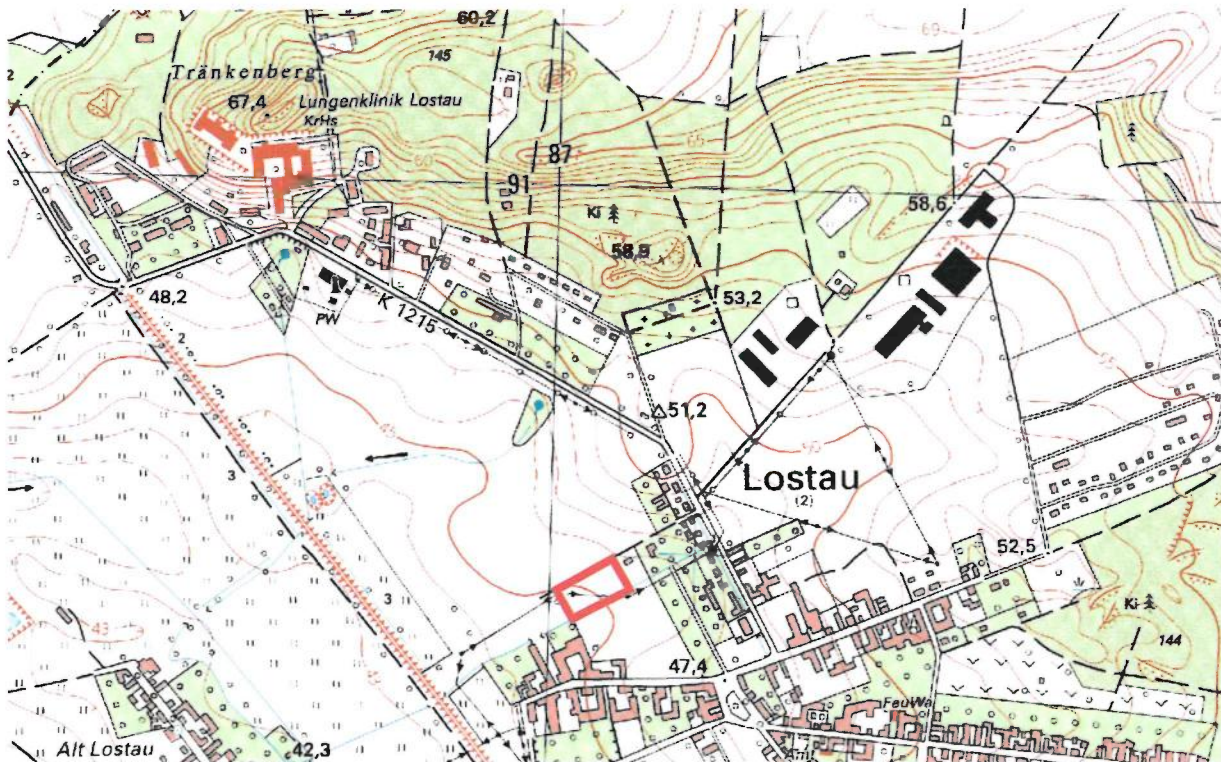




Gemeinde Lostau

Begründung zum Bebauungsplan:

„Lindenstraße“ in Lostau



Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG

Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: b-i.buero@t-online.de

B+i

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Pkt.	Inhalt	Seite
1.	Planungsanlass	1
2.	Ziel und Zweck der Planung	1
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	1
4.	Übergeordnete Planungen	1
4.1	Regionaler Entwicklungsplan (REP)	1
4.2	Landesentwicklungsplan (LEP)	2
5.	Gegebenheiten im Plangebiet	2
6.	Grundbesitzverhältnisse	3
7.	Lage im Raum	3
8.	Vorbereitende Bauleitplanung	3
9.	Planinhalt	3
9.1	Art der baulichen Nutzung	3
9.2	Maß der baulichen Nutzung	3
9.3	Bauweise	4
10.	Verkehrsplanung	4
11.	Flächenbilanz	4
12.	Landschaftsplanerische Maßnahmen	5
12.1	Bestandserfassung	5
12.2	Faunistische Belange	5
12.3	Schutzgebiete	5
12.4	Ausgleichsmaßnahmen	5
13.	Ver- und Entsorgung	6
13.1	Elektro- und Gasversorgung	6
13.2	Abwasserentsorgung	6
13.3	Trinkwasserversorgung	6
13.4	Löschwasserversorgung	6
13.5	Niederschlagswasserbeseitigung	6
13.6	Abfallentsorgung	7
14.	Bodenordnung	7
15.	Durchführungs- und Erschließungsvertrag	7

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Lostau vom 25.01.2005 bildet die Grundlage zur Einleitung des B – Planverfahrens. In Fortführung der Bebauung am westlich gelegenen Stichweg der Lindenstraße sollen noch Grundstücke als Wohnbauland erschlossen werden, die im Zusammenhang mit dem angrenzenden Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage in diesem Bereich bilden.

Das Gebiet wird durch einen Vorhabenträger erschlossen, der sowohl die städtebaulichen Planungsleistungen als auch die Erschließung finanziell übernimmt. Einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag schließt die Gemeinde gemäß § 11 BauGB mit dem Vertragspartner ab, sodass dieser die Übernahme der Kosten für die im Vertrag vereinbarten Maßnahmen übernimmt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung von Eigenheimen ermöglicht werden, für die an diesem Standort potentieller Bedarf von örtlichen Bewerbern vorliegt.

Die grundlegende städtebauliche Zielstellung orientiert sich dabei an der vorhandenen Gebietseigenart bezüglich der Festlegung der Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie bei der Anbindung an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es bisher keine bau- oder planungsrechtlichen Festsetzungen. Auch für die Belange des Landschafts- und Naturschutzes gibt es keine Festsetzungen, die Satzungscharakter ausweisen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der regionale Entwicklungsplan weist für Außerbereichsflächen von Lostau Vorranggebiete für „Natur und Landschaft und Erholung“ aus. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen soll sich die Gemeinde auf den Eigenbedarf beschränken, da Lostau keine zentralörtliche Funktion übernimmt.

Die Gemeinde Lostau hat jedoch die Fläche bereits auf ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Diese Planungsabsicht war somit auch der damals zuständigen regionalen Planungsbehörde bekannt. Die Lage dieses Gebietes lässt eine sinnvolle Entwicklung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung mit dafür verknüpften Effekt nicht zu. Gemäß des Planausschnittes in Anlage 1 sind diese Argumente nachzuvollziehen.

Durch den begrenzten Zuschnitt dieser Fläche ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar, den Ortsrand an dieser Stelle durch eine Wohnbaufläche zu arrondieren, ohne dass die geplanten Vorranggebiete beeinträchtigt werden, die sich dann zur freien Landschaft angrenzen.

4.2 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet die gleichen Ziele wie der REP bezüglich der Ausweisung von Vorranggebieten sowie der zentralörtlichen Bedeutung.

Die Gemeinde Lostau ist zwar in keine der zentralörtlichen Gliederungen eingestuft, hat jedoch einige Voraussetzungen der Kriterien, die eine zentralörtliche Bedeutung definieren. So verfügt die Gemeinde Lostau über einen wirksamen Flächennutzungsplan, befindet sich im Landschaftsplan der VwG Möser, der das Plangebiet wie auch der FNP als Wohnbaufläche bzw. Siedlungsbereich darstellt. Die Gemeinde weist eine 100%ige Erschließung der technischen Infrastruktur als Voraussetzung gleichwertiger Lebensbedingungen auf. Besonders gute verkehrliche Anbindungen und Entfernungen innerhalb des Verflechtungsbereiches und zu den anderen zentralen Orten wie zum Grundzentrum zeichnen den Ort aus. Zum Oberzentrum Magdeburg bildet Lostau als Stadt - Umland - Region ebenfalls einen Verflechtungsbereich sowie zum Mittelzentrum Burg.

Nach Ziffer 3.1.3 G des LEP ordnet sich Lostau in folgende Grundtypen ein :

- ländlicher Raum im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen sowie Räumen mit Verdichtungsansätzen, hier geht es vorrangig darum, Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen zu nutzen und zu lenken.
- Ländliche Räume in günstiger Lage bzw. Einzugsgebiet von Verdichtungsräumen bzw. Räumen mit Verdichtungsansätzen sind vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zu Flächennutzungen zwischen Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbeland und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung.

Auch das Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen rechtfertigt die Bereitstellung von Wohnbauland. Das Spektrum hierfür ist für einen Ort, der keine zentralörtliche Position einnimmt sehr vielfältig. So verfügt Lostau über folgende Einrichtungen :

- *Kindertagesstätte*
- *Dorfgemeinschaftshaus*
- *Standortfeuerwehr für Autobahneinsätze*
- *Sport- und Freizeitpark, Kinderspielplätze*
- *Arztpraxen*
- *Apotheke*
- *Einkaufsstätten für den täglichen Bedarf*
- *Gaststätten / Hotel*
- *Lungenheilstätten mit überregionaler Bedeutung*
- *Anbindung an den internationalen Elberadwanderweg*

Mit der Schaffung des Baurechts für die geplante Eigenheimbebauung ist daher keine Verletzung der Ziele der Landesplanung zu verzeichnen.

5. Gegebenheiten im Plangebiet

Die Fläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von der Topographie her, ist die Fläche als eben einzuschätzen, Altlasten sind aufgrund der Vornutzung auszuschließen, unterirdische Leitungen, Kabeltrassen oder Verrohrungen ebenfalls. Ebenfalls ist einzuschätzen, dass kein schützenswertes Potential nach § 30 NatschG-LSA- vorhanden ist.

Südlich der Planungsfläche schließt sich der Graben A/2/1a mit seinem Ufersaum an, die Gewässerschonstreifen sind daher von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Nutzung durch die betroffenen zukünftigen Grundstückseigentümer bzw. die Pflege der Schonstreifen ist in Abstimmung mit dem zuständigen Landschaftspflegeverband „Ehle / Ihle“ Verband Steglitz vorzunehmen und gegebenenfalls vertraglich zu regeln.

An das Plangebiet grenzt nördlich und westlich zur offenen Landschaft das Landschaftsschutzgebiet „Umflut / Ehle – Kühlzauer Forst“ an. Ein weiteres Ausufern der Bebauung in den Außenbereich ist daher nicht mehr möglich.

6. Grundbesitzverhältnisse

Die betroffenen Flurstücke 226/18 und 227/18 in der Flur 1 Gemarkung Lostau befinden sich in Privatbesitz. Die Besitzer sind mit der Überplanung als Wohnbauland einverstanden. Es gibt bereits Vorverträge zum Verkauf mit dem Vorhabenträger.

7. Lage im Raum

Die Wohnbaufläche befindet sich zwischen der Lindenstraße (westlicher Stichweg) und schließt an die Grundstücke des „Kleinen Dorfes“ an. Östlich grenzt das Plangebiet an den zum SO „Betreutes Wohnen“ gehörenden B – Plan, der an dieser Stelle eine Zuwegung ausweist sowie danach an die vorhandene Bebauung, südlich an einen Graben II. Ordnung, westlich an die freie Landschaft und nördlich an den Stichweg Lindenstraße bzw. an die freie Landschaft.
(Übersichtskarte Ausschnitt TK 10 siehe auf dem Deckblatt und unter Pkt. 1)

8. Vorbereitende Bauleitplanung

Auf dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lostau wurde die vorliegende Planungsfläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wurde der B – Plan aus dem FNP entwickelt und kann § 10 Abs. 1, 3 und 4 BauGB als Satzung durch die Gemeinde beschlossen und genehmigt werden.

9. Planinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein WA „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO vorgesehen.
Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 3 und ausnahmsweise zul. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. den §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ – Grundflächenzahl 0,4

Anzahl der Vollgeschosse : eingeschossig

Höhenangaben

Traufhöhe : max. 4.80 m über OK Anliegerstraße

Sockelhöhe : max. 0.60 m über OK Anliegerstraße

Obere Bezugspunkte

Traufhöhe : Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut

Firsthöhe : oberste Dachbegrenzungshöhe

Sockelhöhe : oberflächenfertiger Fußboden Erdgeschoss

unterer Bezugspunkt : Die Höhenangaben beziehen sich auf fertiggestellte Straßenoberflächen mittig vor den Grundstücken. Falls der Straßenausbau zum Zeitpunkt der Grundstücksbebauung noch nicht realisiert ist, werden die entsprechenden Bezugspunkte durch HN/NN-Höhenvorgaben benannt. Die erforderlichen Informationen können durch Einsichtnahme in das Straßenbauprojekt im Bauamt der VG eingeholt werden.

9.3 Bauweise

Offene Bauweise, zugelassen werden Einzel- oder Doppelhäuser. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen in Form eines Baufensters ausgewiesen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke, die an den Uferschonstreifen des Grabens angrenzen, werden durch Ausweisung als privater Grünstreifen gesichert.

10. Verkehrsplanung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Lindenstraße bzw. durch Weiterführung des Stichweges in westlicher Richtung. Der Ausbau endet am letzten Grundstück in einem Wendehammer und führt als Feldweg weiter in die Feldmark. Der Wendehammer vom Typ 5 lässt das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu. Der Weg wird entsprechend der EAE 85/95 als AW 1 geplant und ausgebaut. (Anliegerweg im Mischprinzip)

11. Flächenbilanz

Nutzung	absolut (m²)	relativ (%)
Bruttofläche - Geltungsbereich	4.585,00	100,00
Gesamtfläche WA	3.985,00	87,78
- max. überbaubare Fläche bei GZR 0,4	1.594,00	40,00
- private Grünfläche (Uferschonstreifen)	365,00	9,16
- unversiegelte Restfläche	<u>2.026,00</u> 3.985,00	<u>50,84</u> 100,00
Straßenverkehrsfläche	600,00	<u>13,08</u> 100,00

Bei Abrechnung der ebenfalls nicht überbaubaren privaten Grünfläche verbleiben zur Versiegelung noch nach 30% der Gesamtfläche WA. Das Baufenster in Ausdehnung der blauen Strichpunktlinie gibt dabei die Einordnungsmöglichkeit auf dem Grundstück vor, das bedeutet, dass sich das Vorhaben innerhalb dieser Fläche einordnen muss und nicht die gesamte Fläche überbaut wird.

12. Landschaftsplanerische Maßnahmen

12.1 Bestandserfassung

Gemäß der in der Anlage zur Begründung aufgezeigten Fotos und der erarbeiteten Biotoptypenkartierung wird Auskunft über die vorgefundenen naturräumlichen Gegebenheiten erteilt. Die Biotoptypenkartierung wurde aus CIR-Code Luftbild entsprechend des Kartierschlüssels für das Land Sachsen-Anhalt entnommen. Die Ergebnisse der Luftbildkartierung wurden durch eine terrestrische Kartierung ergänzt. Die Begehung fand am 04.05.2005 statt.

Danach stellt der Planbereich zwischen einem Gewässer II. Ordnung, einem Feldweg, der letzten Bebauung des Stichweges Lindenstraße sowie einer landschaftlich genutzten Restfläche eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche dar. Zur Zeit (Mai 2005) der Bestandsaufnahme wurde Roggenanbau vorgefunden. Zum angrenzenden Feldweg befindet sich ein etwa 4.0 m breiter Feldsaum aus Feld- und Wiesenkräutern oder Getreidewildaussaat. An Gehölzen befindet sich eine Gruppe Robinienaufwuchs im Bereich des Uferstreifens an der südlichen Plangrenze.

Dieser Uferbereich wird 1× jährlich gemäht, sodass sich hier in natürlicher Aussaat Uferstaudenfluren entwickelt haben. Der Gewässerschonstreifen ist von der Bebauung freizuhalten. Hier gelten die Regelungen des Wassergesetzes grundsätzlich fort.

Eine weitere Vielfalt von biotopischen Nutzungstypen wurde nicht angetroffen.

12.2 Faunistische Belange

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auf Grund der bisherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung keine speziellen Untersuchungen einzelner faunistischen Artengruppen durchgeführt. Das Vorkommen seltener oder typgefährdeter Arten ist auch im Hinblick auf die Ortsrandlage auszu-schließen. Weder der Landschaftsrahmenplan noch der Landschaftsplan (2003) geben Hinweise auf besondere Artenvorkommen.

12.3 Schutzgebiete

Die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten sind gemein verbreitet. Es wurden keine geschützten Arten gemäß BArtSchV oder FFA-Richtlinie festgestellt. Biotope, die eine Ausprägung im Sinne des § 30 NatSchG-LSA- aufweisen, sind am Standort nicht präsent. Das Plangebiet ist von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht nicht betroffen.

12.4 Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund des vorgefundenen Bestandes und der geringen Größe des Plangebietes wurde auf die Ermittlung des Umfanges der Ausgleichsmaßnahmen nach einer Modelbilanzierung verzichtet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Grund adäquater Ermittlungen und Erfahrungswerte festgelegt.

- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme 1

Auf dem Grundstück ist im rückwärtigen Bereich an der westlichen Grenze ein 3 m breiter Heckenstreifen aus einheimischen Sträuchern niedrig bis mittelhoch anzulegen (z.Bsp. Schlehe, Eingriffiger Weißdorn, Hund-Rose, Schwarzer Holunder oder Hasel). Die Sträucher sind ständig zu erhalten. Die Anpflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je m² anzulegen. Bei Sträuchern sind 2-mal verpflanzte von mind. 60 cm Höhe zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme 2

Auf dem Baugrundstück ist je 100 m² versiegelter Fläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie als Ersatzpflanzung ein weiterer Baum als Hochstamm mit mind. 14 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und ständig zu erhalten. Der Standort ist auf dem Grundstück frei wählbar unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsgesetzes LSA. Folgende Arten können verwendet werden: Ahorn, Kastanie, Hainbuche, Wallnuss, Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume.

- Maßnahmen des Gewässerschutzes nach § 94 WG LSA
Gewässerschonstreifen am Graben A / 2 / 1a (Gewässer II. Ordnung)

Innerhalb des Gewässerschonstreifens sind Gebäude jeglicher Art unzulässig. Für die Herstellung baulicher Anlagen und das Anpflanzen von Gehölzen besteht weiterhin ein Genehmigungsvorbehalt nach dem Wasserrecht.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Elektro- und Gasversorgung

Der Versorger für diese Medien ist die Avacon AG mit Sitz in Tangermünde. Gemäß einer Voranfrage ist die Versorgung des Standortes durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Anlagen möglich.

13.2 Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Entsorgung obliegt der VG Biederitz-Möser (Fachbereich 3). Abwasserseitig wird das Gebiet durch Anschluss an den im Stichweg vorhandenen Abwasserkanal entsorgt entsprechend der Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Lostau vom 07.09.2004.

13.3 Trinkwasserversorgung

Auf Grund einer Versorgungsanfrage im Vorfeld dieses Verfahrens gab der Versorger, die WBW mbH Magdeburg die Auskunft, dass das Plangebiet durch Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung PE-Hd 63×5,3 den Bedarf für vier weitere Eigenheime absichern kann.

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden.

13.4 Löschwasserversorgung

Die lt. DVGW – Arbeitsblatt TRW 405 erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löszeit von zwei Stunden zur Sicherung des Grundschutzes kann aus dem sich ca. 250 m entfernten Löschwasserhydranten des Flachspiegelbrunnens auf dem Denkmalplatz in Lostau entnommen werden.

13.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in einer einseitigen gepflasterten Gasse durch Quergefälle der Straße aufzufangen und in östlicher Richtung bis zum Ende des Wendehammers zu leiten. Von hier ab erfolgt die Weiterleitung mittels einer im Gefälle verlegten Kastenrinne bis zu einem Schacht in Höhe des Querweges, der zur Sondergebietsfläche führt.

Ab Schacht wird in diesem Weg ein Regenwasserkanal zur weiteren Einleitung verlegt, der letztendlich in den Graben A / 2 / 1a eingeleitet wird. Dazu muss jedoch die Einleitgenehmigung von der Unteren Wasserbehörde der LK –JL- beantragt werden.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen wird in Anwendung des Wassergesetzes LSA (WG LSA) i.V.m. der Abwasserbeseitigungssatzung § 5 der Gemeinde Lostau entsorgt, danach ist jeder Grundstückseigentümer selbst zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet.

Der Umgang mit der Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb unseres Geltungsbereiches hat folgendermaßen zu erfolgen:

- durch Nutzung als Brauchwasser
- bei geeigneten Bodenverhältnissen durch Versickerung
- ist die Beschaffenheit des Bodens nicht zur Versickerung geeignet, muss ein Nachweis des Verbleibs erbracht werden. (z.Bsp. Anordnung von Zisternen, DIN-gerechte Sickerwasserschächte oder Brauchwasseranlagen) bzw. das Niederschlagswasser muss in den Regenwasserkanal des Straßenraumes eingeleitet werden bzw. in den sich unterhalb des Geltungsbereiches befindenden Graben (A/2/1a).

13.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Grundstücke von Hausmüll sowie von Papier- und Wertstofftonnen erfolgt durch das vom Landkreis JL (Abfallwirtschaft) beauftragte Unternehmen zu den turnusmäßigen Abholterminen vor den Grundstücken.

Wie bereits unter Pkt. 9 erwähnt wurde am Ende der ausgebauten Erschließungsstraße ein Wendehammer Typ 5 vorgesehen, der das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ermöglicht.

14. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gemäß § 45 BauGB sind am Standort nicht relevant.

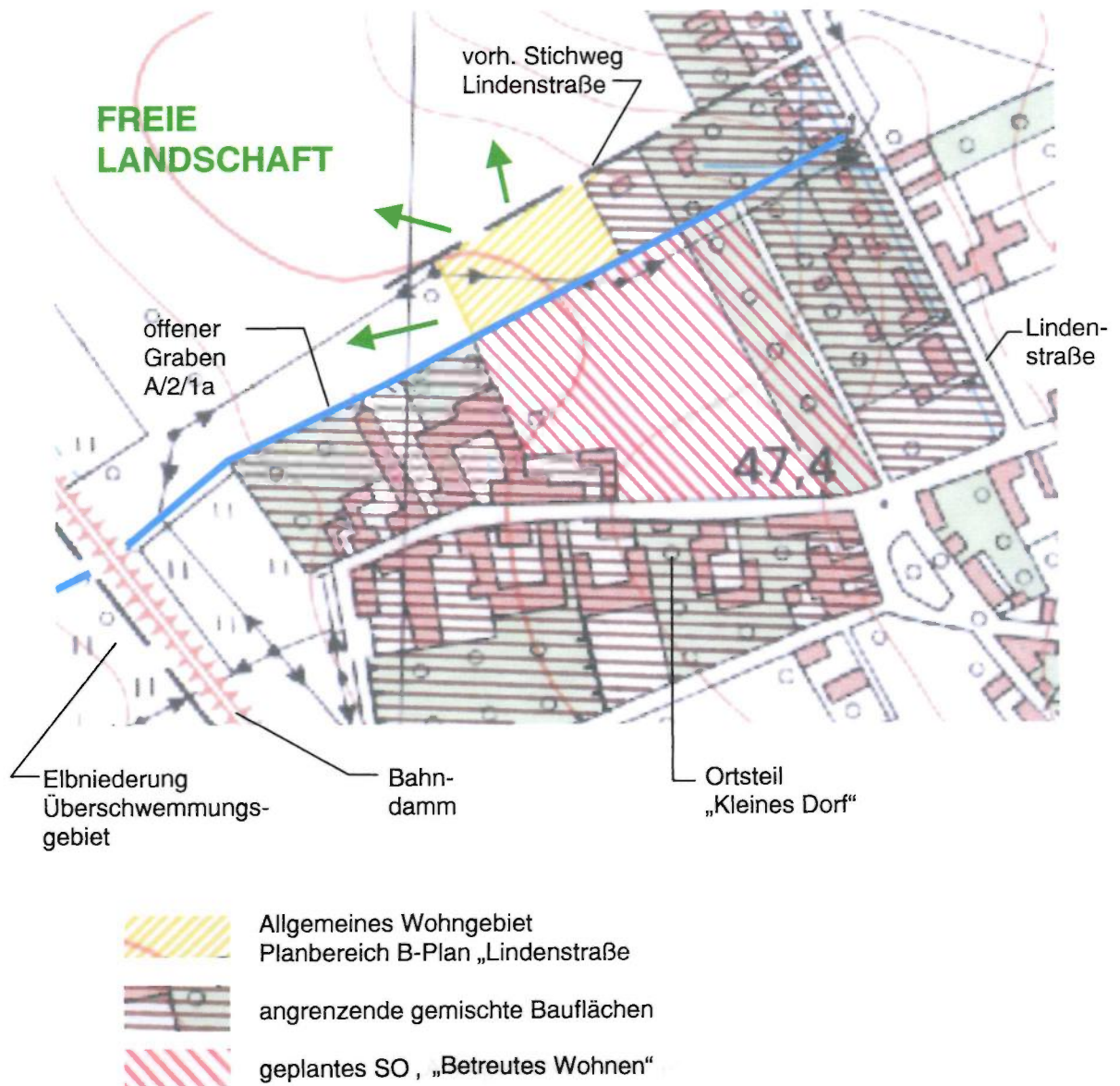
15. Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Vor Inkrafttreten der Bauleitplanung durch die Bekanntmachung der Satzung schließt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag gemäß § 11 und § 12 Abs. 1 BauGB ab, in dem sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur terminlichen Abarbeitung der Leistungen festlegt.



aufgestellt: Losensky (Dipl.-Bauing.)

Anlage 1 zu Pkt 4.1



Anlage 2 zu Pkt. 12.1
Gegebenheiten im Plangebiet



Planungsfläche



zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und mit Roggen bewirtschaftet



Planungsfläche

letztes Grundstück
Stichweg Lindenstraße

Zuwegung
SO „Altengerechtes Wohnen“

hinterliegende Grundstücke „Kleines Dorf“

