

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Der OT Lostau befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg.

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist der Ort Lostau nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Demnach hat sich seine städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Folgende Festlegungen sind im Regionalen Entwicklungsplan getroffen:

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung für die Planungsregion
Nr. 3. Lostau/Hohenwarthe - Külzauer Forst

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Nr. 12. Bereich des Wartenberges

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung

Gebiete, in denen der Neubegründung von Waldbeständen oder der Wiederaufforstung zur Erhöhung des Waldanteils aufgrund der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes eine besondere Bedeutung zugemessen wird.

Nr. 12. Bereiche zwischen Körbelitz und Lostau

Durch das Landesverwaltungsamt, Ref. 309, und die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen für den Bereich sind nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle – Külzauer Forst“ umschließt in einer Entfernung von ca. 450 m das Plangebiet. Dieses Schutzgebiet wird jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit des o. g. Vorhabens und auch ausreichender Entfernung nicht durch dieses beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind von dem o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Durch die Bebauung in dem vorgesehenen Planbereich findet eine Ergänzung der Bebauung der Heidestraße statt. Auf der anderen Seite der Heidestraße befindet sich das Wohngebiet „Burgenser Weg“.

4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen öffentlichen Straße „Heidestraße“.

Das Grundstück des Geltungsbereiches wird über Einfahrten und Ausfahrten an die Heidestraße angeschlossen.

Im Rahmen weiterer Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze u.a.) sollten mit einem versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Material versehen werden.

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Flurstückes erfolgt über die Heidestraße über das öffentliche Trinkwassernetz der „Heidewasser“ GmbH.

Grundlagen sind:

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734) geändert worden ist, § 50, öffentliche Wasserversorgung und Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011

Die Trinkwasserversorgung kann nur sicher gestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht eine innere Erschließung und eine äußere Erschließung vor. Hierbei kann die äußere Erschließung im Bereich der Heidestraße erfolgen. Die innere Erschließung ist von der geplanten Bebauung abhängig.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Gesellschaft.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind der Heidewasser GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Baukontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG).

Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Weitere Hinweise:

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus öffentlichen bebauten Flächen in das Grundwasser sowie in ein Oberflächengewässer bedarf gemäß § 8 Abs. 1+8 sowie § 48 Abs. 1, § 54 Abs. 1 und § 57 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist der Wasserbehörde entsprechend § 19 WG LSA anzuzeigen.

Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind generell auszuschließen (§ 5 WHG).

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wolmirstedter Wasser -und Abwasserverband (WWAZ), der ab dem 1. Januar 2011 die Ortschaften Möser, Lostau, Hohenwarthe, Pietzpuhl und Körbelitz entsorgt.

4.4. Elektroenergie- Gasversorgung

Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Versorgungsanlagen der E.ON Avacon AG dürfen nicht durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Mögliche Berührungspunkte sind mit der E.ON Avacon AG im Vorfeld abzustimmen.

Bei Pflanzarbeiten in der Nähe der Anlagen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

4.5. Abfallentsorgung

Im Bereich des o. g. B- Planes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen. Dem vorliegenden B-Planentwurf wird zugestimmt.

Hinweise:

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.

Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 Abs. 10 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Straße „Heidestraße“, da sich das Baugebiet unmittelbar an der Heidestraße befindet.

4.6. Belange des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind nachweislich auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen – Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen – Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA). Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere auf den § 14 (9).

Ansprechpartner: Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699821, Fax.: 039292/699850, Email: galper@ida.mk.sachsen-anhalt.de)

4.7. vorbeugender Brandschutz

In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird für den entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 BrSchG durch die Gemeinde sicherzustellenden Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) eine Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gefordert. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

Kann die Löschwassermenge nicht über die Sammelwasserversorgung oder nur zum Teil darüber abgedeckt werden, sind unter Beachtung der Versorgungssicherheit andere Deckungsmöglichkeiten zu erschließen.

Dazu sollten Löschwasserbrunnen nach **DIN 14220** im Löschbereich von 300 m auf öffentlichen Flächen angeordnet werden.

4.8. Brand- und Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt anhand der dort vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung dieser Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen wird nach wie vor darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o. a. Ausführungen keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Baumaßnahme in dem vorgenannten Bereich.

4.9. Telefonversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Ein aktueller Lageplan wurde übermittelt.

Zur rechtzeitigen Telefonversorgung sind der Beginn und der Ablauf der Erschließung im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens aber 2 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Tel. Bauherrenberatungsbüro: Tel. 08003301903

Hinweis:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

5.0. Flächenbilanz

Der Planbereich besteht aus insgesamt 1 Grundstück.

Der Planbereich beträgt brutto 7.245 m²