

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB) (Planteil C)

zum Bebauungsplan der Stadt Peitz

Erholungsgebiet "Garkoschke"

1. Grundlagen der Planung

Dieser Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan (§246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) aufgestellt. Die Ausweisung eines Campingplatzgebietes am Badesee "Garkoschke" entspricht der beabsichtigten gemeindlichen Entwicklung an diesem Standort. Die gesamte Umgebung des Badesees soll im Flächennutzungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen werden. Das Planverfahren soll die vorhandene Nutzung in ihrem Bestand schützen und einen Ausbau derselben ermöglichen. Gleichzeitig soll die Erweiterung hinsichtlich eines Campingplatzes mit seinen Nebenanlagen, Spiel- und Sportanlagen städtebaulich geordnet werden. Damit ist gewährleistet, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere den Zielen und Zwecken des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan nicht entgegensteht. Das Vorhaben entspricht dem Fremdenverkehrsentwicklungskonzept des Landkreises Spree-Neiße.

Durch den Bebauungsplan und sein Planverfahren wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes sind Bauvorhaben im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Außerdem bildet der Bebauungsplan die Grundlage für Planungs- und Bauleistungen der Maßnahmen der städtebaulichen Erschließung und für grundstücksrechtliche Schritte.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplanes wurden mit der Planungsanzeige dem zuständigen Bau- und Planungsamt des Landkreises Spree-Neiße und der für die Raumordnung zuständigen Stelle, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, übergeben.

Grundlage des Entwurfes sind daher die eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Spree-Neiße vom 12.9.1996 und 20.1.1997 und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27.9.1996.

Die frühe Bürgerbeteiligung wurde am 21.08.2000 in der Stadt Peitz durchgeführt.

Bestimmten Trägern öffentlicher Belange sind die angedachten Ziele der Planung, verdeutlicht mit dem Entwurf zum städtebaulichen Konzept, im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung am 17.07.2000 zugesandt worden.

Der vorliegende 1. Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den wie folgt aufgeführten Stellungnahmen aus dem TÖB- Beteiligungsverfahren im Juli 2000:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| * 1 DB Postdienst | * 17 Handwerkskammer |
| * 2 Amt Jänschwalde | * 18 IHK Cottbus |
| * 3 Amt für Flurneuordnung | * 19 Landeskirchliche Gemeinschaft Cottbus e.V. |
| * 4 Amt für Forstwirtschaft Peitz | * 20 Landesumweltamt Abt. Naturschutz |
| * 5 Amt für Immissionsschutz | * 21 Muntionsbergungsdienst Brandenburg |
| * 6 Amt Peitz | * 22 Oberbergamt Cottbus |
| * 7 Bbg. Landesamt/Bodendenkmalpfl. | * 23 SpreeGas |
| * 8 Bundeswehr | * 24 Bbg. Straßenbauamt Cottbus |
| * 9 | * 25 Deutsche Telekom AG |
| * 10 Landesamt für Denkmalpflege | * 26 Bbg. Landesamt für Verkehr und Straßenbau |
| * 11 Deutsche Bahn AG | * 27 Reg. Planungsstelle der PG Lausitz-Spreewald |
| * 12 Bund Lausitzer Sorben e.V. | * 28 Landkreis Spree-Neiße |
| * 13 envia AG/Stromversorger | * 29 Gewässerunterhaltungsverband Neiße ... |
| * 14 Evangelische Kirche | * 30 Stadtverwaltung Cottbus |
| * 15 Landesamt für Geowissenschaften | * 31 VEAG |
| * 16 GeWAP GmbH | * 32 Verbundnetz Gas AG |

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage der geltenden Gesetzlichkeit in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung. Da der Beginn des Planverfahrens durch das Einreichen der Planungsanzeige vor Inkrafttreten des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 erfolgte, wird in Übereinstimmung mit § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung (27.8.1997-BGBl. I S. 2141 und 16. Januar 1998 -BGBl. I S.137) das Verfahren nach der vorher geltenden Fassung beendet.

Besonders seien genannt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 8. August 1994) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Besonders zu beachten ist bei der Planung des Campingplatzes die geltende **Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung**.

2. Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Erholungsgebiet um den Badesee "Garkoschke" liegt westlich der Stadt Peitz zwischen Malxe und Hammerstrom. Im südwestlichen Uferbereich soll durch das B-Planverfahren eine zusammenhängende ebene Wiesenfläche in direkter Anbindung an den Standort der vorhandenen Gaststätte als Campingplatzgebiet ausgewiesen werden.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Peitz, Flur 7 und berührt die Flurstücke 67 (Weg), 77, 78, 79, 80, 81, 83 und 65, 66 je teilweise.

Diese Planfläche von ca. 2,5 ha wird südlich und westlich von vorhandenem Baumbestand zur freien Landschaft hin abgeschirmt, nördlich begrenzt sie der Weg entlang der Uferkante des Badesees und östlich der Weg zur Gaststätte.

Die beplanten Flächen werden seit Jahren zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt. Sie stellen sich als bewaldete Flächen dar oder unterliegen keiner geordneten Nutzung. Sie sind nach Aussage des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Luckau von untergeordneter Bedeutung für die landwirtschaftliche und agrarstrukturelle Entwicklung der Region.

Die Stadt Peitz mit ihren 6.377 Einwohnern (Stand 31.12.1995) ist Amtssitz des gleichnamigen Amtes im Spree-Neiße-Kreis des Landes Brandenburg. Sie erfüllt Versorgungsaufgaben der Nahbereichsstufe für die amtsangehörigen Gemeinden. Die Stadt ist gemäß Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" für die Region Lausitz-Spreewald als Grundzentrum eingestuft.

Gemäß § 4 Punkt 5 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes ist der Tourismus unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes im gesamten Land zu fördern. Einrichtungen des Tourismus sollen räumlich konzentriert und funktionsgerecht an das Verkehrsnetz angebunden werden. Sie sind so anzulegen, dass eine Schonung der Landschaft gewährleistet wird. Aus dieser Sicht stellt das Erholungsgebiet "Garkoschke" für die Stadt Peitz ein Entwicklungspotential dar. Mit der Planung ist beabsichtigt, auf einer klar abgegrenzten Teilfläche des Gebietes am Badesee, das in direktem Bezug zur vorhandenen Gaststätte liegt, Baurecht für einen Campingplatz und weitere attraktivitätssteigernde Maßnahmen zur Nutzung als Badesee zu schaffen. Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen darüberhinaus der Funktionsaufwertung als Badesee dienen und eine klaren Zonierung in Badebereich mit Sport- und Spielanlagen und überwiegend naturbelassenen Ruhebereich für Angler gewährleisten. Letzterer soll außerdem die Erhaltung und Verbesserung der Wasserqualität des Standgewässers ermöglichen.

Die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Cottbus stellt einen zusätzlichen Attraktivitätsfaktor dar, da einerseits die Stadt Cottbus für auswärtige Camper ein Ausflugsziel darstellt und andererseits auch Cottbuser Bürger die hier vorhandenen Erholungsmöglichkeiten nutzen werden. Darüber hinaus ist der Standort ein guter Ausgangspunkt für touristische Fahrten in das Biosphärenreservat "Spreewald".

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich wasser- und naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

3. Standortfaktoren und Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet beansprucht die größte, von Baumbestand weitgehend freie Fläche am südwestlichen Ufer des Badesees. Diese wird im Süden, Osten und Westen durch vorhandenen Baumbestand natürlich gegen den freien Landschaftsraum abgeschirmt. Im Norden trennt der den Campingplatz und die vorhandene Gaststätte erschließende Weg ersteren von der Uferzone des Badesees. Einbezogen in den Planbereich sind die Gaststätte mit ca. 30 Plätzen und die diese umgebenden Kioske.

Durch die Wahl dieses Standortes wird die Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch den geplanten Campingplatz weitgehend und die der westlich des Badesees gelegenen Wohnbebauung gänzlich ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände zwischen 59,80 und 61,50 m im Höhensystem HN

(HN=NN-0,15m). Lediglich die Gaststätte steht auf einem Plateau auf 62,5 m ü.HN.

Der Standort befindet sich nach Aussage des Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg/Ast Cottbus auf einer Talsandterrasse im Baruther Urstromtal. Es sind unter humosen Sanden fluviatile und glazifluviatile Sande zu erwarten. In den oberen Metern können diese Sande lokal organogene und bindige Einlagerungen und Beimengungen aufweisen. Die organogenen Ablagerungen sind stark zusammendrückbar und reagieren auf Wasserentzug mit zusätzlichen Eigensetzungen. Unter diesen Sanden steht laut Lithofazieskarte Quartär, Blatt Cottbus, ein saale-glazialer Geschiebemergel an.

Verbindliche Angaben zum höchsten Grundwasserstand können beim Landesumweltamt, Außenstelle Cottbus, Referat W 10/2 erfragt werden. Die zu den zu erwartenden Baugrund- und Gründungsverhältnissen getroffenen Aussagen ersetzt nicht die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021- 4023.

Die verkehrliche Anbindung des Erholungsgebietes erfolgt von Norden her über die vorhandenen Wege von der Bundesstraße 168 vorbei am westlich des Badesees vorhandenen Parkplatz (ca. 170 PKW-Stellplätze) bis zu Campingplatz und Gaststätte.

Eine Anbindung an die Bundesstraße 97 hängt von der gefahrlosen Querung der östlich gelegenen und derzeit stillgelegten Bahntrasse Cottbus-Peitz ab. Auch die Anbindung in beide Richtungen an die B 97 selbst bedarf einer Klärung mit dem Straßenbauamt Cottbus. Gerade für Fußgänger, Radfahrer und Tagesbesucher des Badesees sollte diese Möglichkeit als sichere Zuwegung geschaffen werden. Diese ermöglicht die Nutzung des im Ortsteil Ottendorf vorhandenen Parkplatzes mit ca. 190 PKW-Stellplätzen.

Die Stadt Peitz ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Im Plangebiet ist Bestand an Kabeltrassen von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben worden und in die Planunterlage nachrichtlich übernommen worden. Nur die envia Energie Sachsen Brandenburg AG kennt die Lage des den Standort versorgenden Erdkabels nicht. Schachtarbeiten sind deshalb mit besonderer Vorsicht durchzuführen.

Den Bestand von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet kann man dem Plantell A entnehmen.

Wie bei jeder Bebauung treten bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes aus verschiedener Sicht Folgen auf.

Aus ökologischer Betrachtungsweise bedeutet Bauen immer den unwiederbringlichen Verbrauch an Boden und Eingriff in das mit dem Boden verbundene Leben. Weitere Auswirkungen auf die Umwelt sind zu erwarten:

- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch teilweise Versiegelung des Bodens
- Einschränkung natürlicher Lebensräume einiger Tierarten
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Erschließungsweg
- Erhöhtes Müll- und Fäkalienaufkommen

Zur Minderung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt setzt dieser Bebauungsplan in seinem zeichnerischen und textlichen Teilen Vorgaben zur Sicherung einer der umliegenden Landschaft angepaßten optischen Einordnung für die Neubebauung fest. Die Vorgaben für notwendige Ersatzmaßnahmen und Pflanzgebote setzt dieser Plan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes fest.

Weitere Auswirkungen der Planung sind:

- Zur Sicherung der städtebaulichen Erschließung ist die Heranführung oder Verstärkung aller Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.
- Die Zufahrtsstraße von der Bundesstraße 168 ist auf 5,50 m zu verbreitern oder mit ausreichend Ausweichstellen zu versehen (Forderung der Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung).
- Schaffung einer sicheren Zuwegung für Fußgänger, Radfahrer und Tagesbesucher des Badesees von der Bundesstraße 97 über die derzeit stillgelegte Bahntrasse Cottbus-Peitz.

4. Ziele der Planung/Städtebauliches Grundkonzept/Planinhalte

Ziel der Planung ist die Einordnung eines Campingplatzgebietes mit 40 Standplätzen für Zelte und Wohnwagen in ein bisher zur Naherholung genutztes Gebiet mit Bademöglichkeit. Die Einordnung in die landschaftlichen Gegebenheiten wurde unter Punkt 3. betrachtet.

Die Planungsabsicht stellt die Aufwertung und Erweiterung der Erholungsfunktion dar, so dass das vorhandene städtebauliche Gefüge raumverträglich und sinnvoll ergänzt wird. Gleichzeitig wird die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand geschützt und bauliche wie funktionale Erweiterungen im Rahmen des B-Planes zugelassen. Damit verfolgt diese Planung das Ziel, Festlegungen zur Ordnung des gewachsenen städtebaulichen Zustandes zu erstellen. Sie stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gewachsenen Nutzung dar.

Die Festsetzung als Campingplatzgebiet gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung lässt auf den

Standplätzen nur mobile Unterkünfte zu. Die Freizeitunterkünfte müssen so beschaffen und aufgestellt sein, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Das bedeutet, dass Caravans, Wohnmobile o.ä. Fahrzeuge zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sein müssen. Die weitere Voraussetzung ist, dass sie so aufgestellt und gewartet werden, dass sie auch jederzeit technisch fahrbereit sind. In diesem Sinne zählen zu den zulässigen Unterkünften

- Zelte in verschiedenen Größen und Formen,
- Caravans (Wohnwagen) von 3,5 bis 8,5 m Aufbaulänge
- Faltanhänger
- Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse), die als motorisierte Fahrzeuge leicht ortsveränderlich sind.

An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überbauungen, Vorlauben, selbständige Schutzdächer u.ä. Anlagen widersprechen den mobilen Unterkünften und dürfen nicht errichtet werden.

Bei der Bemessung der Größe des Campingplatzes wurden 40 Standplätzen zu je 100 qm zugrunde gelegt. Das ermöglicht die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den Standplätzen. Eine Ausweisung zusätzlicher PKW-Stellplätze ist nicht zwingend erforderlich.

Die nach Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung erforderlichen baulichen Anlagen zur Sicherung von Ordnung und Hygiene sowie zur Gefahrenabwehr bedürfen keiner ausdrücklichen Festsetzung im B-Plan. Sie gehören wie der Standplatz selbst zur Errichtung des Campingplatzes und unterliegen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Die ebenfalls festgesetzten Baurechtlichen Festlegungen sollen auf der Grundlage der Bauordnung die städtebauliche Einordnung der neuen baulichen Anlagen im sensiblen Landschaftsbe- reich sichern.

Die Festsetzungen im Planteil A und B hinsichtlich

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen

und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung zu

- Einfriedungen
- Grundstücksfreiflächen

dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplangebiet. Sie sind die unverzichtbaren Mindestregelungen zum Erreichen des oben erklärten Planungszieles.

Der als Anlage beiliegende städtebauliche Gestaltungsplan zeigt eine mögliche Umsetzung der festgesetzten Planinhalte.

5. Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die Breite der im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche wurde in den Planteil A übernommen und beträgt 6,0 bis 7,0 m.

Durch die Einordnung des Campingplatzes wird der derzeitige, unbefestigte Radweg teilweise überplant. Es wird vorgeschlagen, diesen auf der vorhandenen Wegetrasse am östlichen Rand des Plangebietes an der Gaststätte vorbei und von dort wieder auf den Weg am südlichen Ufer zu führen. In diesem Bereich würde eine befestigte Mischverkehrsfläche von 3,00 m Breite bis zum Wendepunkt vor der Gaststätte ausreichen. Diese Wegeführung muß in der Konzeption zum kreislichen Radwanderwegenetz beachtet werden.

Die Erschließungsstraße entlang des Südufers wird empfohlen als Anliegerstraße Typ 3 (AS 3) zu klassifizieren, basierend auf dem Mischungsprinzip mit Reduzierung der Fahrgasse auf das fahrgeometrisch notwendige Maß. Mit einer befestigten Mischverkehrsfläche von 4,75 bis 5,00 m sind die Anforderungen für eine Verkehrsstärke von 30-50 Kfz/Spitzenstunde bei angestrebter Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h erfüllbar. Von der Bundesstraße 168 bis zum Campingplatz ist eine befestigte Breite von 5,50 m entsprechend Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung erforderlich. Geringere Breiten sind möglich, wenn ausreichend Ausweichstellen vorgesehen werden.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung befinden sich in der Trägerschaft der GeWAP GmbH. Die Wasserversorgung der vorhandenen Bauwerke erfolgt über das Ortsnetz in Peitz. Der Standort ist nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Alle Objekte am Badesee haben abflußlose Sammelgruben. Der Campingplatz müßte ebenso mit Sammelgruben ausgerüstet werden. Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß Fäkalienersatzung des Trink- und Abwasserverbandes auf der Zentralkläranlage Peitz zu entsorgen. Die erforderlichen Entleerungs- und Transportleistungen wurden öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die LER, Lausitzer Entsorgungs- und Recycling GmbH GmbH, Am Bahnhof 2, 03185 Peitz. Die Entsorgung der abflußlosen Sammelgruben und Kleinkläranlagen ist direkt bei der Firma LER anzumelden. Es bleibt überlegenwert, ob nicht die Errichtung einer Pflanzen- oder Biokläranlage mit Ableitung des Restwassers in den Hammerstrom für den gesamten Erholungsstandort auf lange Sicht kostengünstiger wird.

Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und weiteren befestigten Flächen können örtlich versickert werden. Für anfallende Oberflächenwasser von Verkehrsflächen erfolgt in Spitzenregenzeiten die Regenwasserableitung in anliegende nicht befestigte Bereiche zur Versickerung. Alle Standplätze und Fahrwege in den Baufeldern sollen mit wassergebundener Deckschicht in ausreichendem Gefälle ausgebaut werden.

Weitere, eventuell notwendig werdende, bauliche Anlagen zur technischen Versorgung des Plangebietes, wie ein Flachspiegelbrunnen zur Sicherung des Grundschutzes hinsichtlich Löschwasser, sollten im vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum, auf Flächen die nicht dem Verkehr dienen, in unmittelbarer Nähe zum Campingplatz vorgesehen werden.

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telefon wurde von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange nicht in Frage gestellt.

Die Müllentsorgung wird im Rahmen der geltenden Satzung des kommunalen Abfallentsorgungsverbandes durch die Lausitzer Entsorgungs- und Recycling GmbH gesichert. Die Flächen für die Müll- und Wertstoffbehälter sind unter Beachtung der erforderlichen Abstände zu den Standplätzen (siehe Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung) innerhalb der Baugebiete auszuweisen.

6. Grünflächen/Naturschutz

Die Grünordnung für alle Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes festgesetzt. Mit dem jetzt ausgewiesenen Standort für den Campingplatz wurde eine Lösung gefunden, die dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot von Beeinträchtigungen i.S. von § 12 BbgNatSchG gerecht wird.

Darüberhinaus setzt der selbständige Grünordnungsplan weitergehende grünordnerische Maßnahmen im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Grünordnung am Badesee "Garkoschke" fest. Dieser soll als selbständige Satzung beschlossen und muß durch die Untere Naturschutzbehörde genehmigt werden.

Damit wird ein annähernder Ausgleich der Biotopinanspruchnahme erreicht.

Weil es möglich ist, dass "der Verursacher (des Natureingriffes) die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise" wiederherstellen kann (§ 14 BbgNatSchG), kann das Planvorhaben nach Brandenburgischem Naturschutzgesetzes als zulässig angesehen werden.

Alle Bauwerke am, im und über Wasser (z.B. Angelstege, Brücke), Grundwasserabsenkungen und Einleitung von Oberflächenwasser in offene Gräben bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Für die Errichtung von Stegen ist nach § 50 BbgNatSchG zusätzlich zur wasserrechtlichen Erlaubnis eine eigenständige naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

7. Denkmalpflege

Baudenkmale oder deren Umgebungsschutz werden von dieser Planung nicht berührt.

Das Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale ist möglich.

Die wichtigsten Regeln zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen sind deshalb als Hinweis auf den Planteil A übernommen worden.

8. Altlasten und Immissionsschutz

Altlastenverdacht besteht nach Aussage der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf dieser Fläche nicht.

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend DIN 18 005 Teil 1 Bbl.1 für Campingplatzgebiete - tagsüber: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A) - ist in diesem Gebiet durch seine abgeschirmte Lage im Landschaftsraum und die Abstände zu vorhandenen Verkehrswegen sowie Siedlungsplätzen nicht in Frage gestellt.

Vom Landesamt für Verkehr und Straßenwesen wird daraufhingewiesen, dass Fluglärm vom Flugverkehr des Verkehrslandeplatzes Drewitz möglich ist, da der Badesee im Baubeschränkungsgebiet Klasse A dessen liegt. Interessenüberschneidungen mit luftverkehrlichen Belangen sind nicht zu erwarten, wenn die geplanten baulichen Anlagen die vorhandene Bauhöhe im Plangebiet (Feuerwachturm und Aussichtsturm der ehemaligen Wasserrettungswacht) nicht übersteigen, was durch die Festsetzung von nur einem Vollgeschoß als gesichert angesehen werden kann.

Das gesamte Plangebiet bleibt außerhalb der Schutzstreifen der 20 kV- und der 110 kV-Leitungen. Auch zur 20kV-Leitung verbleibt ein Streifen von 30 m bis zu den geplanten Standplätzen.

9. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung, der sogenannte Grundschutz, ist gemäß der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., Arbeitsblatt W 405, in Verantwortung des Trägers des Brandschutzes sicherzustellen. Es dürfen lt. § 43 Abs. 1 BbgBO Objekte mit Aufenthaltsräumen und entsprechend Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung Campingplätze nur dann errichtet werden, wenn ständig Trinkwasser und für die Brandbekämpfung ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen.

Zutreffend ist hier nach Aussage der zuständigen Behörde :

Campingplatz = $24 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$, entspricht $400 \text{ l} \times \text{min}^{-1}$.

Das Löschwasser ist für mindestens 2 Stunden innerhalb des Löschbereiches vorzuhalten. Die erforderliche Menge kann laut Aussage der GeWAP GmbH (Schreiben vom 21.9.2000) voll aus dem Trinkwassernetz entnommen werden, wenn eine neue Leitung DN 100 vom Standort "An der Windmühle" bis zur Gaststätte verlegt wird.

Die Errichtung eines Flachspiegelbrunnens oder eine Löschwasserentnahme aus dem Badesees sind außerdem möglich. Bei einer Löschwasserentnahme aus offenem Gewässer bzw. Flachspiegelbrunnen ist zu sichern:

- Freihaltung der Zufahrt zur festgelegten Löschwasserentnahmestelle (mind. 3,5m breit und für 12t- Normfahrzeuge-DIN1055)
- Ständige Wasserführung muß vorhanden sein, auch in Trockenperioden
- Ständige Eis- und Schneefreihaltung einschließlich Zufahrt
- Beschilderung nach DIN 4066

10. Flächenbilanz

Bilanz der mit der Planung entstehenden Flächenarten hinsichtlich Größe und Anteilen:

Gesamtfläche Plangebiet	2,27 ha	100 %
Baugebietsfläche (Nettobauland):		
Baufeld SO/CAMP 1	1,39 ha	61,07 %
Baufeld SO/CAMP 2	0,36 ha	16,00 %
Grünflächen:	0,28 ha	12,39 %
Verkehrsfläche :	0,24 ha	10,54 %

Die verkehrliche Erschließung ist für alle Baufelder durch die direkte Lage an der vorhandenen und der geplanten Straße gesichert.

Von den 2,27 ha Bruttobauland stehen, auf Grund weiterer Einschränkungen durch die Baugrenzen nur ca. 1,75 ha, das sind 77 % des Plangebietes, tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche für den Neubau zur Verfügung. Mindestens 12 % sind als private Grünfläche festgesetzt.

10. Kostenschätzung

Die für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Kosten für die Erschließungsleistungen werden unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten für Straße, Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser wie folgt vorausgeschätzt:

	DM/Brutto
1. Verkehr	
Planstraßen	
Uferstraße/Ausweichflächen entlang des ausgebauten Radwanderweges	20.000,00
Wendeanlage vor Gaststätte	30.000,00
Wegverbreiterung außerhalb des Plangebietes durch Ausweichflächen	45.000,00
2. Öffentliches Grün/Verkehrsgrün	6.000,00
3. Straßenbeleuchtung im Plangebiet	45.000,00
4. Wasserentsorgung	
Schmutzwassersammelgrube	150.000,00
5. Trinkwasserversorgung	250.000,00
6. Planung, Vermessung	
B-Plan/Grünordnungsplan	60.000,00
Erschließungsplanung	60.000,00
Gesamtkosten	666.000,00

Geschätzte Kosten pro Standplatz bei Verwirklichung der 40 Standplätze: 16.650,00

Eventuell notwendig werdende Grunderwerbskosten sind hiermit nicht erfaßt.

Die Kostenermittlung für die Errichtung des Campingplatzes an sich ist nicht Gegenstand dieser Schätzung.

11. Planverwirklichung/Bodenordnung und Erschließung

Die beplante Fläche, die durch das Planverfahren in Bauland überführt wird, ist rechtskräftiges Eigentum der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

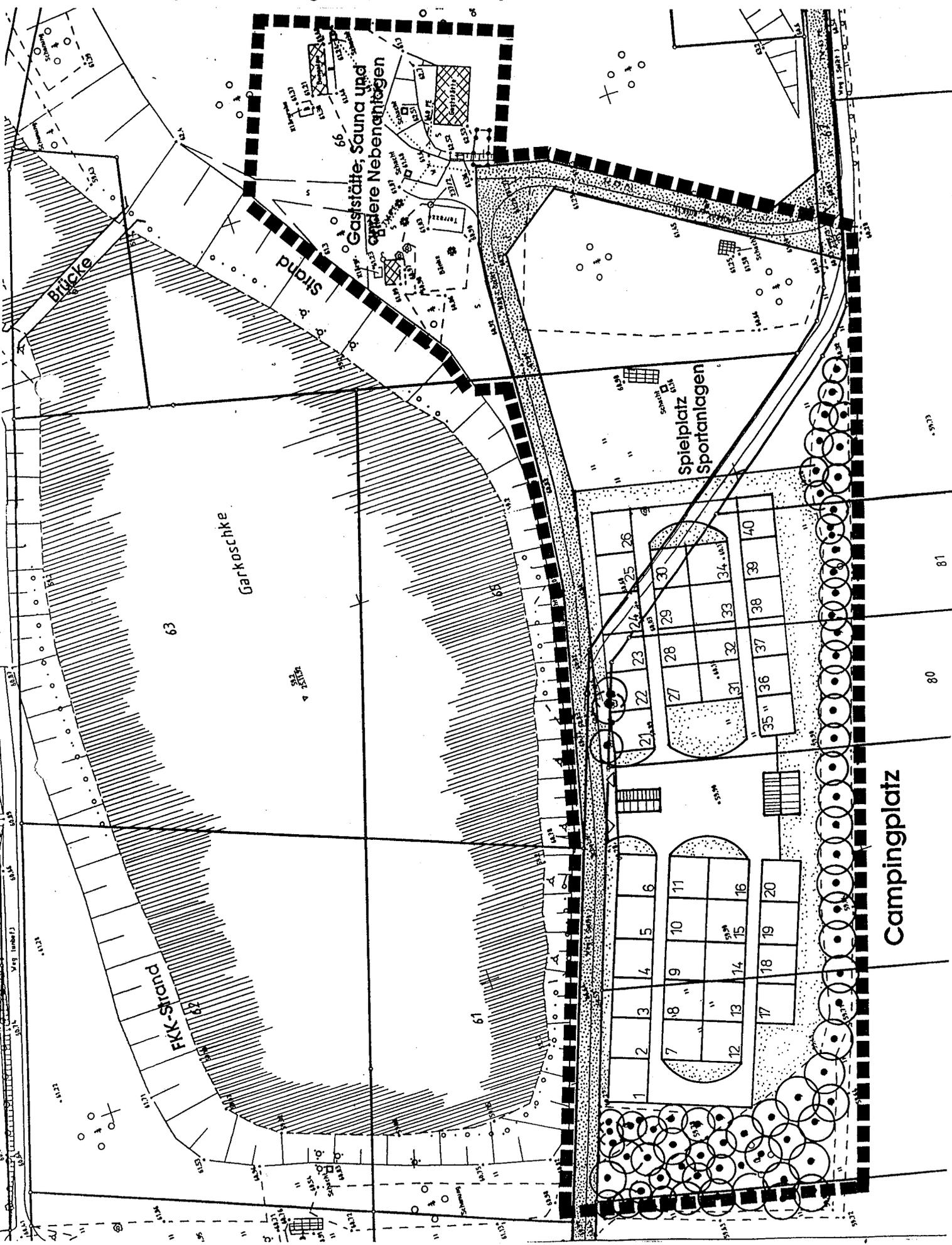
Der vorliegende amtliche Lageplan bildet die Grundlage der Planeintragung.

Die Neugliederung und Neubezeichnung der Flurstücke im Sinne des Bebauungsplanes ist mit der Teilung des Baulandes durch die Eigentümer zu veranlassen.

24. Januar 2001

Anlage zur Begründung Darstellung einer möglichen Variante der Aufteilung des Campingplatzes in 40 Standplätze

ohne Maßstab



Textliche Festsetzungen (Planteil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet Campingplatzgebiet (§ 10 BauNVO)

Das Campingplatzgebiet "Garkoschke" dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeitplätzen, die für mobile Freizeunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Zulässig sind

- Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, und andere bewegliche Unterkünfte,
- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelsewirtschaften,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,
- Anlagen für die Platzverwaltung.

1.3 Ausnahmeweise können feste Unterkünfte für Betriebsinhaber zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Vollgeschosse, Grundflächenzahl (§16 f. und 19 f. BauNVO)

Im gesamten Plangebiet werden festgesetzt: Vollgeschosse - 1

Im Baufeld SO/ CAMP 2 : Grundflächenzahl - 0,3

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

3.1 Im Baufeld SO/CAMP 1 sind entsprechend der Hauptartenliste im Rahmen der Grüngestaltung unter Beachtung der nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Hecken-, Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzung in folgendem Umfang vorzunehmen: Je Standplatz - 1 Baum und 10 Sträucher oder 20 Sträucher

3.2 Fensterlose Wände von Gebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die befahrbaren Flächen und Standplätze innerhalb der Baufelder sind mit wassergebundener Deckschicht auszubauen.

Bauordnungsrechtliche Festlegungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 89 Abs. 1 BbgBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Vorschriften Teil der Festsetzung des Bebauungsplanes:

1. Einfriedungen (i.V. m. § 10 BbgBO)

Es sind nur offene Einfriedungen zulässig; Maschendrahtzäune immer nur in Kombination mit Hecken, Schling- oder Kletterpflanzen.

3. Grundstücksfreiflächen (i.V. m. § 9 BbgBO)

Lagerflächen, Abfallflächen und Abfallbehälterplätze sind zur Herstellung eines Sichtschutzes mit Sträuchern entsprechend Hauptartenliste zu umpflanzen.

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der topographischen Situation ist im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälen zu rechnen.

Es wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, Bahnhofstraße 50 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen (§ 19 Absatz 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs.3 BbgDSchG).
3. Funde sind ablieferungspflichtig (§§19 Abs. 4, 20 BbgDSchG).

2. Gewässerschutz

2.1 Alle Bauwerke am, im und über Wasser, Grundwasserabsenkungen und Einleitung von Oberflächenwasser in offene Gräben bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

2.2 Sämtliche unbelastete Niederschlagswässer von öffentlichen sowie privaten Straßen, Stellplätzen, deren Zufahrten, von Dachflächen und weiteren befestigten Flächen sind ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken örtlich versickern zu lassen oder einer anderen sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen.

3. Schutz des Bodens

Der Oberboden der geplanten Versiegelungsfläche ist entsprechend DIN 18195 getrennt vom Unterboden zu bergen, während der zwischenzeitlichen Lagerung vor Verunreinigung bzw. Vermischung mit Fremdstoffen zu schützen und für den Wiedereinbau in den nicht versiegelten Flächen zu verwenden.

4. Schutzgut Bäume

Die als Bestandserhalt ausgewiesenen Bäume sind entsprechend DIN 18920 während der Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln vor Beschädigung zu schützen und durch die Pflegemaßnahmen zu erhalten.

5. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, daß es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

GEHÖLZLISTE (Hauptartenliste)

gültig für den Bereich des B-Planes

Baumarten für Einzelbaum und Baumgruppen:

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Straucharten für Schnitthecken und niedrige Hecken
zwischen den Standplätzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Spiraea nipponica "Halwards Silver"	Strauch-Spiere
Spiraea x billardii "Triumphans"	Kolbenspiere

Gehölzartenliste für Einfriedungshecke (freiwachsende Hecke)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose

Festsetzungen zur Grünordnung außerhalb B-Plan-Geltungsbereich

1. Die geplanten Fußwege sind in einer Breite von 2,00 m mit Dachgefälle nur aus der am Standort befindlichen Bodenart (Sand) herzurichten.
2. Der fußläufige Steg ist in Holzbauweise zu errichten.
3. Angelstege sind im Bereich der "Ruhezone" und außerhalb der Strände zum Schutz des sich entwickelnden Röhrichtgürtels zulässig. Sie sind ausschließlich in Holzbauweise mit Pfahlgründung zu errichten. Die Angelstege sind nur in den vorhandenen Röhrichtlücken einsetzbar und bis maximal 5 m in das Gewässer hineinreichend zu bauen.
4. Die Fläche T 2 ist als "Ruhezone" mit Ausnahme der Angelstege nicht durch Einbauten, Pflanzungen oder Fußwegebau o.ä. zu verändern.
5. Die landseitige Einfriedung der Fläche T 1 ist in Holzbauweise mit Knieholm und Handlauf mit einer Höhe von 110 cm zu errichten.
6. Zur Schaffung einer Sichtachse vom nord-westlichen Wanderweg über die Wasserfläche ist die Anflugvegetation von Gehölzen im Uferstreifen an eingezeichneter Stelle in einer Breite von 10 m zu beräumen.
Dieser Uferbereich ist durch ein Sperrgeländer aus Holz, wie unter Pkt. 5. dargestellt, vor einem Betreten zu sichern.
7. Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche und des Parkplatzes ist nur eine wassergeschlämmte Deckschicht zulässig.
8. Die Fläche T 3 ist entsprechend der Hauptartenliste mit Bäumen und Sträuchern als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche zu bepflanzen.
9. Die Fläche T 4 bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.
10. Ausstattungsgegenstände wie Bänke, Sitzgruppen, Abfallbehälter u.ä. sind nur innerhalb der ausgewiesenen Strände, der Kinderspielplätze und an der Einfriedung im Bereich der zu schaffenden Sichtachse zulässig.

11. Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

<u>Baumarten</u>	Quercus robur	Stieleiche
	Betula pendula	Weißbirke
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Pinus sylvestris	Waldkiefer
<u>Straucharten</u>	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
	Salix caprea	Sal-Weide
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa tomentosa	Filz-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Rubus fruticosus	Gew. Brombeere
	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn