

Begründung

zum Bebauungsplan

„Hinter den Gärten“

Lostau

74.06.2000

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2. Ziele und Zweck der Planung
- 1.3. Rechtliche Grundlagen
- 1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben
- 1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen
- 1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3. Erschließung

- 3.1. Verkehrserschließung
- 3.2. Wasserversorgung
- 3.3. Abwasserentsorgung
- 3.4. Elektroenergie-/Gas-/Telefonversorgung
- 3.5. Müllentsorgung

4. Flächenbilanz

5. Maßnahmen zur Grünordnung

- 5.1. Bestandsaufnahme und Bewertung
- 5.2. Konfliktlösung
- 5.3. Ökologische Bilanz

1. Allgemeines

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Lostau und betrifft die Flurstücke:

57/1 teilweise
7/1 teilweise
8/1 teilweise
353/9
356/9

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im nördlichen Bereich durch die Straße Kleines Dorf und durch die Grundstücke Kleines Dorf Nr.6,8,9 und 10.

Im östlichen Bereich durch das Grundstück Kleines Dorf Nr.6 und durch Gärten.

Im südlichen Bereich durch den Weg „Hinter den Gärten“.

Im westlichen Bereich durch Gärten und die Straße Kleines Dorf.

1.2.Ziele und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt zum Überwiegenden Teil das Grundstück Kleines Dorf Nr.7.

Das Grundstück erstreckt sich von der Straße Kleines Dorf bis zum Weg Hinter den Gärten.

Das ehemalige zweigeschossige Gebäude und die dazugehörigen Stallungen und Nebengebäude sind in einem baulichen Zustand, der nur noch den Abriß zuläßt.

Das Gelände selbst, ca. 4.000 m² bis 5.000 m², stellt sich als Unlandfläche mit erheblichen Mengen Bauschutt dar.

Dieser Zustand soll beendet werden.

Der unbefestigte Weg Hinter den Gärten wird mittelfristig ausgebaut und an seiner nördlichen Seite bebaut werden.

Zweck der Planung und das Ziel sind, diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und für die künftige Bebauung Voraussetzungen zu schaffen.

1.3. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997
(BGBL.I.S.2141) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 26.06.62 i.d.F. der Bekanntmachung vom
23.01.90 (BGBL.I.S.132) zuletzt geändert durch
das Gesetz vom 18.08.97 (BGBL.I.S.2081)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen
und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung 90) vom 18.12.90 (BGBL.I.S.58)

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90
(GBL.Teil I Nr.50 S.923 ff)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(Nat SchG LSA) vom 11.02.92 (GVBL.I.S.2902)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau

1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung: Bebauungsplan „Hinter den Gärten“

Standort: Gemeinde Lostau

Landkreis: Jerichower Land

Land: Sachsen-Anhalt

Gemarkung: Lostau

Flur: 1

Fläche: 8.650 m²

Straßenanschluß: Kleines Dorf, Weg Hinter den Gärten

1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Lostau liegt nahe der Bundesstraße B 1, nord-östlich von Magdeburg.

Die Gemeinde liegt unmittelbar an der Autobahn A 2. Durch Lostau führt die Kreisstraße von der B1 kommend nach Hohenwarthe, Niegripp, Burg.

Lostau ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Zuwachs-Kälzauer Forst und an einem Arm der Alten Elbe.

Die Gemeinde hat ca. 1.950 Einwohner und eine Fläche von 1.442 ha.

Lostau ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Möser mit Sitz in Möser.

Lostau ist kein Standort für größere Gewerbebetriebe oder Industrie.

Gemeindeprägend ist der Bereich der Lungenklinik Lostau.

Auf Grund der Lage und der sehenswerten und erholsamen Umgebung wie Elbtalauen und Waldgebiete ist Lostau ein gefragter Wohnstandort.

Viele neue Wohngebiete belegen das.

Durch die Beplanung des Gebietes zwischen Kleines Dorf und dem Weg Hinter den Gärten wird die Gemeinde in diesem Bereich städtebaulich abgerundet und aufgewertet.

1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau stellt das Gebiet zwischen Kleines Dorf und Weg Hinter den Gärten als Dorfgebiet dar.

Die weitere Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.0 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes entspricht der Nutzung als Dorfgebiet und als dörfliches Wohnen, geprägt durch wiederhergestellte Höfe, Nutzgärten, zum Teil Tierhaltung (Pferde)

Die Planung als Dorfgebiet stimmt mit der Nutzung der der Bauflächen der Umgebung überein.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung der Straße Kleines Dorf ist zum großen Teil zweigeschossig, teilweise eingeschossig.
Aus diesem Grunde wird das Baufeld an der Straße Kleines Dorf auch zweigeschossig zu nutzen sein.
Die weitere Bebauung der übrigen Standort wird eingeschossig nutzbar sein.

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen

Die gewählte offene Bebauung entspricht der Bebauung der näheren Umgebung.

Die zu überbauenden Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte ausreichend groß für eine Nutzung als dörfliche Wohnbebauung

3.0. Erschließung des Plangebietes

3.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Straße Kleines Dorf aus erschlossen.

Es wird eine Stichstraße von der Straße Kleines Dorf aus mit einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge und LKW von 10 m Länge in das Plangebiet gelegt.

Die Stichstraße ist ca. 70 m lang und hat eine Straßenraumbreite von 6,00 m.

Die Stichstraße erreicht alle Parzellen durch eine vergrößerte Wendeanlage.

Die Erschließungsstraße ist ein Anliegerweg vom Typ AW 2 entsprechend des Entwurfs für Straßen in dörflichen Wohngebieten kleiner 10 Wohneinheiten.

Der Straßenbelag besteht aus Betonsteinpflaster.

Das anfallende Regenwasser der Straße soll in einer Mulde im Straßenseitenbereich versickern.

Der ruhende Verkehr soll ausschließlich auf den Grundstücken untergebracht werden.

Stellflächen im Straßenraum sind nicht geplant.

Die Parzellen im westlichen Bereich des Weges „Hinter den Gärten“ sind nur von dort aus erreichbar.

Die Bebauung in diesem Bereich wird als 2. Bauabschnitt bezeichnet und wird später realisiert.

3.2. Wasserversorgung

Die Versorgung der zukünftigen Abnehmer soll aus dem zentralen Netz, welches die Wassergesellschaft Börde Westfläming mbH betreibt, erfolgen.

Zur Versorgung wurde die Stellungnahme der Wassergesellschaft eingeholt.

Die Trinkwasserversorgung an den Grundstücken an der Straße Kleines Dorf und Hinter den Gärten ist gesichert.

Für die geplanten Grundstücke zwischen den genannten Straßen ist eine Erschließung in der geplanten Erschließungsstraße erforderlich.

Die Erschließung erfolgt durch den Investor auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Wassergesellschaft. Die technischen Lösungen sind mit der Wassergesellschaft abzustimmen.

3.3. Abwasserentsorgung

Der vorhandene Abwasserkanal befindet sich in der Straße Kleines Dorf.

Zur Abwasserentsorgung der Parzellen, die von der Erschließungsstraße aus zu erreichen sind, wird im unterirdischen Raum der Erschließungsstraße der Kanal verlegt.

Jede Parzelle erhält einen Hausanschlussschacht (Uponalschacht) auf dem Grundstück.

Der Kanal wird an den Kanal in der Straße Kleines Dorf angeschlossen und entwässert im freien Gefälle.

Die Dimensionierung des Kanalrohres und das zu verwendende Material wird mit dem Betreiber des Abwassernetzes, der Verwaltungsgemeinschaft Möser, abgestimmt werden.

3.4. Elektroenergieversorgung, Gasversorgung

Auf Grund der Stellungnahme der Avacon AG ist eine Versorgung mit Elektroenergie und Gas möglich. Die Avacon AG benötigt die Planungsunterlagen und den terminlichen Ablauf der Baumaßnahme.

3.5. Telefonversorgung

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG besagt, dass eine Versorgung mit Telefon möglich ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telefonnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme der Telekom mitzuteilen.

3.6. Müllentsorgung

Träger der Müllentsorgung ist der Landkreis. Es besteht Anschlusspflicht

4.0. Flächenbilanz

Planbereich gesamt:	8.650 m ²
Straße:	520 m ²
Baulandfläche (netto)	8.130 m ²

5. Maßnahmen zur Grünordnung

5.1. Strukturen

Im Untersuchungsgebiet kommen folgende Biotopstrukturen vor:

Ruderalvegetation

Hausgärten

Ruderalgesellschaften entwickeln sich am Rande von Siedlungen, auf nicht gepflegten Flächen mit Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall und an Wegrändern sowie auf Bauplätzen und Deponien.

Der Name dieser Pflanzengemeinschaft leitet sich von dem lateinischen Wort „rudus“ (Schutt, Ruine, Mörtel) ab. Diese Pflanzengemeinschaft entsteht in Folge menschlicher Tätigkeit.

5.2. Wertung der Biotopstrukturen

In Anlehnung an die Fachliteratur wurde für die quantitative, qualitative und ökologische Bilanzierung eines Eingriffs das „Magdeburger Modell“ entwickelt.

Dabei werden die vorhandenen Flächen nach bestimmten Bewertungskriterien klassifiziert (Tabelle 1) und ihre Wertigkeit (Tabelle 2) ermittelt.

Je nach Erhaltungszustand und Vernetzung der Biotope ist eine weitere Differenzierung möglich.

Der Faktor des Erhaltungszustandes wird mit den Werteinheiten multipliziert.

Der Grad des Erhaltungszustandes kann nach der folgenden Tabelle einem Wertfaktor zugeordnet werden:

Sehr guter Erhaltungszustand	1,0
Entwicklungsfähiger Zustand	0,8
Stagnierender Erhaltungszustand	0,6
Stark beeinträchtigter Zustand	0,4
Desolater Erhaltungszustand	0,2

IST-Zustand

Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Fläche	Wertigkeit
Ruderalvegetation	0,7	0,2	5.020	703
Hausgärten	0,4	1,0	3.630	1.452
Gesamt				2.155

Nr.	Bezeichnung	Bewertungskriterien	Beispiele	Wertfaktor
1	natürlich	den natürlichen Gegebenheiten entsprechender Zustand, von Menschen nicht erkennbar verändert	Naturschutzgebiete im Sinne des NatG LSA, Naturdenkmale, Biosphärenreservate, Biotope von landesweiter Bedeutung, Naturwälder, ökologisch wertvolle Fließgewässer, Moore, Nationalparke	0,9 - 1,0
2	naturnah	einem natürlichen Lebensraum vergleichbar, aber erkennbar vom Menschen verändert, beeinträchtigt durch ruhige Erholungsnutzung oder intensive Bewirtschaftung (Land- und Forstwirtschaft)	Schutzgebiete nach dem NatG LSA, Naturparke	0,7 - 0,8
3	bedingt naturnah	regelmäßig vorhanden sind naturnahe Elemente mit reichhaltig ausgebildeten Strukturen, intensive Erholungsnutzung (reiten, surfen, angeln, etc.), sonstige starke Nutzung	begradigte Bachläufe mit ausgeprägten Uferstrukturen, Parkanlagen in Stadtgebieten, Entwicklungsgebiete für Natur und Landschaft, Grünflächen	0,4 - 0,6
4	naturfern	vom Menschen stark verändert, geringe Strukturelemente, Lebensbereiche ohne Vernetzung (Insellage), bebaute Bereiche	Fließgewässer mit Regelprofil (Abwassergräben), Sportanlagen, Baumschulen und Gärtnereien, Innenhöfe und Dachflächen	0,1 - 0,3
5	extrem naturfern	100% Inanspruchnahme für bauliche/technische Nutzung mit Baustoffen wie Steinpflaster, Beton, Asphalt o.ä. versiegelt	Autobahnen, Straßen, Gewerbegebiete, Parkplätze, bebaubare Fläche (zum Beispiel auf der Basis der Grundflächenzahl, GRZ)	0

Tabelle 1: Kriterien für die Bewertung des ökologischen Zustandes
 (in Anlehnung an Brunken, H.: Zustand der Fließgewässer im Landkreis Helmstedt, ein einfaches
 Bewertungsverfahren, in: Natur und Landschaft, Heft 4, 1986, S. 130-133)

1	• Biotop nach § 30 NatG LSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0
	• Biotop von landesweiter Bedeutung	0,9
	• Naturwald	0,9
	• naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
	• Dauerbrachen mit den potentiell natürlichen Vegetation (pnV)	0,9
	• Feuchtgrünland	0,9
	• Streuobstwiesen	0,9
2	• unbelastete Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
	• Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften	0,8
	• historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung	0,8
	• Erholungswald	0,8
	• Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
	• extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern	0,8
	• naturnahe Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)	0,8
	• naturnahe Regenwasserrückhaltebecken	0,8
	• extensive Grünlandnutzung	0,7
	• Sozialbrache/Sukzessionsflächen	0,7
	• Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
	• Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)	0,7
3	• Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald)	0,5
	• EG-Brache	0,5
	• öffentliche Grundflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,5
	• fischereilich genutzte Teiche	0,5
	• Freizeitgewässer	0,4
	• Graben mit Grünstreifen	0,4
	• Hausgärten	0,4
	• private Grünflächen in gewerbli. Misch- und Wohngebieten (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,4
	• Dauerkleingärten (§ 9 (1) 15 BauGB; § 1(2) BauNVO)	0,4
	• Kinderspielflächen (§ 9 (1) 22 BauGB)	0,4
	• Baumschulen, Obstplantagen	0,4
	• Gräbelflächen	0,3
	• intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 (1) 18 BauGB)	0,3
4	• nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§ 9 (1) 2, 10 BauGB; § 1 BauNVO)	0,3
	• Golfplätze	0,2
	• begrünte Dachflächen	0,2
	• Rasengitterflächen	0,2
	• überdachte Tiefgaragen	0,2
	• landwirtschaftliche Betriebsflächen	0,2
	• wassergebundene Decke	0,1
	• Pflasterflächen	0,1
5	• versiegelte Flächen wie Parkplatz, Flughafen, Industriehof, Kaserne, Deponie, etc.	0,0

Tabelle 2: Beispiele für eine Klassifizierung

(Bewertungsrahmen für Biotoptypen in der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1989, Empfehlung Landesregierung Rheinland-Pfalz, geändert und erweitert vom Verfasser)

Planung

Auf Grund der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich folgende Fläche, die für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes herangezogen werden muß:

Nettobaulandfläche $8.130 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.252 \text{ m}^2$ zu versiegelnde Fläche.

Fläche	Versiegelung GRZ	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit
8.130	0,4	priv.Grünfl. in Wohngeb.	0,4	1,0	1.951,2
300	-	Baumgruppen	0,8	1,0	240
Gesamt					2.191,2

5.3. Ökologische Bilanz

Durch die Maßnahmen der Festsetzungen zur Grünordnung verbleibt keine Minderung der Werteinheit.

Die ökologische Bilanz ist ausgeglichen. (+ 36)

Es wird eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im Planbereich über einen längeren Zeitraum vermieden.