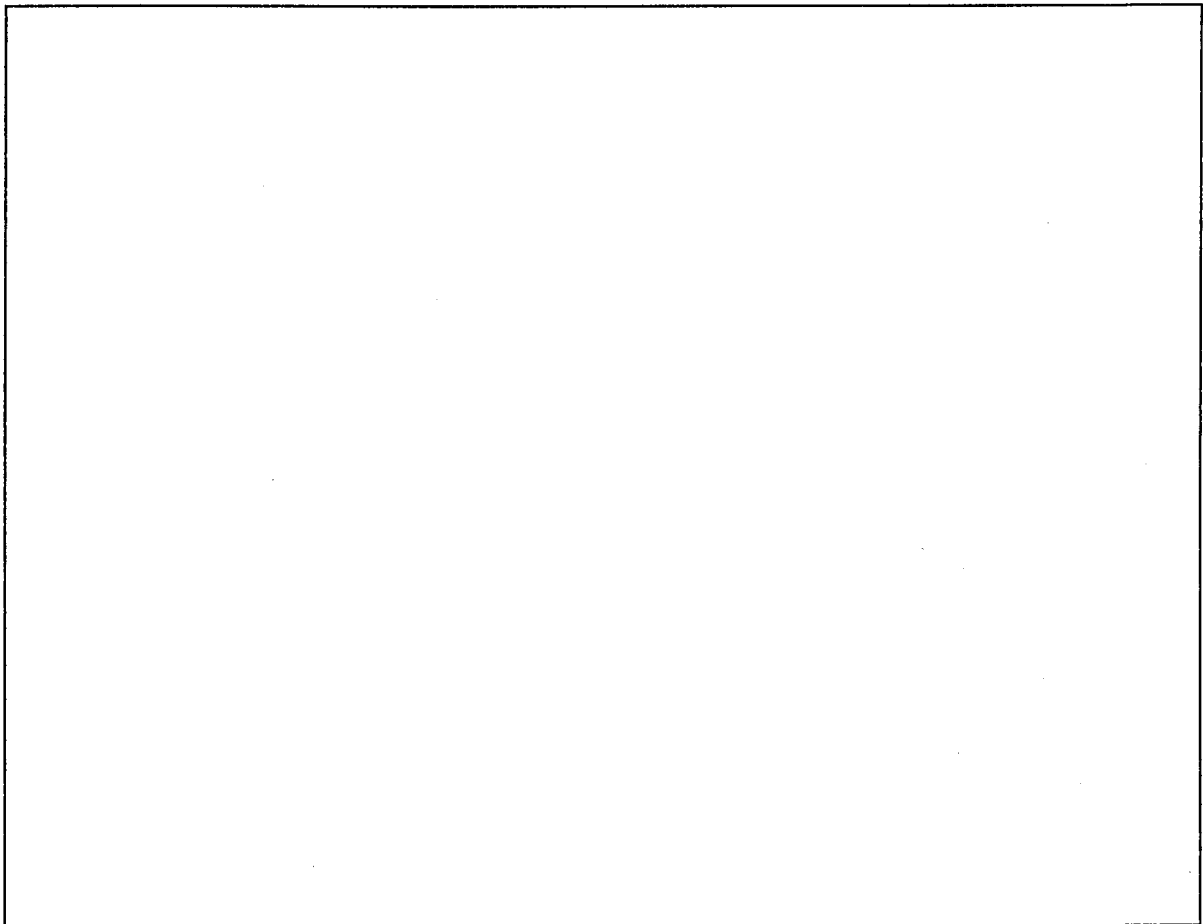


Gemeinde Tauer

Amt Peitz

Bebauungsplan
Erholungsgebiet Großsee

Begründung



Fassung Juli 2001

Impressum

Projekt **Bebauungsplan
„Erholungsgebiet Großsee“**

Planfassung **Juli 2001**

Plangeber **Gemeinde Tauer (Amt Peitz)**
vertreten durch
Bauamt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz

Plansatzung  **Planungsbüro
WOLFF**

architektur stadt- und dorfplanung
03044 Cottbus Annenstraße 4
Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90

Grünordnungsplan **Planungsbüro L.Ö.W.E.**
Westpromenade 1
01968 Senftenberg
Tel 03573/79 70 39 Fax 03573/79 70 38

Vermessung **Büro
Dipl.-Ing. Wolfgang Schultz**
Vermessungsbefugter
des Landes Brandenburg
Dresdner Straße
03050 Cottbus
Tel. 0355/58 44 3-0

Inhalt

| | | |
|----------|--|------------------------------------|
| 1 | Allgemeines | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 1.1 | Vorbemerkungen | 4 |
| 1.2 | Aufgabe/Bedarf | 4 |
| 1.3 | Planungserfordernis Verfahren | 4 |
| 2 | Rahmenbedingungen/Bestand | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 2.1 | regionale Bedingungen | 7 |
| 2.2 | Planungsvorgaben/Bindungen | 7 |
| 2.3 | Zustandserfassung | 9 |
| 2.3.1 | Relief/Boden/Gewässer | 9 |
| 2.3.2 | Klima/Umwelt | 9 |
| 2.3.3 | Lebensgemeinschaften | 9 |
| 2.3.4 | Orts- und Landschaftsbild | 10 |
| 2.3.5 | Erschließung | 10 |
| 2.3.6 | technische Infrastruktur | 11 |
| 2.3.7 | Siedlungsstruktur/Nutzung/Bebauung/Freiflächen | 11 |
| 2.3.8 | materielle Versorgung/Dienstleistungen/soziale Infrastruktur/Kultur/Erholung/Sport | 12 |
| 2.3.9 | Wirtschaft | 12 |
| 2.3.10 | Sonstiges | 12 |
| 2.3.11 | Schlußfolgerungen/Zielstellung | 12 |
| 3 | städtebauliches Leitbild/Auswirkungen der Planung | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 3.1 | Erschließung/Stadttechnik | 14 |
| 3.2 | Nutzungen | 15 |
| 3.3 | Orts- und Landschaftsbild | 17 |
| 3.4 | Umwelt- und Naturschutz/Immissionsschutz | 18 |
| 3.5 | Sonstige Auswirkungen | 19 |
| 4 | rechtliche Festsetzungen | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.1 | Geltungsbereich | 21 |
| 4.2 | Zeichnerische Festsetzungen | 21 |
| 4.3 | Textliche Festsetzungen | 22 |
| 4.4 | örtliche Bauvorschriften als bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 26 |
| 4.5 | grünordnerische Festsetzungen | 27 |
| 4.6 | nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Vermerke | 29 |
| 5 | Durchführung und weiterführende Maßnahmen | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 6 | Zusammenfassung | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 7 | Eingriffs- Ausgleichsbilanz | 33 |

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Freizeitbereich gewinnt für die Bevölkerung immer mehr an Bedeutung. Er spielt in Brandenburg als Wirtschaftsfaktor eine zunehmende Rolle. Die Gemeinden sind gehalten, Erholungsgebiete planungsrechtlich zu sichern.

Die Gemeinde Tauer, vertreten durch das Amt Peitz, stellt für das bestehende Erholungsgebiet am Großsee, welches aus einem Campingplatz und einem Badestrand besteht, einen Bebauungsplan auf.

1.2 Aufgabe/Bedarf

Aufgabe der Planung ist es, den Weiterbestand des Campingplatzes zu sichern und die bestehenden städtebaulichen Konflikte zum benachbarten Badebereich und innerhalb des Campingplatzes auszugleichen. Die Campingplatzkapazitäten sollen geringfügig erweitert werden. Daneben ist eine schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen und der Erhalt des Landschaftsbildes zu sichern. Eine bestehende Bungalowsiedlung am Südufer des Großsee soll zurück gebaut werden.

1.3 Planungserfordernis Verfahren

Aufgrund der neuen Campingplatzverordnung und wegen veränderter Nutzeranforderungen muß der bestehende Campingplatz umgestaltet werden.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs. 3 BauGB). Die das Erholungsgebiet betreffende Planungskonzeption der Kommune kann nur realisiert werden, wenn ein Bebauungsplan (B-Plan), ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) oder eine entsprechende Satzung aufgestellt wird, da es sich bei den Flächen um Außenbereichsgrundstücke gem. § 35 BauGB handelt.

Gründe/Anlaß/Erforderlichkeit

Die notwendigen Umgestaltungen sind nicht im Rahmen des Bestandsschutzes zu realisieren. Die vorhandenen Konflikte und die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebenden, können bestmöglich und umfassend durch die **Aufstellung eines Bebauungsplanes** gelöst werden. Für die Aufstellung einer erweiterten Abrundungssatzung sind die Randbedingungen nicht erfüllt. Für die Aufstellung eines VEP sind die Voraussetzungen ebenfalls nicht gegeben.

Für die Gemeinde existiert kein rechtskräftiger FNP. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum vorliegenden B-Plan wurden keine grundsätzlichen Einwendungen zur vorgesehenen Entwicklung vorgebracht. In den Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde wurde dem Standort ebenfalls zugestimmt. Die Gemeinde kann davon ausgehen, daß der vorzeitige B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht wird.

Voraussetzungen

Da mit Sicherheit vorhergesehen werden kann, daß die mit dem vorzeitigen B-Plan verfolgten städtebaulichen Ziele und die darauf begründeten Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, geht die gesicherte Rechtssprechung von geringeren Anforderungen an die dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des B-Planes aus.

Folgende dringende Gründe erfordern die vorzeitige Aufstellung des B-Planes.

- Die Verwirklichung des Vorhabens liegt im dringenden öffentlichen Interesse, da die fehlende Rechtsgrundlage einen normgerechten Umbau der vorhandenen Campingplätze nicht zuläßt. Durch die drohende Schließung des Campingplatzes sind die Belange der Erholung der Bevölkerung massiv beeinträchtigt.
- Die Interessen der Entwicklung des Tourismus erfordern ebenfalls die Sicherung des Campingplatzes.
- Die Erschließung der Flächen muß neu geregelt werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes sind somit erfüllt. Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB vorgeschrieben.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für ein begrenztes Gebiet der Gemeinde. Auf der Grundlage eines Leitbildes, welches die beabsichtigte städtebauliche Ordnung beschreibt, wird der Bebauungsplan erarbeitet und in das vorgeschriebene demokratische Verfahren gebracht. Die bekannten, ermittelten und im Rahmen der Abwägung vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung geltendes Recht für seinen Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan ist kein Fachplan. Das heißt er klärt z. B. nicht Details zur stadttechnischen Erschließung, zur Verkehrs- oder Freiflächenplanung. Es dürfen nur die in § 9 BauGB aufgeführten Inhalte geregelt werden. Technische Einzelheiten spielen nur soweit eine Rolle, wie sie Auswirkungen auf gesetzlich vorgeschriebenen Planinhalte haben. Daneben können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen und auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie örtliche Bauvorschriften, als Festsetzung übernommen werden. Es gilt das Gleichheits- und das Verhältnismäßigkeitsprinzip. Der Bebauungsplan darf die Baufreiheit nur im notwendigen Maß einschränken. Der B-Plan ist zu begründen.

Liegt am Ende des Verfahrens ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Rechtswirkungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) berichtigt 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.März 1998 (GVBL. Bbg I, S. 82)
5. Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994
6. Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBL. Bbg I, S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBL. Bbg I, S. 140)
7. Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBL. Bbg I, S. 302), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.06.00 (GVBl. I Nr.6, S.96).
8. Die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) vom 23.06.1995 (GVBL. Bbg II, S. 490)

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.08.1996 und des Ergänzungsbeschlusses vom 15.05.1997 erarbeitet.

Nach Landesrecht ist parallel zur Erarbeitung eines B-Planes ein Grünordnungsplan (GOP) oder ein grünordnerischer Fachbeitrag, der letztlich ein Umweltgutachten darstellt, aufzustellen. Seine Forderungen fließen im Rahmen der Abwägung in den Bauleitplan ein. Der GOP liegt als abgestimmtes Gutachten vor. Grünordnungsplan

Grundlage der Planung sind weiterhin vorliegende Konzepte der Gemeinde zur Entwicklung des Erholungsgebietes und die Forderungen der zuständigen Träger öffentlicher Belange (TÖB).

Die Gemeinde hat im Jahre 1999 ihr Entwicklungskonzept, nachdem sie selbst Eigentümer der Flächen wurde, für den Planbereich grundlegend geändert und beschlossen den B-Plan grundlegend zu ändern. Gegenüber der ersten Fassung von August 1997 wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen Verfahrensstand

- der Geltungsbereich wurde verändert, da die im Nordwesten geplanten Stellplätze nicht mehr

vorgesehen werden

- die Försterei wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da bisher kein Konzept für diese Fläche existiert, auf das der B-Plan aufbauen kann
- die Waldflächen nördlich der Gaststätte liegen nicht mehr im Geltungsbereich, da mittlerweile die Gaststätte eigentumsmäßig aus dem Wald herausgetrennt wurde
- am südlichen Seeufer wurde das Flurstück 14 zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen, um die bestehende Nutzung zu sichern
- weiterhin sind Teile des Flurstücks 15 (Bungalowsiedlung) zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen worden, um eine Teilnutzung der vorhandenen Anlagen und den Rückbau zu sichern
- die Größe des Campingplatzgebietes insgesamt wurde reduziert
- der Parkplatz bleibt am Standort bestehen.

Der vorliegende Entwurf in der Fassung vom Juli 2001 ist die zweite Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes. Die notwendigen Verfahrensschritte wurden entsprechend wiederholt. Die Forderungen des GOP werden bei der Entwurfsänderung berücksichtigt. Ein neuer GOP wurde nicht erarbeitet.

Auf Grundlage des Vorentwurfes in der Fassung vom Juni 1997 wurden die berührten Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum ersten Mal beteiligt. Der Entwurf in der Fassung vom November 2000 wurde den TÖB und Nachbargemeinden nochmals zur Stellungnahme übergeben.

Die Bürger wurden im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet. Im November/Dezember 1997 wurde der erste Entwurf des B-Planes öffentlich ausgelegt. Im Mai 1998 wurde ein Abwägungsbeschluss durch die Gemeindevertreter zu den Stellungnahmen der TÖB und der Bürger gefasst.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanZVO.

2 Rahmenbedingungen/Bestand

2.1 regionale Bedingungen

Die Einwohnerdichte im Amt Peitz liegt mit 55 EW/km² deutlich unter der des Landkreises Spree-Neiße. Seit den 70er Jahren ist insgesamt eine fallende Tendenz bei der Einwohnerentwicklung zu beobachten, die sich in den letzten Jahren etwas verlangsamt hat. Die Einwohnerentwicklung in Tauer ist stabil. Die Gemeinde Tauer besitzt eine Katasterfläche von 41,9 km².

Tauer ist Auspendlerwohngemeinde ohne Zentralität. Die versorgungsseitigen Verflechtungen sind auf das Grundzentrum Peitz und im Bereich der periodischen Nachfrage auf Cottbus und Guben gerichtet. Der Großsee ist eines der beliebtesten Badegewässer der Region mit einem Einzugsgebiet von Cottbus bis Guben und Forst. Raumordnung

Im Amt Peitz sind von einstmalen 600 AK in der Landwirtschaft noch ca. 160 Arbeitsplätze erhalten. Als Besonderheit sind davon ca. 35 in der Fischwirtschaft tätig. Die zentrale wirtschaftspolitische Aufgabe für das Amt Peitz besteht u. a. in der Stärkung der Verwaltung, dem Ausbau von Dienstleistung, Tourismus und der Ansiedlung neuer Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die Arbeitslosenquote ist etwas geringer als der Landesdurchschnitt.

Wichtige Arbeitgeber in der Region sind die LAUBAG, die ESSAG und die VEAG (Grundstoffindustrie, Braunkohle), Falken Registraturen im verarbeitenden Gewerbe, Peitzer Hochbau im Bau und in der Land- und Forstwirtschaft die Agrargenossenschaft Vorspreewald Turnow. Der Fremdenverkehr, der Handel, der Verkehr, das Nachrichtenwesen, Banken und Versicherungen sowie private und öffentliche Dienstleistungen sind mit 64 % an der Gesamtzahl der Betriebe vertreten. Der Fremdenverkehr spielt eine zunehmende wirtschaftliche Rolle.

Obwohl das Bettenangebot im Amt recht ausgeglichen ist, werden in Tauer und Schönhöhe kaum Betten für Übernachtungen angeboten. Hier können Verbesserungen zur wirtschaftlichen Belebung beitragen. Der Campingplatz Großsee ist der größte Campingplatz des Landkreises Spree-Neiße.

Das Gebiet um den Großsee ist über eine gut ausgebaute Straße (Verbindung Schönhöhe - B97) über die B 97 mit dem Umland verbunden. Durch die nahe Autobahn ist eine gute Anbindung von Ballungs- und Quellgebieten gewährleistet. Ein überörtliches Radwegesystem ist nahezu fertig gestellt. Eine Trasse tangiert den See im Bereich des Campingplatzes.

Die Landschaft um den Großsee wird von Wäldern und eingestreuten Ackerflächen bestimmt. Teile des Seeufers sind durch Erholungsbauten unzugänglich. Im Plangebiet sind ein Campingplatz und eine Badestelle von regionaler Bedeutung vorhanden. Die alte Försterei am Nordufer ist gegenwärtig ungenutzt.

2.2 Planungsvorgaben/Bindungen

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Soweit keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorhanden sind, sind die aus den Grundsätzen der Raumordnung und aus Raumordnungsverfahren entwickelten sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung durch die Gemeinde zu berücksichtigen. Die Anpassungspflicht bezieht sich auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung. Landesplanung

Planungen und Maßnahmen der Gemeinden sollen sich nach den Vorgaben auf die Innenentwicklung orientieren, wobei vorrangig vorhandene innerörtliche Siedlungsflächen zu nutzen bzw. ortsnahe Abrundungen zu verfolgen sind. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Der Planung wird aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zugestimmt. Folgende Hinweise werden in der landesplanerischen Stellungnahme gegeben.

Im Mittelpunkt der gemeindlichen Entwicklung von Tauer sollten die Stabilisierung der Wohnfunktion, die Entwicklung von ortsansässigen nicht störenden Kleingewerbe und die Nutzung des vorhandenen Erholungspotentials liegen. Der Tourismus ist unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes zu fördern. Einrichtungen sollen räumlich konzentriert und funktionsgerecht

an das Verkehrsnetz angeschlossen werden. Eine Schonung der Landschaft ist zu gewährleisten. Die Sicherung der Erholungsfunktion von Tauer sollte insbesondere durch Neuordnungsmaßnahmen im traditionellen Gebiet Großsee angestrebt werden. Alle Maßnahmen haben die sensible Landschaftssituation und die Zielstellung, die Gewässerufer von Bebauung freizuhalten, zu berücksichtigen. Die bisher ausgesparten Bereiche sollen in die Planungen einbezogen werden. Nur so können alle städtebaulichen und auch die aus naturschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Mißstände beseitigt werden.

Der Geltungsbereich ist durch weitere ordnungsbedürftige uferanliegende Areale zu einem geschlossenen Planungsraum zu fassen. Es wird auf eine gesamträumliche Betrachtung des Erholungsgebietes orientiert. Das Parkplatzproblem ist zu lösen. Es sollte auf eine Umverteilung der Standplätze zugunsten der Kurzzeit- und Wechselcamper orientiert werden. Dabei ist ein Dauercamperanteil von unter 1/3 anzustreben.

Für alle nicht dem Bestandsschutz unterworfenen Nutzungen und Anlagen die neu errichtet werden, ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Rechtsverordnung zum LSG zu beantragen. Voraussetzung für das Gesamtvorhaben ist die Erteilung der Befreiung nach § 72 BbgNatSchG. Ein GOP ist zu erarbeiten.

Die Zufahrten, inneren Fahrtwege und Brandschutzstreifen auf bestehenden Plätzen mußten nach der brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) vom 23.06.1995 bis zum 31.12.1997 dieser Verordnung angepaßt werden, die übrigen Anlagen bis zum 31.12.1999. Für die Stand- oder Aufstellplätze auf bestehenden Anlagen begründet das BbgCWPV keine Anpassungspflicht. Zuständig für Vollzug ist die Bauaufsichtsbehörde. Campingplatzverordnung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Großsee“, welches wiederum Teil des Naturparks „Schlaubetal“ ist.

Für den Naturpark „Schlaubetal“ wurde im Dezember 2000 der Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) auf der Grundlage einer flächendeckenden Biotopkartierung (M 1:10000) fertiggestellt. Für den gesamten Naturpark werden zeitlich und räumlich scharf fixierte Entwicklungsziele und Strategien aufgezeigt. Zusätzlich werden in Schwerpunkträumen konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, um den Schutzzweck nach der jeweiligen Schutzverordnung zu verwirklichen.

Der PEP hat keine Außenwirkung gegenüber dem Bürger, es gilt jedoch die Beachtungspflicht für Behörden und öffentliche Stellen. Das LSG „Großsee“ wurde dabei nicht als Schwerpunktraum bearbeitet und dadurch nicht mit konkreten Maßnahmen beplant. Die allgemeinen textlich gefaßten Entwicklungsziele und Hauptstrategien beziehen sich auf den Neuordnungs- und Koordinierungsbedarf der Erholungsnutzung, insbesondere des Campingbetriebes am Großsee.

Für die Altkreise Forst und Guben existiert ein Landschaftsrahmenplan. Seine Inhalte sind zu berücksichtigen. Sie stellen Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei Planungsentscheidungen dar.

Als Entwicklungsziele werden im Landschaftsrahmenplan die Aufwertung des Bereichs mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz und das Landschaftserleben sowie die Entwicklung und Sanierung des Stillgewässers und regionalen Grünzüge vorgesehen. Die Bodenversiegelung ist auf ein minimales Maß zu reduzieren und das Versickern von Schadstoffen zu verhindern. Das Landschaftsbild soll durch landschaftsgerechte Gestaltung der Gebäude und entsprechende Begrünung erhalten werden. Es sollten nur einheimische standortgerechte Gehölze angepflanzt werden.

Das Amt Peitz wird im Fremdenverkehrsentwicklungskonzept des Landkreises als touristische Entwicklungsregion mit der Zielgruppe Kurzurlauber, Familien und Ausflügler ausgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Ergebnisse des parallel zum ersten Entwurf erarbeiteten GOP sind in den B-Plan integriert. Weitere laufende oder bestehende Planungen der Gemeinde, oder anderer Planträger, die bei der Aufstellung des B-Planes beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

2.3 Zustandserfassung

2.3.1 Relief/Boden/Gewässer

Das Gelände im Geltungsbereich neigt sich flach zum Seeufer hin. Es ist insgesamt stark bewegt. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei ca. 67 m über HN. Der Wasserspiegel liegt bei ca. 64 m über HN. Das Flurstück 14 stellt sich als flache Senke mit Höhen um 65m über HN dar. Gelände

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend unversiegelt. Lediglich die Straßen und Wege sowie der Parkplatz sind voll bzw. teilbefestigt.

Im Altlastenkataster gemäß §37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 20.05.99 sind nach den bisherigen Erkenntnissen keine Altlasten/Verdachtsflächen gemäß §2 Abs.4, 5 oder 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG, BGBl. I, S.502) vom 17.03.98 vermerkt.

Der Boden besteht aus anhydromorphen Sanden. Der Schutz des Grundwassers ist sehr gering. Die Neubildungsrate von Grundwasser ist mittel bis hoch. Der Baugrund ist nach vorliegenden Aussagen tragfähig. Baugrund/Grundwasser

Der Großsee, als zu- und abflußloses Stillgewässer, prägt den Charakter des Untersuchungsgebietes entscheidend. Sein Wasserspiegel ist in den letzten Jahren geringfügig zurückgegangen. Wasserflächen

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Großsee ist die Beeinträchtigung der Böden gering. Es herrschen naturnahe Lebensräume und Bereiche mit überwiegend geringer Empfindlichkeit bei gleichzeitig mittlerer Nutzungsintensität (z.B. Grünland, Mischforst) vor.

Im unmittelbaren Bearbeitungsgebiet treten höhere Beeinträchtigungen durch versiegelte Zufahrtsstraßen, teilversiegelte Parkplätze, vereinzelte kleinere Gebäude (teilweise ungenutzt) und der dauerhaft aufgestellten Campingwagen auf. Im Bereich der unbefestigten Zufahrtswege innerhalb des Campingbereiches ist der Boden verdichtet.

2.3.2 Klima/Umwelt

Aus lufthygienischer Sicht wird der Raum als Ergänzungsraum für den Wald eingestuft. Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen vor. Die Besonnung der Flächen wird durch den Baumbestand beeinflusst. Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Klima

Schädliche Immissionen, das sind Immissionen, die nach Art, Maß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile, oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarn herbeiführen, wirken auf die Grundstücke im Geltungsbereich nicht ein. Es kommt regelmäßig zu Lärm- und Staubbelästigungen der Camper durch den anliegenden Parkplatz für den Badebetrieb. Immissionen

Störende oder Belästigende Umwelteinflüsse oder sonstige Belastungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Entsprechend Landschaftsrahmenplan hat der Planungsraum des Seen- und Moorgebietes Staa-kower Wald mit seinen Ausgleichs- und Ergänzungsleistungen unter lufthygienischen und bioklimatischen Aspekten gute Voraussetzungen für eine Erholungsnutzung.

2.3.3 Lebensgemeinschaften

Die Lebensgemeinschaften im Geltungsbereich werden durch die vorhandene Erholungsnutzung geprägt. Die potentiell natürliche Vegetation bildet eine Waldgesellschaft aus Kiefern- und Traubeneichenwald. Die anthropogene Belastung der heute dominierenden Kiefernwälder ist in den Sommermonaten hoch. Die ursprünglichen Forstflächen wurden punktuell ausgedünnt, um für Erholungsbauten Raum zu schaffen. Im Geltungsbereich ist davon das Südostufer des Sees betroffen. Flora/Fauna/Biotope

Am Ostufer des Sees hat ein bis zu 30m breiter Strand (1,1ha) den Pflanzenbestand fast vollständig verdrängt. Das weitere Umfeld ist weniger durch menschliche Aktivitäten belastet.

Folgende Biotope wurden ermittelt

- Röhrichtgesellschaft an Stillgewässern
- aufgelassenes Grasland frischer Standorte (östlich Bungalowsiedlung)

- Laubgebüsch frischer Standorte
- Aufgelassene Altbstbestände (in der Försterei außerhalb des geänderten Geltungsbereiches)
- Eichenmischwälder bodensaurer Standorte (an der Südgrenze des Plangebietes)
- Nadelholzforsten (Kiefer)
- Ackerbrache (außerhalb des geänderten Geltungsbereiches)
- Campingplatz mit Gehölzen
- Badeplätze weitgehend ohne Gehölze
- Punktbebauung (Bungalowsiedlung)
- jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten (heutiger Angelstützpunkt)
- Verkehrsanlagen
- Parkplätze
- Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsflächen

Die Campingplatzflächen stellen den Hauptteil der ermittelten Biotope. Einzelheiten zum Bestand von Flora und Fauna sind im Rahmen der Erarbeitung des GOP detailliert dargestellt. (Anhang)

Der vorhandene Bewuchs kann allgemein als langlebige Ersatzgesellschaft für die natürliche potentielle Vegetation angesprochen werden. Direkt im Geltungsbereich kann man nicht mehr von naturnaher Vegetation sprechen. Der Artenreichtum ist bedingt durch die zeitweilige Anwesenheit des Menschen im Vergleich zur naturnahen Umgebung gering bis mittel. Die innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld anzutreffenden Lebensräume sind für die Landschaft zwischen Peitz und Guben typisch

Im Umfeld des Campingplatzes werden erhaltenswürdige Biotope angetroffen. Im Plangebiet ist die noch erhaltene Röhrlichtzone (Nordostufer) als besonders schutzwürdig eingestuft. Besonders erhaltenswerte und von Bebauung freizuhaltende Bestände befinden sich nördlich angrenzend an das Plangebiet. Bewertung

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist generell erhaltungsbedürftig. Die Landschaft im Untersuchungsgebiet spielt wegen der stark frequentierten Erholungsnutzung als ökonomischer Faktor eine große Rolle. Die Natur und Landschaft um den Großsee sind von hohem landeskulturellen Wert. Die positive sozialhygienische (Wohlfinden der Menschen, Erholung) und psychische Wirkung (Ästhetik, Erziehung, kultureller Wert) von Natur und Landschaft ist unbestritten.

2.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Peitzer Landschaft ist durch die ausgedehnten Niederungen der beiden Flüsse Spree und Malxe geprägt. Sie ist durch 10 000 ha Wald, 1300ha Gewässer sowie 6700 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und eine geringe Siedlungsdichte und durch einen kleinteiligen Wechsel von Wiesen, Wald, Ackerflächen, Teichen, Wasserläufen und Seen gekennzeichnet. Sie besitzt deshalb laut Landschaftsplan einen mittleren Erlebnis- und Erholungswert in einem Seengebiet.

Teile des Dauercampingplatzes werden durch planungsrechtlich als Kleinwochenendhäuser einzustufende Bauten belegt. Der Großteil wird aber durch mobile Anlagen genutzt. Häufig werden einfachste primitive Konstruktionen verwandt, um den Aufenthalt im Zelt zu erleichtern. Störungen des Landschaftsbildes sind so nicht auszuschließen. Das Erscheinungsbild spiegelt im Detail die bisher konzeptlose Entwicklung, wieder.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Großsee als natürlich entstandenes Gewässer mit dem ihm umgebenden Waldbestand. Die entstandenen Campingplätze dominieren über weite Uferbereiche. Die Lage im Wald, die natürliche Umgebung und die Möglichkeit der aktiven Erholung machen den besonderen Reiz der Erholungsflächen aus und unterscheidet sie von anderen bundesdeutschen Campingplätzen.

2.3.5 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Ortsverbindungsstraße Schönhöhe-B97-Tauer tangiert. Sie ist der Hauptzubringer für die Erholungssuchenden. Tauer ist ca. 5 km entfernt. Durchgangsverkehr spielt auf dieser Straße nur eine geringe Rolle. Die Straße ist in einem guten Zustand und kann mit ihrer 5,5m Breite den Verkehr aufnehmen. In Spitzenzeiten sind Staus möglich

Der große Campingplatz ist durch innere unbefestigte Fahrtwege gegliedert. Die entstehenden Parzellen entsprechen in ihrer Größe und den Sicherheitsbedingungen weitgehend den Forderungen

gen der brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV).

Der private Campingplatz auf dem Flurstück 14 wird über den öffentlichen Campingplatz erschlossen. Die ehemalige Bungalowsiedlung kann gegenwärtig nur über rechtlich nicht gesicherte Waldwege erreicht werden.

Die Erschließung der einzelnen Teilbereiche muß deutlich verbessert werden. Die Waldflächen können aus Sicherheitsgründen nicht mehr weiter für die Erschließung genutzt werden.

Für die Badegäste steht gegenwärtig ein mit Schotter und Splitt befestigter Parkplatz am Strand zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten werden direkt entlang der Straße genutzt. Insgesamt ist eine Kapazität von ca. 330 Plätzen für die Badegäste vorhanden. An Spitzentagen ist das nicht ausreichend. Das Angebot soll erhöht werden, um das „Wildparken“ einzudämmen.

Die Gäste des Campingplatzes stellen ihre Fahrzeuge bei den Zelten ab. Daneben stehen einzelne separate Stellplätze auf dem Platz zur Verfügung. Die Kapazitäten sind insgesamt ausreichend, wobei für den Platzteil am Nordufer Engpässe zu verzeichnen sind.

Entlang des Seeufers ist ein Wanderweg entstanden, der das Südufer mit dem Badebereich verbindet und über den Campingplatz führt.

2.3.6 technische Infrastruktur

Durch den zuständigen Versorgungsbetrieb wurde eine öffentliche Trinkwasserleitung vom Wasserwerk Schönhöhe bis zum Großsee verlegt. Die Rechtsträgerschaft endet am Übergabepunkt nahe Sanitärcontainer. Über diese Leitung wird auch das Grundstück Wenke mit Trinkwasser versorgt. Es handelt sich um eine neue Leitung aus PE-HD, welche frostsicher verlegt wurde. Die einzelnen Verbraucher werden über ein internes Netz versorgt.

Der Betreiber des Erholungsgebietes verfügt über mehrere Sammelgruben in denen das anfallende Schmutzwasser gesammelt wird. Die Entleerung erfolgt über lizenzierte Fachfirmen.

Der Standort besitzt eine Stromversorgung.

Die Wertstoffe und der Müll werden durch Privatfirmen im Auftrag der Gemeinde satzungsgemäß gesammelt

Die technische Ver- und Entsorgung muß am Standort schrittweise dem heutigen Stand der Technik entsprechend und den Bedürfnissen der Nutzer angepaßt werden.

2.3.7 Siedlungsstruktur/Nutzung/Bebauung/Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Raum, der durch Kiefernwälder mit einer hohen potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sowie ein Stillgewässer ausgezeichnet ist. Der unmittelbare Uferbereich wird deutlich von Erholungsnutzung geprägt.

Der Großsee ist der Anziehungspunkt des gleichnamigen Erholungsgebietes. Seit den 70er Jahren wird die Umgebung des Sees durch den Campingtourismus geprägt und beeinflusst. Seit 1996 wird der Hauptcampingplatz am Ost- und Nordufer innerhalb des Bearbeitungsgebietes öffentlich verwaltet. Eigentümer ist nun die Gemeinde Tauer.

Andere Campingbereiche gingen in Privatbesitz über (kleiner Platz am Nordufer zwischen der ehemaligen Försterei „Eichenhöhe“ und dem im Norden abschließenden Hauptcampingplatz, ein weiterer direkt anschließend an den Hauptcampingplatz am Südufer). Nach der letztgenannten Privatfläche befinden sich in westlicher Richtung eine leergeräumte und verwahrloste Bungalowsiedlung.

Am Ostufer des Großsees befindet sich der eigentliche Badestrand mit ca. 1,1 ha reiner Sandfläche, der im wesentlichen von den Campern und Tagesgästen genutzt wird. Zwischen dem Strandbereich und der Zubringerstraße befindet sich der Campingplatz mit einer Kapazität von ca. 300 Standplätzen, die in der Hauptsache von Dauercampnern ausgelastet wird. Nördlich davon schließt sich ein, mit Schotter und Splitt befestigter, Parkplatz für die Tagesgäste an.

Vereinzelt befinden sich an der Ostseite des Sees ungeordnet mehrere kleinere Gebäude (Rezeption, die Gaststätte Seeblick, der Wasserrettungsdienst, Toilettengebäude, Trockenaborte, sowie verschiedene Pumpen- und Elektrohäuschen).

Am Nordufer des Großsees setzt sich der Campingplatz mit weiteren 50 Dauercampingplätzen fort. Für die Camper gibt es dort einen separaten Strandabschnitt, einen Bootsverleih, ein Sanitärgebäude und Parkmöglichkeiten.

Die Größe beider Plätze zusammen erreicht gerade den unteren wirtschaftlich vertretbaren Schwellwert.

Die alte Försterei „Eichenhöhe“ (Nordufer) befindet sich auf einem Grundstück von ca. 6000m² mit einem Wohngebäude (180m² Nettogröße), einem Werkstatt- und Stallgebäude (110m² Grundfläche), einem großen Stall (120m² abrißreif) und einem Bachhofen 20m², mit direktem Seezugang. Die Gebäude sind aus dem vorigen Jahrhundert und wurden etwa 1860 errichtet. Sie sind ungenutzt und verfallen. Westlich angrenzend finden sich weitere Hofstellen im Außenbereich. Außerhalb des Geltungsbereiches sind weitere Erholungssiedlungen vorhanden.

Das Flurstück 25 der Gemarkung Tauer Flur 9, auf dem sich der Campingplatz befindet, ist bauplanungsrechtlich und gemäß Brandenburgischem Waldgesetz teilweise als Wald klassifiziert. (Siehe auch Stellungnahme des Amtes für Forstwirtschaft Peitz vom 17.01.2001). Nach § 2 LWaldG besteht eine waldfremde überprägende Nutzung der Fläche.

Es wurde für Teilfläche bereits ein Antrag auf Waldumwandlung nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) § 8 beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft gestellt. Dem wurde von der zuständigen Forstbehörde zugestimmt. Es sind weitere Anträge notwendig.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden durch die Forstbehörde festgesetzt. Im Geltungsbereich ist demnach ein Teil der Bungalowsiedlung als Erholungswald zu entwickeln.

2.3.8 materielle Versorgung/Dienstleistungen/soziale Infrastruktur/Kultur/Erholung/Sport

Für die materielle Versorgung der Urlauber stehen ein Kiosk am Seeufer, eine Gaststätte und ein periodisch veranstalteter Markt zur Verfügung. Daneben können die Möglichkeiten in Tauer, Peitz und Guben genutzt werden

2.3.9 Wirtschaft

Wirtschaftlich spielt das Erholungsgebiet bisher eine geringe Rolle, da es vorwiegend als Naherholungsgebiet genutzt wurde. Anliegende Unternehmen werden nicht betroffen. Der Anteil an touristisch genutzten Standplätzen soll schrittweise unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse erhöht werden.

2.3.10 Sonstiges

Die Flächen des Campingplatzes gehörten zum ehemaligen preußischen Staatsbesitz und wurden bis vor kurzem von der Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft verwaltet. Eine Zuordnung an die Gemeinde Tauer ist mittlerweile erfolgt.

Die Flurstücksstruktur korrespondiert nicht mit den tatsächlichen Nutzungsgrenzen. Ehemalige Wege, die längst überbaut sind, sind im Eigentumsplan erkennbar. Die öffentliche Ortsverbindungsstraße liegt in der Gemarkung Tauer nicht auf einem eigenen Flurstück.

Die Eigentumsverhältnisse bei den Gebäuden sind ebenfalls verworren. Grundstücke und Gebäude liegen z. T. in verschiedener Hand.

Um den Brandschutz für den Campingplatz gegenüber dem Wald zu gewährleisten wurde im Süden des Plangebietes ein Brandschutzstreifen geschaffen. Gegenüber den übrigen Waldflächen können, nach Prüfung durch die Forstbehörde, die bestehenden Wege als Brandschutzstreifen genutzt werden. Im Bereich der Gaststätte sind ebenfalls Brandschutzstreifen erforderlich.

2.3.11 Schlußfolgerungen/Zielstellung

Das vorhandene Erholungspotential kann sich nur entwickeln, wenn es wirtschaftlich tragbar wird. Deshalb sind Umstrukturierungen nötig. Der teilweise ungeplant gewachsene Campingplatz ist veraltet und muß den Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend umgestaltet werden. Eine funktionelle Neuordnung der Campingflächen ist unter Beachtung der gewachsenen Strukturen notwendig, um gegenseitige Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzergruppen zu mildern. Der Touristiksektor ist gegenüber dem Anteil an Dauernutzern zu klein. Der Ganzjahresbetrieb eines Teils des Campingplatzes ist zu gewährleisten.

Für die Försterei ist langfristig eine Perspektive zu schaffen. Da es noch keinen Betreiber gibt, wird die Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Nur im Verein mit dem Eigentümer kann die Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt über einen B-Plan geregelt werden.

Das Sport- und Freizeitangebot für die Camper ist zu gering. Eine Verbesserung der materiellen und kulturellen Versorgung sowie des Spiel- und Sportangebotes ist notwendig. Es besteht nur eine unzureichende Trennung zwischen Camping und Badebetrieb. Die damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen und Störungen sind einzudämmen.

Eine Verbesserung der Ver- und Entsorgung und der hygienischen sowie der sicherheitstechnischen Bedingungen (Brandschutz) ist notwendig, um den Betrieb weiter aufrechterhalten zu können.

Die Stellplatzanzahl für KfZ soll erhöht werden, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen, wie es in der ursprünglichen Konzeption noch der Fall war. Der Campingplatz ist durch die Aufstellung des B-Planes rechtlich zu sichern.

Die Erschließung des Flurstücks 14 und der westlich angrenzenden Nutzflächen ist in einer Weise zu regeln, daß der Wald nicht mehr befahren werden muß.

Die gegenwärtigen Eigentums- und Grundstücksverhältnisse stehen einer ordentlichen Nutzung und Bewirtschaftung teilweise entgegen.

Der Umwelt- und Naturschutz sowie landschaftliche Einbindung des Erholungsgebietes sind durch Konzentration der Erholungsnutzung und Rückzug von anderen Bereichen deutlich zu verbessern. Der Platz selbst muß zukünftig umweltgerecht umgestaltet und betrieben werden. Die Auflagen, die sich aus der notwendigen Waldumwandlung ergeben, sind zu erfüllen.

Insgesamt muß das Erholungsgebiet planungsrechtlich, eigentumsrechtlich, campingtechnisch und damit verbunden, betriebswirtschaftlich verbessert werden, um auch den Badebetrieb aufrechterhalten zu können.

Die Standort- und die rechtlichen Bedingungen stehen einer Realisierung der Zielstellung grundsätzlich nicht entgegen

3 städtebauliches Leitbild/Auswirkungen der Planung

3.1 Erschließung/Stadttechnik

Der Fahrverkehr und damit die Erschließung des Erholungsgebietes wird weiterhin über die Ortsverbindungsstraße realisiert. Der Weg am nördlichen Ufer wird aber für den allgemeinen Fahrverkehr gesperrt und dient fortan nur noch den Fußgängern und Radfahrern sowie den Nutzern des Campingplatzes am Nordufer. Fahrverkehr

Die vom öffentlichen Campingplatz unabhängige Erschließung des Flurstücks 14 und des Anglerstützpunktes erfolgt an der Südgrenze des Plangebietes auf der Trasse der ohnehin notwendigen Schneise für den Brandschutz.

Die inneren Wege auf dem großen Campingplatz werden unter Beachtung des Bestandes klarer und übersichtlicher geordnet. Sie sollen mindestens 5,5m breit sein. Dies trifft auch für die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße (nach Schönhöhe) an der südlichen B-Plangrenze zum Campingplatz „Wenke“ zu. Diese Zufahrt ist als Wegerecht grundbuchlich zu sichern, einschließlich der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu Gunsten des Landkreises Spree-Neiße, vertreten durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Im Endbereich ist eine Wendehammeranlage auszubilden. Die Anbindung der Zufahrt an die öffentliche Straße hat einen geforderten Radius entsprechend §5 (2) BbgBO i. V. m. Pkt. 5.2.3 VVBbgBO zu entsprechen. (Siehe Stn. Landkreis vom 23.01.01).

Zukünftig wird eine zentrale Hauptzufahrt zum Campingplatz vorgesehen. So kann die Sicherheit erhöht und die Belastung durch den Fahrverkehr verringert werden.

Der vorhanden Strandparkplatz wird in seiner Lage erhalten. Auf die Ausweisung eines neuen zentralen Parkplatzes im Norden, wie in der ersten Fassung vorgesehen, wird aus funktionellen Gründen verzichtet. Die Stellplatzkapazitäten werden durch neue Parkplätze entlang der Erschließungsstraße (Längsaufstellung an der Westseite bis zum Abzweig nach Schönhöhe) erweitert. Ruhender Verkehr

Um die Belastung des Flurstückes 14 und des Anglerstützpunktes durch Fahrverkehr zu minimieren, sollte innerhalb des öffentlichen Campingplatzes eine kleine Stellplatzanlage für die Nutzer des Anglerstützpunktes ausgewiesen werden.

Je Standplatz ist ein Stellplatz auf dem Campingplatz und weitere 10% für Besucher auf über den Platz verteilten kleinen Stellplatzstandorten vorgesehen.

Der vorhandene Seewanderweg wird zukünftig aus dem Campingplatz genommen und an das Seeufer verlegt. nicht motorisierter Verkehr/ÖPNV

Gesetzlich wird generell der Anschluß des Campingplatzes an eine zentrale Kanalisation oder eine Kleinkläranlage gefordert. stadttechnische Ver- und Entsorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für den Großsee keine zentrale Abwasserentsorgung geplant. Die Aufwendungen dazu wären, wegen der großen Entfernungen und wegen des diskontinuierlichen Anfalls von Abwasser über das Jahr, unverhältnismäßig hoch. Demzufolge ist ausnahmsweise das anfallende Abwasser weiterhin in abfusslosen Gruben zu sammeln. Es ist gemäß der Fäkalienentsorgung des Trink- und Abwasserverbandes auf der Zentralkläranlage Peitz durch den Entsorgungspflichtigen (gegenwärtig die GeWAB) zu entsorgen.

Das Sammeln von Schmutzwasser wird zukünftig an drei Stellen konzentriert: die neue Grube im Süden des großen Campingplatzes, im Bereich des neuen Funktionsgebäudes und eine Grube an der Gaststätte. Die Abfälle der Chemietoiletten für Wohnwagen müssen separat gesammelt und entsorgt werden.

Die Bemessung der Gruben hat nach den gesetzlichen Forderungen so zu erfolgen, daß bei monatlicher Entleerung 200l je Tag je Standplatz abgesichert werden. Abweichungen sind zu begründen. Die Gemeinde sichert, in Erfüllung ihrer Entsorgungspflicht, den satzungsgemäßen

Abtransport der Fäkalien zu einer Kläranlage.

Langfristig wird eine zentrale Entsorgung oder die Errichtung einer dezentralen Kläranlage angestrebt. Da eine Kläranlage wegen der Abstandsbedingungen auf keinem Fall innerhalb des Plangebietes realisierbar ist, wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches benötigt. Dazu ist zum gegebenen Zeitpunkt eine separate Planung notwendig. Im vorliegenden B-Plan brauchen deshalb keine Festsetzungen zu Entsorgungsanlagen aufgenommen werden.

Das Regenwasser wird vor Ort versickert.

Pro Tag sind entsprechend den gesetzlichen Forderungen 200l Trinkwasser pro Stand- oder Stellplatz bereitzuhalten. Abweichungen sind im Einzelfall zu begründen. Für je 100 Standplätze sind mindestens 6 Zapfstellen mit Schmutzwasserüberlauf notwendig. Der Umkreis der Zapfstelle ist im Freien mit einem Radius von 2m zu befestigen.

Je 100 Stand- oder Aufstellplätze müssen min. 16 Waschplätze und 8 Duschen, 3 Geschirrspülbecken und drei Wäschepülbecken, 8 Frauen- und 4 Männertoiletten sowie vier Urinale vorhanden sein. Mindestens eine Einrichtung ist behindertengerecht barrierefrei vorzusehen. Details werden im Erschließungsplan geklärt

3.2 Nutzungen

Die Fläche des Campingplatzes wird zugunsten des Touristikanteils durch Inanspruchnahme von Teilen des Parkplatzes geringfügig erhöht. Das Übernachtungsangebot wird durch Sport- und Spiel- sowie Freizeiteinrichtungen ergänzt. Zur Verbesserung der Versorgung, der Hygiene und der Bewirtschaftung des Campingplatzes wird ein zentrales Receptions- und Funktionsgebäude notwendig. Hier werden, wirtschaftlich tragfähig, alle notwendigen Nebenanlagen konzentriert. Unterzubringen sind neben dem Empfang, ein Büro, eine Platzwartwohnung, Werkstatt-, Lager- und Abstellräume, ein Kiosk, eine Ausleihe von Campingzubehör und Freizeitgeräten, Lese- und Aufenthaltsraum, ein Abfall- und Wertstoffhof sowie notwendige Sanitäranlagen. Die in einem Gebäude untergebrachten Gemeinschafts- und Versorgungsanlagen finden sich zentral innerhalb des Campingbereiches, da das Umfeld ohnehin am lärmunempfindlichsten und am dichtesten belegt ist.

Nutzungsverteilung

Der vorhandene Gaststättenkomplex im Norden wird als zentraler Versorgungsbereich ausgebaut. Die ursprüngliche räumliche Trennung in Markt- und Gastronomiebereich wird aufgegeben.

Da noch keine detaillierte Fachplanung für das Gebäude und die dazu gehörigen Freianlagen vorliegt, ist die genaue Einordnung des Gebäudes der Fachplanung vorbehalten.

Auf den bestehenden Campingplätzen wird eine bessere räumliche Trennung der Tages- und Dauerstandplätze, wie von der Campingplatzordnung gefordert, vorgesehen. Das ist wegen der unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen bezüglich Flächen- und Ruhebedarf notwendig. Dabei werden bestehende Strukturen geschont. Der Touristik- und Jugendbereich sind am lärmintensivsten. Auch deshalb ist eine Gliederung notwendig. Im Touristikbereich tritt, verglichen mit den Dauergästen, die Erholungsfunktion zugunsten des Aufenthaltes etwas in den Hintergrund.

Der Anglerstützpunkt, der sich am Südufer des Großsee etabliert hat, wird erhalten. Hier sind vor allem Übernachtungs- und Aufenthaltsräume sowie Sport- und Freizeitgelegenheiten für einen begrenzten Personenkreis (Vereine) vorgesehen. Der westliche Teil der alten Bungalowsiedlung wird in Erholungswald umgewandelt und entsprechend bepflanzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine Nutzung für Erholungszwecke möglich sein.

Der Badebereich wird erhalten und funktionell verbessert. Daneben bleiben bewährte Nutzungen erhalten (der Strandkiosk, die Gaststätte, das Rettungsgebäude). Durch einen Markt nahe der Gaststätte kann die örtliche Wirtschaft durch Direktvermarktung gestärkt werden. Vorgesehen sind 6 Hütten und 6 mobile Stände mit insgesamt 60 lfm. Thekenlänge für 25 Markttag im Jahr. Der Markt ist vor allem für die Versorgung der Urlauber vorgesehen.

Das Erholungsgebiet wird aus vorgenannten Gründen in sechs Funktionsbereiche gegliedert:

Campingplatz

- **Baufeld SO 1 (Camping-, Wochenendplatz- und Ferienhausgebiet)** Der jetzige Dauer-campingplatz am Nordufer des Sees soll langfristig weiterhin der Unterbringung von Dauerstandplätzen dienen. Deren Anteil soll aber zugunsten des eher Ruhe beanspruchenden Tou-

rismus schrittweise eingeschränkt werden. Deshalb wird der Anteil an touristisch genutzten Übernachtungsmöglichkeiten erhöht. Mobilheime oder andere Unterkünfte, die nicht jederzeit bewegt werden können und die regelmäßig vom gleichen Personenkreis genutzt werden, werden planungsrechtlich zu den Wochenend- bzw.- Kleinwochenendhäusern gerechnet (genau wie Container und Caravans in Daueraufstellung). Werden aber z. B. Mobilheime dauernd touristisch vermietet, und so von einem wechselnden Personenkreis genutzt, so handelt es sich bauplanungsrechtlich um Ferienhäuser. Es ist nicht vorgesehen, im Gebiet dauerhaft mit dem Erdboden verbundene Gebäude zu errichten. Die vorhandenen Dauercamper genießen Bestandsschutz. Ein Rückbau der Dauerstandplätze ist aber in Ufernähe wegen des Natur- und Landschaftsschutzes kurzfristig notwendig. Die Grundflächen und Höhen der Bauten werden wegen der Bewahrung des vorhandenen Landschaftsbildes aufgrund der Eigenart des Gebietes begrenzt. Es werden nur eingeschossige Kleinwochenendhäuser oder, Ferienhäuser mit flach geneigtem Dach, in offener Aufstellung und Dauerstandplätze für Zelte zugelassen. Größere Nebenanlagen für Sport- und Spiel sind hier, wegen der angestrebten Ruhe, ebenfalls nicht vorgesehen, lediglich ein Sanitärgebäude kann errichtet werden.

Baufelder SO 2 und SO 3 (zentraler Bereich) Der Bereich um das neue Rezeptions- und Funktionsgebäude wird bauplanungsrechtlich als Campingplatzgebiet eingestuft. Der Bereich kann nicht losgelöst von den anderen Funktionsbereichen gesehen werden. Er stellt sozusagen das Zentrum des öffentlichen Campingplatzes Großsee dar. In diesem Bereich werden die sonstigen Freizeit-, Sport- und Spiel- sowie Versorgungsanlagen untergebracht werden (Läden, Kioske, Imbißstube, Spielhalle, Tischtennis, Minigolf, Leseräume, Kinder- und Spielplätze, Bolzplatz, Ballspielplatz). Denkbar ist auch die Ansiedlung von Handwerkern und Dienstleistern. Der Versorgungsbereich der vorgesehenen Anlagen umfaßt auch die nahen Campingplätze. Neben der Unterbringung der zentralen Einrichtungen dient der Bereich vor allem der eher störenden touristischen Nutzungen. Auf dieser und den angrenzenden Flächen sollen das Feriencamping, (Aufenthaltsdauer 1-3 Wochen), das Touristiking (Aufenthalt im Zuge des „Wohnwanderns“ ein bis drei Tage) sowie das Wochenendcamping (eine sich wiederholende zeitweilige Nutzung am Wochenende) untergebracht werden. Darüber hinaus sind auch innerhalb der vorgesehenen Gebäude einzelne Ferienwohnungen möglich.

Baufeld SO 4 (Camping) Der Bereich soll vor allem der Unterbringung der Tagesstandplätze für die Touristen dienen. Daneben werden hier die Sport- und Freizeiteinrichtungen für den gesamten Campingplatz konzentriert. Die störepfindlicheren Dauercamper sind nur als Ausnahme in den Randbereichen zum Baufeld SO 5 vorgesehen, wenn die Angebote an Tagesplätzen nicht ausgenutzt werden.

- **Baufeld SO5 (Dauercamping- und Wochenendplatz)** Der Bereich im Süden des bestehenden Platzes, der bereits durch Dauercamper vorgeprägt ist, wird weiter als Dauercampingplatz betrieben. In Seenähe sollen sich die ruhebedürftigen Nutzungen konzentrieren. Die Mischstruktur aus mobilen und ortsfesten Unterkünften (Wohnwagen, Mobilheime und Zelte) soll erhalten bleiben. In diesem Bereich steht die Erholung im Vordergrund. Die Aufstell- und Standplätze werden in der Regel von einem festen Personenkreis, vorwiegend Familien, langjährig über eine längere Zeit im Jahr genutzt. Hier haben sich soziale Beziehungen, eine soziale Gemeinschaft herausgebildet. Die Gemeinde will die festen Unterkünfte der Dauercamper erhalten. Diese sind rechtlich teilweise als Kleinwochenendhäuser einzustufen (z. B. in Form von stationären Wohnwagen und dgl.). Es werden im Gebiet nur bestehende Aufstellplätze (das ist die Fläche für einen ortsfeste Wohnwagen), Container oder Caravans sowie Standplätze für Zelte, aber keine neuen Kleinwochenendhäuser zugelassen. Ausnahmsweise können aber bei einem hohen Bedarf in den Randbereichen zum **Baufeld SO 4** auch Tagesstandplätze für Touristen vorgesehen werden, um flexibel auf die wechselnde Nachfrage reagieren zu können. Der Grundsatz der räumlichen Trennung von Tages- und Dauerstandplätzen kann so erfüllt werden. Nebenanlagen für Sport- und Spiel sind in diesem Baufeld allgemein nicht vorgesehen. Wenn dennoch ein Bedarf besteht, so sind nur nicht störende Anlagen möglich. Die bestehende Struktur und damit die Größe der Standplätze werden beibehalten, auch wenn damit geringe Unterschreitungen der Mindestaufstell- und -standplätze verbunden sind. Mit der Beibehaltung des Status Quo können größere Eingriffe in die Natur durch das Anlegen neuer Wege vermieden werden.
- **Baufeld SO 6 (Dauercamping- und Wochenendplatz)** Der private Campingplatz soll nahe-

zu identisch wie das Baufeld SO 5 entwickelt werden. Auch hier soll vor allem das ruhebedürftige Freizeitwohnen vorteilhafte Bedingungen finden. Anders als im Baufeld 5 sind, wegen der unterschiedlichen Bewirtschaftung, zusätzlich Sport- und Freizeiteinrichtungen zugelassen. Weiterhin sind, neben einzelnen Ferienhäusern, im bestehenden bzw. erweiterungsfähigen festen Gebäude auch einzelne Ferienwohnungen zulässig, solange dem Ruhebedürfnis der Bewohner entsprochen werden kann. Einzelne Tagesplätze sind möglich. Sie sind, um Störungen zu vermeiden, räumlich zu konzentrieren.

- **Baufeld SO 7 (Anglerstützpunkt)** Die bestehende Nutzung, die nicht kommerziell betrieben wird, hat sich aus einer Bungalowsiedlung heraus entwickelt. Sie soll im wesentlichen erhalten werden und weiter Vereinen als Heimat dienen. Dazu sind Unterkunftsmöglichkeiten notwendig. Diese sind vor allem in Form von Kleinwochenendhäusern vorgesehen. Eine wichtige Säule der Nutzung bilden die Aufenthaltsräume und die Sport- und Freizeitanlagen. Der Bereich dient einem begrenzten Personenkreis als Aufenthalts- und Freizeitanlage. Die noch bestehenden außerhalb des Baufeldes gelegenen Gebäude werden abgebrochen. Der Bereich kann aber für die sportliche Betätigung im Freiraum genutzt werden.

Der Bereich außerhalb des Baufeldes SO 7 sollte schnellstmöglich beräumt und entsiegelt werden, da hier eine erhebliche Störung des Landschaftsbildes vorliegt. Der Bereich wird als Ausgleich für die in Anspruch genommene Waldfläche aufgeforstet und als Erholungswald genutzt. Die Freizeitnutzung soll angepaßt (Joggen, Wandern, Gymnastik) und ohne den Bau von Freizeitanlagen erfolgen. Ehemalige Bungalowsiedlung

Zur Erhöhung der allgemeinen Sicherheit sind folgende Maßnahmen vorgesehen. Der Campingplatz wird durch Einfriedung oder anderweitig von den benachbarten Nutzungen (Wald, Badestrand) abgegrenzt. Zu Abwasseranlagen ist ein Sicherheitsabstand von 50m von den Aufstellplätzen und zu Wertstoff- und Müllplätzen von 20m einzuhalten. Ein Grenzabstand von 2,5m ist bei Wochenendplätzen zu gewährleisten. Sicherheitsabstände

Um den Brandschutz sicher zu stellen, ist der Campingplatz in Brandabschnitte für maximal 20 Standplätze durch 5m breite Brandschutzstreifen zu trennen. Die bestehende Wegstruktur im Innern des Campingplatzes korrespondiert weitgehend mit dieser Forderung. Überflurhydranten müssen in einem Umkreis von 200m erreichbar sein. Für 50 Stand- bzw. 25 Aufstellplätze ist jeweils ein Feuerlöscher in einer Entfernung von maximal 40m vorzusehen. Brandschutz

Zu angrenzenden Grundstücken können Brandschutzstreifen ebenfalls verlangt werden. Das wird zwischen Campingplatz und Wald notwendig. Am Südrand des Plangebietes ist ein Brandschutzstreifen bereits ausgebaut, der gleichzeitig als Erschließung dient.

Weitere Einzelheiten sind zwischen der Forstbehörde, dem Bauordnungsamt und dem Platzbetreiber zu regeln. Die Festsetzung der Brandschutzstreifen ist nicht Gegenstand des B-Planes.

Die Eigentumsverhältnisse sind, entsprechend den geplanten Nutzungsverhältnissen neu zu ordnen. Eigentumsverhältnisse
Grundstücksstruktur

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Für das Plangebiet gelten folgende Prinzipien, um eine landschaftsbildschonende Gestaltung zu erreichen:

- Rückbau alte Bungalowsiedlung und Anlage von naturnahem Wald auf 1,9ha
- Funktionell bedingte Bepflanzung der Freiflächen an Gebäuden und Einbauten (wie Gaststätteneinrichtungen, Funktionsgebäude, Mobilheime)
- weitgehender Erhalt des Baumbestandes und Sichern einer Mindestbaumdichte auf den Campingplätzen (Fernwirkung)
- Pflanzen von Bäumen
- geringe Versiegelung der Campingplätze und zurückhaltende Gestaltung der festen Gebäude
- Konzentration der Erholungsnutzung zukünftig auf das Ostufer des Sees
- Abschirmung der Campingplätze von der Straße und vom See durch Eingrünung

- Erhöhung der Naturnähe des Campingplatzes
- Erhalten einer engen Verbindung zu Natur und Landschaft bei der Detailgestaltung.
- Landschaftsgerechte Architektur

3.4 Umwelt- und Naturschutz/Immissionsschutz

Zur Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan (GOP) durch ein erfahrenes Ingenieurbüro aufgestellt.

Durch die bereits langjährig vorhandene Erholungsnutzung ist der Eingriff in Natur und Landschaft gering. Es werden auch nach dem neuen Konzept ausschließlich bereits durch den Menschen stark beanspruchte Flächen genutzt. Die ehemalige Bungalowsiedlung wird der Natur zurückgegeben. Punktuell müssen Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand vorgenommen werden, um das Leitbild verfolgen zu können. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird sich geringfügig erhöhen. Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Lebensraum und Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser. Durch die geringe Größe des Plangebietes sind Veränderungen des Kleinklimas kaum zu erwarten.

Einzelheiten zu den Eingriffen sind im GOP dargestellt. Durch die Verringerung der Ausbaupläne konnten die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem ersten Entwurf vermindert werden. Gegenüber den ersten Planungsvorstellungen, die dem GOP zu Grunde lagen, verringern sich die Eingriffe deutlich (z. B. Wegfall Parkplätze im Nordwesten). Die Aussagen des GOP sind grundsätzlich weiter gültig. Lediglich die dort getroffenen Aussagen zur Umnutzung der Försterei und zu den ursprünglich vorgesehenen neuen Parkplätzen sind nicht mehr zutreffend.

Der GOP bewertet die Eingriffe wie folgt.

In der Ausführung der geplanten Baumaßnahme wird es zu Beeinträchtigungen hinsichtlich des Naturhaushaltes kommen. Während des Bauvorganges werden

- Störungen der vorhandenen Flora und Fauna
- Lärmemission durch den Bauprozess
- Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Baumaterialien sowie
- Veränderung des Landschaftsbildes erwartet.

Nach dem Bauvorgang bleiben folgende Beeinträchtigungen dauerhaft bestehen

- Erhöhung des Versiegelungsgrades durch teilweise Gebäudeerweiterungen und Neubau, Asphaltierung von Hauptwegeverbindungen
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Der einzige Eingriff, der gegenüber der ursprünglichen Fassung zusätzlich erfolgt, besteht in der Inanspruchnahme von Waldflächen im Baufeld SO 5, zwischen der derzeitigen Grenze des Campingplatzes (Zaun) und der Flurstücksgrenze zum Flurstück 24. In diesem Bereich wird der notwendige Brandschutzstreifen und auf dieser Trasse ein Weg errichtet. Der Waldstreifen wird rechtlich dem Campingplatz zugeschlagen.

Für den Brandschutzstreifen müssen Bäume gerodet werden. Der übrige locker strukturierte Baumbestand wird vollständig erhalten und bleibt Wald im rechtlichen Sinn.

Den genannten Beeinträchtigungen steht die Neuordnung des Erholungsgebietes hinsichtlich der Funktionalität und Anpassung unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes, sowie die Schaffung neuer Beherbergungsmöglichkeiten, die Ordnung und Regelung der Zu-, Abfahrts- und Parkmöglichkeiten im Erholungsgebiet sowie der Rückbau der Bungalowsiedlung gegenüber.

Die Maßnahme steht im Einklang mit dem Landschaftsrahmenplan Oder-Neiße, nach dem der Erhalt des Erholungsgebietes Großsee vorgesehen ist. Die Erholungsqualität am Großsee erfährt eine deutliche Verbesserung.

Im GOP auf den Seiten 21 bis 25 sind die geplanten Baumaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/ Fauna, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild im Detail untersucht und bewertet worden.

Will man nicht generell auf die Erholungsnutzung am Standort Großsee verzichten, ist die beab- Vermeidung

sichtige Konzentration auf das Ostufer und die Entflechtung von Bade- und Campingbereich die optimale Variante für das Erholungsgebiet. Geeignete verfügbare Flächen in der erforderlichen Größe, die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erfordern, existieren in der Region nicht. Ohne generellen Verzicht auf die geordnete Erholungsnutzung ist der Eingriff nicht zu vermeiden.

Der Baumbestand wird größtenteils erhalten und ergänzt. Die Versiegelung kann durch geeignete Maßnahmen, wie Begrenzung der Überbauung und Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen auf das unbedingt notwendige Maß, reduziert werden.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als ausgeglichen, wenn nach der Durchführung des Vorhabens alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können und die zurückbleibenden Wirkungen nicht nachhaltig sind. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch landschaftsgerechte Wiederherstellung oder eine entsprechende Neugestaltung kompensiert werden. Ausgleich

Die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild können im Plangebiet ausgeglichen werden. Dazu werden folgende Maßnahmen schrittweise durchgeführt:

- das Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken und Erhöhung des Laubbaumanteils im Erholungsgebiet
- Sicherung einer Minstdichte des Baumbestandes
- Konzentration der Erholungsnutzung durch den Rückbau der Bungalowsiedlung am Südufer und die Aufforstung der Fläche (Erholungswald auf ehemaligem Bungalowstandort)
- die Ergänzung des Schilfgürtels und Zurückdrängung der Dauercampingplätze am Nordufer
- die Ausbildung eines klaren Randes zur offenen Landschaft
- das Festsetzen von Gestaltungsvorschriften für die Gebäude für eine landschaftsverträgliche Architektur (Gebäudehöhe, Dachlandschaft, Farben...)

Hierzu siehe auch den geänderten Planungen angepaßte tabellarische Eingriffs- Ausgleichsbilanz im Anhang.

Der Ausgleich kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes sind nicht notwendig. Ersatzmaßnahmen

Im GOP wird empfohlen, die Entsiegelung der ehemaligen Erholungssiedlungen am Südufer und eine Wiederaufforstung der Flächen nach ökologischen Grundsätzen anzustreben. Dieser Vorschlag kann mit dem vorliegenden Entwurf realisiert werden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden besondere Immissionsschutzmaßnahmen nicht notwendig. Ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung der Lärmemissionen ist die von der Campingplatzordnung verlangte und mit der Planung erfolgte Zonierung der einzelnen Funktionsflächen in ruhebedürftige und weniger ruhebedürftige Bereiche. Immissionsschutz Umweltschutz

Durch die Planung wird, soweit es mit den Mitteln des Planungsrechts möglich ist, umweltbewusstes Verhalten gefördert. Ökologisch Bauen und Leben heißt Bauen mit natürlichen recyclingfähigen Baustoffen, die in den Materialkreislauf zurückgeführt werden können, das heißt energiebewußt, abfallarm, ressourcensparend und nachhaltig handeln sowie die Vielfalt und Qualität der Lebensräume erhalten und weiter entwickeln.

3.5 Sonstige Auswirkungen

Interessen der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht dadurch berührt, daß deren Bevölkerung den Großsee als Naherholungsgebiet nutzt. Die Bedingungen verbessern sich. Widersprüche zur Planung wurden nicht vorgebracht. Interessen Nachbargemeinden

Die Forderungen der Landesplanung und Raumordnung werden mit der vorliegenden Planung erfüllt. Der Tourismus wird unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gefördert. Gegenüber der ersten Fassung des B-Planes wurden die vorgesehenen Kapazitäten verringert, was die Eingriffe deutlich reduziert. Die Landschaft wird geschont. Der Rückbau bauli- Raumordnung

cher Anlagen am Seeufer wird rechtlich abgesichert. Die in der ersten Fassung noch unbeplanten sensiblen Bereiche sind in die Planung einbezogen. So kann eine gesamträumliche Betrachtung des Erholungsgebietes erreicht werden.

Es liegt ein Bescheid des MUNR vom 12.02.1998 (Az N3372/GUB104) über die Vereinbarkeit der ersten Fassung des Bebauungsplanes mit den Schutzziele der Landschaftsschutzverordnung vor. Auflagen wurden nicht erteilt. Für die endgültige Planfassung wurde die Prüfung der Übereinstimmung erneut beantragt. Weitere Schutzzonen, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzzone

Die Forderungen des Landschaftsrahmenplanes, das Gebiet betreffend, werden erfüllt. Landschaftsrahmenplan
Der B-Plan schafft die Voraussetzungen, die Campingplatzverordnung des Landes (BbgCWPV) zu verwirklichen. Einzelheiten zur inneren Gliederung der Campingplätze können, da noch kein detaillierter Fachplan vorliegt, in den B-Plan nicht aufgenommen werden. Campingplatzverordnung

Die in den Stellungnahmen der Forstbehörde vorgebrachten Hinweise sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt. Die notwendigen Anträge auf Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart wurden bereits gestellt. Forstwirtschaft

Die gewerbliche Wirtschaft, wie auch die Land- und Forstwirtschaft erfahren durch die vorgesehene Entwicklung des Gebietes keine Beeinträchtigungen. Im Gegenteil wird die Umstrukturierung der Wirtschaft gefördert. Der Forstwirtschaft werden kleine Fläche zugunsten der Erholung im Rahmen der Abrundung und Funktionsverbesserung entzogen. Der Baumbestand bleibt aber im wesentlichen erhalten. Die tatsächliche Nutzung der Flächen ändert sich nicht. Die Brand-schutzbedingungen können deutlich verbessert werden. Arbeiten/Wirtschaft

Für die örtlichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen werden die Existenzbedingungen verbessert.

Die Interessen der Eigentümer des Flurstücks 14, welches in den B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen wurde, sind bei der Planung berücksichtigt. Insbesondere konnte die Zufahrt gesichert werden. Bürger

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune, das sich im städtebauliche Leitbild ausdrückt, welches den zukünftigen Zweck und die Eigenheit des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die folgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen bzw. der Straßenführung. Abgrenzung

Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Grenze zum Flurstück 60

im Osten durch die Ortsverbindungsstraße Schönhöhe-B97 auf dem Flurstück 25 der Flur 9 der Gemarkung Tauer

im Süden durch das Flurstück 24 der Flur 9 der Gemarkung Tauer, sowie den Teilungsvorschlag für die Teilung der Flurstücke 15 und 25

und im Westen durch Wald bzw. das Flurstück 59/1 der Flur 3 der Gemarkung Schönhöhe sowie eine Linie im Großsee.

4.2 Zeichnerische Festsetzungen

Das Plangebiet wird in Baufelder geteilt, in denen unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der Nutzung getroffen werden. Die Baugebiete werden durch das Planzeichen 15.14. der PlanZVO 90 (Knötchenlinie) unterteilt. Die Baugebiete wurden wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen numeriert.

Als **Sondergebiete, die der Erholung dienen**, werden nach §10 BauNVO planungsrechtlich Art der Nutzung folgende Baufelder, gegliedert nach ihrer Zweckbestimmung, dem Nutzungskonzept entsprechend festgesetzt.

- **Baufeld SO 1 Camping-, Wochenendplatz- und Ferienhausgebiet**
- **Baufeld SO 2 Campingplatzgebiet**
- **Baufeld SO 3 Campingplatzgebiet**
- **Baufeld SO 4 Campingplatzgebiet**
- **Baufeld SO 5 Camping- und Wochenendplatzgebiet**
- **Baufeld SO 6 Camping- und Wochenendplatzgebiet**
- **Baufeld SO 7 Wochenendplatz- und Ferienhausgebiet**

Die Abgrenzung zwischen den Baufeldern SO 2 und SO 3 ergibt sich lediglich durch unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Höhenbezuges auf Grund des geneigten Geländes. Die zulässigen Nutzungen sind in beiden Baufeldern identisch.

Der Strand- und Badebereich wird als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Die Abgrenzung zum Campingplatz entspricht weitgehend dem Bestand. Der vorhandene **Parkplatz** ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung definiert. Die Zufahrten sind lagemäßig bestimmt. Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite des Grundstücks wurde so gewählt, daß ein Längsparken entlang der bestehenden Fahrbahn (nur Westseite) innerhalb des als Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches möglich ist. Die östliche Grenze liegt einen Meter von der Fahrbahnkante und bildet die Nutzungsgrenze zum Wald.

Die Fläche, auf der die Bungalowsiedlung zurückgebaut wird, wird entsprechend den Vorstellungen der Forstbehörde als **Erholungswald** festgesetzt. Entsprechend ist der Streifen südlich des Flurstücks 14 als Außenbereich gesichert.

Der Großsee ist, der besseren Verständlichkeit des B-Planes wegen, teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen und als bestehende **Wasserfläche** festgesetzt.

In den Baufeldern SO 2, SO 3, SO 6 und SO 7 sowie innerhalb der Grünfläche (Gaststätte) werden Baufenster durch Baugrenzen definiert. Damit wird die Lage der zulässigen Hauptgebäude bestimmt. Mit Ausnahme des Zentralgebäudes werden mit den Baufenstern bestehende Gebäude rechtlich gesichert und eine gewisse Erweiterung ermöglicht. Bauweise

Für das notwendige zentrale Gebäude (Rezeption) sind zwei Baufenster parallel zur Zufahrtsstraße bestimmt. Es kann durch den Bauherren gewählt werden, auf welcher Seite des Weges

schließlich die Errichtung des Rezeptionsgebäudes vorgesehen wird und ob es nahe der Straße oder näher am See günstiger eingeordnet ist. Durch die textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche ist eindeutig gesichert, daß nur ein kleiner Teil der Angebotsfläche innerhalb der Baufläche tatsächlich überbaut wird. Die mit der Festsetzung erzielte Flexibilität ist notwendig, da noch kein klares Baukonzept, welches die Lage und die Größe des Gebäudes eindeutig bestimmt, vorliegt.

Kleine Nebengebäude und -anlagen, wie z. B. Sanitärgebäude, können auch außerhalb der Baufläche errichtet werden.

Die Straßenbegrenzungslinie ist die, in der Regel neu zu bildende Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und den privaten Grundstücken. Die damit bestimmte Breite der Straßenräume erlaubt alle notwendigen Funktionen der Erschließungsfläche zu erfüllen, ohne verschwenderisch mit dem Bauland umzugehen. Zur Erschließungsstraße wird eine Eigentumsgrenze bestimmt. Bisher besitzt die angrenzende Straße kein eigenes Flurstück.

Straßenbegrenzungslinie
Straßenfläche

Badeplätze sind nach der gesetzlichen Definition öffentliche Grünflächen, kein Sonderbaugebiet für die Erholung nach §11 BauNVO, da die Erholung auf diesen Flächen nicht mit einer spezifischen Wohnform verbunden ist.

Öffentliche Grünflächen

Bauliche Anlagen und Nutzungen sind der Funktion als Grünfläche untergeordnet und nicht extra standörtlich festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Gaststätte.

Entsprechend den Bestimmungen des GOP wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum -Erhalt der Vegetation festgesetzt. Grundsätzliche Abweichungen gegenüber dem GOP wurden für den Geltungsbereich nicht notwendig, da andere Belange von den Bestimmungen zum Natur- und Landschaftsschutz nicht wesentlich berührt werden.

Flächen Natur und Landschaft
Pflanzgebote

Außerhalb des Geltungsbereiches fallen die (noch im alten GOP enthaltenen) Bestimmungen zu den Parkplätzen weg, da sie nach dem überarbeiteten Konzept nicht mehr vorgesehen sind. Zusätzlich wurden Festsetzungen für die Flächen aufgenommen, die neu in den B-Plan aufgenommen wurden. Es handelt sich dabei ausschließlich um Erhaltungsmaßnahmen, auf die die gleichen Prinzipien angewandt wurden, wie für die ursprünglich im Plan liegenden Campingflächen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden mit dem Planzeichen 13.1. der PlanZVO90 gekennzeichnet, numeriert und mit M1... bezeichnet, um die die Fläche betreffenden textlichen Festsetzungen eindeutig zuordnen zu können. In gleicher Weise wurde mit den Flächen für Erhaltungsbindungen verfahren. Sie sind mit dem Planzeichen 13.2.2 gekennzeichnet und mit B1... durchnummeriert.

Der vorhandene Weg am Nordufer wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Einerseits soll damit die Erreichbarkeit der Parzellen im Baufeld SO 1 gesichert und andererseits sonstiger Fahrverkehr verhindert werden. Im Süden wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches die Erschließung des Flurstücks 14 und des Angelstützpunktes sichert. Eine Weiterführung des Weges als Wanderweg rund um den See ist möglich. Die Fläche dient gleichzeitig als Brandschutzstreifen zum Wald.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit dem Planzeichen 15.5 gekennzeichnet. Auf die unterschiedlichen Rechte, die textlich festgesetzt sind wird mit den Bezeichnungen L1... hingewiesen.

Die neu geplanten oder die zu erhaltenden Waldflächen werden als Wald festgesetzt. Die neue Waldfläche auf der ehemaligen Bungalowsiedlung wird als Erholungswald zusätzlich mit der Signatur E gekennzeichnet.

4.3 Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde muß bei den Sondergebieten gem. § 10 BauNVO, abweichend von den übrigen in der BauNVO aufgeführten Baugebieten, die Inhalte selbst bestimmen. Sie hat die **Zweckbestimmung** und die Art der Nutzung festzusetzen. Die Zweckbestimmung charakterisiert das SO. Sie muß so klar bestimmt sein, daß die Entwicklungsrichtung eindeutig festgelegt ist. Aus der Zweckbestimmung ergeben sich erst die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Möglichkeit von Befreiungen und

das Zulassen von Ausnahmen.

Im § 10 Abs. BauNVO sind einige Sondergebiete für die Erholung beispielhaft aufgezählt (Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete). Dabei handelt es sich um die geläufigsten Gebiete für die Verbringung der Freizeit. Bei allen Gebieten handelt es sich um Freizeitwohngelassenheiten. Für Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete bestimmt der § 10 bereits abschließend den zulässigen Inhalt der Art der Nutzung.

Der Gesetzgeber hat die Erholung mit einer darauf in spezifischer Weise abgestellten Wohnform verbunden. Der Plangeber hat entsprechende Baugebiete auf der Grundlage des § 10 BauNVO zu planen. Alle nicht an das Wohnen gebundene Erholungsgebiete sind nach §11 BauNVO festzusetzen.

Die **Art der Nutzung** umfaßt den gesamten Katalog der im SO-Gebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen.

In Anlehnung an die Gliederungsweise der BauNVO werden für die einzelnen im B-Plan festgesetzten Sondergebiete die Zweckbestimmung in einem ersten Absatz und die allgemein sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem zweiten bzw. dritten Absatz festgesetzt.

Für das **Baufeld SO 1** wird die allgemeine Zweckbestimmung entsprechend dem Nutzungskonzept wie folgt definiert. Das Dauercampingplatz-, Wochenendplatz- und Ferienhausgebiet SO1 dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Wochenendplätzen, die ausschließlich für Kleinwochenendhäuser bestimmt sind, von Dauerstandplätzen auf Campingplätzen und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören. Art der Nutzung

Für die **Baufelder SO 2 und SO 3** gilt, die Campingplatzgebiete SO 2 und SO 3 dienen zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Tagesstandplätzen auf Campingplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und von Anlagen für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Das **Baufeld SO 4** wird folgendermaßen definiert. Das Campingplatzgebiet SO 4 dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Tagesstandplätzen auf Campingplätzen, die vorwiegend für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Das Dauercampingplatz- und Wochenendplatzgebiet SO5 dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Wochenendplätzen, die ausschließlich für Kleinwochenendhäuser bestimmt sind, sowie von Dauerstandplätzen auf Campingplätzen.

Für das **Baufeld SO 6** wird die allgemeine Zweckbestimmung in folgender Weise bestimmt. Das Dauercampingplatz- und Wochenendplatzgebiet SO6 dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Wochenendplätzen, die ausschließlich für Kleinwochenendhäuser bestimmt sind, und von Dauerstandplätzen auf Campingplätzen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Für den Anglerstützpunkt im **Baufeld SO 7** ist die Zweckbestimmung festgesetzt. Das mit SO7 gekennzeichnete Ferienhaus- und Wochenendplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Ferienhäusern und Wochenendplätzen, die ausschließlich für Kleinwochenendhäuser bestimmt sind, sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Erholungsgebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Die Bestimmungen entsprechen dem im Nutzungskonzept beschriebenen Anliegen der Gemeinde. Die im einzelnen in den Baufeldern allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Dabei bedeutet Z allgemein zulässige Nutzung und A ausnahmsweise zulässige Nutzung.

| Nr. | Baufeld | SO1 | | SO2 SO3 | | SO4 | | SO5 | | SO6 | | SO7 | | ÖG | |
|-----|---------|-----|---|------------|---|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|----|---|
| | | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A |
| | Nutzung | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A | Z | A |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|---|--|---|--|--|--|---|---|
| 1 | Tagesstandplätze für Zelte und Wohnwagen im Sinne von § 1.Abs. 4 BbgCWPV und andere bewegliche Unterkünfte | | | X | | X | | | X | | X | | | | | | | | | |
| 2 | Dauerstandplätze für Zelte und Wohnwagen im Sinne von § 1.Abs. 4 BbgCWPV und andere bewegliche Unterkünfte | X | | | X | | X | X | | X | | | X | | | | | | | |
| 3 | Aufstellplätze für ortsfeste nicht dauerhaft mit dem Erdboden verbundene Kleinwochenendhäuser, Mobilheime, Container und Wohnwagen incl. überdachter Freisitz | X | | | X | | X | X | | X | | | X | | | | | | | |
| 4 | Ferienhäuser | X | | | X | | | | | X | | | | | X | | | | | |
| 5 | Ferienwohnungen | | | | X | | | | | X | | | X | | | | | | | |
| 6 | Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie Spiel- und sonstige Freizeitanlagen | X | | | X | | X | | X | X | | | X | | | | | | | |
| 7 | Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Nutzer dienen | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | kleine Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen zur Versorgung gesamten Campingplatzgebietes | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Räume für kulturelle Zwecke, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, Räume für, nach § 13 BauNVO, der Gesundheit dienende Berufe, Räume und Freianlagen für die Platzverwaltung und Räume für die Unterhaltung des Gebietes sowie Werkstätten und Lagerräume | | | | X | | | | | | | | X | | | | | | | |
| 10 | eine feste Wohnung für Betriebsinhaber, Verwalter und Aufsichtspersonal | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | X |
| 11 | Markt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X |
| 131 2 | Gaststätte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X |
| 13 | Bootssteg | | X | | | | | | | | | | | | | | | | X | X |

Zu den Baugebieten sind jeweils in den Abs. 3 der entsprechenden Paragraphen die gesetzlichen Ausnahmen aufgeführt. Für den Umfang der Ausnahme ist die Zweckbestimmung des Gebietes maßgeblich. D. h. die Anlagen haben sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebietes, wie er im Leitbild bestimmt wurde, unterzuordnen. Die Genehmigungsbehörde prüft in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens, ob dem Antrag stattgegeben wird. Um die Eigenart des Gebietes zu wahren, kann die Ausnahme unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Der Antragsteller muß plausible Ausnahmegründe vorbringen um eine Baugenehmigung zu erlangen. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz dem Aufstellen eines Zeltens oder Wohnwagens dient und zum Abstellen des dazugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist. Zum Aufstellen der mobilen Unterkünfte muß jeder Campingplatz Standplätze vorhalten. Diese müssen den Mindestanforderungen des Landesrechts entsprechen und gekennzeichnet sein. Es werden Kurzstandplätze und Dauerstandplätze unterschieden.

Aufstellplatz ist die Fläche auf Wochenendhausplätzen, die dem dauernden Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern und zum Abstellen des dazugehörigen Kraftfahrzeuges dient.

Wochenend- und Kleinwochenendhäuser stehen einem bestimmten Besitzer oder begrenzten Personenkreis nach dessen zeitlichen Wünschen zur Verfügung und werden nicht gewerblich vermietet.

Wochenendhäuser sind Gebäude, mit einer Grundfläche von höchstens 40m² und einer Gesamthöhe von maximal 3,5m, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Sie sind allgemein fest mit dem Erdboden verbunden. Als Kleinwochenendhäuser werden hier dagegen nicht dauerhaft mit dem Erdboden verbundene Wochenendhäuser, wie ortsfeste Mobilheime, Container und Caravans (Wohnwagen) verstanden.

Ferienhäuser dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis (Feriengäste) zur Erholung. Sie müssen für eine dauernde touristische Vermietung geeignet sein. Der planungsrechtliche Begriff umfaßt die gesamte Spanne vom Einzelhaus auf großem Grundstück bis hin zum Appartmenthochhaus.

Ferienwohnungen sind in Ferien- oder in Wohnhäusern untergebrachte Wohnungen, die für eine dauernde touristische Vermietung genutzt werden.

Wochenendplätze sind Plätze, die auf Dauer angelegt, ausschließlich zum dauerhaften Aufstellen oder Errichten der in Wochenendplatzgebieten zulässigen Anlagen und Nutzungen dienen und die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmten Zeiten des Jahres betrieben werden. Im Baugebiet „Wochenendplatzgebiet“ sind die Wochenendplätze die zulässige Nutzungsart. Auf Wochenendplätzen sind nur Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser zulässig. „Normale“ Wochenendhäuser sind dagegen nicht zulässig. Ein Wochenendplatzgebiet liegt nach seiner Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter zwischen einem Wochenendhaus- und einem Campingplatzgebiet

Wochenendplätze

Camping ist ein zum Zweck der Erholung im Freien geführtes Leben mit zeitweiligem Aufenthalt in einer transportablen, vom Benutzer mitgeführten Unterkunft (Zelte und Wohnwagen, die eine mühelose Veränderung zulassen). Ein Campingplatz wird städtebaulich dadurch charakterisiert, daß hier vor allem Tagesstandplätze einem wechselnden Personenkreis bis zu 8 Wochen überlassen werden. Dauerstandplätze entstehen, wenn die Standplätze länger als 8 Wochen vermietet werden. Es sind auf reinen Campingplätzen nur mobile Unterkünfte zulässig. Standplätze müssen eine Größe von mind. 100m² besitzen, wenn die Fahrzeuge am Zelt abgestellt werden sollen, oder 80m² haben, wenn die Autos separat untergebracht werden.

Camping

An- und Umbauten von ortsveränderlichen Wohnwagen, Überbauungen, Vorlauben, selbständige Schutzdächer dürfen auf einem Campingplatz nicht errichtet werden. Dagegen sind derartige Ergänzungen bei Kleinwochenendhäusern zulässig.

Im übrigen sei auf die in der brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) enthaltenen Definitionen verwiesen.

Wochenendplatz- und Wochenendhausgebiete sind in ihrem Störgrad den „Reinen Wohngebieten“ (WR) und Campingplätze höchstens den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) gleichzusetzen.

Störanfälligkeit

Durch die Zonierung des Erholungsgebietes werden störanfällige Nutzungen wie Dauercamper (meist Familien) vom störenden Freizeitwohnen (Camping, Gruppenplätze) ferngehalten. Damit wird dem §2 Abs. 4 der Campingplatzverordnung, der die räumliche Trennung verlangt, entsprochen.

Der Badebereich ist zeichnerisch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Textliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Sondernutzungen (Freizeit, Sport, Markt, Gaststätte) charakterisieren den Bereich weiter.

Für die Wochenend- und Ferienhäuser wird im B-Plan in Anlehnung an die Campingplatzverordnung eine Grundfläche von max. 40m² festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind einheitlich auf 3,5m begrenzt. Für die Gaststätte, das Funktions- und die übrigen Gebäude sind die höchstzulässigen Grundflächen ebenfalls bestimmt. Sie erlauben im Zusammenspiel mit dem Baufenster eine hinreichende Freiheit in der konkreten architektonischen Gestaltung der Gebäude.

Maß der Nutzung

Der maximale Versiegelungsgrad für die einzelnen Nutzungsbereiche wird klar nach oben begrenzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich an den funktionell notwendigen Größenordnungen. Die Festsetzungen gelten nur für voll versiegelte bzw. wassergebundene Flächen mit einer Breite über 2m. Damit wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefördert.

Für einen inneren Ringweg, der entsprechend befestigt werden soll, ergibt sich bei ca. 770m Länge und 3m Breite eine zusätzlich notwendige Versiegelung von 2500m². Etwa 7000m² Wege-

fläche werden im gesamten Plangebiet in gas- und wasserdurchlässiger Ausführung benötigt.

Die Gebäude im Geltungsbereich dürfen, mit Ausnahme der Ferienhäuser und sonstigen Freizeitunterkünfte, zweigeschossig errichtet werden, wobei durch die Bestimmungen zur Traufhöhe das Dachgeschoß das zweite Vollgeschoß bildet. Damit ist gesichert, daß das übliche Maß der Umgebung nicht überschritten wird. Das Zulassen von voll ausgebauten Dachgeschossen ist im Interesse der Kostensenkung und der Schaffung von Wohnraum vernünftig. Potentiell wird damit bei gleicher Nutzfläche weniger Baufläche versiegelt. Der Begriff Vollgeschoß ist in der Bauordnung geregelt. Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die in den Baufenstern zulässigen Gebäude. Für die Kleinwochenendhäuser sind die zulässigen Höhen durch textliche Festsetzung bestimmt.

Durch die geringen Höhen und die Festsetzung der Traufhöhe passen sich die Gebäude dem Landschaftsbild gut an. Gleichzeitig ist gewährleistet, daß moderne Wohngebäude mit heute üblichen Geschoßhöhen entstehen können. Auf die Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse durch Dremmel und Kniestöcke oder hohe Kellersockel muß wegen des Landschaftsbildes allerdings verzichtet werden. Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe ist die durchschnittliche vorhandene Geländehöhe des gewachsenen Bodens innerhalb der Grundfläche des vorgesehenen Gebäudes bzw. des Aufstellplatzes. Sie ist im Plan für die einzelnen Bereiche festgesetzt.

Für die Ferienunterkünfte sind allgemein fest mit dem Boden verbundene Gebäude nicht zugelassen. Generell sind ausschließlich einzeln stehende Häuser in offener Bauweise gefordert. Bauweise

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässigen Stellplätze an der Straße sind in Fünfergruppen unter Schonung des Gehölzbestandes vorzusehen. Stellplätze sind aus Sicherheitsgründen (Brand- und Katastrophenschutz) nur auf der Westseite der Straße (Ortsverbindung Tauer-Schönhöhe) möglich. Damit kann der Waldcharakter erhalten und eine übermäßige Massierung von Fahrzeugen vermieden werden. Die Zufahrten zum Campingplatz sind zeichnerisch festgesetzt, um durch eine Vielzahl von Zufahrten den fließenden Verkehr nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für die einzelnen im Plan zeichnerisch definierten Flächen textlich exakt bestimmt. Dabei ist gesichert, daß das Südufer des Großsee nicht mit Fahrzeugen befahren werden kann. Die Nutzer des Angelstützpunktes dürfen ausnahmsweise das entsprechende Grundstück befahren. Die rechtliche Absicherung der Rechte muß grundbuchlich gesichert werden. Entsprechende technische Vorkehrungen, die die begrenzte Befahrbarkeit der Wege tatsächlich sichern, sind im Rahmen der Fachplanungen zu klären.

Nebenanlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung, wie Trafos oder Pumpstationen sind ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter des Plangebietes gewahrt bleibt. Auch Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig. Damit werden Beiträge zum Umweltschutz durch die Eigentümer möglich, auch wenn derartige Anlagen bisher das Orts- und Landschaftsbild nicht bestimmen. Störende Anlagen können allerdings durch den Ausnahmecharakter verhindert werden.

4.4 örtliche Bauvorschriften als bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 89 Abs. 8 der BbgBO erlassen. Ermächtigung

Wegen der sensiblen Lage zur offenen Landschaft sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen im Plangebiet unzulässig. Zu der Kategorie gehören vor allen Dingen die allgemein großflächigen Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung. Sie dienen nicht der Zweckbestimmung des Gebietes. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf die Nutzung im Plangebiet selbst hinweisen, sollen an der Stätte der Leistung zulässig sein, wenn durch sie das Landschaftsbild nicht gestört wird. Das wird durch das Beschränken der Größe auf maximal 5% der Fassadenfläche oder 1,5m² und das Festsetzen des Erdgeschosses als Anbringungsort erreicht. Damit ist die Werbeanlage hinreichend wirksam und ordnet sich dem Gebäudekomplex unter. An der Einfahrt zum Campingplatz kann ein größeres Hinweis- und Informationsschild aufgestellt werden. Werbeanlagen

Die Campinggebiete sind, aus Sicherheitsgründen und wegen der Gestaltung des Landschaftsbildes, zur Straße durch einen Zaun einzufrieden. Hierbei ist auf lokal typische einfache Konstruktionen und Materialien zurückzugreifen. Maschendrahtzäune sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft durch frei wachsende Hecken einzugrünen. Die Höhen werden auf 1,6 bzw. 1,2m begrenzt. Das genügt den Sicherheitsinteressen des Campingplatzes und beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig.

Einfriedungen

Die Dachlandschaft prägt das Orts- und Landschaftsbild entscheidend mit. Aus diesen Gründen wird auf eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer und Gebäude orientiert. Das Leitbild orientiert sich am ländlichen Bauen. Der Materialeinsatz für die Gebäude soll sich, wegen der Lage zur Landschaft, auf traditionelle Mittel beschränken. Dabei werden großflächig eingesetzte grelle, bunte ungebrochene Farben ausgeschlossen. Wenn davon abweichende ungewöhnliche richtungsweisende architektonische Gestaltungen nicht verhindert werden sollen, so sind (gem. den Empfehlungen des Deutschen Städtetages) ausnahmsweise Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude zulässig.

Gebäude

Überdachte Freisitze sind nur für ortsfeste nicht dauerhaft mit dem Erdboden verbundene Kleinwochenendhäuser, Mobilheime, Container und Wohnwagen sowie Dauerstandplätze für Zelte und Wohnwagen zulässig.

4.5 grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde. Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz sind im Grünordnungsplan detailliert abgehandelt und in die Begründung zum B-Plan und damit in die Abwägung einbezogen worden.

Allgemeines

Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden auf dieser Grundlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mehr oder weniger sind, den Umständen entsprechend, alle Festsetzungen, die nach §9 Abs. 1 BauGB getroffen werden können, für die Grünordnung relevant. Von besonderer Bedeutung sind allerdings die Nr. 20 und 25.

Die Festsetzungsmöglichkeit von §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist begrenzt auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Ausgleichsflächen und –maßnahmen. Das trifft sinngemäß auch für Festsetzungen nach Nr. 25 zu. Reine Naturschutzmaßnahmen scheidet demnach aus. Das bedeutet, daß u. U. nicht alle im GOP bzw. der Eingriffsregelung im Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen in den B-Plan übernommen werden können, da sie nicht städtebaulich begründet sind.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aufgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, nach Abwägung mit den anderen Belangen, aus dem nach § 7 Abs. 1 und 4 BbgNatSchG (Brandenburgischen Naturschutzgesetzes) parallel aufzustellenden Grünordnungsplan (GOP) in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird den Forderungen des § 8a Abs. 1 BNatSchG entsprochen und über die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden.

Ermächtigung

Die im GOP noch enthaltenen Forderungen zu Flächen, die jetzt nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind naturgemäß nicht mehr im B-Plan enthalten. Dafür wurden zusätzliche Bestimmungen für die neu aufgenommenen Grundstücke im Süden des Sees aufgenommen. Insgesamt wurden die Festsetzungen zusammengefaßt und gestrafft, ohne inhaltlich das Anliegen zu verändern.

Laut GOP sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nicht notwendig. Der Ausgleich ist im Geltungsbereich möglich.

Die Bodenversiegelung durch die Baumaßnahmen soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. Der Nutzer darf das Grundstück nur im notwendigen Maß versiegeln. Damit wird gesichert, daß der Naturhaushalt nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigt wird. Die Notwendigkeit von Versiegelungen ist im Baugenehmigungs- oder – anzeigeverfahren nachzuweisen. Auffüllungen werden wegen der damit verbundenen negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild nicht zugelassen.

Bodenschutz
Niederschlagswasser

Um den Wasserabfluß aus dem Gebiet zu reduzieren und zur Anreicherung des Grundwassers ist das Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser ergibt sich schon aus §54 Abs.4 BbgWG. Will eine Gemeinde darüber hinaus eigene Festlegungen treffen, muss sie nach §54 (4) BbgWG eine eigenständige Satzung erstellen und könnte dies dann nachrichtlich in den Plan übernehmen. Das ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Eine spezielle Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plan ist nicht notwendig.

Der Geltungsbereich für die Festsetzungen zum Baumschutz wird auf die Sondergebiete und Grünflächen beschränkt. Für Waldflächen sind derartige Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr.25 Baumerhalt nicht möglich. Auf der Grundlage von Nr. 20 sind sie zwar festsetzbar aber nicht sinnvoll.

Grundsätzlich muß bei allen Maßnahmen Rücksicht auf den Baumerhalt genommen werden. Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung des Kreises, mit Ausnahme der als Wald festgesetzten Flächen, uneingeschränkt. Die Festsetzung zum Baumerhalt gilt nur für dauerhafte Beseitigung. Der Ersatz alter Bäume und die Verjüngung bzw. Nutzung des Bestandes ist zulässig.

Einzelheiten sind mit der UNB abzustimmen. Sie prüft ob andere Möglichkeiten bestehen. Wenn nein, dann muß die Zustimmung erteilt werden. Auflagen sind möglich.

Der Mindestschutzbereich an Ufern von 15m wird zukünftig von Bebauung freigehalten. Uferschutz

Lediglich in diesem Bereich naturgemäß unterzubringende Anlagen, wie Bootsanlegestellen oder Wasserspielgeräte sind ausnahmsweise an den definierten Stellen zulässig.

Derzeit existieren rund um den Großsee 12 Bootsstege in unterschiedlichem Zustand. Entsprechend der Forderung von 2 Booten pro Hektar Wasserflächen (32 ha) könnten auf dem gesamten See 64 Boote vorgehalten werden. Die Zahl der Boote kann im B-Plan nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden. Einer derartigen Bestimmung fehlt der erforderliche planungsrechtliche Bezug (kein Bodenbezug). Mit der Begrenzung der Anlagestellen kann das Anliegen, die Anzahl der Boote zu steuern, indirekt erreicht werden.

Am nördlichen und am südlichen Ufer ist ein Bereich festgesetzt, der dem Schutz und der Entwicklung des Schilfgürtels dient (Maßnahmefläche M1). Die vorhandenen Schilfbestände sollen sich ohne Zutun des Menschen natürlich ausbreiten können. Pflanzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Flächen sind vor Betreten zu schützen. Dazu sind landschaftsverträgliche Maßnahmen und Materialien zu wählen. Es eignen sich am besten einfache Holzabsperungen. Eine Festsetzung der Art der Absperung ist im B-Plan nicht möglich, da der bodenrechtliche Bezug g fehlt. Schilfschutz

Die Festsetzungen des GOP zu den Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die entsprechenden Maßnahmen werden aus dem GOP übernommen, soweit sie innerhalb des neuen Geltungsbereiches liegen. Sie kollidieren nicht mit anderen Belangen. Die Nutzung als Campingplatz wird nur in geringem Maße beeinträchtigt. Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Pflanzgebote für die Campingflächen, wie sie im GOP vorgeschlagen werden, sind als Festsetzung in den B-Plan übernommen worden. Pflanzgebote

Grundlage bildet zum einen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, da die Maßnahmen vor allem der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Die betroffenen Flächen sind mit M2 bis M3 bezeichnet. Weiterhin werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Pflanzgebote ausgesprochen, mit denen vor allem gestalterische Wirkungen erzielt und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen werden. Die entsprechenden Flächen sind im B-Plan mit B1 bis B6 bezeichnet.

Insgesamt wird durch Nachpflanzen und Verdichten der Baumbestände auf verschiedenen Flächen bis zu einem definitiv festgesetzten Maß der Waldcharakter und die Qualität als Biotop positiv verändert. Es werden insgesamt mindestens 45 Bäume neu gepflanzt. Die Aufforstungsfläche ist dabei nicht mitgerechnet. Hier ist eine Aussaat von Gehölzen vorgesehen.

Zusätzlich werden auf 2700m² Strauchpflanzungen gefordert, die die Einbindung der Fläche in die Landschaft verbessern und den Wert als Biotop erhöhen. Die Pflanzungen unterstützen die Herausbildung eines einmaligen Erholungsmilieus. Die Nutzung als Campingplatz wird nur in geringem Maße beeinträchtigt.

Im B-Plan ist für die einzelnen Pflanzflächen eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Liste ist nicht abschließend. Um die Anwender nicht unnötig einzuschränken und um die Vielfalt der zum Einsatz gelangenden Gehölze nicht einzuschränken, können ausnahmsweise auch andere einheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pflanzliste

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischer Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch. Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepaßt sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird. Weiterhin werden nicht alle Pflanzmaßnahmen an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Weiterhin wird mit der Verwendung nicht fremder Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert. Die Bindung an einheimische standortgerechte Pflanzen ist aus oben genannten Gründen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und städtebaulich gerechtfertigt.

Die Verwendung der vorgeschlagenen Pflanzqualitäten ist wichtig, um die angestrebten Ausgleichswirkungen für das Landschaftsbild in einem angemessenen Zeitraum (zeitnah mit den Eingriffen) zu erreichen. Dies ist auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet besonders geboten. Bei der Angabe der Qualitäten wird auf die geläufige Praxis zurückgegriffen, in der Baumschulen ihre Ware auszeichnen. Wesentlich sind davon die Angaben zur Höhe und zu den Stammumfängen. Eine Festsetzung der Pflanzqualitäten ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da im B-Plan Festsetzungen nur auf der Grundlage des §9 BauGB aus städtebaulichen Gründen getroffen werden können, muß also auch die Pflanzqualität städtebaulich erforderlich sein. Die Gründe sind aber ausschließlich naturbezogen und können somit nicht Grundlage einer solchen Festsetzung sein. Die Festsetzung der Pflanzqualität ist somit unzulässig (siehe Stn. der Kreisverwaltung vom Juni 2001).

Zur Kontrolle wird empfohlen, mit dem Genehmigungsantrag ein Freiflächenplan mit Darstellung der befestigten Flächen, Freiflächen, Spielflächen Stellplätze, Bewegungsflächen Feuerwehr, Abfallbehälter, vorhandene Bäume, zu beseitigende Vegetation, Neupflanzungen, Veränderungen von Geländehöhen, Flächenbilanz vorzulegen. Die Notwendigkeit von Befestigungen ist zu erläutern. Die Durchführung der Maßnahmen hat in der den Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen und ist zur Kontrolle der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Kontrolle

4.6 nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Vermerke

Auf die Lage im Naturpark und im Landschaftsschutzgebiet sowie auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten. Nachrichtliche Übernahmen

Es muß mit dem Vorhandensein Bodendenkmale gerechnet werden. Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie die zuständigen Stellen zu informieren.

Ebenfalls wird auf die Gültigkeit und die Einhaltung der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) hingewiesen.

5 Durchführung und weiterführende Maßnahmen

Das Erholungsgebiet wird von der Gemeinde Tauer bewirtschaftet. Zur Sicherung der Betreibung des Erholungsgebietes erfolgte bereits 1996 die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung mit Anschluß an das Wasserwerk Schönhöhe. 1997 wurden die Trockentoiletten, sowohl im Bereich des Campingplatzes als auch im öffentlichen Badebereich weitgehend abgebrochen. Der Ausbau wird durch die Gemeinde schrittweise auf der Grundlage der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung weitergeführt.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auf laufende Verträge, Erschließungsarbeiten und Genehmigungsverfahren hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

Die Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

Die Benutzung von Oberflächenwasser (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung) bedarf gem. § 2 und § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes - WHG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.86 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205) der behördlichen Erlaubnis. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 (I) des BbgWG vom 13.07.94 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil I Nr. 2 S. 302) der Unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern bedarf gem. § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Pläne zur Erstellung und wesentlichen Änderung sowie den Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung bedürfen gem. § 71 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Löschwasserversorgung ist gem. § 5 Abs. 2 und Abs. 3 der BbgCWPV sicherzustellen. Zutreffend: $24 \text{ m}^3 \times \text{h}^4$, entspricht $400 \text{ l} \times \text{min}^4$. Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu verteilen, daß für die Brandbekämpfung an jedem Aufstellplatz des Planbereiches die $400 \text{ l} \times \text{min}^4$ innerhalb des Löschbereiches zur Verfügung stehen. Die Beurteilung der Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes, ergeben sich auch aus der Sachlage, daß im Umkreis nur Freiwillige Feuerwehren vorgehalten werden und die Zeitdauer vom Bemerken des Brandes, Alarmierung der Feuerwehr, Anfahrt und Aufbau des Löschanriffes, vom Eigentümer oder Nutzer, sowie deren Mitarbeitern, überbrückt werden muß. Deshalb sind den Selbsthilfemaßnahmen bis zum Eintreffen der Feuerwehr aufgrund des Anfahrtsweges, besondere Bedeutung beizumessen.

6 Zusammenfassung

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist, wie das Rücksichtnahmegebot, unter Ausschöpfung des möglichen rechtlichen Konfliktlösungspotentials beachtet.

Gesunde Freizeitwohnverhältnisse sind im Plangebiet durch seine Lage und die vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet. Immissionen oder sonstige schädliche Einwirkungen sind nicht vorhanden.

Die soziale und kulturellen Bedürfnisse (Familien, Alte, Behinderte, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) sind mit vertretbarem Aufwand im Plangebiet zu befriedigen. Gerade mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Umgestaltung des Gebietes wird ein Beitrag zum Erhalt und der Entwicklung des Landschaftsbildes geleistet

Die Belange des Denkmalschutzes (hier der Bodendenkmale) werden durch die Minimierung der Eingriffe in den Boden und die gesetzlich festgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen beim Auffinden von Denkmalen beachtet.

Die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften werden nicht berührt

Die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und Landschaftspflege, des Naturhaushaltes (Wasser, Klima, Luft, Boden, Rohstoffe) werden durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und die Übernahme seiner Forderungen in den B-Plan beachtet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert und die unvermeidlichen Beeinträchtigungen am Standort ausgeglichen

Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung, der Land- und Forstwirtschaft, des

Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Ver- und Entsorgung, sowie die Versorgung mit Arbeitsplätzen werden kaum berührt. Die technische Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrserschließung wird mit geringem Aufwand gewährleistet.

Die Interessen der Verteidigung werden nicht berührt

7 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Schutzgut Landschaftsbild

| Einwirkungen | Beeinträchtigung des Schutzgutes | Minderung bzw. Vermeidung | Ausgleich/Ersatz | verbleibende Wirkung |
|--|----------------------------------|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> zusätzliche Überbauung von ca. 0,89ha Fläche Neubau eines Funktionsgebäudes, 2-geschossig, max. Grundfläche 1.000 m² | <p>mittel</p> | <ul style="list-style-type: none"> Erhalt der vorhandenen mehrschichtigen Waldbestände des Bearbeitungsgebietes Sanierung von Gebäuden innerhalb ihrer bestehenden Grundfläche weitestgehender Erhalt bestehender Grundstrukturen im Campingplatzbereich weitestgehender Erhalt bestehender Baumbestände im Campingplatzbereich Erhalt der vorhandenen Schilfzonen - | <ul style="list-style-type: none"> Pflanzen von insgesamt 45 Bäumen Anlegen von 2700m² Strauchpflanzungen innerhalb der Waldbestände zur Schaffung eines mehrschichtigen Aufbaus (Abschirmung der Campingplätze von der Straße und vom See) Sichern einer Mindestbaumdichte auf den Campingplätzen (Fernwirkung) Landschaftsgerechte Architektur Rückbau alte Bungalowsiedlung und Anlage von naturnahem Wald auf 1,9ha Funktionell bedingte Bepflanzung der Freiflächen an Gebäuden und Einbauten wie Gaststätteneinrichtungen, Funktionsgebäude, Mobilheime geringe Versiegelung der Campingplätze Konzentration der Erholungsnutzung zukünftig auf das Ostufer des Sees Erhöhung der Naturnähe des Campingplatzes Erhalten einer engen Verbindung zu Natur und Landschaft bei der Detailgestaltung. | <ul style="list-style-type: none"> verbesserte Funktion des Erholungsbereiches sowie Verbesserung der Erholungsqualität durch größere Naturnähe auf Teilen der Fläche Aufwertung des Landschaftsbildes |

Schutzgut Boden

| Einwirkungen | Beeinträchtigung des Schutzgutes | Minderung bzw. Vermeidung | Ausgleich/Ersatz | verbleibende Wirkung |
|--|----------------------------------|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelung neu max. insgesamt 0,39 ha • Teilversiegelung neu max. insgesamt 0,5ha | <p>mittel</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Vorgabe der max. Grundfläche von Gebäuden - Funktionsgebäude max. je 1.000² - Gebäudesanierungen (Gaststätte) innerhalb der bisher bebauten Grundfläche, es sind nur geringfügige Abweichungen zulässig - Teilversiegelung von PKW-Stellplätzen • Trennung von Ober- und Unterboden zur Wiederverwendung | <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung durch Abriss von Gebäuden und Rückbau von Betonflächen • Pflanzen von insgesamt 45 Bäumen • Anlegen von 2700m² naturnaher Strauchpflanzungen mit Erhöhung der Bodenfunktion auf den Flächen • Rückbau alte Bungalowsiedlung (Entsiegelung von ca. 400m²) und Anlage von naturnahem Wald auf 1,9ha | <ul style="list-style-type: none"> • dauerhafte Versiegelung bzw. Teilversiegelung von zusätzlich 0,89 ha Fläche • Verbesserung der Bodenstrukturen und Bodenfunktion durch Einbringen von Gehölzen |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bodenstrukturänderung | <p>hoch - gering</p> | | <ul style="list-style-type: none"> • Aufbringen von Oberboden in Pflanzbereichen | |

Schutzgut Wasser

| Einwirkungen | ökologisches Risiko | Minderung bzw. Vermeidung | Ausgleich/Ersatz | verbleibende Wirkung |
|--|--------------------------------------|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildung in Bereichen mit Bodenversiegelung und Bodenverdichtung max. insgesamt Bodenversiegelung 0,39 ha vollversiegelt 0,5 ha teilversiegelt Versickerung von Schadstoffen | <p>mittel - gering</p> <p>gering</p> | <ul style="list-style-type: none"> Versiegelung so gering wie möglich halten Ausführung der PKW - Stellflächen teilversiegelt Versickerung des Oberflächenwassers in die angrenzenden Freiflächen Dachentwässerung direkt am anfallenden Ort versickern sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Vollversiegelung von Hauptzufahrtswegen außerhalb und innerhalb des Campingplatzbereiches, Ableiten des Oberflächenwassers oder Vorklären kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln | <ul style="list-style-type: none"> Wasserspeicherung durch Gehölzpflanzungen von insgesamt 45 Laubbäumen 2700 m² Sträucher Entwicklung Schilfgürtel erhöht Selbstreinigungseffekt des Sees Rückbau alte Bungalowsiedlung (Entsiegelung von ca. 400m²) und Anlage von naturnahem Wald auf 1,9ha | <ul style="list-style-type: none"> in Abhängigkeit des Umfanges der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gering nach Realisierung der Vermeidungsmaßnahmen ist die verbleibende Wirkung gering |

Schutzgut Flora und Fauna

| Einwirkungen | ökologisches Risiko | Minderung bzw. Vermeidung | Ausgleich/Ersatz | verbleibende Wirkung |
|---|---------------------|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung von Wald um 1.000 m² durch den Bau eines Funktionsgebäudes (Grundfläche max. 1.000 m²) • Entnahme von Einzelbäumen im Zusammenhang der Gestaltung der Infrastruktur des Campingplatzes (z. B. Parzellierung, Wegführung, Anlage von Brandschutzstreifen) | <p>mittel</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Einordnung der Bebauung (Funktionsgebäude, Mobilwohnheime) unter Berücksichtigung und bei partiellem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes • Beibehaltung des Waldcharakters im gesamten Erholungsgebiet | <ul style="list-style-type: none"> • Anlage einer Uferschutzzone am Nordufer über eine Breite von 15 m, Förderung typischer ufernaher Vegetationselemente • Erweiterung der Schilfzone • Pflanzen von insgesamt 45 Bäumen • Anlegen von 2700m² Strauchpflanzungen innerhalb der Waldbestände zur Schaffung eines mehrschichtigen Aufbaus • Sichern einer Mindestbaumdichte auf den Campingplätzen • Rückbau alte Bungalowsiedlung (Entsiegung von ca. 400m²) und Anlage von naturnahem Wald auf 1,9ha | <ul style="list-style-type: none"> • dauerhafter Entzug von 8.900 m² Vegetationsfläche • Aufwertung vorhandener Vegetationsbereiche und Verbesserung vorhandener Biotopstrukturen • Vergrößerung der naturnahen Flächen am See und Konzentration der Erholungsfunktion |
| | <p>gering</p> | | | |

Schutzgut Klima / Luft

| Einwirkungen | ökologisches Risiko | Minderung bzw. Vermeidung | Ausgleich/Ersatz | verbleibende Wirkung |
|---|---------------------|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Mikroklimas durch Entfernung der Vegetation, Versiegelung und Baukörpervolumen - Vollversiegelung zusätzlich max. 0,39 ha - Teilversiegelung max 0,5 ha | <p>mittel</p> | <ul style="list-style-type: none"> Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes Ausnutzung freier Flächen innerhalb des Baumbestandes | <ul style="list-style-type: none"> Zonierung der Nutzungen um unnötige Störungen zu vermeiden Pflanzen von insgesamt 45 Bäumen Anlegen von Strauchpflanzungen als Abstandsgrün zur Straße Rückbau alte Bungalowsiedlung (Entsiegelung) Neuanlage von naturnahem Wald | <ul style="list-style-type: none"> bei Durchführung aller risikovermeidenden u. vermindernenden Maßnahmen gering |
| <ul style="list-style-type: none"> Schadstoffanreicherung der Luft | <p>mittel</p> | <ul style="list-style-type: none"> Verwendung schadstoffarmer Energieerzeugung Versiegelung der Hauptverkehrswege zur Unterbindung der Staubbentwicklung | | <ul style="list-style-type: none"> in Abhängigkeit des saisonal bedingten Tourismusaufkommens gering |