

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 9
„Am Külzauer Weg“ in Lostau**

Auftraggeber : Gemeinde Lostau
Möserstraße 19
39291 Lostau

Auftragnehmer : Wolf Blumenthal
- Ingenieurbüro -
Am Eulenbruch 68
39291 Hohenwarthe



FREIRAUMPLANUNG

Aufgestellt : Oktober 1999
Geändert : Februar 2001

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Külzauer Weg“ in Lostau

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Entsprechend § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bereich des MI ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
 - 1.2 Im Bereich des MI sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO zulässig. Die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und des Abs. 3 BauNVO werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.3 Entsprechend § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bereich des WA ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
 - 1.4 Im Bereich des WA sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 2 bis 4 BauNVO zulässig. Die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und des Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,6 im Bereich des MI und mit 0,4 im Bereich des WA festgesetzt.
 - 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich des MI mit 0,7 und im Bereich des WA mit 0,6 festgesetzt.
 - 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im MI mit II und im WA mit I festgesetzt.
 - 2.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 im MI und im WA mit 10,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Firsthöhe und die Oberkante Mitte Erschließungsstraße festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
4. Bauplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25
 - 4.1 Entlang der Straße zum Friedhof sind pro 100 lfm 10 Stk. Laubbäume der Art *Tilia cordata* (Winterlinde) im Regelabstand von 10 m einseitig in Reihe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
 - 4.2 Entlang des Külzauer Weges sind pro 100 lfm 10 Stk Laubbäume im Regelabstand von 10 m einseitig in Reihe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Zulässig sind die Arten *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und *Acer platanoides* (Spitzahorn).

- 4.3 Die Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen sind mit einheimischen Sträuchern der Artenliste (siehe Anhang) im Raster 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.4 In den Grenzbereichen zum Friedhof (nordwestlich) und zur Stallanlage (nord-östlich) sind zusätzlich je 100 m² Strauchpflanzung zwei Heister einzubringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Zulässig sind die Arten *Tilia cordata* (Winterlinde), *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche).
- 4.5 Im Bereich des MI(Z) ist westlich des geplanten Einkaufszentrums eine 220 m² große Fläche für die Anpflanzung von Bäumen zu schaffen. Diese ist als 3 m breite zweireihige Hecke unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher gemäß Artenliste (siehe Anhang) zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.6 Auf den Einzelgrundstücken sind 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (siehe Anhang) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.7 Alle geschlossenen Fassadenflächen über 20,00 m² sind mit Rankpflanzen in einem Abstand von 3,00 m gemäß Artenliste (siehe Anhang) zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.8 Die zu verwendenden Sträucher besitzen die Qualität 3 TR und H 60-100. Laubbäume sind als Hochstamm der Qualität 3 x v., Stammumfang 16-18 zu pflanzen. Rankpflanzen sind in der Qualität 2 x v. ohne Ballen mit 5-7 TR zu verwenden. Heister besitzen die Pflanzqualität mindestens 2 x v. und H 250-300.
- 4.9 Alle Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- 4.10 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 4.11 Für jeweils sechs neugeschaffene Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste (siehe Anhang) auf den Stellplatzflächen zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
5. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt umgehend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und vor Gefahren zu schützen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Külzauer Weg“ Lostau
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

Gliederung

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen
4. Städtebauliche Situation
5. Städtebauliche Konzeption
 - 5.1 Allgemeine Planungsziele
 - 5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2.4 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 5.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauO LSA Gestaltung baulicher Anlagen
6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes
 - 6.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.2 Lärm- und Geruchsemission
 - 6.3 Altlasten
7. Ver- und Entsorgung
8. Umsetzung des Bebauungsplanes
 - 8.1 Bodenordnende Maßnahmen
 - 8.2 Kosten
9. Flächenbilanz

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Lostau hat sich zum Ziel gesetzt, die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern zu verbessern. Hierfür soll ein in die Ortslage integriertes kleines Dienstleistungszentrum geschaffen werden, d.h., es sollen neben den, den o.a. Bedarf deckenden Geschäften, auch kleine und mittlere Handwerksbetriebe untergebracht werden, die Dienstleistungen für die Einwohner verrichten. Gerade auch für letztere besteht in Lostau ein Bedarf an geeigneten Grundstücken. Durch die enge räumliche Verbindung der Konsumgeschäfte und des Dienstleistungshandwerks werden für beide optimale Startvoraussetzungen geschaffen.

Durch die planungsrechtliche Möglichkeit, auch Wohnungen in dem Bebauungsplan-gebiet unterzubringen, werden die Startvoraussetzungen weiter verbessert.

Das geplante Dienstleistungszentrum ist im Hinblick auf die zu erwartende weitere Zunahme der Bevölkerung notwendig. Durch die Planung werden Fahrverkehre zu außerhalb liegenden nicht integrierten Versorgungszentren zumindest für den kurz- und mittelfristigen Bedarf reduziert.

Die Einrichtung eines solchen Selbstversorgungszentrums liegt im Interesse der Landesplanung, die für entwicklungsfähige Gemeinden in Randgebieten von Ballungszentren ab einer gewissen Größenordnung kleinere integrierte Entlastungszentren für den Großstadtraum zulässt.

Zur Wahrung der Friedhofsruhe soll an der Grenze zum Friedhof ausschließlich Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig sein.

Zusammenfassung der maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen:

- Schaffung eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums
- Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig im Plan festgelegt. Er umfasst das zur Bebauung vorgesehene Gebiet mit seinen Anschlüssen an die tangierenden öffentlichen Verkehrsstraßen.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Baufläche mit der Zielausrichtung „Mischbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Külzauer Weg“ liegt nördlich der Ortsmitte. Zum Norden hin schließt sich die Öffentliche Grünfläche des Friedhofes an. Durch das Dienstleistungszentrum wird der Friedhof an den Ortskern angegliedert.

Der Acker zwischen dem Ortskern und dem Friedhof ist nahezu völlig frei von einer höheren Begrünung. Im Hintergrund wird dadurch ein großes langgezogenes Gebäude, das ehemals als Stallanlage diente, zu einem derzeit bestimmenden unschönen Gestaltungselement.

Bauplanerische Festsetzungen, die diesen Missstand beseitigen und den Eingriff der Bebauung mindern sollen, sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

- Neuordnung der innerörtlichen Funktion
- Schaffung einer kommunikativen Ortsmitte
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Verbindungsbereiches zwischen der Ortsmitte und dem Gemeindefriedhof
- Planungsrechtliche Sicherung von Begrünungsmaßnahmen

5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung im überwiegenden Teil ein Mischgebiet und im Grenzbereich zum Friedhof ein Allgemeines Wohngebiet vor. Damit fügt sich das Gebiet übergangslos in die umgebende, dörflich geprägte Mischbebauung ein und gewährleistet die Anbindung des Friedhofes an den Ort bei gleichzeitiger Wahrung der Friedhofsruhe.

Es ist vorgesehen, im Bereich des Mischgebietes ein Ladenzentrum mit umgebendem Dienstleistungsbereich zu entwickeln. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daneben ist die Wohnnutzung die Hauptnutzungsart.

Vergnügungsstätten jeglicher Art werden sowohl im MI als auch im WA zum Zwecke der Wahrung der Friedhofsruhe ausgeschlossen. Im Bereich des WA, das dem Friedhof unmittelbar benachbart ist, werden zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen in Verbindung mit der GRZ werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein für den Umfang des Vorhabens notwendiges Maß beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen) begrenzt.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung ausreichender verbleibender Vegetations- und Abschirmungsflächen eindeutig bestimmt.

Der Abstand zu den Sammelstraßen wurde mit 4,00 m, der zur inneren Erschließungsstraße mit 3,00 m in ausreichender Breite festgelegt. Die Baugrenze des westlich an die Erschließungsstraße grenzenden MI wurde im Abstand von 5,00 m geplant.

Durch die Tiefe der überbaubaren Fläche ist sowohl den Gewerbebetrieben als auch der Wohnbebauung Rechnung getragen.

Die Höhe der Gebäude wurde mit Rücksicht auf die Nähe des Friedhofes und die umliegende Bebauung begrenzt.

5.2.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Für die Erschließung erforderliche Verkehrsflächen wurden auf ein Minimum begrenzt. Der Bebauungsplanbereich wird durch einen Eingang erschlossen, der seinen Verkehr an nur zwei Stellen auf die beiden flankierenden gemeindlichen Sammelstraßen ableitet.

Die innere Erschließungsstraße ist mit Rücksicht auf eine Verringerung der Versiegelungsflächen auf das Maß 7,50 m beschränkt worden. Der Bürgersteig wird durch die Entwässerungsrinne von der Fahrbahn abgeteilt und kann dadurch für Ausweichvorgänge überfahren werden.

Die zum Friedhof führende gemeindliche Sammelstraße erhält die notwendige Verbreiterung durch eine der Verkehrsfläche zugeschlagene Landabtretung.

5.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Nordseite des B-Plangebietes, südlich des Friedhofes und auf der Ostseite in Nachbarschaft zu einer ehemaligen Stallanlage ist die Schaffung landschaftstypischer Hecken mit Baumüberhältern als Eingrünung und Abgrenzung des Gebietes vorgesehen. Eine weitere Hecke ohne Baumüberhälter ist im MI geplant. Die Hecken sind aus Arten der potentiell-natürlichen Vegetation aufzubauen (Artenliste siehe Anhang). Sie sollen als Ausgleichspflanzungen zur Gliederung und Belebung der Landschaft dienen und Lebensraum für gebietstypische Tier- und Pflanzenarten bereitstellen. Nach der Anwachspflege ist von intensiven Pflegemaßnahmen abzusehen.

Entlang der Straße zum Friedhof und im Grenzbereich zum Külzauer Weg sind Bäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Entlang der Straße zum Friedhof ist *Tilia cordata* (Winterlinde) zu verwenden. Im Grenzbereich des Külzauer Weges sind die Arten *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und *Acer platanoides* (Spitzahorn) zulässig.

Während der Bauphase ist die vorhandene Vegetation vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Versiegelungen, die das notwendige Maß überschreiten, sind im Gebiet soweit möglich zu vermindern bzw. zu vermeiden. Wegen der hohen Bedeutung der Minimierung der Versiegelungsflächen für den Grundwasserspiegel wird innerhalb des B-Planes die Möglichkeit der Einleitung der Oberflächenwässer in den Untergrund eingeräumt. Hier wird im Baugenehmigungsverfahren jeweils zu prüfen sein, ob die Grundstücksgröße und die Bodenverhältnisse die ausreichende Versickerung zulassen oder ob im Einzelfall Bestimmungen anderer Art dem entgegenstehen.

Der Gehölzbestand ist lediglich in den Mündungsbereichen der Erschließungsstraße zu entfernen. Ersatzpflanzungen sind entlang des Külzauer Weges und der Straße zum Friedhof anzulegen.

Die für die Realisierung des B-Planes notwendigen nachhaltigen und erheblichen Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen im B-Plangebiet auszugleichen. Ist dies nicht möglich, so ist an geeigneter Stelle Ersatz zu schaffen.

6.2 Lärm- und Geruchsimmissionen

Zur Wahrung der Friedhofsruhe werden im Bereich des WA die Nutzungsarten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen.

Die Lärmimmissionen durch außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Emittenten sind vernachlässigbar gering. Frühere Emissionsquellen, die möglicherweise Geruchs- und Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet hätten bewirken können, (östlich angrenzende ehemalige Schweinemast- bzw. Milchviehanlage) sind aufgegeben. Im Gebiet der ehemaligen Milchviehanlage wurde ein Logistikzentrum eingerichtet, das mit seinen ca. 20 LKW-Fahrten pro Tag keine nennenswerten Auswirkungen auf den Dauerschallpegel hat. Geruchsemittenten mit Auswirkungen auf das Gebiet sind nicht bekannt.

6.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine im Altlastenkataster des LK Jerichower Land eingetragenen Altlasten-Verdachtsflächen. Östlich grenzt jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft (Flur 1, Flurstück 37/2) die im Kataster der Unteren Abfallbehörde als Verdachtsfläche Nr. 0595 geführte ehemalige Schweinemastanlage an.

7. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Folgende Versorgungsträger sind zuständig:

Strom	AVACON Gardelegen
Gas	AVACON Gardelegen
Trinkwasser	Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH Magdeburg
Abwasser	Eigenbetrieb der Gemeinde Lostau
Telefon	Deutsche Telekom AG Magdeburg
Abfall	Landkreis Jerichower Land über Fa. Rethmann Ziepel

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bis auf die Landabtretungen zur Verbreiterung der gemeindlichen Sammelstraßen sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

8.2 Kosten

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde einen Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger abschließen. In diesem Vertrag werden sämtliche Ausführungsmodalitäten und Kosten geregelt.

9. Flächenbilanz

Fläche B-Plan insgesamt:	2,24 ha
Mischgebiet MI(Z):	1,52 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA):	0,36 ha
Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen:	0,12 ha
Verkehrsflächen:	
Erschließungsstraße:	0,24 ha

Aufgestellt
Lostau, den 20.10.1999

- Der Bürgermeister -

Geändert
Lostau, den 05.06.2001


- Der Bürgermeister -

Anhang

Pflanzenliste Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen

Bäume I. Ordnung (großkronige Gehölze):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica in Sorten	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Gehölze):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Carpinus betulus	Hain-Buche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Rose
Salix in Arten	Weide

Kletterpflanzen zur großflächigen Fassadenbegrünung:

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Jungfernrebe
Clematis in Sorten	Waldrebe

einheimische, standortgerechte Gehölze für Baum- und Strauchhecken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Quercus petraea
Quercus robur
Rosa in Arten
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus minor
Viburnum opulus

Hasel
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Rosen
Eberesche
Winter-Linde
Feld-Ulme
Gemeiner Schneeball