
Gemeinde Lostau

Landkreis Jerichower Land



Begründung zur 1.Änderung des
Bebauungsplanes

Sportpark Lostau

Stand: Juni 2006

Planverfasser: Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Marlies Brinkhoff
Sternstraße 24, 39104 Magdeburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Sportpark Lostau

Teil I : Begründung der Planänderung

Die erste Fassung des Bebauungsplanes „ Sportpark Lostau „ erlangte am 01.07.2004 Rechtskraft. Danach begannen die Planungs- und Realisierungsarbeiten für den Ersatzneubau der Kindertagesstätte der Gemeinde Lostau, deren städtebauliche Einordnung auf der Grundlage des im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes erfolgte. Im Vordergrund stand dabei die optimale Ausnutzung des Baufeldes.

Mit dem Vorliegen der Kubator des zukünftigen Sporthallenbaues konnte im Januar 2006 die Zuordnung beider Baukörper – Kindertagesstätte und Sporthalle- sowie deren Einpassung in das vorhandene Baufeld in Varianten untersucht werden.

Es stellte sich dabei heraus, dass bei einer giebelseitigen Stellung des Hallenkörpers zur südwestlichen Erschließungsstraße auf Grund des relativ kleinen Baufeldes zwischen den Gebäuden nur ein Abstand von 19 m entsteht und es deshalb zu erheblichen Verschattungen des südlichen Freiflächenbereiches der Kindertagesstätte kommen würde, betroffen hiervon wäre besonders der Spiel- und Aufenthaltsbereich der Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren.

Eine Alternative dazu bietet die längsseitige Stellung des Hallenkörpers zur Straße. Diese Einordnung lässt einen gebührenden Abstand zur Freifläche der Kindertagesstätte entstehen ohne gegenseitige Beeinträchtigung. Ein weiterer Vorteil ist die dabei entstehende kleine Vorfläche zum Eingangsbereich, die als Treff- und Anlaufpunkt für die Sportparknutzer und -besucher sowie für die Einordnung von Fahrradabstellflächen genutzt werden kann.

Nach Abwägung der genannten Varianten entschied sich der Bauausschuß der Gemeinde Lostau für die Alternativlösung und der Gemeinderat fasste am 14.02.2006 den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Sportpark Lostau.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Veränderung der Baufeldgeometrie, die Baufeldgröße bleibt dabei unverändert. Deshalb hat die Planänderung keine Auswirkungen auf die bereits festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie auf andere grundsätzliche Planinhalte und Planziele.

Teil II : Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Sportpark Lostau soll bezüglich der Ausformung seines Baufeldes geändert werden. Der Bebauungsplan wurde am 22.02.2000 (Rechtskraft 2004) mit dem Ziel aufgestellt, Baurecht für die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen sowie für die Errichtung von sozialen Einrichtungen zu schaffen.

Mit dem Bau einer Kindertagesstätte als Erstneubaumaßnahme wurde bereits begonnen, die Fertigstellung ist im Oktober 2006 geplant.

Mit der 1. Änderung erfolgte eine Reaktion auf den fortgeschrittenen Planungszustand der Sporthalle sowie der Kindertagesstätte, einschließlich der dazugehörigen Freiflächenanlage.

Die Einfügung beider Baukörper in das bisherige, 2004 festgesetzte, Baufeld ist ohne Beeinträchtigung der Funktion Kindertagesstätte nicht möglich.

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl bleibt bestehen. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt keine Erhöhung der Bodeninanspruchnahme bzw. des Anteils der Flächenversiegelung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Die Kindertagesstätte ist über eine ca. 90m lange Erschließungsstrasse an die Kreisstrasse K 1215 angebunden. Die Kreisstrasse K 1215 führt durch die Gemeinde Lostau und verbindet diese im Südosten mit der Bundesstrasse 1 und im Nordwesten mit der Bundesautobahn A2.

Lärm durch Sport und Spiel

Mit der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind die Lärmpegelwerte festgeschrieben.

Die vorhandene Entfernung des Plangebietes zum Wohngebiet „Roethlaaken“ lässt keine unzumutbaren Lärmbelästigungen durch die Benutzung der Sport- und Freizeitanlagen entstehen, so dass Schallschutzmassnahmen nicht erforderlich sind. Von einer Lärmbeeinträchtigung der Kindertagesstätte ist auch nicht auszugehen, da es sich bei den geplanten Sport- und Spielfeldern um Anlagen handelt, die in der Freizeit genutzt werden und aus diesem Grund keine Überlagerung der Nutzungszeiten zu erwarten ist.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm oder sonstigen Lärm durch die Nutzung der Sportanlagen ist nicht zu erwarten.

Abfallentsorgung

Für den normalen Hausmüll erfolgt die Beseitigung überregional durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Jerichower Land. Wertstoffe werden bereits auf dem Grundstück der Kindertagesstätte erfasst. Gelbe Tonne, Papiertonne und Bio-Tonne werden durch die Einrichtung angefordert, zur Verfügung gestellt und regelmäßig geleert. Sonderabfälle fallen nicht an. Der Müllstandort auf dem Gelände der Kindertagesstätte erhält eine Einzäunung

Bewertung

Beeinträchtigungen der Gesundheit durch eine ungeordnete Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wurde früher ackerbaulich genutzt und später im Rahmen der Stützungsregelung stillgelegt. Baumbewuchs oder andere erwähnenswerte Strauch- oder Staudenbepflanzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Deshalb wurden im Bebauungsplan keine zu schützenden Bereiche oder zu erhaltende Bäume oder Sträucher festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Auf die Versiegelung des Bodens als eine Folge der baulichen Maßnahmen wird mit quantitativen, qualitativen und lokalen Festsetzungen (Anzahl und Anpflanzungsort) von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan reagiert. Ziel des Bebauungsplanes ist eine landschaftsgerechte Gestaltung des Sportparks. So werden auf freien Flächen Bäume und Sträucher als Gruppen im Wechsel mit Rasenflächen angepflanzt.

Bewertung

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Tier- und Pflanzenarten vor (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan). Es werden durch den Bebauungsplan keine Biotope zerstört oder Lebensräume von geschützten Tieren eingeschränkt. Es erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zu ausgleichenden Maßnahmen (interner und externer Ausgleich)

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Versiegelung von Boden ist mit dem Verlust von Flächen mit Relevanz für die Kaltluftproduktion verbunden. Auf Grund der geringen Flächengrößen und der über den Bebauungsplan begrenzten Versiegelung (Grundflächenzahl 0,4) sind die Auswirkungen für das Kleinklima zu vernachlässigen.

Bewertung

Luftqualität und Klima werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Mit der Erschließung dieses Sondergebietes für Freizeit und Soziales und der nachfolgenden Bebauung erfolgt ein Eingriff in die Landschaft.

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um eine stillgelegte Ackerfläche.

Unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Gestaltung und Nutzung der Flächen so vorzunehmen, dass die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich bleiben. Dazu legt der Bebauungsplan geeignete Maßnahmen fest:

- Zufahrtswege und Stellplatzflächen werden als Pflasterflächen ausgeschildert, Wegeflächen auf den Grundstücken werden weitgehend als wassergebundene Decke hergestellt, so dass eine geringstmögliche Flächenversiegelung entsteht und eine höchstmögliche Versickerung des Oberflächenwassers möglich wird.
- Baumbewuchs ist nicht vorhanden, aber die festgesetzten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sichern am Standort die Anpflanzung einer hohen Anzahl von Bäumen und Sträuchern (siehe Planteil B), die eine parkartige Freiraumgestaltung mit Einbettung der für einen Sportpark notwendigen Funktionsflächen entstehen lässt.
- Die Regenwasserversickerung der baulichen Anlagen erfolgt auf dem Grundstück und wird somit dem Grundwasser wieder zugeführt.
- Die Bewässerung der geplanten Freiflächen erfolgt über einen neu angelegten Grundwasserbrunnen.

Bewertung

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Wandlung einer stillgelegten Ackerfläche in eine anthropogene Sportparkfläche deren Gestaltung und Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten entsprechend der bereits vorhandenen Flora und vorhandenen Sandbodenvegetation genau abzuwägen ist, mit dem Ziel das vorhandene Landschaftsbild der Wiesen und Pioniergehölze des Umfeldes in Adaption weiterzuführen.

2.a.5 Schutzgut Boden

Das Bebauungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Flechtinger Rossauer Scholle, die in ihrem Hangendbereich durch die unterkarbonischen Grauwacken vertreten ist. Unmittelbar über das Baugebiet verlaufen hier Grenzziehungen zwischen flurialen Talsand Saale-I und Saale-II mit Sanderflächen der östlich befindlichen Endmoränen des Warthestadiums mit Überdeckungen des Talsandes durch die aus der Endmoräne ausgeschwemmten Sande. Diese wasserdurchlässigen Sande liegen bis in eine Tiefe von ca. 15 m an. Es folgt dann bis ca. 25m Tiefe eine Wechselfolge aus Tonen, stark schluffigem Sand sowie stark tonigen Kies.

Bewertung

Es gibt auf Grund der Vornutzung (Ackerfläche) keine Hinweise auf Altlasten. Es erfolgt zwar in geringem Masse eine Bodenversiegelung, die Beeinflussung des Schutzgutes Boden ist jedoch als wenig erheblich einzustufen.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Besondere Empfindlichkeiten (Sickervermögen des Bodens) oder Beeinträchtigungen (Quellen des Stoffeintrages) sind nicht bekannt.

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser versickert in den Randbereichen. Das Regenwasser der Dachflächen der Gebäude versickert auf dem Grundstück. Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Das Grundwasser wird über einen Brunnen zur Bewässerung der Freiflächen verwendet.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser wird voraussichtlich nicht durch die Planung beeinflusst.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale oder archäologische Denkmale. Der Umgang mit unerwartet freigelegten Funden und Befunden ist im Denkmalschutzgesetz LSA geregelt.

Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung voraussichtlich nicht beeinflusst.

2.a.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten.

Der Sportpark bzw. das Sondergebiet für Freizeit und Soziales ist infrastrukturell und territorial als Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sehen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrsbelastungen und Lärm durch Sport und Spiel Abfallentsorgung	nicht erheblich nicht erheblich
Pflanzen	Zerstörung von ruderal beeinflusster krautiger Vegetation	nicht erheblich
Tiere	ohne Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tieren	nicht erheblich
Landschaft	Wandlung einer stillgelegten Ackerfläche in eine landschaftsgerechte ergänzende Gestaltung des Sportparks	nicht erheblich
Boden	teilweiser Verlust der Bodenfunktion	wenig erheblich
Wasser	geringer Verlust von Oberflächenwasserretention	nicht erheblich
Klima	zu vernachlässigender Verlust von Flächen für die Kaltluftproduktion	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	nicht erheblich

2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bestehende Situation von Natur und Landschaft verändert. Es erfolgt ein Ausgleich durch im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsmaßnahmen, die jedoch nur zum Teil im Gebiet selbst vorgenommen werden können.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergibt sich durch die Planung eine nur wenig bis nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter, aus der sich Anforderungen von Maßnahmen im oben genannten Sinne ergeben.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen beabsichtigt:

- Festsetzung einer festgelegten Anzahl von Bäumen und Sträuchern und Zuordnung dieser auf Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan und auf Standorte im Außenbereich sowie die Festlegung der zeitlichen Reihenfolge der Realisierungsabschnitte.