

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Ziel der Planung ist es, für die den vereinfachten B-Plan umfassende Grundstücke, Baurecht zu schaffen, um auf diesen Grundstücken Nebengebäude, Garagen oder Carports errichten zu können.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Größe der Flurstücke:	1.	Verkehrsfläche 333,	308	m ²
	2.	Flurstück 334,	761	m ²
	3.	Flurstück 335,	1397	m ²
	4.	Flurstück 336,	665	m ²
	5.	Flurstück 337,	350	m ²
gesamt:			3481	m ²

Lage:	Nördliche Grenze:	Flurstücke 68/1 und 2, Dorothea Gerlach
		Flurstück 68/3, Juergen Scheiter
	Östliche Grenze:	Flurstück 76, Horst Elste
		Flurstück 77, Eveline und K.- Jürgen Schmidt
	Südliche Grenze:	Flurstück 105/70, Anni und Paul Weise
Westliche Grenze:		Flurstück 69/1, Sabine und H.- Jörg Becker
		Flurstück 69/2, Rat der Gemeinde Lochau
		Flurstück 69/4, Ursula und Ernst Kreuzmann

Jetzige Nutzung: Ackerfläche

3. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung der Grundstücke erfolgt über die öffentliche Straße Flurstück 69/2 und dann weiter über die private Verkehrsfläche Flurstück 333.

4. Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung sind nur Garagen, Carports und Nebengebäude vor gesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Es ist die sichere Erreichbarkeit der zu planenden Objekte über die private Verkehrsfläche sicherzustellen, eine Erschließung für andere Medien wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon u.a. ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken, aufgrund der geringen GRZ, belassen.

6. Grünordnung und Landschaftsplanung

Die jetzige Bodenfläche ist eine Acker- bzw. Grünlandfläche, die durch halbjährliche Mahd bewirtschaftet wird.

Nach der Bebauung sollen die verbleibenden Flächen kultiviert und als private Grünflächen mit Gartenflächen, Anpflanzungen an Obst und Ziergehölzen versehen werden.

Für die Biotopwertermittlung wurde eine Flächenbilanz (siehe Anlage) aufgestellt. Diese weist im Ergebnis nach, dass durch die Nutzungsänderung des Ackerlandes eine Biotopwertverbesserung erreicht wird.

Der Verkehrsweg Flurstück 333 wird hier mit einer Wasserdurchlässigen Kies/Schotterschicht versehen. Die Zuwegung auf den Flurstücken 334-337 zu den Garagen und Nebengebäuden soll über Rasengittersteine erfolgen.

Auf den Grundstücken sind Anpflanzungen von einheimischen Bäumen und Sträuchern wie Esche, Kastanie, Haselnuss und andere vorgesehen, was zu einer wesentlichen Verbesserung des Biotopwertes führt.

7. Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde, des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sowie der LMBV

Die Immissionsbelastung der Luft im Bereich der Gemeinde Lochau, wird durch die Deponie Halle/Lochau und die Lage zum Großraum Halle bestimmt, d. h., dass bei ungünstigen Witterungsbedingungen Überschreitungen der nach TA-Luft zulässigen Grenzwerte sowie Geruchsbelästigungen möglich sind.

Der Standort liegt im südwestlichen Randbereich einer ehemaligen Braunkohlengrube. Im Planungsbereich wurde die Grube „Tagebau Lochau“ als Tagebau vor 1945 bis 1974 für den Abbau von Braunkohle betrieben. Die Abbauteufe lag bei ca. 30 m. Der Tagebau wurde bis 1974 mit Abraum verkippt.

Quer durch das Plangebiet verläuft die Auskohlungsgrube. Hier ist bei Altkippengelände die Problematik der Setzungen und Sackungen insbesondere zu beachten. Es wird festgesetzt, dass durch geeignete Fundamentausbildung Setzungen in Folge des Tagebaus abzufangen sind.

Lochau, 24.1.2004



W. Kiedig
Der Bürgermeister -

Anlage

Flächenbilanz

Fläche insgesamt 3481 m²

Zustandsbewertung

Biototypziffer Aus Bewertungsrahmen	Biototyp (Bezeichnung)	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert- punkte
4	Grünland (2x jährl. Mahd)	0,3	3481	1044,3

Für die Gesamtfläche 3481 m² ist die Biotopwertzahl (Ist- Zustand) 1044,3 .

Die Gesamtfläche von 3481 m² teilt sich:

1. in die Flurstücke 334-337 mit 3173 m² und
2. die Verkehrsfläche Flur 333 mit 308 m².

Da im B-Plan eine GRZ von 0,15 vorgesehen ist, kann max. 15% der Fläche für Einfahrten, Garagen/Caports und Nebengebäude geplant werden.

$$3173\text{m}^2 \times 0,15 = 476\text{m}^2.$$

Von diesem Wert ist für Garagen/Caports und Nebengebäude ein Anteil von ca. 300 m², für Einfahrten und Stellplätze ca. 176 m² vorgesehen.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist als Gartenfläche bzw. private Grünfläche anzusetzen.

$$3173\text{m}^2 - 476\text{m}^2 = 2697\text{m}^2.$$

Die Verkehrsfläche wird mit einer wasserdurchlässigen Kiesschicht versehen, da für den privaten Verkehrsweg keine öffentliche Nutzung vorgesehen ist.

Planbewertung

Biototypziffer Aus Bewertungsrahmen	Biototyp (Bezeichnung)	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert- punkte
1	versiegelte Fläche (Garagen, Nebengebäude)	0,0	300	0,0
3	Rasengitterflächen (Einfahrt, Stellplätze)	0,2	176	35,2
7	private Grünfläche, Hausgärten	0,4	2697	1078,8
2	Geschotterter Ver- kehrsweg	0,1	308	30,8

Gesamtfläche in m²

Gesamtbiotopwertzahl (Soll-Zustand)

3481

1144,8

Da durch die geplanten Maßnahmen eine Verbesserung des Biotopwertes eintritt, sind keine Zusatzmaßnahmen erforderlich.

Anlage

Flächenbilanz

Fläche insgesamt 3481 m²

Zustandsbewertung

Biototypziffer Aus Bewertungsrahmen	Biototyp (Bezeichnung)	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert- punkte
4	Grünland (2x jährl. Mahd)	0,3	3481	1044,3

Für die Gesamtfläche 3481 m² ist die Biotopwertzahl (Ist- Zustand) 1044,3 .

Die Gesamtfläche von 3481 m² teilt sich:

1. in die Flurstücke 334-337 mit 3173 m² und
2. die Verkehrsfläche Flur 333 mit 308 m².

Da im B-Plan eine GRZ von 0,15 vorgesehen ist, kann max. 15% der Fläche für Einfahrten, Garagen/Caports und Nebengebäude geplant werden.

$$3173\text{m}^2 \times 0,15 = 476\text{m}^2.$$

Von diesem Wert ist für Garagen/Caports und Nebengebäude ein Anteil von ca. 300 m², für Einfahrten und Stellplätze ca. 176 m² vorgesehen.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist als Gartenfläche bzw. private Grünfläche anzusetzen.

$$3173\text{m}^2 - 476\text{m}^2 = 2697\text{m}^2.$$

Die Verkehrsfläche wird mit einer wasserdurchlässigen Kiesschicht versehen, da für den privaten Verkehrsweg keine öffentliche Nutzung vorgesehen ist.

Planbewertung

Biototypziffer Aus Bewertungsrahmen	Biototyp (Bezeichnung)	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert- punkte
1	versiegelte Fläche (Garagen, Nebengebäude)	0,0	300	0,0
3	Rasengitterflächen (Einfahrt, Stellplätze)	0,2	176	35,2
7	private Grünfläche, Hausgärten	0,4	2697	1078,8
2	Geschotterter Ver- kehrsweg	0,1	308	30,8

Gesamtfläche in m²

Gesamtbiotopwertzahl (Soll-Zustand)

3481

1144,8

Da durch die geplanten Maßnahmen eine Verbesserung des Biotopwertes eintritt, sind keine Zusatzmaßnahmen erforderlich.