

## **Begründung**

**Bebauungsplan „Heidestraße II“  
der Gemeinde Möser,  
Ortschaft Lostau**

**2. Entwurf**

**Mai 2013**

**Planverfasser:  
Planvision  
Kolodziej  
Privatweg 20  
39291 Möser**

## **Inhaltsverzeichnis:**

## **Seite**

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0. Allgemeines</b>                                                    | <b>1</b>  |
| 1.1. bisheriger Planungsstand                                              | 1         |
| 1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes                                      | 1         |
| 1.3. Räumlicher Geltungsbereich                                            | 2         |
| 1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen                        | 4         |
| 1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich                                   | 6         |
| 1.6. Begründung des Plankonzeptes                                          | 8         |
| 1.7. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung                                | 8         |
| 1.8. Inhalt und Ziel der Planung                                           | 9         |
| 1.9. Rechtliche Grundlagen                                                 | 10        |
| 1.10. Kartengrundlage                                                      | 11        |
| 1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung                           | 11        |
| <b>2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>               | <b>12</b> |
| 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung                                     | 12        |
| 2.2. Bauweise, überbaubare Flächen                                         | 12        |
| 2.3. Grünflächen                                                           | 13        |
| <b>3.0. Verhältnis zu anderen Planungen</b>                                | <b>15</b> |
| 3.1. Regionalplanung und Landesplanung                                     | 15        |
| 3.2. Fachplanungen                                                         | 16        |
| 3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete                      | 16        |
| <b>4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen</b> | <b>17</b> |
| 4.1. Verkehrserschließung                                                  | 17        |
| 4.2. Trinkwasserversorgung                                                 | 17        |
| 4.3. Abwasserentsorgung                                                    | 18        |
| 4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung                                        | 19        |
| 4.5. Abfallentsorgung                                                      | 19        |
| 4.6. Belange des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie             | 20        |
| 4.7. vorbeugender Brandschutz                                              | 20        |
| 4.8. Brand- und Katastrophenschutz                                         | 21        |
| 4.9. Telefonversorgung                                                     | 21        |
| <b>5.0. Flächenbilanz</b>                                                  | <b>21</b> |

## **1.0. Allgemeines**

### **1.1. bisheriger Planungsstand**

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidestraße II“ beschlossen.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2011.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 03.04.12 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heidestraße II“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Heidestraße II“, die Begründung und der Umweltbericht lagen in der Zeit vom 10.05.2012 bis zum 12.06.2012 öffentlich aus.

Entsprechend der Stellungnahmen zum Entwurf wurde der Planentwurf hinsichtlich der landschaftsplanerischen Gestaltung des Grundstücks ergänzt.  
Der Weg an der westlichen Grundstücksgrenze wird nicht mehr dargestellt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Entwurf erneut ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahme auf den Landkreis Jerichower Land beschränkt wird.

### **1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes**

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Möser, im OT Lostau.

Weitere Ortsteile der Gemeinde Möser sind:

OT Möser  
OT Hohenwarthe  
OT Körbelitz  
OT Schermen  
OT Pietzpuhl

Nachbarkommunen sind:

|             |                    |                           |
|-------------|--------------------|---------------------------|
| - im Norden | Stadt Burg         | Landkreis Jerichower Land |
| - im Osten  | Stadt Möckern      | Landkreis Jerichower Land |
| - im Süden  | Gemeinde Biederitz | Landkreis Jerichower Land |
| - im Westen | Stadt Magdeburg    |                           |

Der OT Lostau hat eine Fläche von 14,92 km<sup>2</sup> und ca. 1.930 Einwohner.

Die Funktionen des OT Lostau sind:  
Wohnen, Klinikstandort, Pflegebetreuung,  
Landwirtschaft,  
Handel und Gewerbe,  
Freizeit und Erholung.

### **1.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lostau und umfasst das Flurstück:  
289/93

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege:  
Im Norden durch die Heidestraße,  
im Osten und Süden durch das Flurstück 93/5, Wald,  
im Westen durch die Flurstücke 323/94 und 325/94, Einfamilienhaus mit Hausgarten bzw. Bebauungsplangebiet „Heidestraße“.

## Darstellung des Plangebietes



#### **1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen**

Entsprechend des Landschaftsprogramms Sachsen-Anhalt gehört der Planungsraum zur Landschaftseinheit „Burger Vorfläming“.

Der Burger Vorfläming ist ein während der letzten Eiszeit entstandener Höhenrücken, eine flachwellig- ebene Grundmoränenlandschaft. Die im Untergrund befindlichen Grundmoränen der Elsterkaltzeit sind großflächig durch wechselkaltzeitliche Talsande überdeckt. Morphologisch stellt der Burger Vorfläming eine Terrassenlandschaft dar, die von den Muldentälern der Ihle und der Beeke durchzogen sind.

Lostau liegt nahe der Bundesstraße B 1, nord-östlich von Magdeburg. Durch den OT Lostau führt die Kreisstraße K 1216 von der B 1 kommend nach Hohenwarthe, Niegripp, Burg.

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

Lostau liegt im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg, die sowohl über die Autobahn A 2 wie auch über die Bundesstraße B 1 nach 15 Kilometern erreicht wird.

Die Kreisstadt Burg ist etwa gleich weit entfernt.

Westlich des Ortes fließt die Elbe, deren Altarme bis unmittelbar an den Ortsteil Altlostau heranreichen. Hier mündet auch der von Süden kommende „Umflutkanal“ in die Elbe, der Magdeburg vor Hochwasser schützt.

Nördlich des Ortes erhebt sich der 76 Meter hohe „Weinberg“, von dem ein weiter Blick über das Elbtal, die Börde und den Fläming möglich ist.

Teile der Gemarkung Lostau befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“ und im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe nördlich von Magdeburg.

Lostau lebt auch von den angrenzenden Waldgebieten, die sich bis in die Privatgrundstücke hineinziehen. Hierbei handelt es sich um Nadel- und Nadel-Mischwälder.

Lostau befindet sich gem. den Festlegungen des REP MD im Ordnungsraum. In Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.