

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Umfeldgestaltung Pegelturm/ Seebrücke“

Gemeinde Muldestausee
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

2. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes
„Umfeldgestaltung Pegelturm/ Seebrücke“

Begründung zur Änderung und
Erweiterung

Gemeinde Muldestausee
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Stand 2011-05-18

Inhaltsverzeichnis

- 1 Geltungsbereich
- 2 Planungsanlass
- 3 Planungsziel
- 4 Entwicklung aus der übergeordneten Planung
- 5 Bestandsaufnahme
- 6 Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichs- Betrachtung
- 7 Begründung der Festsetzungen
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Verkehrsflächen
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Öffentliche Grünflächen
 - 7.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 7.6 Wasserflächen
- 8 Anlagen
 - 8.1 Pflanzliste
 - 8.2 Umweltbericht

Die Ergänzung zur Begründung ist abgeleitet aus der Ursprungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan „Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“ in der Fassung vom 03.05.2004. Diese Unterlagen können beim Kommunalen Zweckverband „Bergbaufolgelandschaft Goitzsche“ und im Archiv des Landkreises Anhalt- Köthen eingesehen werden.

1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Umfeldgestaltung Pegelturm / Seebrücke“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Friedersdorf. Eine Teilfläche befindet sich in der Gemarkung Mühlbeck. Beide Gemarkungen gehören zur Gemeinde Muldestausee.

Der erweiterte Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 2/5, 2/7, 8/4, 15/5, 15/3, 859, 20/2, 24/3, 27/2, 385/21, 24/3, 26/2, 27/4, 27/6, 240/14, 860, 34, 63/9, 64/2, 63/8, der Gemarkung Friedersdorf Flur 4 und aus der Gemarkung Mühlbeck Flur 2 die Flurstücke 430, 431, 432, 546.

Nach Fortschreibung der Grundstücke aus dem Flurbereinigungsverfahren ergibt sich folgender Stand. Inhalt des gesamten Geltungsbereiches sind die Flurstücke

Gemarkung Friedersdorf, Flur 4

975, 976, 077, 978, 979, 974, 973, 972, 971, 970, 969, 968, 967, 966, 965, 964, 963, 959, 960, 961, 962, 958, 957, 956, 955, 954, 953, 952
27/6, 27/4, 26/2, 24/3, 20/2, 15/3, 63/9, 64/2, 63/8
sowie Teilflächen aus 15/5, 385/21, 240/14

Gemarkung Mühlbeck, Flur 2

463, 459, 454, 451

Das Plangebiet umfasst jetzt eine Gesamtfläche von ~ 8,9 ha.

2 Planungsanlass

Im Auftrag des Kommunalen Zweckverbandes „Bergbaufolgelandschaft Goitzsche“ soll eine Änderung und Erweiterung des B- Planes „Umfeldgestaltung Pegelturm/ Seebrücke“ durch die Gemeinde Muldestausee durchgeführt werden.

Der Standort Pegelturm hat sich in den letzten Jahren zu einem Besuchermagneten im Bereich der Goitzsche entwickelt. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass hier schnell und unbürokratisch durch die Verantwortlichen die Möglichkeiten für Gastronomie und Gewerbe geschaffen wurden. Zudem ist mit dem Pegelturm eine überregional bekannte Sehenswürdigkeit entstanden, von der die angegliederte Uferpromenade profitiert.

Die Änderung und die damit verbundene Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee (Ortsteil Friedersdorf, Ortsteil Mühlbeck).

Das Plangebiet umfasst jetzt ca. 89.220 m² und befindet sich in südlicher Richtung der Ortslage Friedersdorf. Die Ausweitungen des Geltungsbereiches des B- Plan gliedern sich in folgende Punkte auf:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| - Parkplatzerweiterung | 1,10 ha |
| - Radweg | 0,50 ha |
| - Einlaufbauwerk | 0,85 ha |
| - Uferbereich und Wasserflächen | 3,25 ha |

3 Planungsziel

Erweiterung der bestehenden Parkfläche um ca. 150 PKW- Stellplätze

Der am Pegelturm bestehende Parkplatz ist für das derzeitige Besuchervolumen in den Sommermonaten nicht ausreichend.

Die Hauptaufgabe der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es, die Parkplatzfläche zu erweitern. Hierfür wurde durch den Kommunalen Zweckverband „Bergbaufolgelandschaft Goitzsche“ das Flurstück 385/21 der Gemarkung Friedersdorf erworben. Geplant ist hier die Erweiterung des vorhandenen Geltungsbereiches um ca. 1,10 ha. Die ausgewiesene Verkehrsfläche wird dann ca. 5.000 m² betragen. Diese wäre ausreichend für ca. 150 PKW- Stellplätze mit den entsprechend notwendigen Zufahrten.

Für die Erweiterung der Parkplatzflächen kann die vorhandene Parkplatz- Zufahrt genutzt werden. Für die innere Erschließung der Parkflächen müsste ein neues Verkehrsführungssystem entwickelt werden.

Weitere Inhalte der Änderung und Erweiterung

Auf den Erweiterungsflächen und auch innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches sollen weitere Flächen als Spiel- und Sportflächen ausgewiesen werden, um auch zukünftig ein breites Spektrum für weitere Entwicklungsmöglichkeiten an der Uferpromenade zu bieten. Hier sind nur einige zu nennen :

- Ausdehnung der Uferpromenade
- Kinderspielplatz
- Flächen für die Unterbringung wasserbezogener Angebote
- Anleger für Fahrgastschiff, Bootsanleger mit Bootshäusern
- Einarbeitung der vorhandenen Slipanlage (Feuerwehrezufahrt)
- Erweiterung des Strandbereiches
- Grundlagen zur Errichtung einer Beach- Bar
- Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen
- Aufstellfläche für Werbeanlagen

Um in den einzelnen Sport- und Spielflächen mehrere Angebote zu ermöglichen, werden keine festen Standorte für Spielgeräte oder bauliche Anlagen festgeschrieben. Hier ist es vorgesehen über Flächenanteile eine Regelung der Überbaubarkeit der Areale zu regulieren.

Analog wird bei der Erweiterung des Baufeldes vorgegangen. Durch die Regelung über die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein höchst zulässiges Maß an überbauter Fläche geregelt, zusätzlich wird es eine Einschränkung der Baukörperausdehnung und auch der einzuhaltenden Abstände geben.

In den Geltungsbereich werden jetzt auch Wasser- und Uferbereiche aufgenommen. Zwar sind bauliche Anlagen hier durch das Wasserrecht geregelt, aber durch die Überplanung der Flächen können hier Spezifizierungen der Nutzung vorgenommen werden. So können die Flächen für Sport (Segeln) vom Badestrand getrennt werden.

Aufstellflächen für Werbeanlagen

Im Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Muldestausee eine Fläche für gemeindeinterne Werbezwecke vorzuhalten. Hier soll z.B. ein großes gut sichtbares Begrüßungsschild der Gemeinde Muldestausee errichtet werden. Hierfür werden im Geltungsbereich zwei Standorte, innerhalb des Sondergebietes für Erholung und innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken freigehalten. Diese befinden sich am südlichen Eingangsbereich des Plangebietes, an der B 100 .

Radweg

Seitens der Gemeinde Muldestausee wurde der Wunsch geäußert, die Möglichkeit zum Bau eines Radweges, westlich und parallel zur B 100 laufend, zu schaffen. Dieser Radweg soll vom Parkplatz Pegelturm zur Umgehungsstraße des Ortsteil Friedersdorf führen. Da der Kreuzungsbereich am Ortseingang zu Friedersdorf sehr stark befahren ist und sich dieser Punkt für Radfahrer wie auch für Fußgänger als erhebliche Gefahrenstelle darstellt, soll durch den neuen Radweg der Querungspunkt der B 100 an den Fußgängerübergang mit Ampelregelung im Bereich Pegelturm/ Parkplatz verlagert werden. Mit dem Ausbau eines beidseitigen Rad- und Fußweges wird das Pendeln zwischen der Ortschaft Friedersdorf , dem Pegelturm und weiterführend entlang der B 100 in Richtung Bitterfeld- Wolfen erleichtert.

Einlaufbauwerk

In Abstimmung mit der Gemeinde Muldestausee und ihrem Bauausschuss am 27.05.2010 wurden die Flächen des Einlaufbauwerks in das Plangebiet aufgenommen. Hier ist beabsichtigt für den vorhandenen Uferweg, die planungsrechtliche Grundlage für die Begradigung vorzubereiten. Dieses ist Inhalt der Planzeichnung, kann aber erst nach dem Rückbau des vorhandenen Einlaufbauwerkes erfolgen. Ansonsten werden diese Flächen als öffentliche Grünflächen bzw. als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen. Dieser Bereich steht derzeit noch unter Bergaufsicht. In diesem Zusammenhang wird auch der Rückbau des Einlaufbauwerkes seitens der LMBV geprüft.

Ausweisung eines Sondergebietes für Ferienhäuser (Jugendcamp)

In diesem Bereich ist angedacht, Übernachtungsmöglichkeiten im unteren Preissegment anzubieten. Die Ausrichtung der Anlage soll sich auf Gruppenunterbringung spezialisieren. Es ist geplant die Unterkünfte in zwei Kategorien zu unterteilen. Es wird Zimmer ohne Eigenversorgung geben und Ferienwohnungen. Die Versorgung der Anlagen wird durch die vorhandene Gastronomie im Sondergebiet für Erholung gewährleistet. Durch einen möglichen vorgelagerten Servicebereich am Seeufer, kann die Anlage für Klassenfahrten, Familienfeiern und ähnliche Events genutzt werden. Es ist nicht geplant das Einzelgrundstücke abverkauft werden um individuelle Häuser zu errichten. Es soll eine geschlossene Anlage, aus max. 4 baugleichen Doppelhäusern mit entsprechenden Verbindungsgebäuden, zur Unterbringung der technischen Anlagen, entstehen, die sich optisch der vorhanden Bebauung der Uferpromenade anpasst.

4 Entwicklung aus der übergeordneten Planung

Abweichend aus der Begründung vom 03.05.2004 liegen zum jetzigen Zeitpunkt für das Plangebiet rechtskräftige Flächennutzungspläne der Ortschaften Friedersdorf und Mühlbeck vor, in beiden FNP sind die überarbeiteten Flächen als Sondergebiet für Erholung ausgewiesen.

Flurbereinigungsverfahren

Wie auch schon im Originaltext erwähnt, befinden sich einzelne Flurstücke im Plangebiet in einem Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG i.V. § 53 LwAnpG. Dieses wird vom ALF Anhalt unter der Verfahrennummer 611/1-BT 4012 geführt. Es betrifft die Flurstücke 2/5, 2/7, 8/4, 15/4 und 27/2 des Flur 4 der Gemarkung Friedersdorf, sowie die Flurstücke

430, 431, 446, 546 des Flur 2 der Gemarkung Mühlbeck. Das Verfahren ist zum 2010-11 abgeschlossen. Die entsprechenden Flurstücksbezeichnungen sind in die Planzeichnung aufgenommen worden. Derzeit ist für diese Flurstücke das Amt für Landwirtschaft und Forsten des Landes Sachsen- Anhalt katasterführende Stelle.

Schutzgebiete

In der Begründung vom 03.05.2004 ist auf das Landschaftsschutzgebiet „Mulde- und Leineau Bitterfeld“ FFH- Gebiet Nr. 129 „Untere Muldeau“ verwiesen. Dieses befindet sich westlich der B 100 in einem Abstand von 1,5 km zum Plangebiet. Trotz der Erweiterung des Plangebietes in diese Richtung zur Erweiterung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz, wird dieses FFH- Gebiet von unserer Planung nicht berührt.

Jedoch befinden sich diese Flächen innerhalb des Vorhaltegebietes (Zone 3) für das Biosphärenreservat Mittelelbe. Hierzu wird im beiliegenden Umweltbericht näher eingegangen.

Raumentwicklung

Das Plan befindet sich im Gebiet des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005). In diesem ist für das Plangebiet als Ziel, die Schaffung der Grundlage für einen nachhaltigen Tourismus und die Sicherung von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege, angegeben.

5 Bestandsaufnahme

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Plangebietsfläche laut der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Umfeldgestaltung Pegelturm/ Seebrücke“ in seiner bestehenden Form umgesetzt. Die Änderung und Erweiterung ist erforderlich um neue Flächen zur Entwicklung des Gebietes bereitzustellen.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Fassung vom 03.05.2004
Gesamtfläche 30.983,10 m²

Veränderung innerhalb der Originalbilanz

Flächennutzung	Größe in m ²	
	alt	neu
Grünfläche nach Nr.2	1750,00	0
Öffentliches Grün	1129,00	0
Sondergebiet	0	2879,00
	2879,00	2879,00

Flächenbilanz der Erweiterung

Flächennutzung	Größe in m ²	
	alt	neu
Wiesenfläche	13.808,86	8758,12
Öffentliches Grün	12.674,65	12.674,64
Gehölz nach Nr. 2	2651,42	1710,66
Verkehrsfläche		
Parkplatz	0	4865,00
Radweg	918,25	2042,26
Sondergebiet	0	2044,75
Wasserfläche	18143,00	18143,00
	48196,18	48196,18

6 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Entsprechend BNatSchG werden durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Eingriffe in die Natur und Landschaft durchgeführt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende erhebliche Eingriffe verbunden:

- Erweiterung des Parkplatzes
- Versiegelung und Bebauung durch die Erweiterung des Sondergebietes für Erholung und das Einfügen des Sondergebietes für Erholung und Ferienhaus
- Ausbau eines Radweges westlich der B 100

Die ausführliche Berechnung und Bewertung der Biotopwertpunkte mit den resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der beiliegenden Umweltbericht und der darin enthaltenen naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung geführt.

Da sich das Kerngebiet der Erweiterung des Geltungsbereiches im Vorhaltegebiet des Biosphärenreservates Mittlere Elbe befindet, müssen die in übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele berücksichtigt werden. Hier steht zum einen die Touristische Entwicklung der Flächen im Vordergrund. Diese sind jedoch unter Beachtung der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale zu betrachten und zu bewerten.

Um dieses Gebiet längerfristig entwickeln zu können ist der Ausbau der Parkplatzflächen zwingend erforderlich. Dieser lässt sich jedoch räumlich nicht anderwärtig einordnen, da an diesem Standort die Verkehrstechnischen Voraussetzungen bereits geschaffen sind und somit die zu überbauende Fläche auf die reine Pkw- Stellplatzflächen minimiert werden kann.

Im beiliegenden Umweltbericht ist eine Aufnahme des derzeitigen Bestandes vorgenommen worden.

Um den Eingriff in die Natur auszugleichen sind verschiedene Maßnahmen im Umweltbericht beschrieben und mit den Bezeichnungen M1 bis M5 in der Planzeichnung markiert. Der Hauptaugenmerk liegt auf der Aufwertung der Flächen westlich des Geltungsbereiches. Hier befindet sich eine stillgelegte landwirtschaftliche Fläche auf der sich nitrophile Arten angesiedelt haben. Diese entwickeln große Dominanzbestände.

Auf dieser Fläche wird zur Kompensation der Maßnahme eine Hartholzauwe angelegt. Die dem Charakter der Flussaue des Muldearms entspricht.

Als zusätzliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird die Restfläche des Flurstückes 385/21, die sich nicht im Geltungsbereich befindet, herangezogen. Dieses ist in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnet. Für diese Flächen wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Muldestausee und dem Maßnahmendurchführer geschlossen um die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen. Die entsprechenden Flächen befinden sich im Besitz des Maßnahmendurchführers.

7 Begründung der Festsetzungen

In seinen Grundzügen wird die Fassung der Begründung vom Planstand 03.05.2004 übernommen. In der Ergänzung zur Begründung werden nur die Abweichend von dieser durchgeführten Änderungen aufgeführt.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet für Erholung (zeichnerische Festsetzung) und textliche Festsetzung Nr. 1.1

Für die Ausweisung des weiteren Sondergebietes für Erholung mit einer Baufläche von Länge 190,00 m und einer Tiefe von 12,50 m, werden zusätzliche Festlegungen aufgenommen.

Es ist in diesem Baufeld eine offene Bebauung mit einer maximalen Baukörperlänge von 40,00 m festgesetzt. Für den Abstand zwischen den Baukörpern ist ein minimaler Abstand von 10,00 m festgeschrieben.

Um die entstehende Bebauung an den Bestand anzupassen wird eine Änderung der Firsthöhe vorgenommen. Sie wird an den Bestand angepasst und beträgt 6,50 m. Die Traufhöhe beträgt weiterhin 4,50 m. Das Maß der zulässigen Überbaubarkeit ist in beiden Flächen mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Laut Planzeichnung ist es zulässig die Flächen der Sondergebiete, die sich außerhalb der Baugrenzen befinden für die Freiflächengestaltung zu nutzen. Hier ist das Anlegen von Terrassen und Zuwegungen erlaubt. Ebenfalls ist das zeitweilige Aufstellen von Baulichen Anlagen zur Freizeit- und Erholungsnutzung gestattet. Die zeitliche Begrenzung ist hinterlegt mit der Festlegung für den Zeitraum von genehmigten Veranstaltungen. Diese Genehmigung wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erteilt.

Sondergebiet für Erholung (zeichnerische Festsetzung) und textliche Festsetzung Nr. 1.3

Das Sondergebiet für Erholung und Ferienhaus ist neu in das Plangebiet aufgenommen worden. Zulässig ist die Bebauung mit Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen und den entsprechenden Nebenanlagen. Die Festsetzungen entsprechen der Bau NVO. Innerhalb des Baufeldes ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Zur Wahrung der einheitlichen Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt bezogen auf die OK der Uferpromenade bzw. des fortlaufenden Radweges.

Hier ist geplant, das unter Punkt 3 Planungsziel erwähnte Jugendcamp unterzubringen. Es handelt sich hierbei um eine Mischung aus Unterkünften mit und ohne eigene Versorgungsmöglichkeit. Deshalb wurde die Anlage in die Kategorie Ferienhaus eingestuft.

Durch die Nähe zur B 100 werden zusätzliche Festlegungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen.

Die Fahrbahnachse der B 100 befindet sich in einem Abstand von minimal 40,00 m zur Baugrenze. Aus dem Verkehrsaufkommen von 13.100 Kfz/24h, laut Straßenverkehrszählung von 2005 und einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h ergibt sich aus diesen Daten ein Wert von 63 /53 dB (Tag/Nacht).

Die Schutzbedürftigkeit der Ferienhäuser ist denen eines allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen. Daraus resultiert ein Orientierungswert von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht.

Diese Werte sind über bauliche Maßnahmen und die Orientierung Bauwerksöffnungen herzustellen. Hierfür ist erforderlich, dass alle der B 100 zugewandten Bauwerksteile ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.

Da diese Flächen derzeit noch unter Bergrecht stehen sind weitere Festlegungen getroffen worden. Zum einen wird eine Mindesthöhe der OK FFB mit 76,50 m ü NHN festgelegt. Diese Höhenangabe resultiert aus dem Entwasserstand, dem Schwankungsbereich des Wasserstandes und einem Sicherheitszuschlag. Des Weiteren wird festgelegt, dass der Standsicherheitsnachweis für bauliche Anlagen durch einen Sachverständigen für Böschungen zu prüfen ist und der genehmigenden Behörde ein Bodengutachten vorzulegen ist.

7.2 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Durch den bereits geschaffenen Einbindepunkt ist für die Erweiterung der Parkplatzflächen kein weiterer Eingriff in die Verkehrsführung der B 100 notwendig.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz (zeichnerische Festsetzung) und textliche Festsetzung Nr. 2.1

Aufgrund des hohen Besucherstromes im Bereich Pegelturm/ Seebrücke ist es notwendig die bestehende Parkplatzfläche zu erweitern um den anfallenden Verkehr aufzunehmen. Die Erweiterung der Fläche erfolgt in Verlängerung der jetzigen Fläche in westlicher Richtung. Die Erweiterung der reinen Verkehrsfläche beträgt ~ 5000 m². Angestrebt ist auf dieser Fläche 150 Pkw- Stellplätze anzuordnen. Die Busstellplätze bleiben weiterhin auf dem vorderen Teil, zur B 100 ausgerichteten Teil, bestehen.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und/oder Radweg (zeichnerische Festsetzung) und textliche Festsetzung Nr. 2.3

Hier wird eine weitere Fläche dem Plangebiet zugefügt. Die Gemeinde Muldestausee plant den Ausbau eines Radweges westlich der B100. Hiermit soll der Radverkehr aus der Ortslage Friedersdorf sicherer gestaltet werden. Durch diesen Ausbau ist die Querung der B 100 in Höhe des Pegelturmes an der Fußgängerampel möglich. Der Radweg ist beginnend am nördlichen Ende des Parkplatzes, parallel verlaufend zur B 100 bis zur Umgehungsstraße der Ortslage Friedersdorf geplant. Dort kann der Radverkehr durch das angrenzende Gewerbegebiet in die Ortslage Friedersdorf weitergeführt werden.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Uferpromenade (zeichnerische Festsetzung) und textliche Festsetzung Nr. 2.4

Durch die Einbindung des Einlaufbauwerkes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begradigung der Uferpromenade geschaffen werden. Diese soll mittels eines Brückenbauwerkes in der Breite von 4,00 m fortgeführt werden um die Nutzung mit touristischen Fahrzeugen zu ermöglichen. Für die Nutzung des Uferweges zu Rettungs- und Versorgungszwecken ist eine Einschränkung vorgesehen. Dies betrifft die Wirtschaftsfahrzeuge, die zur Belieferung der Gastronomie notwendig sind. Hier kann eine zeitliche Begrenzung, von Montag- Freitag in der Zeit von 7.00 Uhr bis 11.00 Uhr über eine verkehrsbehördliche Beschilderung vorgenommen werden.

Die Zeiten sind an den Hauptbesucher, der sich Wochentags auf den Nachmittag beschränkt, ausgerichtet worden. Durch das hohe Besucheraufkommen an den Wochenenden ist in diesen Zeiten das Befahren und somit auch Blockieren des Uferweges untersagt und die daraus resultierende Unfallgefahr minimiert.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch frühere Maßnahmen bereits von allen Medien erschlossen. Durch den Ausbau der Bauflächen ist ein erhöhter Bedarf zu erwarten. Der Ausbau der Medien ist in allen Fällen angefragt. Eine Erweiterung der Kapazität ist möglich und im Zuge der Baumaßnahmen zu beantragen und durchzuführen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist auch schon in früheren Planfassungen ausgenommen worden. Hier ist eine Entnahmestelle im See, mit der Entsprechenden Freihaltezone für die Rettungsfahrzeuge vorgesehen bzw. Ausgebaut.

7.4 Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen Grünflächen gibt es eine Änderung bezüglich des Aufstellens von Spielgeräten und baulichen Anlagen. Hier ist in der Originalfassung des Bebauungsplanes eine zeitliche Begrenzung von 40 Kalendertagen pro Jahr angegeben, diese wird in die neue Planfassung nicht übernommen. Aufgrund von Sicherheitstechnischen Bestimmungen muss auch bei Spielgeräten eine sichere Verankerung (Gründung) gewährleistet werden, diese kann aber nicht ständig ab- und aufgebaut werden. Die maximale Überbaubarkeit mit 20% der Flächen bleiben weiterhin erhalten. Diese beinhaltet jedoch nicht nur Sport- und Spielgeräte, sondern kann auch für kleine bauliche Anlagen zum Betrieb der Wasserflächen und der Sport- und Spielangebote genutzt werden. Um die Größe der baulichen Anlagen zu regulieren wird eine maximale Grundfläche pro Bauwerk von 30,00 qm mit einer Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt. Sport- und Spielgeräte sind von dieser Regelung nicht betroffen, da sie nicht den Charakter eines geschlossenen Gebäudes aufweisen.

Zusätzlich ist eine Trennung der Sport- und Spielflächen vorgenommen worden. Hier ist einem Bereich (Sp2) eine Strandnutzung zugewiesen. Auf diese Fläche ist die Rasenansaat durch eine offene Sandfläche zu ersetzen. Auch hier kann innerhalb der Fläche eine bauliche Anlage auf 20% der Fläche jedoch mit der Zusatzbestimmung - anschließend an die Uferpromenade errichtet werden.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die in der Originalfassung aufgeführte Untergliederung der Bindung für die Bepflanzung wurde mit dem jetzigen Umweltbericht neu geordnet. Im Umweltbericht und auch in der Planzeichnung sind die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Laufenden Nummern 1– 3 gekennzeichnet.

Die mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen dauerhaft sind als magere Offenländer ohne Gehölze zu erhalten. Die mit Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind mit den vorhandenen Dominanzbeständen einheimischer nitrophiler Arten zu erhalten. Auf den mit Nr. 3 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Mischbestand einheimischer Laubgehölze zu erhalten, hier handelt es sich auch um die Flächen östlich des Parkplatzes auf dem sich der schützenswerte Eichenbestand befindet.

Neu Aufgenommen sind die Bezeichnungen M1- M5 diese bezeichnen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese stellen die Kompensationsmaßnahmen dar und sind ausführlich im Umweltbericht beschrieben. Entsprechend den laufenden Nr. M1- M5 gelten folgende Planzlisten

M1

Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuss	- Corylus avellana
Schlehe/Schwarzdorn	- Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Hundrose	- Rosa carina
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhüttchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feuerdorn	- Pyracantha coccinea
Pflanzdichte 1 Pflanze / m ²	

M2

Stieleiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feld Ulme	- Ulmus minor
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Flatter Ulme	- Ulmus laevis
Traubeneiche	- Quercus petraea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Liguster	- Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Schlehe/ Schwarzdorn	- Prunus spinosa

Vielblütige Rose	- Rosa multiflora
Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Bltroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	- Crataegus laevigata
Haselnuss	- Corylus avellana
Pfaffenhüttchen	- Euonymus europaeus
Hundrose	- Rosa carina
Grauweide	- Salix cinera
Pflanzdichte 1 Pflanze/m ²	

M3

Pflanzreihe aus 22 Stieleichen – Quercus rober STU14- 16 m DB im Abstand von 10 m.

M4

Silber- Weide	- Salix alba
Purpur- Weide	- Salix purpurea
Ohr- Weide	- Salix aurita
Korb- Weide	- Salix viminalis
Bruch- Weide	- Salix fragilis
Rosmarin- Weide	- Salix rosmarinifolia
Sal- Weide	- Salix caprea
Pflanzdichte 1 Pflanze/m ²	

M5

Analog M2 nur außerhalb des Geltungsbereiches

Die Flächen die sich unterhalb des Uferweges befinden und keine Bezeichnung mit den laufenden Nr. M1- M5 enthalten sind als extensive Wiesenflächen zu erhalten.

7.6 Wasserflächen

In die Erweiterung des Geltungsbereiches sind Wasserflächen im Uferbereich in einer Tiefe von ~ 40 m aufgenommen worden. Dieses ist erfolgt um eine klare Trennung der Nutzung herzustellen.

W 1- Wassersport- und Wasserverkehr

In diesem Bereich sind Steganlagen für den Wassersport zugelassen. Diese beschränken sich auf den Segelsport. In der ausgewiesenen Fläche W1, auf einer Länge von 100 m, sind max. 5 Steganlagen zulässig. Diese Zahl beinhaltet auch die bereits vorhanden 3 Stege. Es ist ein Anlegen parallel zum Steg vorgesehen. Der Achsabstand der Steganlagen sollte minimal 15,00 m betragen. Zugelassen ist auch der Bau von Steganlagen für den Wasserverkehr, hier ist der touristische Verkehr mit Ausflugschiffen zu verstehen. Diese Anlage befindet sich in einem Abstand von 60,00 m zu den Bootsanlegestellen. In nördliche Richtung wird sie begrenzt durch die Trennung über die Zweckbestimmung der Wasserflächen zum Badestrand. Somit steht der Anlagestelle eine Gesamtlänge von 180,00 m zur Verfügung.

Neben den Steganlagen, sind zulässig bauliche Anlagen die dem Betrieb der Steganlagen gewährleisten. Hierzu zählen Kassenstellen, Lagerräume und Unterstellmöglichkeiten. Die Genehmigung dieser Anlagen unterliegt dem Wasserrecht, da sie sich innerhalb der Böschung des Gewässers befinden. Die Sanitäranlagen und entsprechende Vereins- bzw. Gewerberäume sind in den Sondergebietsflächen anzuordnen.

W 2 - Badeseesee mit Strandfläche, Liegewiesen und Anlagen für Sport und Spiel
Diese Fläche ist freizuhalten von Schiffsverkehr und wird als Badefläche genutzt.

W 3 - Diese Fläche befindet sich zwischen dem Pegelturm und der Zone für die Regulierung des Wasserstandes. Hier soll das Errichten einer Baulichen Anlage zu Service- und Dienstleistungszwecken bezogen auf das Sondergebiet für Erholung und Ferienhaus gestattet werden. Die Grundfläche für die baulichen Anlagen ist auf 350 qm reduziert und mit einer durch Baugrenzen festgesetzten Fläche markiert. Die Höhe der Anlage ist mit einer Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt. Somit ist vom höhergelegenen Uferweg der Blick auf den See und den Pegelturm gewährleistet. Um die Sicherheit der baulichen Anlagen zu gewährleisten wird eine Festlegung zur Befestigung dieser getroffen. Da sich der Wasserstand des Gewässers Jahreszeitlich bedingt ändert wird festgelegt, dass sich die Befestigung den unterschiedlichen Wasserständen anpassen muss, also eine starre Verbindung mit dem Untergrund ausgeschlossen wird. Zudem gelten hier die gleichen Sicherheitsmaßnahmen wie im Sondergebiet Ferienhaus, bezüglich der bautechnischen Nachweise.

W 4- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Hier befindet sich das Einlaufbauwerk oberhalb der Seebrücke. Dieses Einlaufbauwerk ist errichtet worden um die Wasserstände der Seefläche zu regulieren mit einem gezielten Abfluss in den alten Muldelauf. Dieses wird betrieben und unterhalten von der LMBV. Das entsprechende Planfeststellungsverfahren zur entgeltigen Wasserlinie ist abgeschlossen. Die Erhaltung oder Umgestaltung des Bauwerkes wird derzeit von der LMBV geprüft.

8 Anlagen

Umweltbericht