

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Geltungsbereich

1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig oder teilweise die Flurstücke 666, 763, 762, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44 und 45 der Flur 2 der Gemarkung Laasow.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete wie folgt festgesetzt:

- |        |                 |  |
|--------|-----------------|--|
| SO 1-1 | § 11 (2) BauNVO | Wassersport/ Tauchen/ Gastronomie (einschließlich eine Steganlage und schwimmende Häuser)  |
| SO 1-2 | § 11 (2) BauNVO | Wassersport/ Tauchen - künstliches Tauch- und Übungsriff unter und über der Wasseroberfläche   |
| SO 1-3 | § 11 (2) BauNVO | Wassersport/ Tauchen - Öffentliche Badestelle  |
| SO 2   | § 11 (2) BauNVO | Beherbergung, Gastronomie und Freizeitanlagen (Steganlagen und schwimmende Häuser)<br>Zulässig sind maximal 2 Steganlagen mit insgesamt bis zu 16 schwimmenden Häusern.<br>Zulässig sind maximal 16 Wohneinheiten Beherbergung.  |
| SO 3   | § 11 (2) BauNVO | Öffentliche Badestelle   |
| SO 4   | § 11 (2) BauNVO | Gastronomie, Wassersport und Freizeitanlagen (einschließlich eine Steganlage und schwimmende Häuser)<br>Zulässig sind bis zu 3 schwimmende Häuser  |
| SO 5   | § 10 BauNVO     | Ferienhausgebiet/ Feriendorf (gliedert in die Baufelder 5-1, 5-2, 5-3 und 5-4)<br>Zulässig ist maximal 1 Ferienhaus/ Wohneinheit Beherbergung je 900 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche.<br>Bei Ausführung als Baumhaus ist ein Baumhaus/ Wohneinheit Beherbergung je 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. |
| SO 6   | § 11 (2) BauNVO | Beherbergung, Gastronomie, Wassersport und Freizeitanlagen (gliedert in die Baufelder 6-1 und 6-2)<br>Zulässig sind maximal 40 Wohneinheiten/ Zimmer Beherbergung.   |
| SO 7   | § 11 (2) BauNVO | Caravan und Freizeitanlagen, Radwanderrastplatz<br>Zulässig sind maximal 5 Caravan- Stellplätze.   |
- 1.2.2 An den Steganlagen der Sondergebiete SO 1-1, SO 2 und SO 4 sind Bootsanlegeplätze zulässig, innerhalb des Sondergebietes SO 2 jedoch nur an der Seeseite von parallel zur Uferlinie angelegten Steganlagen.
- 1.2.3 Innerhalb der Sondergebiete SO 4 und SO 6-1 sind als Vergnügungsstätten nur Spielhallen und Diskotheken/ Musiklokale zulässig bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 120 m<sup>2</sup> je SO. In allen anderen SO sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2.4 Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 7 ist das Dauerwohnen unzulässig.
- 1.2.5 Innerhalb der Sondergebiete SO 1-1, SO 4, SO 5-3, SO 5-4 und SO 6-1 sind der Hauptnutzung zugeordnete bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsflächen und gewerbliche Dienstleistungen zulässig bis zu einer Einzelgröße von 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Verkaufsstelle bzw. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche für sonstige gewerbliche Nutzungen.
- 1.2.6 Innerhalb der Sondergebiete SO 1-1, SO 4, SO 5-3, SO 5-4 und SO 6-1 sind Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte zulässig. Diese sind auf die zulässige Anzahl der WE/ Zimmer nach Festsetzung 1.2.1 anzurechnen.

- 1.2.7 Durch Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte ist eine Überschreitung der Anzahl der WE/ Zimmer um 2 WE in SO 5 und 2 WE/ Zimmer in SO 6 zulässig. Innerhalb des Sondergebietes SO 5-4 ist die zeitlich befristete Errichtung eines Caravanplatzes mit maximal 12 Caravanstellplätzen zulässig. Im Falle der Caravannutzung reduziert sich die Anzahl der in SO 5 zulässigen Ferienhäuser/ WE um 1 Ferienhaus/ WE je 2 Caravanstellplätze. Zeltstandplätze sind unzulässig. Die Nutzung Caravan ist ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf einen Zeitraum von maximal 10 Jahren befristet.
- 1.2.8 Die Folgenutzung erfolgt entsprechend Festsetzung 1.2.1 für das SO 5. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 7 sind notwendige technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Nutzung dienende Wege und befestigte Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Steinmolen sind unzulässig.
- 1.2.9 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für Kleintierhaltung sind unzulässig. Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der Sondergebiete SO 1-2, SO 1-3, SO 2 und SO 3 sowie im gesamten 20 m- Bereich zur Uferlinie unzulässig. Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb des Sondergebietes SO 6-1 zulässig. Carports werden den Garagen im Sinne des § 12 BauNVO gleichgestellt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO über die Festsetzung 1.2.8 hinaus sowie von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO wird für die Sondergebiete SO 1 bis SO 7 wie folgt festgesetzt:

SO Nr.	Nebenanlagen	Stellplätze	Garagen
SO 1-1	zulässig, auch auß. übGF	zulässig, auch auß. übGF	unzulässig
SO 1-2	unzulässig	unzulässig	unzulässig
SO 1-3	unzulässig	unzulässig	unzulässig
SO 2	unzulässig	unzulässig	unzulässig
SO 3	unzulässig	unzulässig	unzulässig
SO 4	zulässig, nur inn. übGF	zulässig, nur inn. übGF	unzulässig
SO 5	zulässig, auch auß. übGF	zulässig, auch auß. übGF	unzulässig
SO 6	zulässig, nur inn. übGF	zulässig, auch auß. übGF und nur in 6-1	zulässig, nur inn. übGF
SO 7	zulässig, nur inn. übGF	zulässig, auch auß. übGF	unzulässig

Hinweis: auß./ inn. übGF = außerhalb/ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete wie folgt festgesetzt:

SO Nr.	Bezugsfläche	GR/ GRZ	VG	GF/ GFZ	Gesamthöhe
SO 1-1	landseitig der Uferlinie	800 m <sup>2</sup>	I	300 m <sup>2</sup>	9,00 m
	Steganlagen/Plattformen	600 m <sup>2</sup>	-	-	-
	schwimmende Häuser	300 m <sup>2</sup>	II	450 m <sup>2</sup>	75,60 m DHHN92
SO 1-2	Tauch- und Übungsriff	3.000 m <sup>2</sup>	-	-	75,60 m DHHN92
SO 2	Steganlagen/Plattformen	5.000 m <sup>2</sup>	-	-	-
	schwimmende Häuser	2.400 m <sup>2</sup>	II	3.600 m <sup>2</sup>	75,60 m DHHN92
	landseitig der Uferlinie	1.300 m <sup>2</sup>	I	800 m <sup>2</sup>	9,00 m
SO 4	Steganlagen/Plattformen	800 m <sup>2</sup>	-	-	-
	schwimmende Häuser	400 m <sup>2</sup>	I	400 m <sup>2</sup>	75,60 m DHHN92

SO 5	5-1 und 5-2	0,4	I	0,4	80,00 m DHHN92
	5-3 und 5-4	0,4	I	0,4	80,60 m DHHN92
	SO 5-4 Caravannutzung	0,3	I	0,1	80,60 m DHHN92
SO 6-1	0,8	II	1,2	83,50 m DHHN92	
SO 6-2	0,8	I	0,8	80,60 m DHHN92	
SO 7	0,3	I	0,1	80,00 m DHHN92	

Zusätzlich wird in Sondergebiet SO 2 die Grundfläche von schwimmenden Einzelhäusern jeweils auf 150 m<sup>2</sup> für Beherbergungsnutzungen und 200 m<sup>2</sup> für sonstige zulässige Nutzungen festgesetzt.

GR/ GRZ = Grundfläche/ Grundflächenzahl als Höchstmaß

VG = Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß

GF/ GFZ = Geschossfläche/ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Gesamthöhe als Höchstmaß

Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist das Höhensystem DHHN92 bzw. im Böschungsbereich für SO 1-1 und SO 4 die vorhandene Geländehöhe.

- 1.3.2 Im Sondergebiet SO 1-2 wird die Grundfläche (Sohlfläche) des offenen Bauwerks (Tauch- und Übungsriff) auf maximal 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Für das Bauteil über der Wasseroberfläche wird die Grundfläche auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt.
- 1.3.3 Die Steganlagen und Plattformen innerhalb der Sondergebiete SO 1-1, SO 2 und SO 4 über die Grundfläche der schwimmenden Häuser hinaus sind auf die GR/ GRZ anzurechnen als Nebenanlage im Sinne von § 14 i.V.m. § 19 (4) Nr. 2 BauNVO.
- 1.3.4 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR bzw. GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist in folgendem Umfang zulässig:  
SO 1-1 um 200 m<sup>2</sup>  
SO 2 um 400 m<sup>2</sup>  
SO 4 um 300 m<sup>2</sup>  
SO 5 um 0,1  
In allen anderen SO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR bzw. GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO unzulässig.
- 1.3.5 Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude darf durch technisch erforderliche Anlagen/ Bauteile (z.B. Abgas-, Lüftungs- und Klimatechnik sowie Solaranlagen usw.) um bis zu 0,50 m überschritten werden.
- 1.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**
- 1.4.1 Die schwimmenden Häuser innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind zu errichten mit einem Mindestabstand von 30 m und einem Maximalabstand von 100 m zur Uferlinie.
- 1.4.2 Für das Sondergebiet SO 6-1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 m.  
Für alle anderen Sondergebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4.3 In den Sondergebieten SO 5-3 und SO 5-4 sind Gebäude als Einzelhaus, Doppelhaus- oder Hausgruppe bis 4 Wohneinheiten/ Nutzungseinheiten zulässig.  
In den Sondergebieten SO 5-1 und SO 5-2 sind Gebäude nur als Einzelhaus zulässig.

- 1.4.4 Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt laut Planzeichnung. Eine Überschreitung der Baugrenze ist zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00 m, wenn die Breite des Bauteils unter 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite beträgt.
- 1.4.5 Eine Bauweise mit Unterkellerung ist nur in Sondergebiet SO 6-1 zulässig.
- 1.4.6 Innerhalb des Sondergebietes SO 5 sind Ferienhäuser auch als Baumhäuser zulässig.
- 1.4.7 Uferstreifen und Zufahrten zum Uferstreifen sind für die Allgemeinheit und für Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer frei zugänglich zu halten.

## **1.5 Verkehrsflächen**

- 1.5.1 Innerhalb des Sondergebietes SO 1-1 sind unter Anrechnung vorhandener Stellplätze mindestens 12 PKW-Stellplätze für die Nutzung SO 1 zu errichten (Parken P6).
- 1.5.2 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken P4 und P5 sind mindestens 65 PKW-Stellplätze (P4) und 50 PKW-Stellplätze (P5) für die Nutzung durch Tagesgäste, Angestellte und Nutzer des SO 2 und des SO 6 zu errichten.
- 1.5.3 Darüber hinaus notwendige Stellplätze für die Sondergebiete SO 1-1 und SO 6 sowie die notwendigen Stellplätze für die Nutzung der Sondergebiete SO 4, SO 5 und SO 7 sind innerhalb der Sondergebiete zu errichten.
- 1.5.4 Die notwendigen Stellplätze für Nutzer des Sondergebietes SO 3 sowie angrenzender öffentlicher Strandbereiche sind in den Parkflächen P2, P3 und P7 zu errichten.

## **1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

- 1.6.1 Das anfallende Schmutzwasser ist über dezentrale Anlagen ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation abzuleiten und zu behandeln bzw. in Abflusslosen Sammelgruben zu sammeln und zu entsorgen.
- 1.6.2 Das anfallende Regenwasser der Gebäude und der befestigten Flächen ist direkt über den teildurchlässigen Schichtenaufbau oder in seitlich angrenzende Grünflächen oder über geeignete Anlagen (Mulden) abzuleiten und flächig auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung in die Vorflut des Grabens ist zulässig.
- 1.6.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 7 sind Leitungsrechte zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) in 6,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.
- 1.6.4 Innerhalb des Sondergebietes SO 7 und der privaten Grünfläche GP1 sind Leitungsrechte zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) in 4,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.

## **1.7 Grünflächen**

- 1.7.1 Innerhalb der privaten Grünfläche (GP1)/Maßnahmefläche M1 ist eine Grundstückszufahrt zugunsten der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke zulässig (Schotterrasen, Breite maximal 3,00 m).
- 1.7.2 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind notwendige technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Nutzung dienende Wege und befestigte Flächen zulässig.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Werbeanlagen**

2.1.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen Parken P4/ P5 ist die Errichtung von insgesamt einem Werbepylon/ Werbeaufsteller incl. Gründungsbauwerk bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

2.1.2 Der Werbepylon muss der Werbung für den touristischen Standort Laasow dienen. In den Sondergebieten ist die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer Einzelfläche von 5 v.H. der dazugehörigen Fassadenfläche bzw. freistehend bis 4,00 m<sup>2</sup> für Gewerbetreibende am Ort der Leistung zulässig.

2.1.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem oder ständig wechselndem Licht.

### **2.2 Gebäude, Dächer**

2.2.1 Innerhalb der Sondergebiete SO 5, SO 6 und SO 7 sind Sattel-, Walm-, Pult- und Runddächer zulässig. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig.

2.2.2 Innerhalb der Sondergebiete SO 1-1, SO 2 und SO 4 sind Sattel-, Walm-, Pult- und Runddächer sowie Flachdächer zulässig.

2.2.3 Die zulässige Dachneigung wird auf 22 - 52° festgesetzt. Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Rund- und Flachdächer.

2.2.4 Die Dachdeckung ist als Ziegeldeckung (Farbton rot bis braun), als Metallprofildeckung (Farbton ohne Festsetzung), als Reetdach- Deckung oder als Gründach zulässig. Für Abdichtungen der Flachdächer sind auch Bitumen- und Kunststoffbahnen zulässig.

2.2.5 Abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen sind ausnahmsweise zulässig bei Errichtung von Gebäuden und deren Dächern in historischen oder ethnischen Bauweisen.

### **2.3 Einfriedungen**

2.3.1 Die Sondergebiete SO 5 und SO 7 zu angrenzenden Wohngrundstücken hin sowie die festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind einzufrieden.

2.3.2 Zulässig sind darüber hinaus Einfriedungen für Nutzungen nach BbgCWPV , für Flächen gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraße A und der Landesstraße L 524 sowie für Wirtschaftshöfe und Abfallsammelanlagen. Innerhalb des 50m- Bereiches zur Uferlinie sind Einfriedungen unzulässig.

2.3.3 Zulässig für Einfriedungen nach 2.3.1 und 2.3.2 sind Stabgitterzäune aus Metall, Holzzäune ohne Sockel und in Hecken eingezogene Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m. Für die Einfriedung von Wirtschaftshöfen und Abfallsammelanlagen sind auch Mauern aus Klinker oder verputztem Mauerwerk zulässig.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft

3.1.1 Die Anlage von versiegelten Verkehrsflächen ist auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren. Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 60 % herzustellen.

3.1.2 Uferbefestigungen sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.

Vollflächiger Aus- bzw. Verbau ist nicht zulässig.

3.1.3 Terrassen an den Ferienhäusern sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3.1.4 Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist zu minimieren. Die Festsetzung 1.6.2 ist maßgebend.

3.1.5 Die Grabenbereiche sind einschließlich der Gehölzsäume zu erhalten und zu entwickeln. Eingriffe in die Gehölzsäume sind zulässig für die Herstellung von Verkehrsflächen und Zufahrten sowie zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung.

3.1.6 Die Maßnahmeflächen sind unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes und Bepflanzung mit Bäumen, Baum- Strauch- Hecken bzw. Strauchflächen naturnah zu erhalten, aufzuwerten und zu entwickeln. Die Funktion als Pufferbereich mit Biotopverbundwirkung ist zu sichern:

M1: Abpflanzung durch 5 m breite Baum-Strauch-Hecke unter Einbeziehung vorhandener Gehölze mit westlich vorgelagertem Krautsaum (unter Beachtung der Festsetzung 1.6.4 und 1.7.1) und Anlage von 3 Kleinstrukturen (Lesestein-, Reisighaufen, Findlinge), Gesamtbreite 10 m,

M2a, b, c: Erhalt vorhandener Bäume, Entwicklung von Feuchtbereichen (Röhrichtbestände, Frisch-/Feuchtwiese, Grabentasche) nach Realisierung des Grabenausbauprojektes der LMBV

M3: Erhalt des Gehölzstreifens mit Ergänzungspflanzungen im Bereich vorhandener Lücken

3.1.7 Im Sondergebiet SO 5 sind mindestens 15% der nicht baulich genutzten Freiflächen als extensives Offenland zu entwickeln und zusätzlich 1 Kleinstruktur je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche/ Baugrundstück (Lesestein-/Asthaufen, Trockenmauern, offene Sandstellen, Wurzelteller, Nistquartiere etc.) zu integrieren.

3.1.8 Als Ausgleich für die Beeinträchtigung der Biotope (Röhricht, Gewässer) ist die externe Ausgleichsmaßnahme A 1 durchzuführen:

Gemarkung Laasow, Flur 1, Flurstück 676, Eigentümer: Stadt Vetschau/ Spreewald  
Maßnahme: **A 1** - Sanierung des Dorfteiches Laasow am Dorfanger  
(Maßnahmeinhalte gemäß Maßnahmeblatt A 1)

- Entkrautung und Entschlammung, ggf. Abdichtung des Standgewässers
- Aufwertung durch Ufersanierung, Gehölzbereinigung, Anpassung der Bepflanzung
- Verbesserung der Wasserspeisung durch Einleitung von Regenwasser angrenzender Dachflächen

3.1.9 Als Ausgleich für Eingriffe in die Uferzone des Gewässers Gräbendorfer See und die Beseitigung von Schilfbeständen ist die externe Ausgleichsmaßnahme A 2 durchzuführen:

Gemarkung Vetschau, Flur 2, Flurstück 278, Eigentümer: Stadt Vetschau/ Spreewald  
Maßnahme: **A 2** - Renaturierung des Teiches an der Brandtemühle  
(Maßnahmeinhalte gemäß Maßnahmeblatt A 2)

- Entkrautung, Wiederherstellung des Gewässerbettes
- Aufwertung durch Ufersanierung, Gehölzbereinigung (Auslichtung)
- Sicherung des Wasserzulaufes über Anschluss an das Vetschauer Mühlenfließ

**3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**

3.2.1 Bestehende Baumreihen an den vorhandenen Erschließungswegen Nordseite Planstraße A2 und Nordseite Planstraße F sind zu erhalten. Die Lücken bzw. abgehende Gehölze sind durch Ergänzungspflanzungen zu ersetzen (Baumabstand entsprechend Bestand).

Baumfällungen in diesen Baumreihen sind zulässig zur Herstellung von Leitungstrassen, Zufahrten und kreuzenden Verkehrsflächen sowie zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit.

3.2.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 5 sind für die bereits vorab erfolgte Inanspruchnahme von Gehölzen 1 Laubbaum und 141 m<sup>2</sup> Gehölzfläche je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche/ Baugrundstück zu pflanzen.

Diese Pflanzungen sind durchzuführen innerhalb der Erhaltungsflächen (Planzeichen 13.2.2) bzw. Maßnahmeflächen (Planzeichen 13.1).

Innerhalb aller Sondergebiete sind für die Inanspruchnahme von noch bestehenden Gehölzen weitere Ersatzpflanzungen vorzunehmen:

- für Bäume gemäß Gehölzschutzverordnung
- für nicht geschützte Obst-, Laubbäume und flächige Gehölzbestände im Verhältnis 1:1 oder alternativ 1 Laubbaum je 50 m<sup>2</sup> Gehölzfläche.

3.2.3 Die im Bereich SO 6-1/ Planstraße F entfernten 12 Bäume sind im Bereich der an Planstraße F angrenzenden privaten Grünfläche zu ersetzen.

3.2.4 Stellplatzanlagen sind zur Verschattung und zur Minderung der Flächenaufheizung mit gebietsheimischen Bäumen zu bepflanzen (1 Baum je 5 Stellplätze).

3.2.5 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche GÖ2 sind die Erschließungsfläche TA1 durch lockere Strauchpflanzungen oder Pflanzung von Bodendeckern und der Parkplatz P2 durch eine einreihige freiwachsende Strauchhecke (Pflanzabstand 1 m) zum SO 5 hin abzupflanzen.

3.2.6 Die Erschließungsfläche TA2 ist durch eine 3-reihige Baum-Strauchhecke zur Landschaft hin abzupflanzen.

Reihenabstand: 1, 50 m, 2 m breiter Krautsaum zur Grenze des Geltungsbereiches, Gehölzdichte ohne Saum: 0,9 Gehölze/m<sup>2</sup>, davon 6 % Baumanteil

3.2.7 Innerhalb der Sondergebiete sind gemäß GehölzSchVO des Landkreises Oberspreewald- Lausitz geschützte Gehölze außerhalb der zulässigen Grundflächen von Gebäuden, Stellplätzen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen zu erhalten.

3.2.8 Die Rasenflächen sind als nährstoffarmes extensives Offenland mit jährlich zwei- bis dreimal Mahd und Abtransport des Mähgutes zu erhalten und zu entwickeln.

3.2.9 Platzsituationen, Wendebereiche an Anliegerwegen und Grünflächen in Gebäudegruppen innerhalb der Sondergebiete sind mit Pflanzmaßnahmen zu gestalten.

3.2.10 Die im Plan gekennzeichneten Waldflächen sind zu erhalten und durch Unterpflanzung des Waldsaumes aufzuwerten.

3.2.11 Die in Sondergebiet SO 2 vorhandenen Röhrichtbereiche sind zu erhalten. Die Beseitigung von Röhricht ist in SO 2 zulässig zur Herstellung von Steganlagen, Zugängen und technischen Anlagen bis zu einem Gesamtmaß von insgesamt 60 m Uferlänge.

3.2.12 Die Beseitigung der in Sondergebiet SO 3 und SO 4 vorhandenen Röhrichtbereiche bis zu einem Gesamtmaß von 48 m Uferlänge in SO 3 und 67 m Uferlänge in SO 4 ist zulässig.

3.2.13 Innerhalb der öffentlichen Verkehrs-, Erschließungs- und Grünflächen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

- 3.2.14 Innerhalb der Sondergebiete ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.  
Grundflächen innerhalb von Wasserflächen mit in der Wasserfläche gegründeten bzw. schwimmenden Häusern und Nebenanlagen (Steganlagen und Plattformen) sind voll auf die Neuversiegelung anzurechnen.
- 3.2.15 Ersatzweise ist für die Pflanzung von Laubbäumen nach Festsetzung 3.2.13 und 3.2.14 zulässig die Pflanzung von 2 Obstbäumen je Laubbaum.
- 3.2.16 Ausgleichspflanzungen von Bäumen nach Festsetzung 3.2.14 sind bis zu einer Höchstzahl von 107 Laubbäumen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Darüber hinausgehende Ausgleichspflanzungen sind als externe Maßnahme **A 3** durchzuführen (Maßnahmeinhalte gemäß Maßnahmeblatt A 3).
- 3.2.17 Für alle Pflanzmaßnahmen, die aufgrund grünordnerischer Festsetzungen durchgeführt werden, gelten folgende Pflanzqualitäten:
- Laubbäume, Hochstamm 3 x verschult StU 12 - 14 cm (StU 14 -16 cm im Bereich der Planstraßen)
  - Obstbäume, Hochstamm mit Kronenansatz bei 160 bis 180 cm, 7cm StU
- 3.2.18 Für alle Pflanzmaßnahmen, die aufgrund grünordnerischer Festsetzungen durchgeführt werden, sind gebietsheimische Bäume und Sträucher der Pflanzliste (Festsetzung 3.3) zu verwenden.