

Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan
„Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“
3. Änderung



Begründung

Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung

1	Planungsvorgaben	2
1.1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
1.2	Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung	2
1.3	Darstellung des Flächennutzungsplanes	3
1.4	Verfahren	3
1.5	Bestehende Verkehrssituation	3
1.6	Bestandssituation technische Infrastruktur	4
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.3	Verkehrsflächen	6
2.4	Flächen für die Abfallentsorgung	7
2.5	Grünflächen	7
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.	Grünordnung / Ökologie	8

Anhang

Anhang 1 Darstellung der Änderungen

Anhang 2 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 25.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“, 3. Änderung, beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen

- die abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorgänger-Planes „Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“, 2. Änderung und Erweiterung bebaut bzw. genutzt werden und
- die für eine abweichende Nutzung bzw. Bebauung vorgesehen sind.

Dabei sind die Änderungen nur punktuell; aus Gründen der Übersichtlichkeit und um die Auswirkung auf benachbarte Baufelder darstellen zu können werden sie in einem Plan zusammengefasst.

Die wichtigsten Änderungen sind im Anhang zusammengefasst und dargestellt.

Ziel der Änderung ist es, die bestehende abweichende Nutzung bzw. Bebauung planungsrechtlich zu sichern bzw. die geplante abweichende Nutzung bzw. Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“, 3. Änderung, befindet sich auf der Seeseite der B 100 / 183 zwischen den Ortschaften Bitterfeld und Mühlbeck.

Die 3. Änderung umfasst im Wesentlichen die beiden Sonderbauflächen „Erholung“ sowie die angrenzenden Maßnahmenflächen, den Wirtschaftsweg bzw. die Uferpromenade, die Fläche für Müllbehälter und die Querung des Auslaufbauwerkes.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Friedersdorf, Flur 4, Flurstücke T.a. 952, 953, 955, 956, 957, T.a. 969,
970, 971, T.a. 972, 973, 974, 976, 977, 1053, 1054,
1055 sowie

Gemarkung Mühlbeck, Flur 2, Flurstücke 451, 454, 457, 458, T.a. 459.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Der bestehende Bebauungsplan wurde im südlichen Bereich, abgesehen vom Uferweg, noch nicht umgesetzt. Im mittleren Bereich befindet sich bereits parallel zum Uferweg eine Reihe von Gebäuden mit gastronomischer und touristischer Nutzung. Im nördlichen Bereich befinden sich Grünflächen mit Baumbestand und das Auslaufbauwerk, das vom Uferweg gequert wird.

1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan Friedersdorf, 1. Änderung, weist das Plangebiet als Sondergebiet „Erholung“ aus.

1.4 Verfahren

Trotz der Größe von ca. 1,5 ha kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die eigentlichen Änderungen sind nur punktuell; aus Gründen der Übersichtlichkeit und um die Auswirkung auf benachbarte Baufelder darstellen zu können werden sie in einem Plan zusammengefasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Da es zu einer Umwandlung eines Teiles der Maßnahmenfläche 3 „Mischbestand einheimischer Laubgehölze“ kommt wird im Kapitel „Grünordnung / Ökologie“ (Punkt 3) die Auswirkung der Planung erläutert.

1.5 Bestehende Verkehrssituation

Verkehrsnetz

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die B 100 / 183.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die bereits vorhandene Anbindung an die B 100 / 183 und dann weiter über gekennzeichnete Wirtschaftswege. Sie wird über eine Schrankenanlage reguliert. Eine Befahrung ist nur durch Wirtschafts- und Rettungsfahrzeuge zulässig.

Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer steht mit dem Uferweg eine weitestgehend autofreie (Wirtschaftsweg) Verbindung zur Verfügung. Ferner besteht mit der fußläufigen Verbindung (die in der Planzeichnung als Gehrecht gekennzeichnet ist) zur Ampelquerung der B 110 / 183 eine direkte Verbindung zum Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur

Die vorhandene technische Infrastruktur kann als ausreichend angenommen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Mehrbedarf.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“ sollen abweichende Bebauungen und Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden bzw. noch geplanten Maßnahmen ein planungsrechtlicher Rahmen gegeben werden. Die Änderungen sind nur punktuell; aus Gründen der Übersichtlichkeit und um die Auswirkung auf benachbarte Baufelder darstellen zu können werden sie in einem Plan zusammengefasst.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen

- Änderung der Baufensterbreite im SO Erholung, Verschieben des Fuß-/Radweges und der Maßnahmenfläche nach Süden.
- Sondergebiet Erholung 2 als gestalteter Bereich östlich des Uferweges.
- Änderung und Ergänzung im Zufahrtsbereich von der B 100 / 183 im Bereich des Wirtschaftsweges, Stellfläche für Müllcontainer und Reduzierung und der Maßnahmenfläche.
- Festsetzung einer Fläche für eine Werbeanlage an der Kreuzung des Uferweges mit dem Zugang zur Seebrücke.
- Verbreiterung des Uferweges im Bereich der Querung des Auslaufbauwerkes und Verzicht auf eine zusätzliche Querung.

Planungsrechtlich wird dies in folgenden Festsetzungen berücksichtigt:

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
- 2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
- 2.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- 2.4 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)
- 2.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als Sondergebiet „Erholung“ festgesetzt.

Für das Sondergebiet Erholung 1 werden die Festsetzungen aus dem Vorgänger-Plan übernommen. Hier sind die Errichtung von baulichen Anlagen und der Betrieb von Gastronomie- und Serviceeinrichtungen zur Erholungs- und Freizeitnutzung zulässig. Es können Gebäude für Service- und Dienstleistungen, Gastronomie, Werkstatt und Lager Räume errichtet werden.

Mit der Differenzierung zwischen Sondergebiet „Erholung“ 1 und 2 wird bei der Nutzung / Bebauung der Freiflächen unterschieden (vgl. 2.2).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe von Gebäuden definiert.

Die Grundflächenzahl von 0,6 wird aus der Vorgänger-Planung übernommen.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 wird aus der Vorgänger-Planung übernommen.

Die Festsetzung bezüglich der Höhe von Gebäuden wird aus der Vorgänger-Planung übernommen. Die Traufhöhe von Gebäuden beträgt dabei maximal 4,50 m, die Firsthöhe von Gebäuden beträgt maximal 6,50 m, ausgehend von der Höhenlage der Uferpromenade am Zugang der Seebrücke.

Werbeanlagen

In allen mit Werbung gekennzeichneten Bauflächen ist das Aufstellen von Werbeanlagen zulässig.

Die Festsetzung der maximalen Höhe auf der "Baufläche Werbeanlage 1" mit 15,00 m wird aus der Vorgänger-Planung übernommen, auf der neu hinzugekommenen "Baufläche Werbeanlage 2" wird die maximale Höhe mit 5,00 m festgesetzt.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im südlichen Baufeld Sondergebiet „Erholung“ wird die maximale Baulänge mit 40 m festgesetzt; der minimale Abstand zwischen Einzelgebäuden beträgt 10 m. Die Festsetzungen werden aus der Vorgänger-Planung übernommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die nichtüberbaubaren Flächen der Sondergebiete für Erholung können zur Platz- und Freiflächengestaltung genutzt werden. Ebenfalls ist das zeitweilige Errichten bzw. Aufstellen von baulichen Anlagen zur Freizeit- und Erholungsnutzung für den Zeitraum von genehmigten Veranstaltungen zulässig. Die Festsetzungen werden aus der Vorgänger-Planung übernommen.

Im Sondergebiet Erholung 2 ist das Errichten bzw. Aufstellen von baulichen Anlagen, die gastronomischen Zwecken dienen, auf maximal 20% der Flächen zulässig. Bauliche Anlagen, die vierseitig umschlossen sind, dürfen max. 30m² Grundfläche und eine max. Firsthöhe von 5,00 m aufweisen. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung für öffentliche Grünflächen aus der Vorgänger-Planung, die Gewichtung liegt hier aber auf der gastronomischen Nutzung.

2.3 Verkehrsflächen

Das Anlegen von Parkplätzen ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die übrigen Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg, Fußweg, Uferpromenade) werden aus der Vorgänger-Planung übernommen, der Wirtschaftsweg erhält eine Aufweitung im Bereich der Zufahrt.

2.4 Flächen für die Abfallentsorgung

Die bisherige Handhabung der ausgewiesenen Fläche, die zugleich mit der Maßnahmenfläche „Mischbestand einheimischer Laubgehölze“ überlagert war, zeigt dass diese Art der Doppel-Nutzung nicht praktikabel ist. Um die Müllbehälter bewegen zu können wurden Flächen befestigt, aus optischen Gründen ein provisorischer Sichtschutz errichtet.

Der Standort für die Müllbehälter an zentraler Stelle im Zufahrtsbereich wird beibehalten, da hier eine Abholung ohne Beeinträchtigung der touristischen Nutzung erfolgen kann. Die Maßnahmenfläche wird in diesem Bereich zurückgenommen.

2.5 Grünflächen

Die Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Grünflächen werden, soweit sie sich im Geltungsbereich der Änderung befinden, aus der Vorgänger-Planung übernommen.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das südliche Baufeld des Sondergebiets „Erholung“ 1 ist derzeit noch nicht bebaut, der Bewuchs stellt sich als „vorhandener Mischbestand einheimischer Laubgehölze“ dar. Aus diesem Grund wird die das Baufeld umschließende Maßnahmenfläche vollständig als Maßnahmenfläche 3 „mit (...) vorhandenem Mischbestand einheimischer Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln“ gekennzeichnet. Auf eine Ausweisung der Fläche an der Gemarkungsgrenze Friedersdorf / Mühlbeck als Maßnahmenfläche 1 „magere Offenländer“, wie im Vorgänger-Plan dargestellt, wird verzichtet.

Die Maßnahmenflächen 3 beidseitig des Auslaufbauwerkes werden gegenüber der Vorgänger-Plan anders gefasst:

- Im Bereich der Aufweitung des Wirtschaftsweges und der Fläche für Müllbehälter wird die Darstellung „Maßnahmenfläche“ aufgegeben; wie in Punkt 2.4 bzw. im Anhang zur Begründung aufgeführt ist die Doppel-Ausweisung nicht praktikabel.
- Der zweigeteilte Uferweg durchschneidet in der Vorgänger-Planung die Maßnahmenflächen 3 beidseitig des Auslaufbauwerkes, die kleinen Restflächen können nicht sinnvoll als Fläche für einheimische Laubgehölze entwickelt werden.

Tatsächlich ist ein großer Teil der südlichen Maßnahmenfläche als provisorischer Wendeplatz geschottert.

Durch den Verzicht auf eine doppelte Querung des Auslaufbauwerkes und Verbreiterung der bestehenden Querung entstehen zwei große zusammenhängende Maßnahmenflächen „Mischbestand einheimischer Laubgehölze“

3. Grünordnung / Ökologie

Die Grundzüge der Grünordnung werden aus dem Vorgänger-Plan übernommen.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Mit Festsetzung der Maßnahmenfläche 3, die das südliche Baufeld umschließt, wird der vorhandene Mischbestand einheimischer Laubgehölze erhalten, statt ihn an der Gemarkungsgrenze Friedersdorf / Mühlbeck in „mageres Offenland“ umzuwandeln. Die Änderung der Baufensterbreite hat keine Auswirkung auf die Grundzüge der Grünordnung.
- Die Flächen, die zugunsten der Aufweitung des Wirtschaftsweges / Fläche für Müllbehälter als Maßnahmenfläche 3 entfallen werden durch den Verzicht einer zweiten Querung des Auslaufbauwerkes kompensiert.

Die Schaffung zweiter zusammenhängender Maßnahmenflächen beidseitig des Auslaufbauwerkes statt vier Teilflächen wiegt den Verlust im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet auf.

Die Grundzüge der Grünordnung sind dadurch nicht betroffen.