

Begründung zum Bebauungsplan

„Möserstraße II“

mit örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde LOSTAU

Landkreis Jerichower Land

12/2000

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 Bebauungsplanes
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
 - 3.1. äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 3.2. Einfriedungen
4. Erschließung
 - 4.1. Verkehrserschließung
 - 4.2. Wasserversorgung
 - 4.3. Abwasserentsorgung
 - 4.4. Elektroenergie- Gas- und Telefonversorgung
 - 4.5. Müllentsorgung
5. Flächenbilanz
6. Maßnahmen zur Grünordnung
 - 6.1. Bestandaufnahme
 - 6.2. Konfliktlösung
 - 6.3. ökologische Bilanz

1.0. Allgemeines

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Lostau und umfasst das Flurstück 101/6.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im nördlichen Bereich durch Brachland,

im östlichen Bereich durch einen Graben mit Böschung,

im südlichen Bereich durch eine Waldfläche

im westlichen Bereich durch die Straße Hundert Ruten und die anschließende Bebauung des B-Plangebietes Möserstraße I,

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die in der zurückliegenden Zeit landwirtschaftlich genutzte und jetzt brachliegende Fläche im Süden der Gemeinde Lostau Baurecht zu schaffen.

Die zu bebauende Fläche schließt östlich unmittelbar an das Wohngebiet „Möserstraße I“ an.

~~Die Bebauung des B-Plan-Bereiches „Möserstraße II“ wird als privater Wohnungsbau in~~
Form von Einfamilienhäusern weitergeführt.

Es entstehen ca. 16 Wohnhäuser.

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 26.6.62 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl.I.S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.97 (BGBl. I.S.2081)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12. 90 (BGBl.I. 1990, S.58)
- Bauordnungsgesetz vom 18.8.97 (BGBl.I.S. 2081) zuletzt geändert durch Gesetz vom
5.12.97 (BGBl.I.S. 2902)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau

1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung:	Bebauungsplan „Möserstraße II“ mit örtlichen Bauvorschriften
Standort:	Gemeinde Lostau
Landkreis:	Jerichower Land
Land:	Sachsen- Anhalt
Gemarkung	Lostau
Flur:	Flur 5
Flurstück:	101/6
Fläche:	12.630 m ²
Straßenanschluss	Hundert Ruten

1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Lostau liegt nahe der Bundesstraße B 1, nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg.

Durch die Gemeinde Lostau führt die Kreisstraße von der B 1 kommend nach Hohenwarthe, Niegripp, Burg.

Lostau ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Zuwachs Külzauer Forst“ und wird tangiert von einem alten Elbarm.

Die Gemeinde Lostau hat ca. 1.950 Einwohner und umfasst eine Fläche von 1.442 ha. Lostau ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Möser mit Sitz in Möser.

Lostau ist kein Standort für größere Gewerbebetriebe oder Industrie.

Ortsprägend sind der Bereich der Lungenklinik und die verschiedenen Wohngebiete, wie z.B. „Burgenser Weg“, „Röthlaken“, „Möserstraße I“.

Die Bepanung der Fläche des Geltungsbereiches B-Plan Möserstraße II stellt die Abrundung des vollständig bebauten Wohngebietes Möserstraße I dar.

Gleichzeitig wird durch den B-Plan die Verbreiterung der Erschließungsstraße Hundert Ruten festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flurgehölze oder erhaltenswerter Baumbestand.

In nordöstlicher Richtung schließt sich das Plangebiet an die freie Landschaft an.

1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Lostau ist hinsichtlich der Ziele der Raumordnung kein zentraler Ort zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

Die Neuausweisung beschränkt sich daher auf die Eigenentwicklung der Gemeinde und die Abrundung entsprechender für den Eigenheimbau vorgesehener Flächen der Gemeinde als städtebaulich vorgesehene Innenbereichsentwicklung.

Der Bebauungsplan wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau entwickelt.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Lostau schafft mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden und der dazugehörigen Infrastruktur.

Das Baugebiet bezieht sich auf die Baustrukturen des angrenzenden Wohngebietes und deren Straßen.

Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb nach der tatsächlichen Nutzungsart des angrenzenden Wohngebietes Möserstraße I als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Anpassung an vorhandene Bauhöhen und Bebauungsdichten soll eine siedlungs-räumlichen Zuordnung des Wohngebietes an das angrenzende Wohngebiet und deren Bebauung erreicht werden.

In dem Wohngebiet sollen eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb durch die Grundflächenzahl, die Höhe der Wohngebäude (Firsthöhe und Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses in Bezug auf die Erschließungsstraße), die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der Eingeschossigkeit und der Festsetzung der OK – EG Fußbodens mit 60 cm über der Erschließungsstraße soll eine Abstufung der Bebauung am Ortsrand erreicht werden.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt, dabei wurde der § 19 Abs.4 BauNVO berücksichtigt.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die gewählte offene Bebauung entspricht der Bebauung der näheren Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sowohl vor dem Baukörper als auch dahinter zusammenhängende Grünflächen entstehen können.

3.0. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

3.1. äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es wurden solche Festsetzungen getroffen, die Einfluss auf die gestalterische Qualität der Bebauung ausüben.

Mit der Bauvorschrift für die Ausführung der sichtbaren Bauteile sollen Verkleidungen mit Blech -, Plast- und Asbestwerkstoffen sowie Ausführungen mit bituminierten Pappen ausgeschlossen werden.

Mit der Bauvorschrift über die Dachformen in der Gestaltung als Sattel- und Walmdächer und der Dachneigung zwischen 22° und 45° werden die gestalterischen Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes aufgenommen.

Gleiches gilt für die Materialien für die Ausführung der Dächer in Form von Betondachsteinen oder Ziegel.

Zur einheitlichen Gestaltung von Dachausbauten, wie Gauben u.ä. wurde die Bauvorschrift zur Länge und zum Abstand vom Ortgang (Länge max.50% der Dachlänge, Abstand größer 2.0 m vom Ortgang) festgesetzt.

3.2. Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung mit dem Wohngebiet Möserstraße I wurden die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke getroffen.

Die Grundstücke sind durch Zäune oder Hecken, nicht aber durch Mauern einzugrenzen.

Die Zäune könne Sockel von max.0,30 m Höhe haben.

Die Gesamthöhe der Zäune kann 1,30 m nicht überschreiten.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

4.0. Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Innerhalb des Wohngebietes werden die einzelnen Parzellen durch drei Stichstraßen erschlossen.

Die Stichstraßen sind 40 m lang und am Ende ist eine Wendeanlage, Wendehammer für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge, vorgesehen.

Zur Sicherung der Müllabfuhr sind am Anfang der Stichstraßen Flächen zum Abstellen der Mülltonnen angeordnet.

Die Stichstraßen werden entsprechend der Entwurfselemente in dörflichen Gebieten geplant. Der Straßen- und Wegetyp entspricht AW 1 (Anliegerweg) mit der maßgebenden Funktion Aufenthalt.

Das Entwurfsprinzip stellt den Mischverkehr dar.

Die Stichstraßen erhalten eine Breite von 4,75 m.

Die Stichstraßen beginnen an der Straße Hundert Ruten.

Die Straße Hundert Ruten wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanbereiches in der Breite um 50 % erweitert.

Bei der geplanten Wohnbebauung ist der ruhende Verkehr innerhalb der Grundstücke einzuordnen.

4.2. Wasserversorgung

Die Versorgung der zukünftigen Bauherren mit Trinkwasser erfolgt durch die Wassergesellschaft Börde Westfläming GmbH aus dem durch die Gesellschaft betriebenen örtlichen Trinkwassernetz. Die Trinkwasserleitung wird durch den Erschließungsträger in der öffentlichen Erschließungsstraße (Stichstraßen) im unterirdischen Raum verlegt und an die vorhandene Wasserleitung angeschlossen.

Das gesamte Erschließungskonzept muss mit der Wassergesellschaft sowohl technisch als auch wirtschaftlich abgestimmt werden.

Jedes Grundstück erhält dann einen Hausanschluss.

4.3. Abwasserentsorgung

Der vorhandene Abwasserkanal befindet sich in der Straße Hundert Ruten.

Im unterirdischen Raum der Erschließungsstraßen (Stichstraßen) wird der Abwasserkanal mit einem freien Gefälle zum vorhandenen Abwasserkanal verlegt.

Jedes Grundstück erhält einen Hausanschlussschacht

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

4.4. Elektroenergie- und Gasversorgung, Telefonanschluss

Die Versorgung der Grundstücke mit den Medien kann aus dem örtlichen Netz erfolgen.

Die Versorgung erfolgt auf der Grundlage der Beantragung durch die Bauherren bzw. durch den Erschließungsträger.

Das technische Konzept der Versorgung muss mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

4.5. Müllentsorgung

Der Träger der Müllentsorgung ist der Landkreis Jerichower Land.

Zur Gewährleistung der Entsorgung werden die Mülltonnen am Anfang der Stichstraßen auf einer dafür vorgesehenen Fläche abgestellt. Dort können sie entsprechend der Satzung entsorgt werden.

5.0. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planbereiches:	12.630 m ²
davon	
öffentliche Straßenfläche:	600 m ²
40 m x 4,75 m	
3 Stichstraßen mit Wendeanlage	
Müllstandsplätze	60 m ²
3 Plätze, 5m x 4 m	
Grünfläche mit Pflanzgebot	404 m ²
Baulandfläche netto	11.626 m ²

6.0. Maßnahmen zur Grünordnung

6.1. Bestandsaufnahme

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Wasser, Klima, Boden, Vegetation und der Tierwelt bestimmt. Davon ausgehend ist im Plangebiet eine ökologisch wertvolle Vegetation nicht vorhanden. Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung unter Einsatz von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln hat die Wertigkeit der Fläche gemindert. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hat die Fläche nur geringe Bedeutung.

Im Plangebiet kommen folgende Biotopstrukturen vor:

Erst intensiv, jetzt extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

6.2. Konfliktlösung

In Anlehnung an die Fachliteratur wurde für die quantitative, qualitative und ökologische Bilanzierung eines Eingriffs in die Natur 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

Der Ist- Zustand des Plangebietes wird in der Tabelle 3 dargestellt.

Dabei wird von einer extensiven Ackerfläche ohne Ackerwildkräuter ausgegangen und mit einem Wertfaktor von 0,6 bewertet.

Der Erhaltungszustand der Fläche ist als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. (entspricht einem Faktor von 0,4)

Der Planungszustand wird in der Tabelle 4 dargestellt.

In die Planung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach §§ 3 und 4 einbezogen.

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 (Inseilage), 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	0,7
	• 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)	0,6
3	• Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald)	0,5
	• EG-Brache	0,5
	• öffentliche Grundflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,5
	• fischereilich genutzte Teiche	0,4
	• Freizeitgewässer	0,4
	• Graben mit Grünstreifen	0,4
	• Hausgärten	0,4
	• private Grünflächen in gewerb. Misch- und Wohngebieten (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,4
	• Dauerkleingärten (§ 9 (1) 15 BauGB; § 1(2) BauNVO)	0,4
	• Kinderspielplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)	0,4
	• Baumschulen, Obstplantagen	0,3
	• Grabeland	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	0,1
	• wassergebundene Decke	0,1
	• Pflasterflächen	0,1
5	• versiegelte Flächen wie Parkplatz, Flughafen, Industriefhof, 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)

6.4. Ökologische Bilanz

Durch die Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen zur Grünordnung verbleiben keine Minderungen der Wertigkeit. (+ 82,24 Werteinheiten)

Die ökologische Bilanz ist ausgeglichen.

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

Tabelle 3

Ist-Zustand

Ist- Zustand

Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Fläche	Wertigkeit
Ackerfläche	0,6	0,4	12.630	3.031,2

Tabelle 4

Planung

Planung

Fläche	Versiegelung	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Wertigkeit
11.626	0,4	priv. Grünfläche in Wohngebieten	0,4	1,0	2.790,24
404	-	Baumgruppen	0,8	1,0	323,20
					3.113,44