

#### **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.

Begründung  
Bebauungsplan „Heidestraße II“  
Planfassung

Im Ort sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Einige größere Mehrfamilienhäuser findet man im östlichen Bereich des Ortes.  
Die Wohnnutzung ist über die gesamte Ortschaft ausgebreitet.

Der Ort ist traditionell landwirtschaftlich geprägt.  
Im Ortskern ist die ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudenutzung eng mit dem Wohnen verbunden. Die Scheunen und Ställe werden heute in unterschiedlicher Weise genutzt.  
Gewerbliche Nutzung findet man vorwiegend im Ortskern.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

|                |           |
|----------------|-----------|
| Oberzentrum:   | Magdeburg |
| Mittelzentrum: | Burg      |

### 1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.245 m<sup>2</sup>.  
Der Geltungsbereich ist unbebaut.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ungenutztes aufgelassenes ehemals gärtnerisch genutztes Gartenland, devastiertes Grünland, Gehölzbereiche, straßenbegleitende Strauch- Hecken und Strauch– Baum– Heckenbereiche mit Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall.



Der Baumstandort in der Darstellung rechts (östliche Begrenzung des Planbereiches) liegt innerhalb des Planbereiches. Der dahinter liegende Waldrand liegt außerhalb des Planbereiches.

Der Strauch– Baum– Heckenbereich (Mitte Hintergrund) liegt innerhalb des Planbereiches; der alleearartige Baumbereich (Robinien) dahinter befindet sich außerhalb des Planbereiches.

Begründung  
Bebauungsplan „Heidestraße II“  
Planfassung

Hier entwickeln sich am Rande der Siedlungen auf der nicht gepflegten Fläche Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall.



Die mit derartigen Ablagerungen belegten Bereiche befinden sich überall verteilt im Planbereich (s. Fotodokumentation in der Anlage).

### **1.6. Begründung des Plankonzeptes**

Das städtebauliche Ziel von Lostau gibt der Flächennutzungsplanung vor. Hier ist die Fläche als Baufläche –gemischte Baufläche– dargestellt. Auf dem Flurstück soll also eine Bebauung errichtet werden.

Eine Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB hat ergeben, dass durch die Größe und Lage des unbebauten Bereiches der Zulässigkeitsrahmen dafür überschritten wird.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben kann daher nur im Rahmen des § 30 BauGB erfolgen. Der § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

### **1.7. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung**

Der OT Lostau der Gemeinde Möser hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1999.

Der Flächennutzungsplan ist wirksam seit dem 15.03.1999.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan weicht der Bebauungsplan von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung ab. Es wird die Konkretisierung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Im Bereich des Umfeldes des Bebauungsplanes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.

## **1.8. Inhalt und Ziel der Planung**

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Heidestraße II“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant. Das soll auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfolgen und es ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die Grundlagen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Planbereich eine Bebauung zu ermöglichen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, dienen aber der Zugänglichkeit des Grundstücks im Geltungsbereich.

Zweck der Planung ist die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen, wie der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht, um die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen.