

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht zur Begründung

Pkt.	Inhalt	Seite
1.	Einleitung	1
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	1
1.2	Lage im Raum und Größe des Planungsgebietes	1
1.3	Derzeitige Nutzung / Vorbelastung	1
1.4	Art des Vorhabens	2
1.4.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.4.2	Maß der baulichen Nutzung	2
1.4.3	Bauweise	2
1.5	Umgang mit den Aushubmassen – Böden	2
1.6	Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser bzw. Grundwasser	2
1.7	Immissionsschutzrechtliche Belange	2
1.8	Fachgesetze – Fachpläne	3
1.8.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	3
1.8.2	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	3
1.8.3	Gewässer II. Ordnung	3
1.8.4	Regionaler Entwicklungsplan	3
1.8.5	Landschaftsschutzgebiet	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	4
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
2.2	Tabellarische Auflistung der Schutzgüter und deren Auswirkungen, Erheblichkeitsgrad sowie Vermeidung, Verminderung und Kompensation infolge der Auswirkungen	5
2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes für die betroffenen Schutzgüter bei Durchführung der Planung	6
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.5	Geplante Maßnahmen zur Verminderung	7
3.	Zusammenfassung	7

Umweltbericht zur Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der B-Planung ist es zur Arrondierung der Ortslage Wohnbauland zu schaffen. Ein potentieller Vorhabenträger hat daher bei der Gemeinde den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Diesem Antrag wurde entsprochen und mit Datum vom 25.01.2005 die Aufstellung des B-Planes „Lindenstraße“ mit städtebaulichem Vertrag beschlossen.

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung werden die Voraussetzungen zur Bebauung mit maximal vier Eigenheimen ermöglicht, für die es an diesem Standort Bedarf von örtlichen Bewerbern gibt. Die städtebauliche Zielstellung orientiert sich dabei an der vorhandenen Gebietseigenart.

Vom Inhalt her werden alle für einen qualifizierten B-Plan erforderlichen Angaben berücksichtigt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 9 BauGB. Eine aktuelle ALK-Version (Auszug aus Liegenschaftskarte) bildet hierfür die Grundlage. Zum Planinhalt wird gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt, einen Teil der Begründung bildet der Umweltbericht.

1.2 Lage im Raum

Gemarkung	:	Lostau
Flur	:	1
Flurstücke	:	226/18 und 227/1
Ort/Ortsteil	:	Lostau
Straße	:	Lindenstraße (westlicher Stichweg)
östlich angrenzend	:	B-Plangebiet SO „Altengerechtes Wohnen“ bzw. Bebauung
südlich angrenzend	:	Graben II. Ordnung bzw. SO „Altengerechtes Wohnen“
westlich angrenzend	:	freie Landschaft bzw. bewirtschaftete Ackerflächen/Weideflächen
nördlich angrenzend	:	der Stichweg Lindenstraße bzw. Koppelflächen
Topographie	:	eben
Größe der Fläche	:	4.585,-- m ²
überbaubare Fläche	:	1.594,-- m ² bei 0.4 GRZ

1.3 Derzeitige Nutzung / Vorbelastung

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten oder Vorbelastungen sind aufgrund dieser Vornutzung auszuschließen.

1.4 Art des Vorhabens

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

WA – allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Es werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1,2 zugelassen. Nutzungen nach Nr. 3 sowie die ausnahmsweise nach Abs. 3 zulässigen werden i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : GRZ 0.4

Anzahl der Vollgeschosse : 1-geschossig

1.4.3 Bauweise

offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser in Anlehnung an die vorhandene Bebauung am Stichweg Lindenstraße

1.5 Umgang mit den Aushubmassen

Fallen durch eine Unterkellerung Aushubmassen an, die auf den Grundstücken nicht verbleiben können, sind diese in zugelassenen und bewirtschafteten Deponien zu entsorgen. Der Mutterboden ist in jedem Fall auf dem Grundstück zu belassen. Aufschüttungen fremder Massen sind nicht vorgesehen.

1.6 Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser bzw. Grundwasser

Bei dem geringen Eingriff in den Baugrund sind keine Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Grundwasserabsenkungen sind ebenfalls nicht relevant.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke verbleibt zur Versickerung auf diesen bzw. kann mit entsprechender beantragter Erlaubnis in den sich am Plangebiet angrenzenden Graben II. Ordnung eingeleitet werden.

1.7 Immissionsschutzrechtliche Belange

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen immissionschutzbedürftigen Potentials. Auch Wechselwirkungen vorhandener Strukturen, die Emissionen bzw. störende Immissionen auf die geplante schutzbedürftige Bebauung auslösen könnten sind nicht vorhanden.

Die vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Stendal erteilten Angaben bezüglich des Immissionsschutzes ist nicht abwägungsrelevant. Die vorhandenen Tierproduktionsanlagen im Ort sind nicht mehr in Betrieb, teilweise ist der Bestandsschutz abgelaufen und die Grundstücke sind an neue Besitzer veräußert worden, die andere Nutzungen als die Tierproduktion disponieren. Konflikte durch intensive Tierhaltung sind daher mit dem geplanten Vorhaben auszuschließen.

1.8 Fachgesetze / Fachpläne

1.8.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzung

Auf dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lostau ist die Fläche des räumlichen Gestaltungsbereiches als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit ist der vorliegende B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt und kann folglich nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 10 Abs. 1, 3 und 4 BauGB als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Abwägungsrelevante Vorgaben oder Hinweise ergaben sich durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Behörden oder TÖB nicht. In diesem Rahmen wurden keine Gesetze, Verordnungen, technische Regeln oder Vorgaben bezüglich von Umweltbelangen verletzt.

Auf Nachfrage der Gemeinde beim Landkreis Jerichower Land Fachbereich Umwelt bezüglich des Tangierens des Plangebietes als Überschwemmungsgebiet wurde der Gemeinde an Hand von Kartenauszügen mitgeteilt, dass sich das Plangebiet entsprechend § 96 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) außerhalb befindet.

1.8.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Altkreises Burg (1996) und der Schutzgebietsverordnung des LSG „Umflutehle – Kühlzauer Forst“ (2000) kommen im Plangebiet keine nach Naturschutzrecht geschützten Objekte und Gebiete vor. Naturschutzrelevante Planungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Auch innerhalb des Landschaftsplanes der VG Möser (2003) stellt das B-Plangebiet einen geplanten Siedlungsbereich dar, innerhalb dessen Eingriffe gemäß vorhandener Biotoptypenstruktur zu erwarten sind, jedoch mit ökologisch geringer Wertigkeit.

1.8.3 Berücksichtigung eines Gewässers II. Ordnung

Teilweise befinden sich Grundstücke des Gebietes innerhalb des Gewässerschonstreifens. Gemäß § 94 WG-LSA darf dieser Bereich nicht überbaut werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Grabenunterhaltungsverband sind über die Nutzung und Pflege des Schonstreifens Regelungen zu vereinbaren.

1.8.4 Regionaler Entwicklungsplan

Der noch wirksame REP weist das Plangebiet als Teil von Vorranggebieten für Natur und Landschaft bzw. für Erholung aus. (weitere Ausführungen dazu unter Pkt. 2.1)

1.8.5 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Umflut / Ehle – Kühlzauer Forst“ schließt direkt von Norden und Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Daher ist eine Erweiterung in den Außenbereich limitiert auf die Fläche des B-Plangebietes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Von der Gemeinde Lostau wurde der Umfang und Detaillierungsgrad zur Ermittlung der Umweltauswirkungen durch ein Scoping in Form einer schriftlichen Aufforderung gewählt. Zur Hilfe wurden den betroffenen Behörden und TÖB Checklisten übergeben, in welchen sie vorab zu den aufgeführten Schutzgütern Angaben zur Umweltprüfung und Aussagen zu verfügbaren Informationen erteilen konnten. Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde somit eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Hier wurde über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung informiert.

In Auswertung des Umfanges der Ermittlungen dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ergaben sich bezüglich des Katalogs der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB keine Hinweise zu voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, auch begründet durch den vorliegenden einfachen Planungsfall.

Es konnten diejenigen Umweltbelange ausgeschlossen werden, die von der Planung nicht oder nicht erheblich betroffen werden, sodass die Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung auf die für den Plan bedeutsamen Umweltfaktoren konzentriert werden konnten. Die Bestimmung der Erheblichkeit bei der vorliegenden Planung erfolgt überwiegend aufgrund einer verbal-argumentativen Methode.

Die umweltrelevanten Wirkungen bezogen auf die Schutzgüter werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt sowie die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung aufgezeigt.

Die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung wurden innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt. Diese Hinweise werden separat ausgewertet und gehen daher nicht in die nachfolgende tabellarische Auswertung ein.

Der Hinweis innerhalb der Stellungnahme beruft sich auf die Ziele des Regionalen Entwicklungsprogramms, die für den Planungsbereich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft bzw. für Erholung vorsehen. Da jedoch in den Landschaftsfachplanungen für diese Fläche keine schützenswerten Potentiale nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz ausgewiesen wurden FFH ebenfalls nicht vorhanden sind, wird für diesen geringen Flächenanteil eine sinnvolle Gebietsausweisung als ein Vorranggebiet Natur/Landschaft bzw. für Erholung für die Gemeinde Lostau städteplanerisch nicht umgesetzt. Schutzgüter die die Vorrangausweisungen unterstützen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben auf überregionale Vorhaben zu erkennen.

2.2 Tabelle der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

1	2	3	4
Umweltbelange auf Schutzgut	Auswirkung durch das Vorhaben	Erheblichkeitsgrad Betroffenheit bezüglich Umweltauswirkungen	Vermeidung/Verminderung Kompensation
Mensch / Gesundheit Bevölkerung			
Flächeninanspruchnahme	Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung	unerheblich	Pflanzgebote, Vorgaben der Versiegelung
Lärmzunahme	kurzzeitig während der Bauphase		möglichst während der Nacht bzw. an Sonn und Feiertagen
Luftschadstoffe	-	keine	-
Pflanzen und Tiere			
Flächeninanspruchnahme	Entfernung von Vegetationsstrukturen Verlust/Verdrängung von lebensraumtypischen Tierarten des Ortsrandes bzw. der Feldfauna	unerheblich	Pflanzgebote, Vorgaben der Versiegelung
Boden			
Flächeninanspruchnahme	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion	unerheblich	kompakte Bauweise, geringe Straßen- bzw. Wegbreiten
Versiegelung	Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust der Filterfunktion	unerheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung / Altlasten	-	keine	-
Grundwasser			
Versiegelung	Einschränkung der Grundwasserneubildung	unerheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung	-	keine	-
Oberflächenwasser			
Versiegelung	Verlust/Beeinträchtigung von Retentionsräumen	unerheblich	Versickerungsmöglichkeiten schaffen, keine zentrale Ableitung
Pflege- und Störeinflüsse	Einbeziehung eines Uferstreifens des Grabens	unerheblich	keine Bebauung, keine gärtnerische Nutzung, extensive Pflege

Klima / Luft			
Flächeninanspruchnahme	Versiegelung bedingt in Bodennähe die Erhöhung der Temperaturen		Versiegelung gering halten bzw. mit Bepflanzung durchmischen
Ausstoß von Schadstoffen	-	keine	-
Abfälle			
Verunreinigungen Schadstoffe	eventuell baubedingt Öle, Farben, Restmaterial		ordnungsgemäße Beräumung der Baustelle
Landschaft			
Flächeninanspruchnahme	Veränderung gewohnter Blickfelder und Silhouetten Sichtbeziehungen		durch Gestaltungsformen moderate Einordnung in die Landschaft, Materialauswahl in Einklang mit der Landschaft wählen
Vielfalt / Eigenart	-	keine	-
Kultur- und Sachgut			
Flächeninanspruchnahme	Eingriff in vom Menschen bearbeitete Nutzungsformen	unerheblich	finanzielle Entschädigung, Bereitstellung anderer adäquater Nutzungsflächen

2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes für die betroffenen Schutzgüter bei Durchführung der Planung

Gemäß der in Tabelle 1 aufgelisteten und bewerteten Umweltauswirkungen kann prognostiziert werden, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die zu erfassenden Schutzgüter ausgehen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Standort zu einer landwirtschaftlichen Stilllegungsfläche bzw. zu einer saisonal genutzten Koppel- oder Weidefläche für Pferde, Kühe oder Schafe entwickeln.

Der jetzige Besitzer dieser Fläche würde je nach Bedarf und Nachfrage diese Flächen verpachten bzw. bis zur Veräußerung als Baulandqualität die Fläche stilllegen, da sich eine wirtschaftliche Nutzung aufgrund der geringen Größe nicht rentiert.

Eine Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtbeplanung kann daher noch nicht klar eingeschätzt werden, da die Nutzungsdispositionen des Eigentümers für diesen Fall nicht eindeutig sind.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung und zum Ausgleich

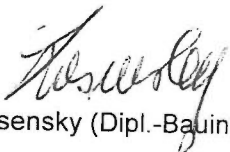
In Tabelle 1 Spalte 4 werden Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung und zur Kompensation Vorschläge erteilt nach der jeweiligen Bedeutung der ermittelten und bewerteten Umweltbelange.

3. Zusammenfassung

In Auswertung der durch das Vorhaben betroffenen Schutzgüter kann resümiert werden, dass es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt. Innerhalb der vorausgegangenen Umweltprüfung unter Einbeziehung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie durch Einsichtnahme in Fachpläne und Gesetzesvorgaben ist die Einstufung der Erheblichkeit nicht gegeben. Maximal wurden unerhebliche Umweltauswirkungen festgestellt, die sich durch empfohlene Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ausgleichen lassen.

Eine nach der Planung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 weitere Überwachung bzw. eine Monitoring durch die Gemeinde ist für den vorliegenden geringfügigen Planungsfall nicht erforderlich.

Die notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes als textliche Festsetzungen formuliert und haben somit Satzungscharakter. Deren praktische Umsetzung kann innerhalb des sich anschließenden Bauordnungsverfahrens überwacht werden.



aufgestellt: Losensky (Dipl.-Bauing.)

Haldensleben, 24.06.2005