B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet mit Gastronomie- und Dienstleistungsstandort "Am Kolumbussee" in Plötzky, Landkreis Schönebeck

1. Räumlicher Geltungsbereich des

Das Gelände befindet sich im nördlichen Ortsteil von Plötzky in der Gemarkung Plötzky, Flur 2, Flurstück 85/1 und 85/2, inmitten des Wochenendhausgebietes "Am Kolumbussee".

2. Begründung der Verfahrensweise des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Plötzky wird ein Erholungsgebiet mit Wäldern, öffentlichen Wanderwegen und diversen Badeseen unterhalten. In diesem Gebiet sind seit 1964 zahlreiche Wochenendbungalows und Campingplätze entstanden.

Das Erholungsgebiet hat sich aus staatlichen Forstflächen, früheren Landwirtschaftsflächen und aus ehemaligen Steinbruch- und Sandgrubengebieten entwickelt.

Der Rat der Gemeinde Plötzky hat im Mai des Jahres 1991 die Notwendigkeit zur Schaffung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde erkannt und den Aufstellungsbeschluß für einen Flächennutzungsplan gefaßt.

Das Gebiet in Plötzky steht der gesamten Bevölkerung im Regierungsbezirk Magdeburg für Erholungszwecke zur Verfügung und ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen. In diesem - noch im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan - wird die Fläche "Am Kolumbussee" als Wochenendhausgebiet ausgewiesen werden.

In Abstimmung mit der Gemeinde Plötzky, dem Landratsamt Schönebeck und dem Fremdenverkehrsverband "Mittlere Elbe" soll das Erholungsgebiet für Maßnahmen des Fremdenverkehrs und des sanften Tourismus qualifiziert weiterentwickelt und ausgebaut werden. Aus diesem Grund sollen im überschaubaren Rahmen Investitionen zur Verbesserung der Infrastruktur und des Tourismus vorgenommen werden.

Dazu gehören im wesentlichen folgende Vorhaben:

- Anpassung der vorhandenen Campingplätze an den bundesdeutschen Standard nach den Empfehlungen des ADAC.

...

- Belebung des Gebietes durch die punktuelle Ansiedlung von gastronomischen Angeboten.

- Errichtung von Sport- und Freizeiteinrichtungen an zentraler Stelle des Gebietes.

- Ansiedlung einer Hotelanlage mit ca. 90 Zimmern zur Entwicklung des Tourismus und zur Durchführung von Tagungen und Seminarveranstaltungen.

- Aufbau des Reittourismus durch Ansiedlung eines Reiterhofes.

Um Vorhaben zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und elementaren Bedürfnissen der Bevölkerung kurzfristig realisieren zu können und um den Bedarf an gastronomischen Einrichtungen, Einrichtungen des Beherbungsgewerkes und der aktiven Freizeitgestaltung rasch zu verbessern ist es sinnvoll, die baurechtliche Zulässigkeit der geplanten Maßnahme über einen Bebauungsplan abzusichern.

3. Beschreibung und Begründung des Vorhabens

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 2,5 ha inmitten der Wochenendhausbebauung "Am Kolumbussee" wurden auf einer kleinen Teilfläche Anlagen für Minigolf, Volleyball und Tischtennis sowie ein großer Bitumenparkplatz errichtet.
Das bestehende Freizeitangebot wurde in letzter Zeit von den Erholungssuchenden nicht mehr angenommen, so daß der Betrieb nur noch durch ABM-Kräfte realisierbar war. Durch seine ungünstige Lage kam es aufgrund von Lärmbelästigungen häufig zu Beschwerden der unmittelbar angrenzenden Bungalowbereiche. Der Parkplatz wurde auch in der Hochsaison nicht genutzt, da auch er für Besucher des Gebietes eine ungünstige und unattraktive Lage aufweist.

Die Fläche wurde noch vor 20 Jahren als Ackerfläche genutzt und weist keinen nennenswerten Bewuchs auf. Der Großteil des Grundstücks ist ungenutzt und bietet dem Besucher ein unansehnliches Bild.

Aus diesem Grund entschied sich die Gemeinde zur Neuordnung und Anpassung an das Gebiet.

Herzstück der Wochenendhausanlage soll die Gaststätte sein, da die gastronomische Versorgung des Gebietes in keiner Weise gegeben ist. Hierfür ist der 2geschossige Teilbereich vorgesehen. Die Planstraße "B" soll für die Öffentlichkeit eine Verbindung zwischen dem Gebiet Kolumbussee und Königssee schaffen. Außerdem

...

sollen in dieser Straße wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen den Bereich Königssee mit dem Ortsnetz verbinden. Das zu beplanende Gelände erhält dadurch ebenfalls die wichtigen Anschlüsse.

Durch den Zwang zu einer großzügigen Begrünung in den textlichen Festlegungen erfährt das Gelände eine optische Aufwertung und Auflockerung.

Die Bebauung mit Wochenendhäusern soll sich dem Anliegen der Schaffung einer Grünzone unterordnen.

Die Grundstücke sollen im Rahmen der Neuordnung der Campingplätze auch als Ausweichmöglichkeit für eine erforderliche Ausdünnung dienen.

4. Vereinbarkeit mit den geplanten städtebaulichen Entwicklungen

Die Einordnung des Vorhabens in das Gemeindegebiet Plötzky ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Gemeinde Plötzky hat eine Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und diesem Bebauungsplan hergestellt. Die städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit den gewachsenen Gemeindeteilen, dem Wochenendhausgebiet und diesem Vorhaben ist hierdurch nicht gefährdet.

5. Ökologische Erwägungen

Planerische Gesichtspunkte durch Auswirkungen auf die Umwelt müssen nicht berücksichtigt werden. Es entstehen weder besondere Lärmbelästigungen noch Verschmutzungen durch Staub, Rauch oder sonstige Abgase. Es fallen auch keinerlei verschmutzte oder besonders zu behandelnde Abwässer an.

6. Erschließung des Geländes

Das Baugebiet wird erschlossen durch eine öffentliche Straße (Straße Pretzien - Gommern). Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und können in das neue Gebiet fortgeführt werden. Aufgrund von Beratungen mit den Energie- und Versorgungsträgern ist festzustellen, daß bei der Ver- und Entsorgung des Baugeländes keine Probleme auftreten dürften. Die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen werden vom Träger des Vorhabens alleinverantwortlich durchgeführt.

Plötzky,

Wetzel
Bürgermeister