

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 planbetreffende, 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“.