

Umweltbericht

Bebauungsplan „Heidestraße“

Planfassung

**Planverfasser:
Planvision
Home Office Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser**

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Einleitung	1
1.1. Gebietsänderung	1
1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.4. Rechtliche Grundlagen	4
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.6. Kartengrundlage	5
1.7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.7.1. Raumordnung und Landesplanung	6
1.7.2. Fachplanungen	6
1.7.3. Naturschutzrechtliche Planungen	6
2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes	8
2.1. Größe des Planbereiches	8
2.2. Beschreibung des Umweltzustandes	8
2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	8
2.3.1. Schutzgut Mensch	8
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.3.3. Schutzgut Boden	9
2.3.4. Schutzgut Wasser	10
2.3.5. Schutzgut Luft und Klima	10
2.3.6. Schutzgut Landschaft	10
2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung	11
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung	12
2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
2.5.1. Planungs- und Maßnahmenkonzept	13
2.5.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
3.0. Zusätzliche Angaben	17
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	17
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Anlage

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1.0. Einleitung

1.1. Gebietsänderung

Die Gemeinde Lostau ist laut Gebietsänderungsvereinbarung ab 01.01.2010 Ortschaft der Einheitsgemeinde Möser.

In der Gebietsänderungsvereinbarung ist geregelt, dass die Bauleitplanung der Gemeinde übernommen und weitergeführt wird.

1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Die Ortschaft Lostau liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Einheitsgemeinde Möser an.

Weitere Ortschaften sind:

Möser
Lostau
Hohenwarthe
Körbelitz
Schermen
Pietzpuhl

Nachbarkommunen sind:

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

Die Ortschaft Lostau hat eine Fläche von 14,92 km² und ca. 1.930 Einwohner.

Die Funktionen der Ortschaft Lostau sind:
Wohnen, Klinikstandort, Pflegebetreuung,
Landwirtschaft,
Handel und Gewerbe,
Freizeit und Erholung.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

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

325/94

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege:

Im Norden durch die Heidestraße,

im Osten durch das Flurstück 289/93, Gartenland, Grünland, Acker,

im Süden durch das Flurstück 323/94, bebaut mit Hausgarten,

im Westen durch das Flurstück 324/94, bebaut mit Hausgarten.

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Entsprechend des Landschaftsprogramms Sachsen-Anhalt gehört der Planungsraum zur Landschaftseinheit „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 ist.

Die Ortschaft Lostau liegt nahe der Bundesstraße B 1, nord-östlich von Magdeburg. Durch die Gemeinde Lostau führt die Kreisstraße 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 weiterer 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.

Der Ort 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.

1.4. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Heidestraße“ wird auf der Grundlage

des Baugesetzbuches

Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl.I.S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeitigen Fassung,

der Baunutzungsverordnung

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

der Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 14. November 2007, BGBl. I S. 2873

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004)

der Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung,

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) gem. RdErl. v. 16.11.2004 veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Sachsen- Anhalt v. 27.12.2004.

aufgestellt.

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Das geplante Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rande des bebauten Ortes Lostau.

Der Planbereich beträgt ca. 1.250 m².

Das Grundstück kann direkt über die Heidestraße erschlossen werden.

1.6. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
 und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
 Gemarkung Lostau
 Flur 2

Stand der Planunterlage:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch LvermGeo LSA
am
Aktenzeichen

1.7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1.7.1. Raumordnung und Landesplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche ist nicht bebaut.

Die Verkehrsflächen sind als solche vorhanden.

Dem Ort Lostau wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Er zählt deshalb zum ländlichen Raum.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum: Magdeburg

Mittelzentrum: Burg

1.7.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

1.7.3. Naturschutzrechtliche Planungen

Die vorliegende Planung berührt kein Naturschutzgebiet im Sinne des § 31 NatSchG LSA oder besondere Schutzgebiete nach EU-Recht.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht berührt.

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.

Bewertung der Verträglichkeit:

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Aufgabe der Vorranggebiete ist u.a. die Sicherung der Arten- und Formenvielfalt einer von grundwasserbeeinflussten Wald- und Grünlandstandorten gekennzeichneten Kulturlandschaft und Bewahrung von naturnahen Ökosystemen der Nass- und Feuchtstandorte; Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Moordammkulturen.

Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Schutzgebiete findet durch den Bebauungsplan nicht statt.

Aufgrund dessen, dass die Planung lediglich die Randverdichtung der bereits bestehenden Bebauung bezweckt und keine Ausweitung in Richtung Schutzgebiete beinhaltet, sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

Eine erhebliche Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten bzw. eine erhebliche Störung der Arten findet nicht statt.

2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes

2.1. Größe des Planbereiches

Der Planbereich besteht aus insgesamt 1 Grundstück.

Der Planbereich beträgt ca. 1.250 m².

2.2. Beschreibung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 325/94

Das Plangebiet wird derzeit als Gartengrundstück genutzt.

Auf den Grundstücken befinden sich einzelner Baum- und Strauchbestand, Grünbereiche und sonstige Bepflanzungen, weiterhin Wegeflächen und Zufahrten.

2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

2.3.1. 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 den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung kaum Auswirkungen auf das Wohnen und auf visuelle Beeinträchtigungen, wie das Landschaftsbild und Barrierewirkung von Bedeutung.

Aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden Nutzungsart als Wohngebiet weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine Empfindlichkeit aus.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Plangebiet weist über den begrenzten Naturbereich wenig Lebensraum für die Tierwelt auf.

Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der begrenzten erweiterten Nutzung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering.

Im Plangebiet sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Naturschutzgesetzes vorhanden.

2.3.3. 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.

Der Zustand des Bodentyps und die Nutzungsform stellt sich durch den Bestand einer Gartenanlage mit einer teilweisen Versiegelung dar.

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.

Der Kulturboden geht durch die Tiefbau- und Hochbaumaßnahmen im Bereich der Baufelder verloren. Die Vegetationsschicht wird beseitigt. Es können ungehindert Schadstoffe bis in die tieferen Bodenschichten gelangen.

Altlastenverdachtsflächen im Planbereich sind nicht bekannt.

2.3.4. 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.

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 geringfügige 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.

2.3.5. 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.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist am Rande der bebauten Ortslage gelegen.

Eine Beeinträchtigung durch die geringe Bebauung ist nicht erkennbar.

Das optische Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

2.3.7. 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.

2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung

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

Ein größerer erweiterter Flächenverbrauch erfolgt nicht.

Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der begrenzten Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering.

Es erfolgt keine Zerstörung von Lebensräumen (Biotope).

Eine Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen (Trennwirkung) findet nicht statt.

Aufgrund der schon vorhandenen gemischten Bebauung ist eine Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes durch Neubebauung nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und der lufthygienischen Situation erfolgt nicht.

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.

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.4.1. 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.

2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplangebietes würde das Gebiet sich weiterhin als teilweise versiegelte Fläche innerhalb von vorhandener Bebauung darstellen.

Die Entwicklung des Bereiches würde auf eine Bestandssicherung beschränkt sein.

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

2.5.1. Planungs- und Maßnahmenkonzept

Aus der Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben sich Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention). Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung.
-------	---

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung durchzuführen:

- Abschieben des Kulturbodens und Trennung vom Unterboden, Lagerung des Kulturbodens,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen insbesondere auf den zukünftigen Vegetationsflächen,
- Stellplätze, Wege und Terrassen auf den Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden,
- Wiedereinbau von Kulturboden im Bereich der zukünftigen Vegetationsflächen,
- Versickerung des Oberflächenwassers von Dachflächen und befestigten Flächen.

Mit diesen Maßnahmen soll der Kulturboden erhalten bleiben und die Ansiedlungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere verbessert werden.

Unvermeidbare Belastung

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles des Plangebietes unvermeidbar.

Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen und Chancen zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch weitere Grüngestaltung des Baugebietes entsprechend der getroffenen Festlegungen.
--------------------	--

Entwicklung einer grundstücksbezogenen Rahmenvegetation durch Einrichtung von Pflanzstreifen.

Festsetzungen von Flächen zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Umweltbericht
Bebauungsplan „Heidestraße“
Planfassung

Sträucher

Flächig bepflanzt, vorwiegend 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa spec.
Felsenbirne	Amalanchier canad.
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Heckenpflanzen, niedrige Hecken bzw. Einfassungen

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus

Geschnittene Hecken

Feld- Ahorn Heister,
Hainbuche 1. Heister,
Gemeiner Liguster

Klettergehölze

Zur Begrünung fensterloser Wandflächen und zur Betonung von Hauseingängen,

alle Arten mit Ballen bzw. Containerware.

Anemonen- Waldrebe	Clematis montana „Rubens“
Kletterrosen in Sorten	

2.5.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 –12 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.

Es werden weiterhin landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Hierbei gilt für Baumaßnahmen:

Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens 2 heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm oder vergleichbare Obstbäume als Mittel- oder Hochstamm sowie mindestens 5 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 –12 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren wird festgesetzt (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.). Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Auch für die nachgepflanzten Gehölze gilt die dreijährige Entwicklungspflege.

Nach der Anwuchspflege sind die Gehölze dauerhaft zu unterhalten.

Der Beginn der Pflanzungen hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

3.0. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der auf eine flächendeckende Biotopbeurteilung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) gem. RdErl. v. 16.11.2004 beruft. Der Fachbeitrag wurde zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Mit Hilfe der Wertfaktoren für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen empfohlen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Gleichwohl beruhen viele Angaben auf grundsätzliche oder allgemeine Angaben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Flächen wird durch die Verwaltung erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgelegt.

Eine Überprüfung erfolgt nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung.

Hinweis zu Informationspflichten der Gemeinde Lostau zur Führung des Naturschutzverzeichnisses der Naturschutzbehörde nach dem NatSchG LSA § 42 (2):

Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005 zur Umsetzung der §§ 18 - 28 des NatSchG LSA und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (MBL LSA vom 29.08.2005 Nr. 34 S. 498) hat die Gemeinde Möser gegenüber dem Landkreis als UNB Informationspflichten. Die unter Punkt 5.1 a-j und unter Berücksichtigung von Punkt 5.2 genannten Informationen sind in der entsprechenden Reihenfolge der UNB unter Beachtung der Fristen nach Bekanntmachung des B-Plans in geeigneter Weise zu übermitteln.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heidestraße“ 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.

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

Anlage

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Tabellen 1 und 2 in Gegenüberstellung vorhandener Biotopwert und Planwert dargestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Flächenbilanz.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 1.250 m².

Tabelle 1 vorhandener Biotopwert auf der geänderten Fläche

Nummer	Fläche in m ²	IST - Zustand Code Biototyp	Biotopwert	Werteinheiten
1.	1.250			
1.1.	1.150	AKC Flurstück 325/94 Obst- u. Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6	6.900
1.2.	100	VWB Befestigter Weg (mit wasserg. Decke, gepfl. od. mit Spurb.)	3	300
Summe				7.200

Landschaftsplanerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für Baumaßnahmen gilt folgendes:

Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens 2 heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm oder vergleichbare Obstbäume als Mittel- oder Hochstamm sowie mindestens 5 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.
Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren wird festgesetzt (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.). Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Auch für die nachgepflanzten Gehölze gilt die dreijährige Entwicklungspflege. Nach der Anwuchspflege sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten.
Der Beginn der Pflanzungen hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Bemerkung:

Ermittlung der Fläche für die Festlegung:

Je 50 m² zu versiegelnder Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens 2 heimische Laubbäume und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen.

Bebaubare Fläche: 600 m²

Flächenbedarf: 2 Bäume u. 5 Sträucher = ca. 20 m²

600 m² / 50 m² = 12 x 20 m² = 240 m²

Tabelle 2 Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten
1.	1.250		Allgemeines Wohngebiet		
1.1.	600	BD	Bebaubare Fläche	0	0
1.2.	240	HYA	Gehölzbepflanzung (entspr. textl. Festsetzungen)	16	3.840
1.3	100	HYA	Gehölzbepflanzung- Baum-Strauch-Hecke (entspr. Planzeichnung)	16	1.600
1.4.	310	AKC	Obst- u. Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6	1.860
Summe					7.300

Planung - Bestand = Kompensationsergebnis

7.300 - 7.200 = + 100

Der Eingriff durch die Änderungen kann mit den Festlegungen und Maßnahmen ausgeglichen werden.