereich besteht aus insgesamt einem Flurstück
Der Planbereich beträgt 7.245 m²
Das Baufeld beträgt 1.500 m²

Darstellung des Plangebietes



1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Vorschriften des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen.

Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

Der Entwurf des Umweltberichtes wurde nach Prüfung durch die Umweltbehörde des Landkreises im Rahmen der Trägerbeteiligung berichtigt und ergänzt.

Die Empfehlungen des Umweltberichtes werden nachfolgend durch gemeindliche Abwägung in den Bebauungsplan übernommen (§ 1a Abs.3 BauGB).

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verbunden. Der Bau eines Einfamilienhauses zieht Veränderungen der Nutzung der Grundflächen nach sich.

Gemäß § 15 Abs. 1 BnatSchG ist der Eingriffsverursacher verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 15 Abs. 2 BnatSchG ist der Eingriffsverursacher weiterhin verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Für die Bebauung wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die geeignet sind die beeinträchtigten und verlorengegangenen Funktionen des Naturhaushaltes in angemessener Art und Weise sowie zeitnah zu kompensieren.

Zur Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen wurde die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), (RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, Nr. 42.2-22302/2) berücksichtigt.

1.5. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569),

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 21.01.2013 BGBl. I S. 95;

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. Des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685); geändert durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)],

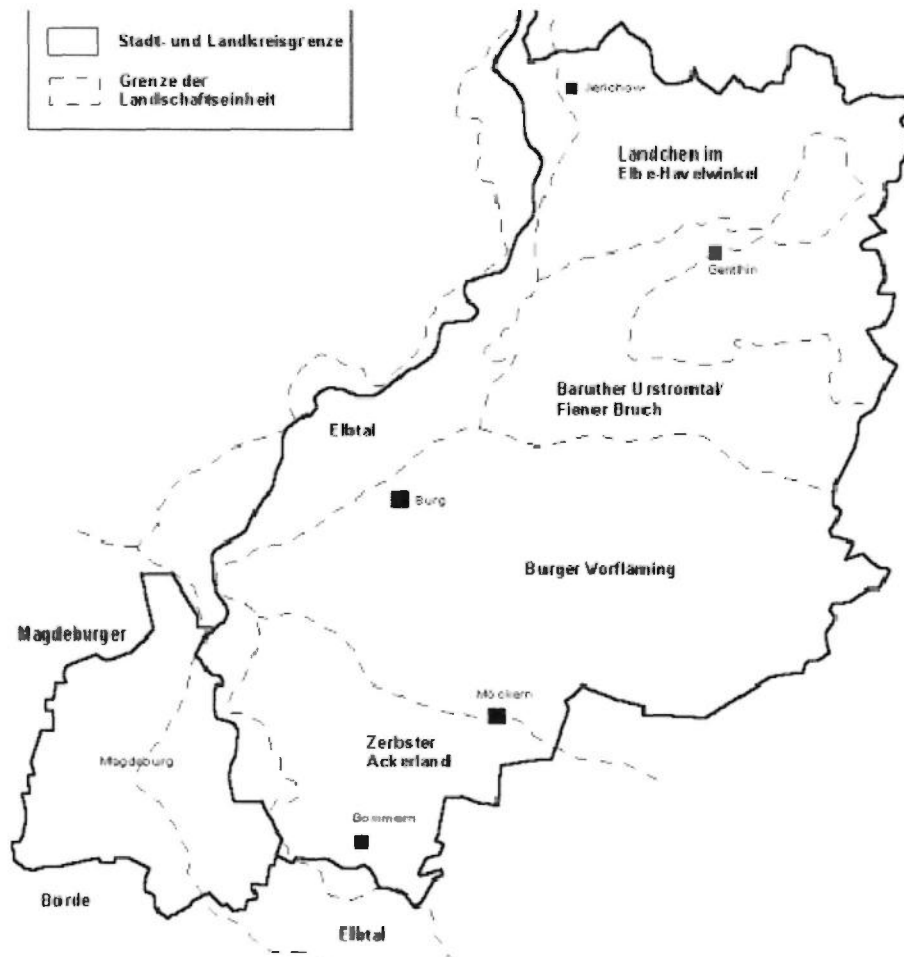
2.0. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Naturräumliche Gliederung des Landkreises Jerichower Land

- Elbtal (Talauen und Niederungslandschaften)
- Ländchen im Elbe-Havelwinkel (Landschaften am Südrand des Tieflandes - Südlicher Landrücken)
- Baruther Urstromtal / Fiener Bruch (Talauen und Niederungslandschaften)
- Burger Vorflämung (Landschaften am Südrand des Tieflandes - Südlicher Landrücken)
- Zerbster Ackerland (Ackerebenen)



Entsprechend des Landschaftsprogramms Sachsen-Anhalt gehört der Planungsraum zur Landschaftseinheit Elbtalaue und Burger Vorfläming.

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosysteme des Tangermünder Elbtals

Biototyp	vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig	besonders schutz- und s entwicklungsbedürftig	schutzbedürftig, und entwicklungs bedürftig
Wälder und gebüsche	Weichholzauenwälder		Weidengebüsche an Fließ- und Standgewässern
Gewässer	Altarme der Elbe, Flutrinnen	Fließe	
Feuchtgrünland Sümpfe	Röhrichte und Seggenrieder	seggen- und binsen- reiche Nasswiesen Feuchtwiesen	
Sonstige Biotope	ackerwildkrautreiche Auenäcker		dörfliche Ruderalfluren

Im Tangermünder Elbetal sind folgende, nach § 22 NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellte Biotope bemerkenswert:

Röhrichte,
seggenreiche Nasswiesen,
Kleingewässer,
temporäre Flutrinnen,
Kopfbäumgruppen.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind zusätzlich:

1. temporäre Flutrinnen in Überschwemmungsgebieten und Auen,
2. hochstaudenreiche Nasswiesen,
3. planar-kolline Frischwiesen,
4. naturnahe Bergwiesen,
5. Halbtrockenrasen,
6. natürliche Höhlen, aufgelassene Stollen und Steinbrüche,
7. Streuobstwiesen,
8. Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen sowie
9. Reihen von Kopfbäumen.

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosysteme des Burger Vorfläming

Der Burger Vorfläming ist ein während der letzten Eiszeit entstandener Höhenrücken, eine flachwellig- ebene Grundmoränenlandschaft. Die im Untergrund befindlichen Grundmoränen der Elsterkaltzeit sind großflächig durch wechselkaltzeitliche Talsande überdeckt. Morphologisch stellt der Burger Vorfläming eine Terrassenlandschaft dar, die von den Muldentälern der Ihle und der Beeke durchzogen sind.

Biotoptyp:	Wälder und Gebüsche
vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig:	Erlenbruchwälder, Birkenbruchwälder
besonders schutz- und entwicklungsbedürftig:	Stieleichen-Hainbuchenwälder Stieleichen- Buchenwälder basen- armer Standorte Erlen-Eschenwälder
schutzbedürftig, z.T. auch entwicklungsbedürftig	gestörte Kiefern-Eichenwälder in militärischen Übungsgebieten
Biotoptyp:	Moore
vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig:	Quellmoore
Gewässer	kalkarme Quellfluren
Biotoptyp	Feuchtgrünland und Sümpfe
vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig	
besonders schutz- und entwicklungsbedürftig	Nasswiesen, Feuchtwiesen, Pfeifengras- Streuwiesen, Sandtrockenrasen, Zwergstrauchheiden
sonstige Biotoptyp	dörfliche Ruderalfluren, Sandäcker

Im Burger Vorfläming sind folgende, im § 22 des NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellt
Quellmoore,
Röhrichte,
seggenreiche Nasswiesen,
Zwergstrauchheiden,
Sandtrockenrasen,
Bruchwälder.

städtebauliche Bedingungen:

Lostau liegt nahe der Bundesstraße B 1, nordöstlich von Magdeburg.

Durch den OT Lostau führt die Kreisstraße K 1216 von der B 1 kommend nach Hohenwarthe, Niegripp, Burg.

Lostau ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Zuwachs- Külzauer Forst“ und wird tangiert von einem alten Elbarm.

Lostau liegt im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg, die sowohl über die Autobahn A 2 wie auch über die Bundesstraße B 1 nach 15 Kilometern erreicht wird. Die Kreisstadt Burg ist etwa gleich weit entfernt.

Westlich des Ortes fließt die Elbe, deren Altarme bis unmittelbar an den Ortsteil Altlostau heranreichen. Hier mündet auch der von Süden kommende „Umflutkanal“ in die Elbe, der Magdeburg vor Hochwasser schützt.

Nördlich des Ortes erhebt sich der 76 Meter hohe „Weinberg“, von dem ein weiter Blick über das Elbtal, die Börde und den Fläming möglich ist.

Teile der Gemarkung Lostau befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“ und im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe nördlich von Magdeburg.

Lostau lebt auch von den angrenzenden Waldgebieten, die sich bis in die Privatgrundstücke hineinziehen. Hierbei handelt es sich um Nadel- und Nadel-Mischwälder.

Lostau befindet sich gem. den Festlegungen des REP MD im Ordnungsraum. In Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Ort sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Einige größere Mehrfamilienhäuser findet man im östlichen Bereich des Ortes.

Die Wohnnutzung ist über die gesamte Ortschaft ausgebreitet.

Der Ort ist traditionell landwirtschaftlich geprägt.

Im Ortskern ist die ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudenutzung eng mit dem Wohnen verbunden. Die Scheunen und Ställe werden heute in unterschiedlicher Weise genutzt.

Gewerbliche Nutzung findet man vorwiegend im Ortskern.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum: Magdeburg

Mittelzentrum: Burg

2.1.2. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Die Fläche des Geltungsbereiches ist momentan ungenutztes aufgelassenes ehemals gärtnerisch genutztes Gartenland.

Das städtebauliche Ziel von Lostau gibt der Flächennutzungsplanung vor.

Hier ist die Fläche als Baufläche – gemischte Baufläche - dargestellt.

Auf dem Flurstück soll also eine Bebauung errichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen öffentlichen Straße „Heidestraße“.

Die vorhandene Trinkwasserversorgung des Flurstücks erfolgt über die Heidestraße über das öffentliche Trinkwassernetz der „Heidewasser“ GmbH.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wolmirstedter Wasser -und Abwasserverband (WWAZ) über das vorhandene Abwassernetz.

Da die Erschließung vorhanden ist und der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, gibt es für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

2.1.3. Untersuchung der betroffenen Schutzgüter

Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Das geplante Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand des bebauten Ortes Lostau. Das Plangebiet ist in der kommunalen Planung als Baufläche vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.245 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lostau und umfasst das Flurstück: 289/93.

Der Geltungsbereich ist unbebaut, lediglich im hinteren Bereich befindet sich eine kleine Ruine (ehem. Grundwasserpumpstation).

Inzwischen ist die Fläche des Geltungsbereiches ungenutztes aufgelassenes ehemals gärtnerisch genutztes Gartenland, devastiertes Grünland, mäßig verbuscht. Gehölzbereiche, straßenbegleitende Strauch– Hecken und Strauch– Baum – Heckenbereiche mit Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall sind vorhanden. Stauden und Gräser sowie aufkommende Gehölze sind am Standort anzusprechen. Bei den aufkommenden Gehölzen handelt es sich entweder um typische Anzeiger für ruderale Standorte (Schwarzer Holunder, Eschenblättriger Ahorn) bzw. um Sämlinge bzw. Schösslinge von Obst- und Ziergehölzen

Fotodokumentation



Die Darstellung zeigt die nördliche und östliche Begrenzung des Planbereiches

Der Baumstandort in der Darstellung rechts (östliche Begrenzung des Planbereiches) liegt innerhalb des Planbereiches. Der dahinter liegende Waldrand liegt außerhalb des Planbereiches.

Der Strauch– Baum – Heckenbereich Mitte Hintergrund liegt innerhalb des Planbereiches, der alleenartige Baumbereich (Robinien) dahinter befindet sich außerhalb des Planbereiches.

Nördlicher Planbereich



Der Strauch– Baum – Heckenbereich Mitte Hintergrund ist straßenbegleitend und liegt innerhalb des Planbereiches, der alleenartige Baumbereich (Robinien) dahinter befindet sich außerhalb des Planbereiches.

Hinter dem Baumbereich schließt sich das Wohngebiet „Burgenser Weg“ von LOSTAU an.

Östliche Begrenzung des Planbereiches



Hier befinden sich am Rande der Siedlungen auf der nicht gepflegten Fläche Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall.

Nördliche Begrenzung des Planbereiches



Hier befindet sich straßenbegleitend eine Strauch – Hecke.

Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotope:

Ifd. Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche (m²)
1	BW	bebaute Flächen	10
2	VWA	unbefestigte Flächen, Weg (ca.3x70m)	210
3	HEC	Baumgruppen (ca. 10 Birken u. Waldrandgehölz)	700
4.	HEC	Baumgruppe (Robinien, Birke, Kiefer)	900
5.	HHa	Strauchhecke (Str. begl.)	100
6.	AG.	Reste ehemaligen Gartenbaues	1.000
7	GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	4.325
Gesamtfläche:			7.245 m²

2.1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gemeinde Lostau wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und zählt deshalb zum ländlichen Raum.

Folgende Festlegungen sind im Regionalen Entwicklungsplan getroffen:

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung für die Planungsregion
Nr. 3. Lostau/Hohenwarthe - Külzauer Forst

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
Nr. 12. Bereich des Wartenberges

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung
Gebiete, in denen der Neubegründung von Waldbeständen oder der Wiederaufforstung zur Erhöhung des Waldanteils aufgrund der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes eine besondere Bedeutung zugemessen wird.
Nr. 12. Bereiche zwischen Körbelitz und Lostau

2.1.5. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

2.1.6. Naturschutzrechtliche Planungen

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle – Külzauer Forst“ umschließt in einer Entfernung von ca. 450 m das Plangebiet. Dieses Schutzgebiet wird jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit des o. g. Vorhabens und dementsprechend auch ausreichender Entfernung nicht durch dieses beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind von dem o. g. Vorhaben nicht betroffen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gemäß §§ 1, 50 Bundes. Immissionsschutzgesetz (BImSchG i.d.F. vom 26.09.2002 Jg. 2002 Teil I Nr. 71 S. 3830) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist, unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit erforderlich sollte der Ausgleich zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen mit dem Bebauungsplan abschließend geregelt werden.

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Durch die geplante Bebauung werden kaum zusätzliche Verkehrs- und Lärmimmissionen entstehen.

Optische Wirkungen auf Siedlungsflächen werden aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes, am Ortsrand, nicht auftreten.

Auch die gesundheitliche Wirkung und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um ein kleines allgemeines Wohngebiet handelt, in dem mit keinen gesundheitsgefährdeten Stoffen gearbeitet wird. Die Wirkungen beschränken sich ausschließlich auf die Erholungsfunktion der Landschaft.

baubedingte Auswirkungen

Schadstoff- und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr. Die Zufahrt zur Vorhabenfläche erfolgt über die Heidestraße.

Durch den Baubetrieb wird sich der Verkehr nicht messbar verändern. Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

anlagebedingte Auswirkungen

Die Folgen von Bauwerken und Freiflächen für die Schutzgüter Klima-Luft und Landschaftsbild-Erholung, die im Sinne von Wechselwirkungen mittelbar auch Konsequenzen für das Schutzgut Mensch haben, werden im Zusammenhang mit den genannten Schutzgütern behandelt.

betriebsbedingte Auswirkungen

Schadstoff- und Schallemission durch Verkehr

Die Zufahrt zur Vorhabenfläche erfolgt über die Heidestraße.

Durch weitere Pkws wird sich der Verkehr nicht messbar verändern.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig.

Aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden Wohngebiete weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine Empfindlichkeit aus.

2.1.8. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für Pflanzen und Tiere von Bedeutung sind die brachliegenden Wiesenflächen und Waldsäume.

Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Vorhabens sind weiterhin:

Verlust von Grünlandstandorten durch Überbauung,

Säugetiere

Das Planungsgebiet ist einzuordnen als Bereich mit geringem Wert für Säuger. Es ist fast ausschließlich mit dem Auftreten weniger, weit verbreiteter Arten zu rechnen (Feld- Haus und Wühlmaus, Fuchs), die die Untersuchungsfläche besiedeln bzw. als Wanderfläche zwischen Teillebensräumen benutzen. Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten sind daher in diesem Bereich nicht zu erwarten. Bei Begehungen wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen gefunden.

Vögel

Zur örtlichen Erfassung wurde im Monat Mai eine Begehung durchgeführt. Die Begehungsdauer betrug ca. 1,5 Stunden.

Es ist mit dem Auftreten einiger, weit verbreiteter Arten zu rechnen, die auch in den umgebenden Gärten vorkommen (Amsel, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rotkehlchen, Goldammer, Star). Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Die Baumbestände bieten Brutplätze, Nahrungsbiotope, Singwarten und Deckungsbereiche für die o. g. Vögel.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit konnten mehrere Brutvögel, wie Rotkehlchen, Goldammer, Blaumeise festgestellt werden, weiterhin wurden je ein Paar von Haussperling und der Hausrotschwanz mehrfach festgestellt.

Alle Brutvorkommen befinden sich am Rande des Plangebietes zu den Nachbargärten und am Waldrand.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der betreffenden Bruthabitate durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist teilweise als Nahrungshabitat für die am Rande und in der näheren Umgebung nachgewiesenen und brütenden Arten zu bewerten.

Die relevanten, in der Umgebung sich befindenden Arten werden aber, entsprechend der Erfahrungen, das Gebiet auch nach der Bebauung gleichermaßen nutzen.

Reptilien

Potentiell ist entsprechend der Habitatsstruktur im insbesondere am Rand des Plangebietes befindlichen Waldrandbereich mit dem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Darüber hinaus kommt auch ein Vorkommen der Waldeidechse in Betracht.

Als wesentliche Wirkungen im Zuge des Bebauungsplanes waren der mit dem Flächenverbrauch verbundene dauerhafte Entzug von Lebensräumen und Biototypen zu untersuchen.

Bei den verlorengehenden Biotopen mit insgesamt 1.500 m² handelt es sich fast ausschließlich um Grasflächen. Weiterhin gehen kleinere Einzelgehölze, mittlerer Wertigkeit verloren.

Zur örtlichen Erfassung wurde im Monat Mai eine Begehung durchgeführt. Die Begehungsdauer betrug ca. 1,5 Stunden. Geländeelemente, die als potentielle Sonnenbadeplätze einzustufen sind, wurden zielgerichtet abgesucht. Es ergaben sich Einzelbeobachtungen am Waldrand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten, ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich eine kleine Population der Zauneidechse vorhanden ist.

Durch das Vorhaben selbst ist eine Beeinträchtigung des Vorkommens jedoch nicht zu erwarten.

Von dem Einfamilienhaus selbst gehen keine Auswirkungen aus, die zur Beeinträchtigung des Lebensraumes der Zauneidechse führen kann. Technologisch gibt es kein Erfordernis für Eingriffe über die unmittelbaren Bauflächen hinaus auf benachbarte Grundstücksflächen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorkommen von streng geschützten Arten oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bekannt sind, kann auch deren erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Für europäische Vogelarten können erhebliche Beeinträchtigungen aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

Die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung von Nestern und Eiern ist nach Naturschutzrecht (§ 42 BNatSchG) verboten und kann dadurch ausgeschlossen werden

Baumaßnahmen, Fäll- und Rodungsarbeiten oder ähnliches finden außerhalb der Brutzeit statt.

Mögliche Störungen insbesondere während der Brut- und Aufzuchszeit können sich bei den zu erwartenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten nicht erheblich auf die Zielsetzung der Vogelschutzrichtlinie auswirken.

Für Brutvögel wichtige Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan als Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan und grünordnerische Festsetzung).

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind gleichfalls nicht zu erwarten, weil die vorkommenden Arten keine spezifischen Lebensraumsprüche haben. Bei einem Verlust von Teillebensräumen sind ausreichend Ausweichhabitate vorhanden. Der Verlust des Gesamtlebensraumes ist aufgrund der Wirkfaktoren nicht zu erwarten.

2.1.9. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit wird hinsichtlich ihrer Produktionsfunktion, ihrer potentiellen Lebensraumfunktion und ihrer Speicher- und Reglerfunktion beurteilt.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen ist überwiegend gering, Es erfolgt der Verlust von Böden mit eingeschränkter landbaulicher Nutzungseignung Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von weitgehend natürlich gelagerten Böden durch Umwandlung in Wohnbaufläche

Bewertung:

Die Böden werden durch die Anlage von Fahrbahn-, Stellplatz- und Gebäudeflächen versiegelt und dauerhaft beseitigt.

Baubedingte Auswirkungen

Es erfolgt die Flächeninanspruchnahme mit Bodenumlagerung und –verdichtung durch Baustelleneinrichtung und Lagerplätze. Die mit dem Vorhaben verbundene Umlagerung und Verdichtung der Böden führt zu Veränderungen der bodenphysikalischen Eigenschaften. Dadurch verschlechtert sich insbesondere die Eignung der Böden als Standort für Kulturpflanzen sowie zur Filterung und Pufferung von Schadstoffen (Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe).

Bei den beschriebenen Auswirkungen handelt es sich um nachteilige Umweltauswirkungen, die jedoch bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich sind.

Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr:

Durch den Baubetrieb werden sich die Wirkungen des Verkehrs nicht messbar verändern. Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Verloren gehen Böden, die keine hohe Bedeutung und eine mittlere Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzen. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten; Anlage von Wegen, Plätzen und Zufahrten erfolgt in teilversiegelter Bauweise.

Die Versiegelungen können vollständig durch die Maßnahme M 1 bis M 3 kompensiert werden

Altlastenverdachtsflächen im Planbereich sind nicht bekannt.

2.1.10. Schutzgut Wasser

Grund- und Oberflächenwasser sind die Hauptbestandteile des natürlichen Wasserkreislaufes auf der Erde.

Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde ausfüllt und sich unter dem Einfluss der Schwerkraft bewegt.

Der Begriff Oberflächenwasser umfasst alle fließenden und stehenden Gewässer und das Niederschlagswasser der Erdoberfläche.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Grundwasser

Gemäß der Darstellungen im Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Möser hat der Standort ein ungespanntes Grundwasser in Lockergestein (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %) mit einem Flurabstand von <2 bis 5 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die ökologische Grundwasserfunktion.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung entstehen in Bereichen mit vollständiger Oberflächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers.

Mit der Bebauung im Plangebiet erfolgt eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Durch die weitere Versiegelung fließt das Oberflächenwasser ab, die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu erwarten.

Maßnahmen:

Dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser durch Anlage von Versickerungsmulden auf den Grundstücken.

Wechselwirkungen :

Die Wirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser, insbesondere auf das Grundwasser, steht in engem Zusammenhang mit den Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden. Die Veränderung von Böden (Auf- und Abtrag), die Versiegelung von Böden und der mögliche Eintrag von Schadstoffen in die Böden können Wirkungen auch auf das Schutzgut Wasser zeigen.

baubedingte Auswirkungen

Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr

Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb sind durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen. Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig. Es sind keine Maßnahmen erforderlich

Flächenversiegelung und –umwandlung mit Veränderung des Abflussgeschehens und der Grundwasserneubildungsrate

Das, auf den geplanten Stellflächen-, Dach und sonstigen befestigten Flächen, anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Anfallende Nähr- und Schadstoffe aus der Nutzung versiegelter und überbauter Flächen, wie Reifen- und Straßenabrieb oder aus der Luft (Stickoxide, Stäube), können durch das Oberflächenwasser abgespült werden.

Bei den beschriebenen Auswirkungen handelt es sich um nachteilige Umweltauswirkungen, die jedoch bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich sind.

2.1.11. Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen und der allgemeinen Erwärmung ist eine abnehmende Luftzirkulation zu erwarten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der atlantischen und kontinentalen Klimazone Deutschlands und wird durch folgende phänologische Werte gekennzeichnet:

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Siedlungsrand. Das Plangebiet besitzt durch die Lage im Grenzbereich zwischen Offenlandflächen und dem Waldgebiet, östlich des Plangebietes, ein ausgeglichenes Standortklima.

Angesichts der vorherrschenden Windrichtung besitzt dieser Standort keine besondere Bedeutung für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Siedlungsrand. Das Plangebiet besitzt durch die Lage im Grenzbereich zwischen Offenlandflächen und dem Waldgebiet, östlich des Plangebietes, ein ausgeglichenes Standortklima.

Angesichts der vorherrschenden Windrichtung besitzt dieser Standort keine besondere Bedeutung für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Baubedingte Auswirkungen

Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr

Die Zufahrt zur Vorhabenfläche erfolgt über die Heidestraße.

Durch den Baubetrieb werden sich der Verkehr und damit die Emissionen nicht messbar verändern. Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Jahresmitteltemperatur 8,6 ° C

Jährliche Sonnenscheindauer 1.561 Std.

Zahl der Frosttage 72 Tage

Zahl der Sonnentage im Jahr 43,5 Tage > 25 ° C

Mittlere Zahl der Nebeltage 48,4 Tage

Wärmster Monat Juli – 18,1 ° C

Kältester Monat Februar – 0,2 ° C

Mittlerer Jahresniederschlag 500 mm

Trockenster Monat Februar 29 mm

Nassester Monat August 56 mm

Mittlere Windgeschwindigkeit 3 m/s

Hauptwindrichtung Süd-West bis West

2.1.12. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist am Rande der bebauten Ortslage gelegen.

Im Allgemeinen geht keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von einem zusätzlichen Vorhaben aus, wenn der optische Eindruck bereits durch bauliche Strukturen beherrscht ist, also aus ästhetischer Sicht eine Vorbelastung zu konstatieren ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes treten auf, wenn ein Vorhaben wichtige Sichtbeziehungen unterbricht oder beeinträchtigt, wenn sich ein Vorhaben in seiner Gestalt und Farbe von Baukörpern nicht in die natürliche Umgebung einfügt, wenn durch ein Vorhaben natürliche landschaftsbildprägende Elemente und Strukturen beseitigt werden können (Gehölze, Geländestrukturen usw.), wenn in eine Landschaft technische Elemente (Baukörper) eingebracht werden, die aufgrund ihrer Dimensionen vorherrschende Maßstäbe deutlich übertreffen,

wenn eine Landschaft mit überdurchschnittlicher Ruhe für ein Vorhaben, das in der Betriebsphase mit Lärmemissionen verbunden sein kann, in Anspruch genommen wird,
wenn ein Vorhaben landschaftsprägende Teile auf Dauer vernichtet,
wenn ein Vorhaben den Typ der Landschaft verändert oder verloren gehen lässt.

Fazit:

Die genannten Punkte sind für den Bau eines Einfamilienhauses nicht relevant.

Maßnahmen zu einer allgemeinen Verbesserung des Landschaftsbildes sind die Bereicherung der Landschaft mit Gehölzstrukturen mit bewusster Anknüpfung an die Eigenart der Landschaft.

Eine Beeinträchtigung durch die geringe Bebauung ist also nicht erkennbar.

2.1.13. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstiger Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet erkennbar nicht vorhanden.

2.2. Zusammengefasste Umweltauswirkung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer begrenzten Bebauungsmöglichkeit.

Tiere/Pflanzen

Für die Tiere und Pflanzen ergeben sich unvermeidbare Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen sowie die Störung von funktionalen Zusammenhängen. Sie können durch den Erhalt von Bäumen und Gehölzen sowie die Pflanzung von Bäumen reduziert werden.

Boden

Die Eingriffe in den Boden werden durch die Minimierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge geringfügig gemindert. Es verbleibt ein unvermeidbarer Verlust von Boden mit überwiegend leistungsfähigen Bodenfunktionen für die zu bebauende Fläche.

Wasser

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist unvermeidbar.

Auf die Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser können folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden:

Reduzierung der Oberflächenversiegelung,
Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung,
Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen von Flächen,
das unverschmutzte Oberflächenwasser ist von den Dachflächen und Wegen der Grundstücke in den Vegetationsflächen zu versickern,
Wasserdurchlässige Befestigungen der Wege und Plätze sind anzuwenden,

Eine Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen (Trennwirkung) findet nicht statt.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung westlich und nördlich des Standortes, sowie der zukünftigen Bebauung B-Plangebiet „Grabenbruch“, ist eine Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes durch Neubebauung nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und der lufthygienischen Situation erfolgt kaum.

Eine Beeinträchtigung von Denkmälern, von kulturhistorischen bedeutsamen Landschaftselementen erfolgt nicht.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Umweltbericht
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und bewertet:

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Beeinträchtigung
Mensch	Beeinträchtigung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm	-
Tiere u. Pflanzen	Verlust von Grünland- und Gehölzhabitaten	xx
Boden	Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung der Fläche von 1500 m ² . Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	xx
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	x
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	x
Landschaft	Eine Verschlechterung des Landschafts- und Ortsbildes im Ortsrandbereich erfolgt nicht.	-
Kultur- + Sachgüter	Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden	-

- nicht beeinträchtigt
x beeinträchtigt
xx erheblich beeinträchtigt

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Die liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Festsetzungen zur Ersatzpflanzung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter, wie Pflanzen und Tiere, ein Ausgleich erzielt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung

Die Entwicklung des Bereiches würde auf eine Bestandssicherung beschränkt sein. Die bisherigen Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall würden zunehmen.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplans im Wesentlichen durch alternative Plankonzepte erreichen. Im Planverfahren wurde der Bebauungsplan in Hinblick auf folgende Vermeidungsmaßnahmen angepasst:

Rodungs- und Erdarbeiten

Rodungs- und Erdarbeiten z.B. Baufeldfreimachung, sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit und Setzzeit) zu begrenzen, um den Schutz der wild lebenden Tiere und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

Versiegelung

Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze u.a.) sollen mit einem versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Material versehen werden.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

Bei den gesamten Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig. Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen.

Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten

Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) umgehend unter der Telefonnummer 03921 949-7304 bzw. -7395 zu benachrichtigen und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u. a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, des Weiteren Fledermäuse, Bilche und Hornissen.

Minderung der Eingriffe in den Boden durch Festsetzungen, Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens

Für Zufahrten und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades. Es erfolgt die Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern, sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

Flächensparendes Bauen

Es soll eine Minimierung der Erschließungsflächen durch Konzentration der Stellplätze oder Garagen nahe der Heidestraße erfolgen.

Es werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Für die Gehölze ist Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult zu verwenden. Bäume sind mit einem Stammumfang 12 –14 cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 60/100 zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind in jeweils zwei Pfählen einzubinden. Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen.

Es wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.) von 5 Jahren festgesetzt.

Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Auch für die nachgepflanzten Gehölze gilt die 5 jährige Entwicklungspflege.

Es werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgelegt.

Die im Plan festgesetzten Flächen beinhalten die Erhaltung des hier vorhandenen Baumbestandes.

Zu ersetzende Gehölze

Die zu erhaltenden Gehölze sind im Falle ihres Abganges durch Pflanzungen gleichartiger Gehölze zu ersetzen.

5.0. Zusätzliche Angaben

5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung- Technische Verfahren

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

5.2. Überwachung (Umweltmonitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Art und Umfang der Überwachung legt die Gemeinde bei der Aufstellung des Bauleitplans fest. Bei der Planung gibt es keine unsichere Prognose hinsichtlich eventueller erheblicher (bau- oder betriebsbedingter) Umweltauswirkungen, daher kann auf ein Umweltmonitoring verzichtet werden.

6.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heidestraße II“ umfasst einen Abschnitt eines bereits durch vorherige Bebauung entlang der Heidestraße bebauten Ortsrandbereiches von Lostau.

Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, wie zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen und weiterhin zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen durch die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser anzusehen.

Dem Planvorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Mischgebiet aus

Ein Landschaftsplan oder sonstiger Fachplan i.S.d. Naturschutzrechtes besteht für das Gebiet nicht.

Durch die Nichtinanspruchnahme geschützter bzw. ökologisch hochwertiger Biotope im Plangebiet und die ausschließliche Beschränkung der Bauflächenausweisung auf die unbestockten Flächen werden mit der Realisierung des Vorhabens insgesamt nur wenige nachteilige Veränderungen im Naturhaushalt entstehen.

Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen und der örtlichen Möglichkeiten zur Kompensation ergab, dass die durch das Planvorhaben ausgelöste Beeinträchtigung der Schutzgüter im Geltungsbereich des Planes ausgeglichen werden können.

Zum Ausgleich werden Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen getroffen. Der Eingriff kann mit den Festlegungen und Maßnahmen ausgeglichen werden.

Ein Umweltmonitoring i.S.d. § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gem. § 23-29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle- Külzauer Forst“ umschließt in ca. 450 m Entfernung das Plangebiet. Dieses Schutzgebiet wird jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und dementsprechend auch in ausreichender Entfernung voraussichtlich nicht durch dieses beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BnatSchG und § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Anlage 1

Eingriffsregelung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004.

Die Bewertung erfolgt dementsprechend auf Grundlage des Biotopwertes der jeweiligen Biotoptypen.

Es wird der flächenbezogene Biotopwert des Vorhabengebietes vor dem Eingriff dem Biotopwert nach Umsetzung des Vorhabens gegenübergestellt.

Für das Plangebiet ergibt sich folgender Ausgangswert:

Tabelle 1: Ist-Zustand der B-Plan-Fläche

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Biotopwert	WE
1	BW	bebaute Flächen	10	0	0
2	VWA	unbefestigte Flächen, Weg /ca. 3x70m)	210	6	1.260
3	HEC	Baumgruppen (ca. 10 Birken u. Waldrandgehölz)	700	20	14.000
4.	HEC	Baumgruppe (Robinien, Birke, Kiefer)	900	20	18.000
5.	HHa	Strauchhecke (Straß. begl.)	100	18	1.800
6.	AG.	Reste ehemaligen Gartenbaues	1.000	5	5.000
7	GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	4.325	6	25.950
Summe			7.245		66.010

Tabelle 2: geplanter Zustand der B-Plan Fläche

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Planwert	WE
1	BW	Baufeld- zu beb. Fläche	1.500	0	0
2	HEC	Baumgruppe (ca. 10 Birken und Waldrandgehölz), bleibt erh.	700	20	14.000
3	HEC	Baumgruppe (Robinien, Birke, Kiefer), bleibt erh.	900	20	18.000
4	HHA	Strauchhecke (Str.begl.) vorh.	50	18	900
5.	HHA	Strauchhecke, (Str.begl.)neu (M2)	50	14	700
6.	HHA	Strauchhecke, (westl.) neu (M2)	30	14	420
7.	HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überw. heim. Arten (M1)	150	16	2.400
8.	WRB	Waldrandgestaltung (nord-östl.) (M3)	175	20	3.500
9.	WRB	Waldrandgestaltung (süd-östl.) (M3)	175	20	3.500
10.	GSB, AKC	Scherrasen	3.515	7	24.605
Summe			7.245		68.025

Differenz: + 2.015 WE

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergeben sich + 2.015 WE.