

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 wechsellkaltzeitliche 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, nord-östlich 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.