

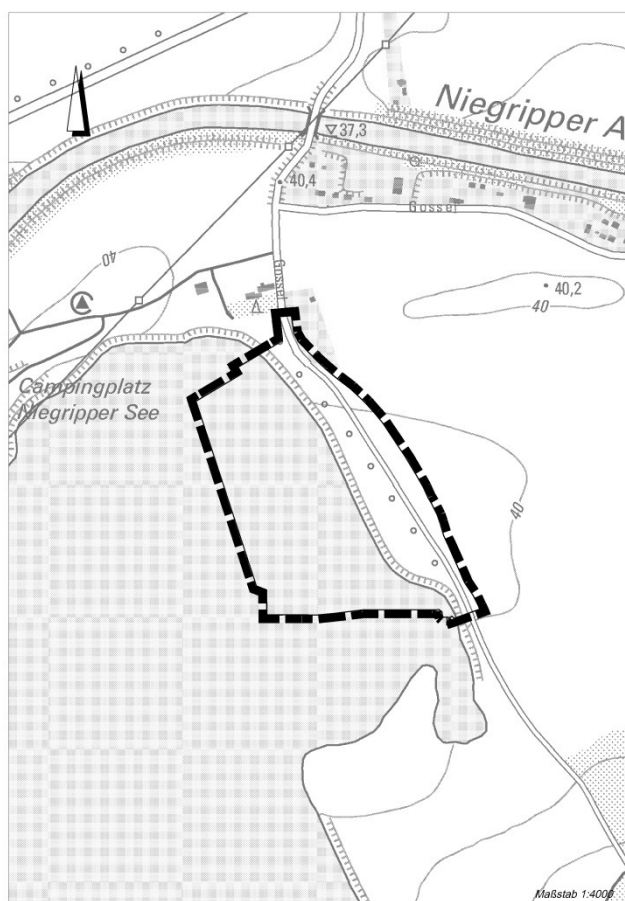


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 93

Wochenendhausgebiet Niegripper See-Burger Seite

PROJEKTbeschreibung



Stand: 18. September 2014

Anlage 3 zu Beschluss-Nr. 114/2014

Verfasser:

Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen ■

In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 600

Anlass:

Anliegen dieser Projektbeschreibung ist die Darstellung und Erläuterung des beabsichtigten Projekts der Stadt Burg, im Bereich des Ostufers des Niegripper Sees ein Wochenendhausgebiet zu entwickeln.

Das zukünftige Wochenendhausgebiet liegt in räumlicher Nähe zum Badestrand am Niegripper See und zum Campingplatz am Niegripper See.

Das Gebiet stellt sich als Teilbereiche eines ehemaligen Kiessandtagebaus dar und besteht im Wesentlichen aus den Elementen:

- Zuwegung über die vorhandene Straße/Feldweg,
- der ehemaligen Böschungsfläche und
- dem Uferstreifen.

Den wesentlichen Überblick zeigt Abbildung 1.

Der für die planungsrechtliche Entwicklung des Gebietes erforderliche Bebauungsplan wird seitens der Stadt Burg entwickelt und erarbeitet.



Abbildung 1 - Kartenausschnitt

Der derzeitige Zustand des Gebietes präsentiert sich mit einem sehr weitläufig ausgefahrenem Feldweg, einer mit ca. 220 Stück Pyramidenpappeln (ehemalige Windschutzanpflanzung, ca.30 Jahre alt) bestückter Böschungsfläche und einem in wechselnder Breite vorhandenen ca. 3 m hohem und i.d.R. ca. 7 m breiten Röhrichtgürtel mit ca. fünf freien Stellen zum Wasser. Diese werden einerseits als Bootseinsatzstelle sowie als Angelplätze und als Naturbadestellen genutzt.

Planungsinhalte:

Planung des Wochenendhausgebietes:

Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes Wochenendhaus nach § 10 Abs. 3 BauNVO vor. Für die Wochenendhäuser werden Obergrenzen für die Größen als bauliche Anlage definiert, ebenso werden die Mindestgröße der Grundstücke sowie Kennzahlen für die Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl) festgesetzt.

Im Übergangsbereich von der öffentlichen Badestrandnutzung, die hier mit dem Spielplatzbereich abschließt, zum Wochenendhausgebiet wird ein ca. 100 m breiter Übergangsbereich angelegt, der intensiv bepflanzt werden soll. Innerhalb dieses Übergangsbereiches können verschiedene Funktionen, die im Bereich der zukünftigen privaten Grundstücke liegen, kompensiert bzw. neu geschaffen werden.

Für die Verwertung der Grundstücke und insbesondere für die Wertbildung ist der direkte Zugang zum Wasser ein wesentliches preisbildendes Element. Daher ist die Anlage eines uferbegleitenden öffentlichen Weges nicht vorgesehen.

Dem gegenüber steht die Forderung nach einer Erlebbarkeit des Sees und der Zugänglichkeit zum Seeufer, um Freizeitaktivitäten ausüben zu können (z.B. Angeln). In der Vergangenheit ist die Fläche auch als Hundestrand und private Slipanlage zum zu-Wasser-lassen von privaten Booten genutzt worden.

Die Erlebbarkeit des Sees kann z.B. durch einen Aussichts-Steg, der den Röhrichtgürtel durchstößt, kompensiert werden. Ebenso wird bei der Planung des Übergangsbereiches eine zusätzliche Slipanlage für das zu-Wasser-lassen von leichten Sportbooten und Angelbooten angelegt. In diesem Zusammenhang könnte auch eine neue „Ersatzangelstelle“ angelegt werden.

Dadurch dass die Grundstücke einen direkten Zugang zum Wasser haben, besteht die Erwartung, dass entsprechende Steganlagen vom Grundstück aus in den See angelegt werden. Hierbei besteht die Absicht, diese möglichst schonend für den Röhrichtgürtel anzulegen. Diese bedeutet, dass ausschließlich über einen schmalen Zugang (evtl. max. 2 m breit) durch den Röhrichtgürtel der vor dem Röhrichtgürtel liegende Festmachbereich der Steganlage erreicht werden kann. Damit wird der unmittelbare Eingriff in den Röhrichtgürtel auf einer steglänge von durchaus üblichen 10 m Länge auf 2 m Breite reduziert.

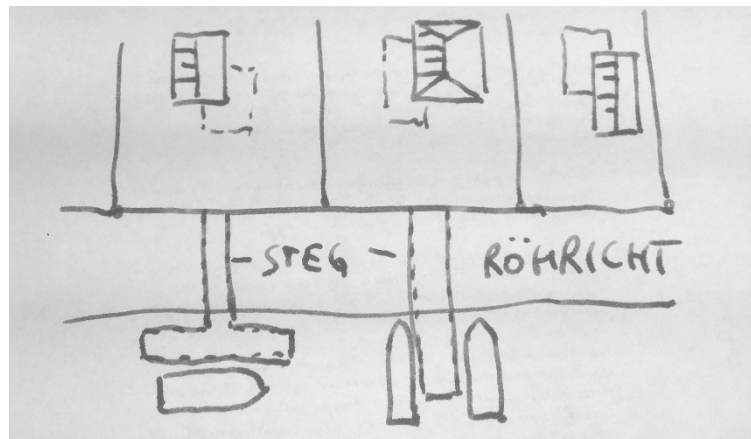


Abbildung 2 - Prinzipskizze Steganlage

Im südlichen Bereich anschließend an die Wochenendhausgrundstücke können wiederum zwei neue Ersatzangelplätze angelegt werden. Ansonsten wird der übrige Bereich intensiv bepflanzt.

Es kann erforderlich werden, für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen externen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Zu den aus der Planung selbst zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die durch das Anlegen von neuen Angelplätzen erforderlich werdenden Eingriffe in geschützte Röhrichtbestände hinzugezählt. Dafür wird entsprechend einer Skizze zur Standardisierung der Angelplatzplanung die erforderlich zu beseitigende Fläche des Röhrichts mit berücksichtigt.

Für die unterschiedlichen Breiten des Röhrichtgürtels ist die zu entfernende Fläche Röhricht nach folgender Prinzipskizze (Abbildung 3) zu ermitteln. Zusätzlich bedürfen die Eingriffe in das Röhricht für die Steganlagen bzw. die Neuanlage von Angelplätzen der Befreiung von Verboten des Eingriffs in besonders geschützte Biotope nach den Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

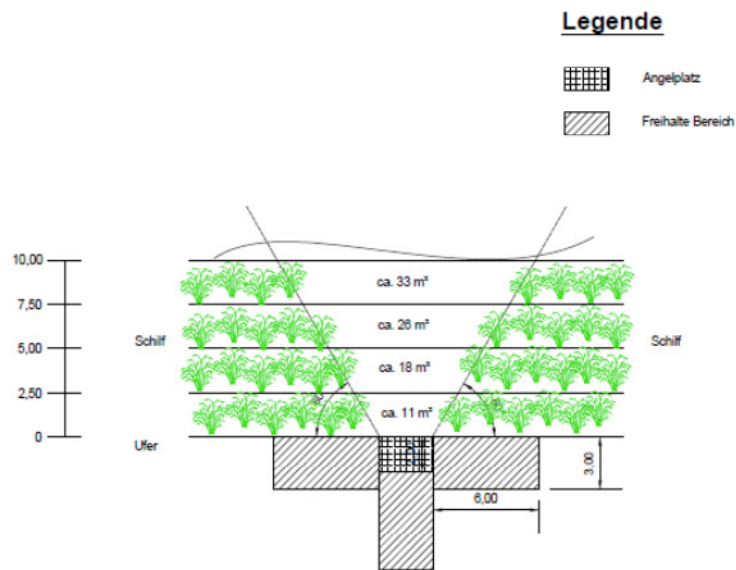


Abbildung 3 - Prinzipskizze Angelplatz

Verkehrliche Erschließung:

Die hierfür erforderliche verkehrliche Erschließung soll über eine mind. 3,5 m breite Erschließungsfläche geleistet werden. In der örtlichen Gestaltung sind entlang dieser Bitumenfläche Ausweichstellen für den Begegnungsfall anzulegen. Diese Fläche soll an der bereits schon vorhandenen Erschließungsfläche (Bitumen-Fahrbahn) anschließen und eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage enthalten. Im Anschluss an die Wendeanlage verläuft bis zum Ende des letzten Grundstückes noch die Straße. Die Wegführung im weiteren Verlauf wird unverändert mit einer wassergebundenen Decke erfolgen.

Der derzeit vorhandene Radweg, der sich in einem vernachlässigten Zustand befindet, wird aufgelöst und funktional in die befestigte Straßenverkehrsfläche mit übernommen.

Diese Verkehrsfläche soll den Verkehr des Gebietes selbst, den Radverkehr von der Walzwerker Brücke zum Badestrand Niegripper See und den für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Verkehr aufnehmen können und in wirtschaftlicher Unterhaltungsform auf Dauer leisten. Der ruhende Verkehr des Wochenendhausgebietes selbst soll auf den Grundstücken abgesichert werden, es ist im Sommer großer Parkdruck aus der Nutzung des Badestrandes heraus auf die neue Erschließungsfläche zu erwarten.

Entlang der Erschließungsfläche werden straßenbegleitend Bäume angepflanzt und das beparken und befahren der Seitenstreifen durch Gestaltung bzw. Bepflanzung unterbunden. Eine Erreichbarkeit der Ackerfläche wird gewährleistet.

Technische Erschließung

Es steht für das Gebiet derzeit keine technische Erschließung zur Verfügung. Der Anbindepunkt für die Trinkwasserversorgung besteht im Bereich der ehemaligen Gaststätte an der Zufahrtstraße zum Niegripper See (Flurstück 1748/524). In unmittelbarer Nähe besteht auch das Übergabebauwerk der Entwässerung des Campingplatzes Niegripper See in die Abwasserdruckleitung Detershagen-Schartau.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung soll aus der vorhandenen TW-Leitung des Wasserverbandes gesichert werden, die derzeit auch schon zur Versorgung des Campingplatzes dient. Die Länge der neu zu verlegenden Leitung bis zum Wochenendhausgebiet beträgt ca. 300 m.

Abwasser:

Für die Entsorgung des Abwassers aus dem Gebiet besteht aufgrund der vorhandenen Topographie und der damit höher liegende Erschließungsstraße und den tieferliegenden Baugrundstücken Hanglage des Areals (Höhenunterschied Erschließungsstraße und Uferbereich am See im Mittel ca. 2 m) die Möglichkeit, über eine im Wochenendhausgebiet zu verlegende Freigefälleleitung die Wochenendhäuser zu entsorgen und diese über eine evtl. erforderliche Hebestelle und ein Übergabebauwerk in die vorhandene Abwasserdruckleitung einzubinden. Die konkrete Lösung und die Länge der Leitungen kann jedoch erst im noch zu erarbeitenden technischen Projekt definiert werden.

Flächenbilanz:

Aufgrund der aktuellen Planung ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Flächenbilanz B-Plan Nr. 93 Wochenendhausgebiet Niegripper See - Bürger Seite

Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²
1.0	Wasserfläche	50.951
2.0	WEH-Gebiet (16 Grundstücke)	12.670
3.0	Straßenverkehrsfläche	2.355
3.1	Straßenbegleitgrün 1 westlich Straße	1.183
3.2	Straßenbegleitgrün 2 hinter Wendeanlage	273
3.3	Straßenbegleitgrün 3 östlich Straße	927
4.0	Grünflächen	
4.1	nördliche Grünfläche Übergangsbereich Badestrand	2.766
4.2	Grünfläche östlich Straße	490
4.3	südliche Grünfläche Übergang Landschaft	1.623
4.4	Grünfläche östlich Straße	628
5.0	Fläche Landwirtschaft	5.137
Summe:		79.003

Planungsstand: September 2014