

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	1
1.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
1.2	Lage des Plangebietes	2
1.3	Topographie, vorhandene Nutzung.....	2
1.4	Archäologische Fundstätten	2
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
2.1	Grundsätzliche Planungsziele.....	3
2.2	Bebauung	3
2.3	Verkehrerschließung.....	3
2.4	Ver- und Entsorgung.....	4
2.5	Immissionsschutz	4
2.6	Begrünung.....	7
2.6.1	Festlegung von A- und E-Maßnahmen nach Zeitpunkt, Maßnahme und Standort	7
2.7	Ordnungsmaßnahmen.....	9
2.8	Städtebauliche Daten	9
2.9	Kosten der Durchführung.....	9
3.	Schlussbemerkung	9

Auslegungsexemplar

Erläuterungsbericht

1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Lostau gehört zum Landkreis Jerichower Land und liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Landeshauptstadt und des Ballungszentrums Magdeburg.

Darüber hinaus wird Lostau regional vom Mittelzentrum Burg beeinflusst.

Aus raumordnerischer Sicht wird Lostau keine überörtliche Aufgaben erhalten, so dass sich die Gemeinde im wesentlichen auf die Eigenentwicklung konzentrieren muss. D.h., dass neben der Schaffung innerörtlicher und Orts naher Arbeitsplätze auch die Entwicklung der Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort eine ganz wichtige Aufgabe ist.

Aufgrund dieser Tatsache entschloss sich die Gemeinde den Bebauungsplan „Sportpark“ zu verwirklichen, damit auch die Infrastruktur der Gemeinde nach dem Ausbau wesentlich erhöht wird. Mit diesem Bebauungsplan soll auf diesem Gelände eine geordnete Bebauung vorgenommen und die Natur möglichst wenig belastet werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2000 durch den Gemeinderat gefasst.

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planungsgrundlage setzt die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen fest.

Die Gemeinde Lostau hat bereits 1991 die Aufstellung eines solchen Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungspräsidenten wurde am 22.01.1999 erteilt, der Beitrittsbeschluss durch die Gemeinde wurde am 25.02.1999 gefasst.

Die öffentliche Grünfläche östlich der Ahornallee, die symbolisch als Sportplatz dargestellt wurde, ist durch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Genehmigung durch Landesverwaltungsamt am 03.05.2004) in eine Sonderbaufläche für Sport und Soziales umgewandelt worden.

Mit dem Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung, Anlagen für die Freizeit und Erholung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan enthält daher:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Darstellung und Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und deren Nutzung
- Umfang und Ablauf der äußeren und inneren Verkehrserschließung, geplante Stellplatzflächen
- Umfang der Begrünung

Der Bauherr hat sich als Ziel gesetzt, im Zusammenhang mit den neu zu errichtenden Gebäude anspruchsvolle und landschaftsgerechte Architektur zu verwirklichen.

1.2 Lage des Plangebietes

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau ausgewiesenen Fläche für die Freizeit und Erholung liegt süd-östlich der Bebauung Röthlaaken.

Das Plangebiet liegt in der Flur 5, Gemarkung Lostau und umfasst das Areal der Flurstücke 155/4 und 156/4.

1.3 Topographie, vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leichte Hanglage, die von Nord nach Süd fällt. Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K 1215 auf einer Höhe zwischen 50 – 52 m über NN. Die überplante Fläche wird ackerbaulich genutzt und ist gegenwärtig im Rahmen der Stützungsregelung stillgelegt.

Das Gelände besitzt gute Baugrundeigenschaften, wobei die Tragfähigkeit in jedem Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Gebäude nachzuweisen ist.

1.4 Archäologische Fundstätten

Durch den Landkreis Jerichower Land wurden der Gemeinde Lostau drei Fundstellen benannt.

1. Fundplatznummer 5 – Siedlung aus der Zeit Neolithikum/ Bronzezeit/ Mittelalter
2. Fundplatznummer 13 – Brandgräberfelder aus der Zeit – vorrömische Eisenzeit
3. Fundplatznummer 14 – Siedlung aus der Zeit – Neolithikum

In der Anlage befindet sich eine topographische Karte, aus der die Standort ersichtlich sind.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Grundsätzliche Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung, hier die Infrastruktur, in der Gemeinde dargelegt. Auch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung an diesem Standort geschaffen.

2.2 Bebauung

Die zu bebauenden Flächen ergeben sich aus den Beratungen in den Gemeindegremien.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bauflächen sowie die Flächen für Sport und Freizeit festgelegt.

Dieses Baugebiet soll zum einen eine Kindertagesstätte und zum anderen eine Sporthalle mit Gastraum erhalten. Die weiteren Freiflächen sollen dem Sport und der Erholung dienen.

Das Gebiet wird deshalb als Sondergebiet gemäß § 11 Bau NVO dargestellt mit der Maßgabe, dass auch eine Kindertagesstätte errichtet werden kann.

Für das Sondergebiet ist die Zweckbestimmung und die Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Somit sind zulässig:

- Sporthalle mit Gaststätte
- Kindertagesstätte, einschließlich Spielplatz und Umkleideräume
- Sportplatz
- Minigolfplatz
- Kegelbahn

Des weiteren ist die Anlage von Parkflächen vorgesehen.

2.3 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Lostau ist durch die K 1215 an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Nach Süd-Osten in Richtung Körbelitz stellt sie die Verbindung zur Bundesstraße 1 Magdeburg – Berlin und in nordwestlicher Richtung zur Bundesautobahn A 2 Hannover – Berlin her. Das Plangebiet ist direkt an diese K 1215 angebunden und somit verkehrsgünstig

erschlossen, jedoch ist ein entsprechender Ausbau erforderlich. Über den Knotenpunkt der inneren Erschließung und der K 1215 ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem Straßenbauamt des Landkreises zu treffen.

Für die innere Erschließung ist die vorhandene sowie die geplante Wegestruktur Grundlage der Ausführung. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichende Stellplätze vorgesehen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Alle für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Medien (Trinkwasser, Elektroenergie, Erdgas, Telekom) sind zum Teil auf dem Plangebiet vorhanden oder können nach Aussagen kurzfristig in der beantragten Menge bereitgestellt werden.

Die gesamten Erschließungsmaßnahmen sind in einem gesonderten Projekt zu erfassen. Bei der Regenwasserentsorgung ist darauf zu achten, dass eine Regenrückhaltung angelegt wird, damit eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück gewährleistet ist.

Für den Gebrauch von Brauchwasser für das Bewässern der Freiflächen soll ein Brunnen angelegt werden. Für die Genehmigung werden gesonderte Anträge gestellt.

2.5 Immissionsschutz

Bauleitpläne sollen unter anderem eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 Bau BG).

Gemäß §§ 1, 50 Bundes – Immissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 BGB/i/880 sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes bezüglich der vorgenannten Belange werden nachfolgend dargestellt.

a) Belange des Umweltschutzes

Umweltschutz bezieht sich vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen.

Er umfasst die Aufgabenbereiche:

Luftreinhaltung und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Einwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden.

Mit der Festlegung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Bau NVO – Sondergebiet mit der Auswahl der zulässigen Bauweise, der Betriebe und Einrichtungen, der Art der Beheizung sowie die Beschränkung des Verkehrs im Plangebiet (siehe Punkt 2.3 Verkehrsanlagen) werden unvertretbare Verunreinigungen der Luft von vornherein ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.

Emissionsquellen, die eine Verunreinigung der Luft verursachen könnten, gibt es im näheren und weiteren Umfeld nicht mehr, so dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Auswirkungen auf das örtliche Klima sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten, da das Plangebiet im fasst ebenen und unverbauten Gelände liegt.

Lärmbekämpfung

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

Das zu beplanende Gebiet ist soweit vom Wohngebiet „Röthlaaken“ entfernt, dass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind und keine unzumutbare Lärmbelästigungen durch das Spielen auf den Anlagen auftreten können.

Reinhaltung der Gewässer

Das auf dem Plangebiet entstehende bzw. anfallende Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und der zentralen Entsorgung zugeführt. Die Gemeinde Lostau wird über örtliche Abwasserkanäle, die in die Schmutzwasserdruckleitung Hohenwarthe – Gerwisch einmünden, entsorgt.

Endpunkt der Leitung ist die Großkläranlage Gerwisch.

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) soll in einem Regenrückhaltebecken geleitet werden und dort versickern.

Beim Genehmigungsverfahren für die Gebäude sind entsprechende Auflagen zu erteilen, die eine Verunreinigung des Grundwassers ausschließt.

Abfallbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle kann eine nachteilige Auswirkung auf Wasser, Boden und Luft abwenden. Für den

normalen Hausmüll erfolgt die Beseitigung überregional durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Jerichower Land.

Da Sonderabfälle, die nach Art und Menge nicht mit dem Hausmüll entsorgt werden können, wegen der festgelegten Art der Bebauung nicht anfallen, kann die übrige Abfallbeseitigung über einen Containerdienst nach Bedarf abgewickelt werden.

b) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten, sind mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbundene Veränderungen in der Gestalt und Nutzung von Grundflächen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soweit wie möglich zu vermeiden.

Es besteht kein Zweifel darüber, dass mit der Erschließung dieses Baugebietes und der nachfolgenden Bebauung ein Eingriff in den Landschaftsraum erfolgt.

Die Fläche wird ackerbaulich genutzt und ist gegenwärtig im Rahmen der Stützungsregelung stillgelegt.

Trotzdem gibt es Beeinträchtigungen durch eine verstärkte Versiegelung des Bodens als Folge der Bebauung des Grundstückes und Herstellung des Zufahrtsweges sowie der Parkflächen.

Geeignete Maßnahmen zur Eingrenzung der Beeinträchtigungen werden wie folgt festgelegt.

- Zufahrtswege und Parkplätze werden mit Ökopflaster gepflastert, so dass kein Oberflächenwasser gesammelt wird.
- Das Regenwasser der Gebäude wird in einem Regenrückhaltebecken für eine Versickerung aufgefangen und somit dem Untergrund wieder zugeführt.
- Ein Baumbewuchs ist auf dem Gelände nicht vorhanden, so dass eine Sicherung nicht erforderlich ist.

Dabei muss man grundsätzlich davon ausgehen, dass zur Durchsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde Lostau, wie sie im Flächennutzungsplan festgeschrieben sind, Kompromisse eingegangen werden müssen.

Durch die Verordnung des Kreises ist die gesamte Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Zuwachs Külzauer Forst“ herausgenommen worden. Dieses wurde im Flächennutzungsplan übernommen. Trotzdem sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

2.6 Begrünung

Ziel der Begrünung soll es sein, einen möglichst landschaftsgerechten Sportpark zu errichten. So sollen auf den freien Flächen Bäume und Sträucher als Gruppen im Wechsel mit Rasenflächen angepflanzt werden.

Wie die Pflanzungen auszusehen haben und an welcher Stelle sie stehen sollen, sollte vor Ort festgelegt und durch den Gemeinderatsbeschluss abgesegnet werden.

Vollversiegelung/ Teilversiegelung

Gebäude ca.	3.500,00 m ²
Freiflächen ca.	3.000,00 m ²
Straßen und Wege und Sonstiges ca.	3.400,00 m ²

Versiegelung	9.900,00 m²

Dieses ergibt $9.900 : 20 = 495$ Stück Bäume oder 160 Bäume Stammumfang 10/12 und 1675 Sträucher ($440 \times 5 = 2200$) 90/120 Höhe.

Nach dem Magdeburger Modell ist die Fläche als Ackerland zu bewerten.

Dieses ergibt:

ca. 35000 m² Gesamtfläche x 0,3 Wertfaktor x 0,6 Erhaltungszustand = eine Wertigkeit von 6300 m².

Die Bilanzierung sieht vor:

160	Bäume	a'	20 m ²	=	3200 m ²
1675	Sträucher	a'	4 m ²	=	6700 m ²

					9900 m ²

Somit ist ein Ausgleich gegenüber 6300 m² gegeben.

2.6.1 Festlegung von A- und E-Maßnahmen nach Zeitpunkt, Maßnahme und Standort

Notwendiger Gesamtausgleich

160	Bäume	(Arten, Größe siehe B-Plan) a	20 m ²	3200 m ²
-----	-------	-------------------------------	-------------------	---------------------

1675 Sträucher (Arten, Größe siehe B-Plan) a 4 m² 6700 m²

 9900 m²

Zeitpunkt		Anzahl		Standort
		Bäume	Sträucher	
I. nach Fertigstellung der Kindertagesstätte	ca. 1/3	50	500	im B-Plan-Bereich Bäume als äußere Umgrenzung und Parktaschen Sträucher im südl. Bereich
II. nach Fertigstellung der Sporthalle	ca. 1/3	50	500	Bäume entsprechend Öko-Konto 50 Standort gerechte heimische Laubbäume in Verlängerung der Möserstraße/ Außenbereich (siehe Lageplan) Sträucher im B-Plan-Bereich nördlicher Sektor
III. nach Fertigstellung aller Restmaßnahmen	ca. 1/3	60	675	60 Bäume entsprechend Öko-Konto 30 x Külzauer Weg/ Außenbereich 30 x Möserstraße/ Außenbereich (siehe Lageplan) 560 Sträucher im B-Plan-Bereich östlicher Sektor 115 Sträucher entsprechend Öko-Konto Radweg entlang Lindenstraße (siehe Lageplan)

Als Anlage ist ein Übersichtsplan beigelegt, aus dem der Standort der zu bepflanzen den Straßenzüge hervorgeht.

2.7 Ordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde wird Eigentümer der Grundstücke. Somit sind bauordnende Maßnahmen nach §§ 55 ff BauGB nicht erforderlich. lediglich über die Einmündung auf die Kreisstraße K 1215 ist eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt zu treffen.

2.8 Städtebauliche Daten

Da dieses Sondergebiet zum größten Teil der Freizeitgestaltung und der Erholung dient, sind städtebauliche Daten nicht zu ermitteln.

2.9 Kosten der Durchführung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden gesondert ermittelt und die Finanzierung durch die Gemeinde bereitgestellt. Des weiteren werden auch die Kosten für die Kindertagesstätte sowie die Sportanlagen gesondert ermittelt und die Finanzierung je nach Haushaltslage durchgeführt.

3. Schlussbemerkung

Dieser Bebauungsplan wurde aus den Befragungen der Bürger der Gemeinde Lostau sowie aus den Beratungen der Gemeindegremien entwickelt.

Es wurde versucht, zu einer Lösung zu kommen, die den Vorstellungen aller Beteiligten entspricht. In der weiteren Umsetzung des Vorhabens ist dieses Zusammenwirken zwischen Gemeinde und Planer des Bebauungsplanes beizubehalten, damit die Bauvorhaben ein Aushängeschild für die Gemeinde Lostau werden.

Aufgestellt:
Quedlinburg, 26.02.2004, geändert 22.06.2004