

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt)

Seit Aufstellung des B-Plans im Jahr 2006 haben sich im Bereich der "Marina" Anforderungen ergeben, die mit den bestehenden Festsetzungen nicht mehr einhergehen und eine Änderung, zugl. Erweiterung des B-Plans erfordern. Zum Aufstellungszeitpunkt lag das Augenmerk vorrangig auf Wassertourismus, der sich nicht so stark wie erhofft entwickelte. Ebenso schwach blieb die Nachfrage nach reinen Zeltplätzen, wohingegen der Bedarf an Caravanstandplätzen - auch einhergehend mit der allgemeinen Entwicklung des Autotourismus in Deutschland - deutlich gestiegen ist.

Hinzu kommt der Umstand, dass der B-Plan sehr kleinteilig mit unterschiedlichen Nutzungszonen und überbaubaren Flächen gegliedert ist, was eine Interpretation und rechtssichere Nutzung erschwert. Einige Festsetzungen sind mit den örtlichen Verhältnissen nicht vereinbar, wie bspw. die Lage der ursprünglich vorgesehenen Zufahrt zum Ferienhausgebiet, die an einem bestehenden Steilhang errichtet werden sollte oder die Feuerwehraufstellfläche, die seitens der Genehmigungsbehörde nicht bestätigt wurde.

Mit den hier eingereichten Änderungen soll der B-Plan rechts- und zukunftsicher den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Die wassertouristischen Anforderungen werden auch mit den Änderungen weiterhin erfüllt. Die beantragten Änderungen werden im Folgenden in Kurzform textlich erläutert und in der späteren Bearbeitung konkretisiert.

(1) Neue Zufahrt durch die Grünzone

Diese Änderung wurde bereits mit AZ 63-00909-2011 durch den Landkreis genehmigt, da die ursprünglich angedachte Zufahrt (s. Nr. 3) aufgrund der Hanglage technisch nicht realisierbar war.

(2) Ursprünglich festgesetzte Feuerwehraufstellfläche

Die Fläche wurde bereits mit den ersten Genehmigungsverfahren seitens der Fachbehörde als nicht realisierbar beurteilt, da sie außerhalb der erforderlichen Radien zur Brandbekämpfung liegt. Die Feuerwehraufstellfläche wurde stattdessen mittig zwischen Ferienhaus- und Campingplatzgebiet angeordnet. In der weiteren Bearbeitung soll auch diese Fläche noch einmal geändert werden. (Diese Festlegungen betreffen aber vorrangig Antragsverfahren und nicht das B-Planverfahren.) Es sind ausreichend Flächen zur ordnungsgemäßen Brandbekämpfung vorhanden, die in der weiteren Bearbeitung mit der Behörde abgestimmt werden. Die ursprünglich angedachte Fläche soll aufgehoben werden, die angrenzenden Grünzonen und die Baugrenze an die bestehende Bebauung entsprechend angepasst werden.

(3) Ursprünglich festgesetzte Zufahrt

Die ursprünglich angedachte Zufahrt von Norden wird in Bezug auf den benötigten Stellplatzbereich mit den bestehenden Grenzen und der angrenzenden Grünbereiche in Übereinstimmung gebracht, Baugrenzen entsprechend angepasst.

(4) Überbaubare Fläche erweitern und innere Nutzungsgrenze aufheben

Die Interpretation der Nutzungs- und Baugrenzen ist schwierig, da die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet "Marina" und dem SO "Wassersport- und Campingplatzgebiet" nicht eindeutig auf einer entsprechenden Vermessungsgrundlage erfolgt ist. Hinzu kommt der Umstand, dass mit Aufstellung des B-Plans noch ein Bauwerk (ehem. Hafenmeistergebäude) vorhanden war, was eine weitere innere Abgrenzung erforderlich machte.

Die Nutzungsgrenze soll zur Vereinfachung und zur Erweiterung der Campingplatzfläche einschließlich möglicher Bebauung entlang bestehender Flurstücksgrenzen neu festgesetzt werden.

Mit Beantragung des Caravan- bzw. Campingplatzes musste bereits ein innerer Fahrweg für Erschließung und Brandbekämpfung geschaffen werden, der auf eine südlich vorüberführende ehemalige Gleisanlage führte. Das südlich gelegene Grundstück wurde zwischenzeitlich vom Betreiber erworben, die Gleisanlage entfernt und zum Fahrweg (auch zur Erschließung des nachfolgenden Waldgebietes) umgebaut.

Zur Abrundung des Gebietes und Vereinheitlichung der Nutzungsbereiche soll das Teilgrundstück südlich des bisherigen Zeltplatzes in das Campingplatzgebiet einbezogen werden.

(5) Private Grünfläche "Zeltplatz" aufheben

Die Festsetzungen im Bereich des Caravan- und des Zeltplatzes haben in besonderer Form zu Komplikationen geführt. Mit Aufstellung des B-Plans war für Caravans und Wohnmobile ursprünglich ein "geschotterter Stellplatz" angedacht. Nicht bedacht wurde dabei, dass es in Sachsen-Anhalt keine Rechtsgrundlage für derartige Plätze gibt und diese nur auf Grundlage der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung (CWVO) errichtet werden dürfen. Diese war auch in der textlichen Festsetzung Nr. 2 entsprechend angeführt. Gemäß CWVO sind aber Mindestgrößen und -maße für Standplätze und innere Fahrwege festgelegt, die mit den Festsetzungen der Planzeichnung nicht realisierbar waren. So wären bei korrekter Auslegung der Vorgaben des Bebauungsplanes lediglich 20 Standplätze für Caravans zulässig, was einem wirtschaftlichen Betrieb entgegensteht und auch nicht den eigentlichen Zielen der B-Planaufstellung entspricht. Da der Zeltplatz grundsätzlich ähnliche Anforderungen bezüglich innerer Fahrwege, Standplatzgrößen usw. aufweist, soll hier eine Vereinheitlichung der Festsetzungen erfolgen und insgesamt ein Sondergebiet "Campingplatz" gem. CWVO ermöglicht werden. Caravans / Wohnmobile und Zelte sollen im gesamten Gebiet gleichberechtigt innerhalb der Nutzungsgrenzen zulässig sein. Unterscheidungen gibt es lediglich hinsichtlich des zu schützenden Grünbestandes und der Bodenbefestigungen bei Standplätzen und Fahrwegen. Hierzu ist zu erwähnen, dass der ursprünglich zulässige Schotterplatz niemals errichtet wurde, auch hier also weniger versiegelte Flächen geschaffen wurde.

(6) Baurecht für ehemaliges Schachtbauwerk ermöglichen

Im Bereich der Grünfläche "Zeltplatz" ist ein ehemaliges Schachtbauwerk mit einem Durchmesser von ca. 10 m und einer Tiefe von ca. 6 m unter OFG vorhanden, erschlossen über eine massive Treppe und kuppelförmig überdacht. Da es baulich recht gut erhalten ist und ein Abbruch erheblichen Aufwand darstellt, soll es mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden können, z. B. als Atelier, Ausstellungsraum oder Spiel- /Aufenthaltsraum für Gäste. Konkrete Konzepte liegen noch nicht vor. Um eine Nutzung im Rahmen der allgemeinen Gebietsfestsetzungen zu ermöglichen, soll eine Baugrenze festgesetzt werden, die einen Rahmen von ca. 3 m für zusätzliche Fluchttreppen oder kleine Anbauten zulässt. Um beiden oberirdischen Bauteilen ebenfalls eine gewisse Flexibilität zuzulassen, soll eine max. Bau- oder Firsthöhe von ca. 6 m über OFG festgesetzt werden.

(7) Schaffung von Nebenflächen für Campingplatz- und Ferienhausgebiet

Östlich des Ferienhausgebietes liegt innerhalb des Flurstücks 577 eine Fläche für PKW-Stellplätze (z. B. für Besucher oder Kurzzeitparker während des Eincheckens) sowie eine Entwicklungszone für Grünflächen. Gegenwärtig läuft das Kaufverfahren für das Flurstück 577, so dass die Fläche auch eigentumsseitig vom Betreiber des Erholungsgebietes weiterentwickelt werden kann. Hier sollen weiterhin o. a. Stellplätze, jedoch in etwas größerer Anzahl, sowie technische Nebenanlagen

zum Erholungsgebiet errichtet werden. Dies sind bspw. Entsorgungseinrichtungen für Abfälle/Fäkalien der Caravans und Wohnmobile, Pförtnerhäuschen mit Schrankenanlage u. ä. Die Begrenzung zur Entwicklung von Grünflächen soll entsprechend angepasst werden, grundsätzlich bleibt die Möglichkeit einer Grünflächenentwicklung hier aber erhalten (s. o.).

(8) Änderungen der Geschossigkeit, Grundfläche, Baugrenzen

Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" soll die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt werden. Damit wird der Gestaltung der Ferienhäuser Rechnung getragen, die neben Satteldächern auch Flachdächer im oberen Geschoss haben.

Die zulässige Grundfläche der Häuser soll statt 60 mit 65 qm festgesetzt werden. Ebenfalls im Rahmen der Gestaltung wurden einige sog. "Wehrtürme" vorgesehen, die nicht mit der festgesetzten Geschosszahl zu fassen sind. Es handelt sich um Rundtürme mit einer Höhe bis zu 8 m über OFG, die im Innenraum mit einer Spindeltreppe und versetzten Halbgeschossen gegliedert sind. Die Festsetzung einer max. Höhe von 77,3 m ü. NHN trägt diesem Umstand Rechnung und ist in der weiteren Bearbeitung ggf. auf eine bestimmte Anzahl von Gebäuden zu beschränken.

Die Baugrenzen sind anzupassen, um den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Innerhalb des Sondergebietes "Wassersport- und Campingplatzgebiet" ist auch bisher eine Baugrenze für zulässige Gebäude als "Rezeptionsgebäude, 2 Sanitärgebäude sowie ein Lagergebäude mit insgesamt max. 250 qm Grundfläche" festgesetzt (Nr. 3 der textl. Festsetzung). Weitere Festlegungen gab es nicht, z. B. hinsichtlich der Bauhöhe oder Geschosszahl. In der textlichen Festsetzung soll die mögliche Bebauung in etwa wie folgt konkretisiert werden:

Innerhalb des SO "Wassersport- und Campingplatzgebiet" ist die Errichtung von Gebäuden für Rezeption, Gastronomie, Übernachtung, Sanitäreinrichtungen und Lager-/ Nebenflächen mit insgesamt maximal 350 qm Grundfläche (BGF) zulässig. Darüber hinaus ist für den Bereich der ehemaligen "Strandbar" ein Physio- und Wellnessbereich vorgesehen, welcher ebenfalls der Baurechtschaffung bedarf.

Die Erhöhung der baulich nutzbaren Grundfläche sowie die Nutzungsergänzungen (Gastronomie, Beherbergungen) sind gerechtfertigt, da nach dem Abbruch des ehem. Hafenmeistergebäudes kein Ersatzneubau errichtet wurde, die überbaute Fläche sich insgesamt also deutlich verringert hat.

(9) Im Bereich der westlichen Plangebietserweiterung soll u. a. die Integration eines Barfußpfades erfolgen. Dieser soll unterschiedliche Wahrnehmungs-/Erlebnisbereiche aufweisen und im Wesentlichen dem ehemaligen Gleisverlauf der Hafenbahn folgen.

Ergänzt werden soll das Angebot des Freizeit- und Feriendorfes durch einen begehbaren Kräutergarten sowie einen vielfältig nutzbaren Spielparcours mit Freiluftspielbereichen für die Gäste und Tagesbesucher. In diesen beiden v. g. Bereichen ist insbesondere die wasserrechtliche Rahmenbedingung des Gewässerrandstreifens der Elbe zu beachten.

Coswig (Anhalt), __.__.2023

Aufgestellt: Frau Nicole Krauthahn (Betreiberin Feriendorf)