

**Bebauungsplan Nr. 01/2007  
„Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“  
der Stadt Vetschau/ Spreewald  
für den OT Laasow am Gräbendorfer See**

**2. ÄNDERUNG**

**Unterlage 01.1 a  
Begründung zur 2. Änderung Bebauungsplan**

**Satzungs- Fassung – Mai 2018  
(Plot 31.05.2018)**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Lage:                    | Land Brandenburg<br>Landkreis Oberspreewald- Lausitz<br>Stadt Vetschau/ Spreewald<br>Gemarkung Laasow   |
| Verfahrensträger:        | Stadt Vetschau/ Spreewald<br>Fachbereich Bau – Sachgebiet Planung<br>Schlossstraße 10<br>03226 Vetschau/ Spreewald<br>Tel.: 035 433 – 777 72  |
| Planer:                  | Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler<br>Büro Cottbus<br>Linnéstraße 11a<br>03050 Cottbus<br>Tel.: 0355 – 430 32 80<br>Email: <a href="mailto:ib.kirchbichler@t-online.de">ib.kirchbichler@t-online.de</a>                |
| Baukonzept/ Masterplan:  | Kontakt über<br>Projektentwicklung Dr. Eckbert Flämig<br>OT Friedersdorf<br>Ernst- Lausch- Straße 25<br>06 774 Muldestausee<br>Tel. 03493 – 56 054<br>Email: <a href="mailto:e.flaemig@t-online.de">e.flaemig@t-online.de</a> |
| Vermessung:              | Dipl.-Ing. Andree Böger<br>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur<br>Ulmenweg 6<br>14 641 Nauen   |
| Stand Kataster:          | 04.04.2017  |
| Stand örtliche Aufnahme: | 26.06.2017  |

## Die vorliegenden Unterlagen stellen die 2. Änderung des Bebauungsplanes dar.

Unterlagen und deren Inhalte sind darin enthalten, soweit sie gegenüber dem URPLAN 2012 insgesamt oder in Teilen geändert wurden.

Auf die Inhalte des URPLANES und der 1. Änderung zum BP wird in den Änderungsunterlagen 2. Änderung nur insoweit eingegangen, als es für das Verständnis der 2. Änderung von Belang ist.

Eine Ausnahme bildet das Plandokument. Hier wurde für die Planteile

- Teil A – Planzeichnung mit Legende
- Übersichtsplan und Darstellung Geltungsbereich mit Koordinaten
- Teil B – Textliche Festsetzungen
- Hinweise ohne Festsetzungscharakter
- Plan externe Ausgleichsmaßnahmen mit Flurstücksangaben
- Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

ein zusammenfassendes neues Plandokument aufgestellt und ausgefertigt unter Aufnahme der Inhalte von Urplan, 1. Planänderung und 2. Planänderung.

Das Plandokument besteht aus Blatt 01 und Blatt 02. Damit kann das Blattformat auf A0 begrenzt werden.

**Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Laasow gilt ausschließlich gemeinsam mit dem URPLAN (in Kraft getreten am 17.11.2012) und der 1. Änderung zum Bebauungsplan (in Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.06.2017).**

**Alle durch die 2. Änderung nicht geänderten Unterlagen gelten unverändert fort.**

## Liste der Unterlagen, Anlagen und Pläne der 2. Änderung

| Nr.   | Bezeichnung   |
|-------|---|
| 01.1a | Begründung zum BP   |
| 01.2a | Umweltbericht<br>mit Erläuterungen Grünordnungsplan<br>mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung<br>und Anlagen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</li><li>- Maßnahmenblatt M1 bis M3 (<b>Anpassung an 2. Änderung</b>)</li><li>- Maßnahmenblatt A1 – externe Maßnahme Dorfteich Laasow</li><li>- Maßnahmenblatt A2 – externe Maßnahme Teich an der „Brandtemühle</li><li>- Maßnahmenblatt A3 – externe Pflanzmaßnahmen Bäume</li></ul> <b>(A1, A2 und A3.1 – A3.6 nur redaktionelle Aktualisierung 2. Änderung)</b> |
| 01.3a | Tabelle Flächenbilanz   |
| 02.2a | Baukonzept – Gestaltungsplan/ Masterplan  |
| 02.3a | Baukonzept – Datenblätter Mobilheime  |
| 03.4a | Liste der Anlagen LMBV - Koordinaten  |
| 05a   | Plandokument BP, bestehend aus<br><br>Blatt 01 <ul style="list-style-type: none"><li>- Teil A - Planzeichnung mit Legende</li><li>- Übersichtsplan und Darstellung Geltungsbereich mit Koordinaten</li></ul><br>Blatt 02 <ul style="list-style-type: none"><li>- Teil B - Textliche Festsetzungen</li><li>- Hinweise ohne Festsetzungscharakter</li><li>- Plan externe Ausgleichsmaßnahmen mit Flurstücksangaben</li><li>- Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke</li></ul>  |

**Inhaltsverzeichnis**

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>1.</b>    | <b>Ziele, Vorgaben und Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1.1</b>   | <b>Planungsanlass und Planungsziele .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>1.2</b>   | <b>Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben .....</b>         | <b>6</b>  |
| <b>1.2.1</b> | <b>Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>1.2.2</b> | <b>UVP/ UP .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>1.2.3</b> | <b>Raumordnung und Regionalplanung.....</b>                                    | <b>11</b> |
| <b>1.2.4</b> | <b>Weitere rechtliche Vorgaben.....</b>  | <b>12</b> |
| 1.2.4.1      | Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....  | 12        |
| 1.2.4.2      | Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB .....                                  | 12        |
| 1.2.4.3      | Artenschutz .....  | 13        |
| 1.2.4.4      | Schutzgebiete/ Biotopschutz.....   | 14        |
| 1.2.4.5      | Gehölzschutz.....  | 15        |
| 1.2.4.6      | Wald .....   | 15        |
| 1.2.4.7      | Gewässerschutz.....  | 15        |
| 1.2.4.8      | Bodenschutz.....   | 20        |
| 1.2.4.9      | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                                   | 20        |
| 1.2.4.10     | Immissionsschutz .....   | 20        |
| 1.2.4.11     | Klimaschutz .....  | 22        |
| 1.2.4.12     | Rechtsgrundlagen .....   | 23        |
| <b>1.2.5</b> | <b>Besondere Belange.....</b>  | <b>23</b> |
| 1.2.5.1      | Denkmalpflegerische Belange .....  | 23        |
| 1.2.5.2      | Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen .....                               | 23        |
| 1.2.5.3      | Brandschutz .....  | 23        |
| 1.2.5.4      | Kampfmittel/ Fundmunition .....  | 24        |
| 1.2.5.5      | Bergrecht/ Bergbaufolge .....  | 24        |
| 1.2.5.6      | Sonstige Belange .....   | 27        |
| <b>2.</b>    | <b>Vorhaben und Bebauungsplan incl. 1. und 2. Änderung .....</b>               | <b>28</b> |
| <b>2.1</b>   | <b>Plangebiet/ Lage/ Historische Bezüge .....</b>                              | <b>28</b> |
| <b>2.2</b>   | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>2.2.1</b> | <b>Städtebauliches Konzept - Grundlagen .....</b>                              | <b>28</b> |
| <b>2.2.2</b> | <b>Städtebauliches Konzept - Umsetzung.....</b>                                | <b>29</b> |
| <b>2.3</b>   | <b>Erschließung.....</b>   | <b>29</b> |
| <b>2.3.1</b> | <b>Überörtliche Äußere Verkehrserschließung.....</b>                           | <b>30</b> |
| <b>2.3.2</b> | <b>Öffentliche Äußere Verkehrserschließung .....</b>                           | <b>30</b> |
| <b>2.3.3</b> | <b>Öffentliche Innere Verkehrserschließung.....</b>                            | <b>30</b> |
| <b>2.3.4</b> | <b>Ruhender Verkehr .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>2.3.5</b> | <b>Stadttechnische Erschließung.....</b>                                       | <b>35</b> |
| 2.3.5.1      | Niederschlagswasserableitung .....   | 35        |
| 2.3.5.2      | Schmutzwasserbehandlung .....  | 35        |
| 2.3.5.3      | Löschwasserbereitstellung.....   | 36        |
| 2.3.5.4      | Trinkwasserversorgung.....   | 36        |
| 2.3.5.5      | Elektroenergieversorgung .....   | 36        |
| 2.3.5.6      | Kommunikationsnetze (Telefon, DSL) .....                                       | 36        |
| 2.3.5.7      | Wärmeversorgung.....   | 36        |
| 2.3.5.8      | Abfallentsorgung .....   | 37        |
| 2.3.5.9      | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....                                  | 37        |
| <b>2.3.6</b> | <b>Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter .....</b> | <b>37</b> |
| <b>2.4</b>   | <b>Bebauung und Nutzung.....</b>   | <b>40</b> |
| <b>2.4.1</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>  | <b>40</b> |
| <b>2.4.2</b> | <b>Begründung Planzeichnung .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>2.4.3</b> | <b>Begründung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>                          | <b>41</b> |
| <b>3.</b>    | <b>Grünordnerische Festsetzungen - Erläuterungen .....</b>                     | <b>49</b> |
| <b>4.</b>    | <b>Umweltbelange – Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht .....</b>             | <b>53</b> |
| <b>5.</b>    | <b>Umweltbericht.....</b>  | <b>54</b> |

## **1. Ziele, Vorgaben und Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadt Vetschau/ Spreewald hat auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2007 und mit Satzungsbeschluss vom 25.10.2012 sowie Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 17.11.2012 den

#### **Bebauungsplan Nr. 01/ 2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Laasow**

aufgestellt.

**Der Bebauungsplan in dieser Fassung (in Kraft getreten am 17.11.2012) gilt hinsichtlich der folgenden Änderungen als URPLAN.**

Die Stadt Vetschau/ Spreewald hat auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2016 und mit Satzungsbeschluss vom 18.05.2017 sowie Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 14.06.2017 die

#### **1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01/ 2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Laasow**

aufgestellt.

Der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung wurde aufgestellt zur Flächenbereitstellung für zukünftige Vorhabenträger/ Investoren im beplanten Geltungsbereich zur zukünftigen Entwicklung des touristischen Standortes.

Mittlerweile konnten Investoren/ Bauherren durch die Stadt akquiriert und vertraglich gebunden werden. Zur Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die konkreten Bauvorhaben ist es erforderlich, die Festsetzungen in Teilen zu ändern.

Für das Sondergebiet SO 1-1 ist dies inhaltlich im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan bereits rechtswirksam erfolgt.

**Für die weiteren notwendigen Änderungen war die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich:**

- Verzicht auf die Planstraße E als Uferpromenade, Änderung zur Grünfläche
- Erhalt der ehemaligen Anbindungen der Planstraße E an die Planstraße F als Zufahrten E1 und E2 zu den Steganlagen in SO 2
- Umverlegung des Radweges westlich des SO 5-3 in Richtung Planstraße A
- Reduzierung der Planstraße G (Länge)
- Neuordnung der Stellplatzanlagen (Zuordnung, Verbindung mit TA- Flächen)
- Neuordnung der TA- Flächen (Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen) gemäß Erschließungsplanung
  
- SO 1-1: Änderung der Trennungslinie zu SO 1-3
- SO 2: Nutzungsergänzung (eine Steganlage mit schwimmenden Häusern, eine Steganlage nur mit Bootsanlegeplätzen und als Seebrücke mit Aussichtsplattform)
- SO 2: Änderung des bebaubaren Bereiches für schwimmende Häuser von Mindest- und Maximalabstand zur Uferlinie zu einem konkreten Baufenster
- SO 4: Verzicht auf alle seeseitig der Uferlinie geplanten baulichen Anlagen, Zuordnung der Strand- und Wasserflächen zu SO 3 (Erweiterung Badestrand)
- SO 5: Erhöhung der zulässigen Anzahl der Ferienhäuser/ Wohneinheiten in SO 5-3 und SO 5-4 durch Änderung des Flächenschlüssels, jedoch Beibehaltung GRZ, Verzicht auf Überschreitungsmöglichkeit § 19 (4) Satz 3 BauNVO.
- SO 6-1: Reduzierung der Zimmeranzahl.
- SO 6-2: Nutzungsergänzung Beherbergung in geringem Umfang

Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald in ihrer Sitzung am 18.05.2017 die Einleitung des Verfahrens zur

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/ 2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Laasow**

beschlossen.

Planungsziele sind

- Planungsrechtliche Sicherung für die Zulässigkeit der oben genannten Planänderungen
- Anpassung der Festsetzungen zur geordneten, städtebaulich und landschaftlich verträglichen Einbindung des Standortes sowie Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung
- Änderungen zur Sicherung der Flächen für die Herstellung der notwendigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzanlagen sowie der Flächen für technische Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anpassung der Maßnahmen zu Erhalt, Schutz, Umgestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

### **Geltungsbereich**

**Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte als Regel- Bebauungsplanverfahren (Änderung von Teil A – Planzeichnung und Teil B – textlichen Festsetzungen).**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung entsprach zu Beginn des Änderungsverfahrens dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes (URPLAN).

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wird der Geltungsbereich unter Herausnahme der bisher im Geltungsbereich liegenden Teile der Flurstücke 30 und 31 und 32 reduziert.

Der geänderte Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 40 und 41 im Süden,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 40 (Wasserflächen) im Südosten,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 40, 41 und 45 im Osten,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 45 im Nordosten,
- die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 44 und die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 43 im Norden,
- die östliche Flurstücksgrenze und die festgesetzten Teilungslinien innerhalb des Flurstückes 27 sowie die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 27 und 762 im Nordwesten,
- die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 762 und 29, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 42, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 35, die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 666 und 763 sowie die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 666 (L 524) im Westen und
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 666 im Süden.

Zum Geltungsbereich (**172.425 m<sup>2</sup> = 17,24 ha**) gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Laasow, Flur 2:

- FS 666, 763 und 27 teilweise
- FS 762 und 29 vollständig
- FS 35, 36, 37 und 42 vollständig
- FS 40, 41, 43, 44 und 45 teilweise.

### **Planverfahren/ Planungsinstrument**

**Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Regel- Verfahren gemäß aktuell geltender Fassung des BauGB.**

- 18.05.2017 Aufstellungsbeschluss SVV Einleitung Verfahren zur 2. Änderung
- 14.06.2017 Bekanntmachung Änderungsverfahren
- 02.07.2017 Vorentwurf Juli 2017
- 12.07.2017 Bekanntmachung Offenlage nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- 18.07.2017 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- 20.07.2017 Beginn Offenlage
- 08.08.2017 Bürgerinformationsveranstaltung in Laasow
- 21.08.2017 Ende Offenlage
- 24.08.2017 Liste der Stellungnahmen
- 09.10.2017 Entwurf Oktober 2017
- 04.12.2017 Änderungsbeschluss SVV zum Geltungsbereich
- 04.12.2017 Entwurfs- und Offenlagebeschluss SVV
- 15.12.2017 Bekanntmachung Änderung Geltungsbereich
- 15.12.2017 Bekanntmachung Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- 03.01.2018 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 04.01.2018 Beginn Offenlage
- 05.02.2018 Ende Offenlage
- 19.02.2018 Liste der Stellungnahmen
- Unter Ergänzung des Bekanntmachungstextes um Plan und Angaben zu den externen Ausgleichsmaßnahmen wurde die Bekanntmachung Offenlage § 3 (2) BauGB wiederholt.
- 14.03.2018 Bekanntmachung Offenlage nach § 3 (2) BauGB
- 22.03.2018 Beginn Offenlage
- 23.04.2018 Ende Offenlage
- 25.04.2018 Liste der Stellungnahmen
- 02.05.2018 Erstellung der Abwägungsunterlage zum Beteiligungsverfahren
- 31.05.2018 Erstellung der Satzungsfassung zum Satzungsbeschluss

Weiteres Verfahren (geplant)

- September 2018 – Abwägungsbeschluss SVV
- September 2018 – Satzungsbeschluss SVV
- Oktober 2018 – Mitteilung Abwägungsergebnis
- Oktober 2018 – Ausfertigung
- Oktober 2018 – Bekanntmachung Satzungsbeschluss

## 1.2 Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
- Rechtswirksamer FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald

### 1.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan:

Das Vorhaben zur 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin der Darstellung im FNP als Sondergebiet „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“.

**Somit gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes als gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.**

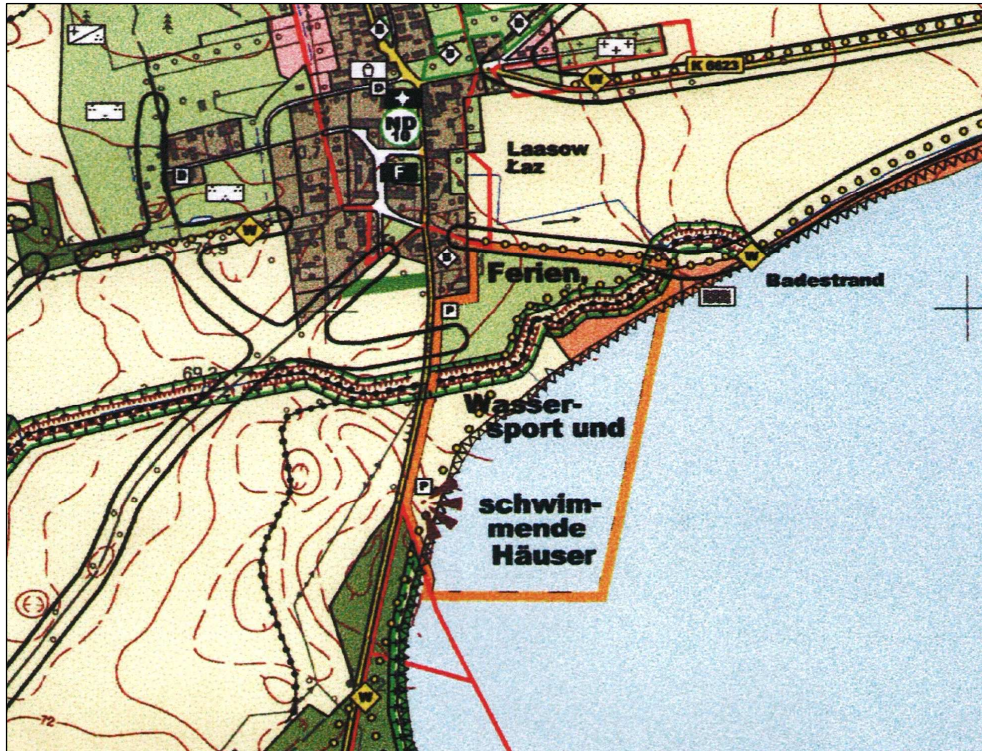


Abb.:  
Ausschnitt aus dem  
rechtswirksamen  
FNP

### Landschaftsplan

Die zu überplanende Fläche ist im Landschaftsplan (LP) zum FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald als Sondergebiet „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ mit hohem Grünanteil dargestellt.

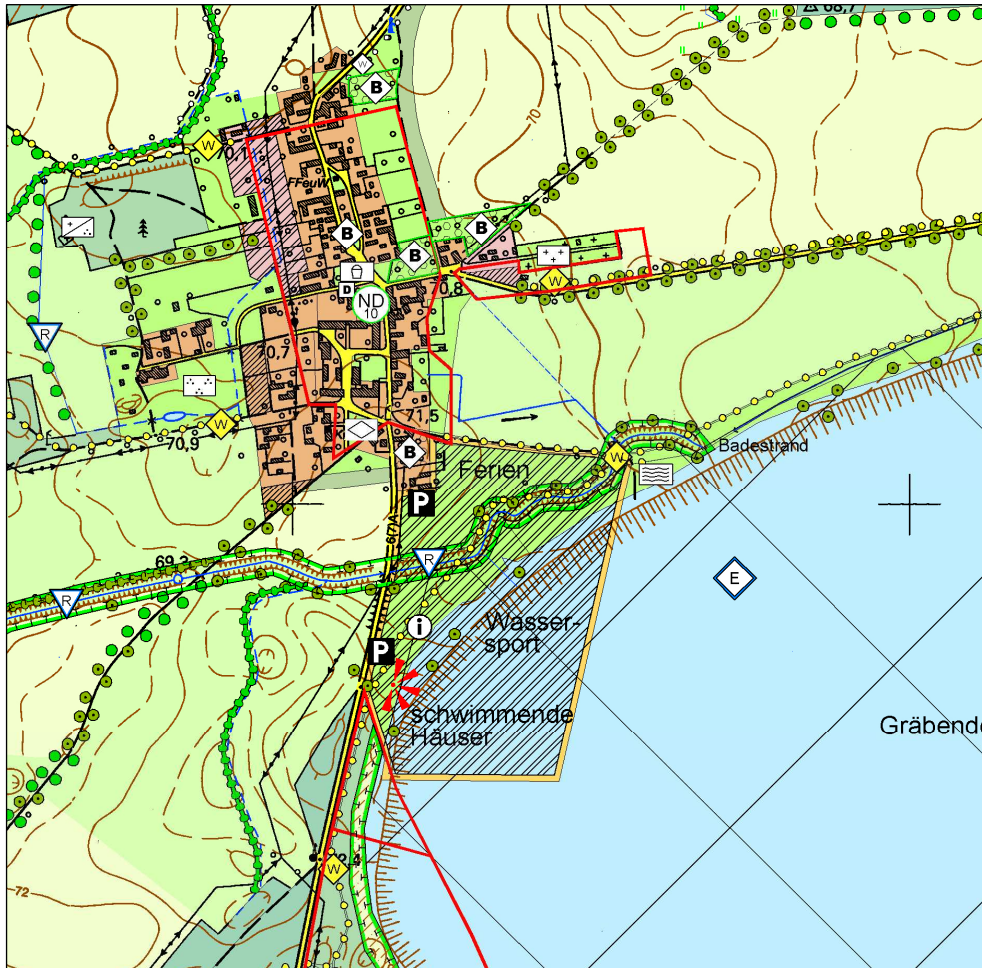


Abb.:  
Ausschnitt aus dem  
LP

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes.

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen sind:

- Aufwertung der Landschaft
- Landschaftsgliederung,
- landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in die Landschaft
- umweltverträgliche Bebauung, insbesondere unter Beachtung des Boden-, Gewässer- und Gehölzschutzes
- Renaturierung des Fließgewässers
- Sanierung und Nachnutzung der Bergbaufolgelandschaft

### 1.2.2 UVP/ UP

Entsprechend §1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Umweltverträglichkeit für Vorhaben nach Anlage 1 UVPG und für Pläne nach §§ 35 bis 37 BauGB abzu prüfen

Gegenstand der Planung ist die **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB für den Geltungsbereich. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (des Umweltberichtes) werden während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden/ Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgefragt. Der **Umweltbericht** ist gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Parallel zum Umweltbericht erfolgt eine Überarbeitung des **Grünordnungsplanes** mit Eingriffs- und Ausgleichsplan gegenüber des URPLANES.

#### Prüfungspflicht:

Bereits in der Phase der Bauleitplanung ist festzustellen, ob nach den §§ 5, 9 UVPG für das Vorhaben **zusätzlich zur Plan-UVP (Strategische Umweltprüfung) auch eine Verpflichtung zur Durchführung einer Einzel-UVP nach UVPG in der Vorhabenphase** besteht.

Das UVP-Gesetz unterscheidet hier zwischen Vorhaben, die in der Vorhabenphase auf Grund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind oder die auf Grund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls UVP-pflichtig sein können.

#### Prüfung der UVP- Pflicht nach Kriterien der Anlage 1 zum UVPG

Ergänzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes durch die 1. Änderung und die 2. Änderung wurden gesondert gekennzeichnet = **FETT**.

#### Punkt 18.1 Feriendorf/ Fremdenbeherbergung

|   |  |                       |                   |                   |
|---|--|-----------------------|-------------------|-------------------|
| ▪ | <b>SO 1 – schwimmende Häuser</b>             | <b>4 WE</b>           | <b>4 Betten</b>   | <b>16 Betten</b>  |
|   | SO 2 – schwimmende Häuser                    | 16 WE                 | 4 Betten          | 64 Betten         |
| ▪ | <b>SO 5 – FH, Mobilheime</b>                 | <b>56 WE</b>          | <b>4-7 Betten</b> | <b>262 Betten</b> |
|   | BP 2012                                      | 31 WE                 | 2-4 Betten        | 113 Betten        |
| ▪ | <b>SO 6 – Hotel/ Pension</b>                 | <b>34 Zimmer</b>      | <b>2 Betten</b>   | <b>68 Betten</b>  |
|   | BP 2012                                      | 40 Zimmer             | 1-2 Betten        | 80 Betten         |
| ▪ | <b>SO 6 – FH, Mobilheime zum Wassersport</b> | <b>4 WE</b>           | <b>4 Betten</b>   | <b>16 Betten</b>  |
| ▪ | Summe BP 2012                                | 87 WE/ Zimmer         |                   | 257 Betten        |
| ▪ | <b>Summe incl. 2. Änderung</b>               | <b>114 WE/ Zimmer</b> |                   | <b>426 Betten</b> |

Die Gesamtbettenzahl von 426 Betten stellt das PIK dar.

Auszugehen ist von einer Auslastung der Bettenzahl – Saison - mit 75% = 320 Betten.

Auszugehen ist von einer Auslastung der Bettenzahl – jährlich – mit 50% = 213 Betten

|   |  |                     |                                 |
|---|--|---------------------|---------------------------------|
| ▪ | Punkt 18.1.2                                   | 80 – 199 WE/ Zimmer | 114 WE/ Zimmer                  |
| ▪ | allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls          |                     |                                 |
| ▪ | Lage im Kriterium für Vorprüfung im Einzelfall |                     |                                 |
| ▪ | Punkt 18.1.2                                   | 100 – 299 Betten    | PIK – 426 Betten                |
|   |  |                     | Saisondurchschnitt – 320 Betten |
|   |  |                     | Jahresdurchschnitt – 213 Betten |



- **UVP- Pflicht**
- Lage bei Ansatz der Anzahl gebaute Betten und bei Ansatz der saisonalen Auslastung im UVP-pflichtigen Bereich, bei Ansatz der jährlichen Auslastung im Bereich der Vorprüfung im Einzelfall.

**Wichtiger Hinweis:** Der Auslastungsgrad kann nicht dadurch erhöht werden, dass die Gesamtanzahl des Bettenangebotes reduziert wird (Reduzierung um 25% Betten = Auslastung 100%). Es entspricht touristischer, organisatorischer, betriebswirtschaftlicher und finanztechnischer Praxis, dass der Auslastungswert für Beherbergungsobjekte im angegebenen Bereich liegt. Z.B. wird bei Ganzjahresnutzung die Bettenzahl in den Ferienmonaten fast voll ausgelastet, im Winter jedoch ist mit starkem Rückgang der Auslastung zu rechnen. Auch das Wetter ist bei einem auf Natur, Wassersport und Baden bezogenen Objekt zu berücksichtigen.

**Punkt 18.2 Campingplatz (befristete Nutzung)**

- in SO 5-3            25 Caravanstellplätze befristet
- in SO 5-4            12 Caravanstellplätze befristet
- in SO 6-1            16 Caravanstellplätze befristet
- in SO 7              10 Caravanstellplätze ständig.

- Summe 63 Stellplätze
- Punkt 18.2.2            50 – 199 Standplätze 63 Standplätze
- allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
- Lage im Kriterium für Vorprüfung im Einzelfall

**Punkt 18.7 Allgemeine Städtebauvorhaben**

- Zulässige GR gemäß § 19 (2) BauNVO siehe Spalte 8 Flächenbilanz (Erläuterung zur Flächenbilanz, Spalte 8, siehe Punkt 2.4.1)
- **Zulässige GR incl. 1. + 2. Änderung** **24.768 m<sup>2</sup>**
- Summe > 20.000 m<sup>2</sup>
  
- Punkt 18.7.2            20.000 bis 99.999 m<sup>2</sup> 24.728 m<sup>2</sup>
- **zulässige Grundfläche gegenüber URPLAN reduziert!**
- allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
- Lage im Kriterium für Vorprüfung im Einzelfall

**Bewertung und Entscheidung über die UVP- Pflicht**

Die abschließende Beurteilung der Notwendigkeit erfolgt unter Beachtung der vorstehenden Kriterien nach UVPG und weiterer Belange.

Gemäß Stellungnahme des LfU ist eine erhebliche Veränderung der immissionsrelevanten Vorhabenwirkungen nicht automatisch zu erwarten. Aufgrund der Größenordnung des Gesamtvorhabens und der räumlichen Verteilung der einzelnen Sondergebiete einschließlich zugehöriger Verkehrserschließung wird von einer ausreichenden Splittung des Publikums- und Nutzerpotenzials ausgegangen. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind demnach nicht erforderlich. Insofern wird auch eine gesonderte Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur 2. Änderung nicht eingefordert.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass nur das Kriterium Bettenzahl aus Punkt 18.1 den Schwellenwert zur UVP-Pflicht überschreitet.

**Die UVP ist durchzuführen und wird als Teil des Umweltberichtes dokumentiert.**

**§ 50 UVPG vom 08.09.2017**

*„(1) Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 (UVPG) sowie nach den §§ 3 bis 13 (UVPG) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.“*

Gemäß § 50 (1) UVPG erfolgt bei Aufstellung eines Bauleitplanes die UVP einschließlich der Vorprüfung im Einzelfall im Rahmen der (Strategischen) Umweltprüfung des Bauleitplanes.

**Die Umweltprüfung zum BP (siehe gesonderte Unterlage Umweltbericht) wurde unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen und unter Behandlung der Verträglichkeitsbelange insbesondere aus Kriterium 18.1 (Schutzgüter Mensch und Gesundheit) erarbeitet.**

Das Vorhaben ist Bestandteil der Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft (ausgehend vom Sanierungsplan 1994) und ist im rechtsverbindlichen FNP (2006) als Sonderbaufläche dargestellt. Daher ist die allgemeine Zulässigkeit und Einbindung des Vorhabens in eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Die planerische Entscheidung zur Realisierung des Vorhabens ist vor Entstehung des mittlerweile auf Sukzession der Flächen beruhenden Status Quo erfolgt. Der Zeitraum der weitestgehend nutzungsreifen und sukzessiven, ungesteuerten Entwicklung der betroffenen Flächen ist als Übergangsphase zu sehen zwischen der Verfügbarkeit der Flächen (als Teil einer sehr großen Bergbaufolgelandschaft) und der tatsächlich möglichen Umsetzung des gesamten Planvorhabens mit ausreichender Standsicherheit der Böden und Entlassung aus dem Bergrecht. Diese Phase wird mit Aufstellung des BP abgelöst durch die gezielte nachhaltige und naturverträgliche Entwicklung entsprechend der bereits seit 1994 formulierten Ziele.

Das Vorhaben, durch den Initialstandort IBA- Steg/ Tauchschule und den Seerundweg bereits in der Umsetzung begriffen, steht im Einklang mit den regionalen und landesplanerischen Entwicklungszielen und ist bedeutend für die Prägung und potenzialorientierte Nutzung und Gestaltung der Kulturlandschaft am Standort.

Die Umsetzung des Vorhabens steht im Einklang mit der geordneten Entwicklung von Natur und Bergbaufolgelandschaft. Alle durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert. Unzulässige Eingriffe sind nicht zu erwarten.

#### **Die UVP- Pflicht beruht auf Kriterium 18.1 – Bettenzahl.**

Für den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan (Urplan 2012) wurde eine Bettenzahl von 257 Betten ermittelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (incl. der ebenfalls rechtswirksamen 1. Änderung 2017) ermittelt 426 Betten. Hierzu ist anzumerken, dass dies den maximalen Stand nach derzeitiger Plankonzeption (Masterplan) darstellt. Im Zuge der konkreten und verbindlichen Objektplanung ist eine Reduzierung in Abhängigkeit von örtlichen Bedingungen und Möglichkeiten sowie insbesondere der stufenweisen Umsetzung des Gesamtvorhabens möglich (z.B. Änderung Bettenzahl je WE, Anzahl WE).

|                     | Urplan 2012       | 1. + 2.Änderung 2017 |                   |
|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| SO 1-1 (1.Änderung) | 0 Betten          | + 16                 | 16 Betten         |
| SO 2                | 64 Betten         | + 0                  | 64 Betten         |
| SO 5                | 113 Betten        | + 149                | 262 Betten        |
| SO 6-1              | 80 Betten         | - 12                 | 68 Betten         |
| SO 6-2              | 0 Betten          | + 16                 | 16 Betten         |
| <b>Gesamt</b>       | <b>257 Betten</b> | <b>+ 169</b>         | <b>426 Betten</b> |

In nachfolgender Tabelle wird die erhöhte Betroffenheit der Schutzgüter über die allgemeinen Auswirkungen des Vorhabens hinaus durch die Erhöhung der Bettenzahl dargestellt:

| Schutzgut             | Betroffenheit                          |
|-----------------------|--|
| SPA- Gebiet           | Keine                                  |
| Artenschutz           | Keine                                  |
| Biotopschutz          | Keine                                  |
| Gehölzschutz          | Keine                                  |
| Wald                  | Keine                                  |
| Gewässerschutz        | Keine                                  |
| Bodenschutz           | Keine                                  |
| Landschaftsbild       | Keine                                  |
| Mensch und Gesundheit | Teilbereich Immissionsschutz betroffen |
| Immissionsschutz      | Teilbereich Lärmschutz betroffen       |
| Klimaschutz           | Keine                                  |

Zu prüfen ist im Rahmen der UVP vorrangig, ob die Belange des Immissionsschutzes (hier: Lärm) trotz der erhöhten Bettenzahl hinreichend berücksichtigt und gesichert sind.  
Zur Behandlung des Immissionsschutzes wird auf Punkt 1.2.4.10 der Planbegründung verwiesen.

### 1.2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Die 2. Änderung des BP ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Planungsabsicht wurde bei der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL4** angezeigt.

Die Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgte im weiteren Verfahren.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald** wurde gem. § 4 BauGB beteiligt.

In der Stellungnahme der Landesplanung vom 14.08.2017 wurde angeregt, die aktuelle Planung (BP incl. 1. + 2. Änderung) dahingehend zu prüfen, ob die Übereinstimmung mit der Studie zur Integrierten Touristischen Entwicklung des Lausitzer Seenlandes (ITLS, September 2008) weiterhin gegeben ist.

**Gemäß ITLS wurde für den Gräbendorfer See als Leitbild die wasserbezogene Naherholung herausgearbeitet.**

Dieses Leitbild betrachtet die Gesamtnutzung des Sees für den Standort Laasow gemeinsam mit den Standorten Reddern und Casel. Eine Gesamtbetrachtung aller drei Standorte kann jedoch im hier vorliegenden BP nicht geleistet werden, sondern nur für den Standort Laasow erfolgen.

Der Bezug des Plangebietes zur wasserbezogenen Naherholung ist unverkennbar vorhanden mit

- SO 1 – Wassersportnutzungen, öffentlich zugängliche Steganlage und öffentlicher Badestrand
- SO 2 – Wassersportnutzungen sowie öffentlich zugängliche Steganlage mit Seebrückenfunktion/ Aussichtsplattform
- SO 3 – öffentlicher Badestrand
- SO 6 – Wassersportnutzungen
- Zulässigkeit von Gastronomie
- Komplette öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereiches
- Einbindung des öffentlichen Seerundweges und des Radwanderweges in das Plangebiet

Mit der Funktion Naherholung allein kann der Standort Laasow nicht entwickelt werden. Dies war mit dem Nutzungsspektrum Naherholung und der Ergänzung durch reduzierte Beherbergungsfunktionen letztendlich auch Bestandteil des URPLANES 2012.

Vom Beginn der Aufstellung des URPLANES für den Standort Laasow in 2007 an bis 2015 wurde allerdings vergeblich versucht, Investoren zu finden und den Standort im Rahmen der festgesetzten Nutzungseinschränkungen zu entwickeln.

Auch nach aussichtsreichen Verhandlungen scheiterte die Entwicklung des Standortes wiederholt an der per Festsetzung „verordneten“ Begrenzung des Entwicklungspotenzials, vor allem hinsichtlich der Beherbergungsfunktion (Anzahl Ferienhäuser/ Betten).

Erst die Entscheidung des Plangebers, im Zuge einer 1. + 2. Änderung des BP die Beherbergungskapazitäten zu erhöhen, bildete die Grundlage für die derzeit erfolgreiche Entwicklung des gesamten Plangebietes. Dabei wurde die Bettenzahl von 257 (URPLAN 2012) um 16 Betten (1. Änderung) und um weitere 153 Betten (2. Änderung) auf 426 Betten erhöht.

Hintergrund der Erhöhung der Kapazitäten ist vorrangig die Sicherung der Entwicklung des Standortes Laasow als einziges touristisches Großvorhaben der Stadt Vetschau/ Spreewald mit Bereitstellung von Übernachtungskapazitäten für Langzeittouristen mit der Orientierung Spreewald, Seenland und lokaler Orientierung auf Vetschau und Ortsteile, für die Nachfrage besteht.

Dies als einzige Möglichkeit der Stadt Vetschau/ Spreewald zur Teilhabe an der touristischen Entwicklung der Region im Vergleich zu anderen Kommunen wie Lübben/ Lübbenau/ Burg (direkte Lage im Spreewald), Calau/ Altdöbern (Zugehörigkeit zum Seenland) und Cottbus (Zugehörigkeit zum Seenland, zukünftiger Ostsee).

Grundlage der Entscheidung ist auch das Ziel der noch stärkeren Entwicklung des Tourismus unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus dem Strukturwandel 1 seit 1990 und in Vorbereitung auf den anstehenden Strukturwandel 2 (Kohleausstieg).

Ausschlaggebend war dahingehend die notwendige Sicherung der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der Vorhaben auf der Grundlage von Privatinvestitionen, die gerade am Standort Laasow durch sehr hohe Investitionskosten geprägt ist (hohe Erschließungskosten, hohe Baukosten für schwimmende Architektur, sehr hohe Kosten durch Anforderungen aus Umwelt- und Naturschutz/ Kompensationen, sehr hohe Kosten durch Anforderungen aus dem Bergrecht und der Bergbaufolgenutzung, Standsicherheit).

Die gemäß Leitbild vorgegebene Nutzung/ Orientierung wird so ergänzt durch touristisch und wirtschaftlich notwendige Nutzungen, die erst die Entwicklung des Gesamtstandortes und damit den Vollzug des Leitbildes möglich und sinnvoll machen. In diesem Sinne kann trotz gewisser Abweichungen eine Übereinstimmung mit dem Leitbild ITLS festgestellt werden.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die genannte Orientierung auch auf Übernachtungsgäste mit Bezug zu Spreewald, Seenland und weitere externe touristische Ziele die Verträglichkeit des Standortes für den Gräbendorfer See gesichert wird, da die intensive Nutzung des Sees nur durch einen Teil der Standortgäste erfolgt.

#### **1.2.4 Weitere rechtliche Vorgaben**

##### **1.2.4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das Plangebiet umfasst Flächen der Bergbaufolgelandschaft, diese unterliegen zum größten Teil der Nutzungsauffassung. Im Zuge der natürlichen Sukzession und durch Ausgleichsmaßnahmen gewinnt das Plangebiet auch für den Naturschutz und der Landespflege an Bedeutung.

##### **1.2.4.2 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB**

Südöstlich des Plangebietes (Entfernung ca. 2.200 m) befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA- Gebiet/ Special Protection Area) „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ (SPA- Nr. 7031, Natura- 2000 Gebiet Nr. DE 4450-421). Das SPA- Gebiet erstreckt sich am Ostufer des Gräbendorfer Sees und schließt Inseln, Buchten und angrenzende Wasserflächen ein.

Im Rahmen der Vorprüfung zum URPLAN wurde untersucht, ob insbesondere die Gewässerbenutzungen nach Art und Ausmaß und die damit verbundenen Frequentierungen der dem Schutzstatus unterliegenden Insel eine Verträglichkeitsprüfung nach § 26 d bzw. Ausnahmezulassungen erforderlich machen.

Direkte Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen durch die Gewässernutzung sind insbesondere im Zusammenhang mit den anderen am Gräbendorfer See entstehenden touristischen Vorhaben insgesamt zu bewerten.

**Nach § 34 BNatSchG erfolgte die SPA-Verträglichkeitsprüfung für den Laasower Standort am Gräbendorfer See zum URPLAN. Die Prüfungsergebnisse gelten fort.**

Auszug SPA- Verträglichkeitsprüfung Dr. Möckel (siehe Anlage zum BP)

Das Teilareal des Gräbendorfer Sees mit seinen Inseln besitzt durch das Vorkommen mehrerer Zielarten der VS-RL eine hohe Wertigkeit für den Vogelschutz. Daher war eine detaillierte Prüfung der Erheblichkeit möglicher Wirkungen auf das Schutzgebiet erforderlich. Nach Darstellung der wertgebenden Vogelfauna in diesem Teil des SPA- Gebietes lässt sich festhalten, dass von den geplanten Ferienobjekten ausgehende Störungen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des SPA- Gebietes entfalten könnten.

Da sich das Vorhaben am Laasower Ufer (17,32 ha) mit 2.000 – 2.200 m Entfernung in ausreichendem Abstand vom Schutzgebiet befindet, gibt es keine bau- und anlagenbedingten Wirkungen bis in das Schutzgebiet hinein.

**Wenn die auf dem Plandokument URPLAN zusammengestellten Maßnahmen zur Minimierung möglicher negativer Wirkungen in das Schutzgebiet hinein Beachtung finden, können für die hier zu bewertenden Vorhaben bei Laasow, Gräbendorf und Casel erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA- Gebietes „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ ausgeschlossen werden.**

Aus der 2. Änderung des BP ergeben sich gegenüber dem URPLAN keine signifikanten Änderungen hinsichtlich der Verträglichkeit für das SPA-Gebiet. Es kommen, insbesondere im Bereich der Gewässernutzungen (Schwimmende Häuser, Steganlagen, Bootsanlegeplätze, Badestellen, Tauchsportbereiche) keine neuen Nutzungen hinzu.

Die Nutzungsquantitäten verändern sich teilweise. So wird die im URPLAN bisher nicht quantifizierte Anzahl an Bootsanlegeplätzen konkretisiert und ein gesonderter Steg für Bootsanlegeplätze zugelassen. Dafür entfällt die seeseitige Bebauung mit Steganlage, schwimmenden Häusern und Bootsanlegeplätzen in SO 4 komplett.

Insgesamt ist festzustellen, dass gegenüber der Verträglichkeitsprüfung zum URPLAN keine zusätzlichen, geänderten oder quantitativ verstärkten Maßnahmen für die 2. Änderung des BP erforderlich werden.

**Die für den rechtswirksamen Bebauungsplan vorliegende Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG bleibt inhaltlich zutreffend und auch für die 2. Änderung des BP gültig.**

**Hinweis:** Die Aufnahme der in der SPA- Verträglichkeitsprüfung festgelegten Maßnahmen als Festsetzung in den BP ist nicht durch § 9 BauGB autorisiert und erfolgt daher als Hinweis auf dem Plandokument bzw. durch Aufnahme in die Planbegründung.

Die rechtsverbindliche Durchsetzung der Maßnahmen ist Gegenstand kommunaler bzw. öffentlich-rechtlicher Regelungen sowie ordnungsbehördlicher, bauordnungsrechtlicher, wasserrechtlicher und/oder naturschutzrechtlicher Entscheidungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren außerhalb des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die Artenschutzmaßnahmen Punkt 1.2.4.3.

Die zur Sicherung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des SPA-Gebietes erforderlichen gemeindeübergreifenden Maßnahmen wurden im URPLAN ermittelt und festgelegt.

Nur bei Umsetzung und Beachtung der ermittelten Schutzvorkehrungen können Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes ausgeschlossen und somit dem Verschlechterungsverbot gemäß § 33 BNatSchG Rechnung getragen werden.

Die Umsetzung und rechtliche Sicherung der Schutzmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die für die Sicherung der SPA- Verträglichkeit notwendigen gemeindeübergreifenden Maßnahmen (Errichtung einer Bojenkette als Kennzeichnung der Sperrzone, Aufstellen von thematischen Infotafeln, Bereitstellung von Flyern in touristischen Objekten, Umsetzung von Nutzungseinschränkungen des Sees) sind nachhaltig zu sichern durch ein entsprechendes Vertragswerk.

Bis zur abschließenden rechtlichen Sicherung gilt das Erfordernis der Einzelfallprüfung (Erfordernis, die SPA-Verträglichkeit für jedes Einzelvorhaben gesondert zu prüfen, auch für die mit der Planänderung vorbereiteten Vorhaben, hier insbesondere solche, die Auswirkungen auf die Frequentierung der Wasserfläche erzeugen wie die Errichtung von Bootsstegen und der gewerbliche Verleih von Booten oder sonstigen Wasserfahrzeugen).

Die Durchführung und rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Öffentlich-Rechtlichen Vertrages zwischen den Anrainerkommunen (Stadt Vetschau/ Spreewald, Stadt Drebkau und Amt Altdöbern) sowie den Anrainer- Landkreisen (Oberspreewald- Lausitz und Spree- Neiße), abschließend unterzeichnet am 20.04.2018.

### 1.2.4.3 Artenschutz

**Hinweis:** Die Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde zum URPLAN durchgeführt.

Auf eine erneute Bestandserfassung der Plangebietsflächen (Artenschutz) wird in Übereinkunft mit der unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da keine signifikanten Änderungen gegenüber dem URPLAN vorliegen.

Die Grundlagen, Bewertungen und abgeleiteten Maßnahmen/ Festsetzungen zum Artenschutz gelten unverändert fort.

### Fazit (siehe Punkt 5.4 Fachbeitrag zum URPLAN)

Die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an und sind mit diesen räumlich-funktional verbunden. Nach deren Verwirklichung wird erwartet, dass sich die Eingriffe in die lokalen

Tierbestände vollumfänglich ausgleichen lassen bzw. dass durch die beschriebenen Maßnahmen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie des Lebensraumes der betroffenen geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang ununterbrochen gewährleistet ist. Somit liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vor. **Ausnahmen und Befreiungen sind nicht erforderlich.**

Die artenschutzrechtlichen Belange des SPA-Gebietes wurden bereits behandelt (siehe 1.2.4.2).

Zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wurden insbesondere der **Landkreis OSL** und das **LfU** im Planverfahren beteiligt.

#### 1.2.4.4 Schutzgebiete/ Biotopschutz

**Natur- und Landschaftsschutzgebiete** werden von der 2. Änderung nicht berührt.

Die vorhandenen Gräben sind zur Zeit nicht bzw. nur zeitweise Wasser führend. Sie erfüllen im Bestand nicht die Kriterien eines geschützten Biotops.

Die Vorwälder, aufgelassene Gras- und Ruderalfluren (Spontanvegetation auf Sekundärstandorten von Gräsern dominiert mit Gehölzaufwuchs 10 – 30%) mit den stellenweisen aufgelassenen flächigen Obstbaumbeständen sind in bestimmten Ausbildungen nach § 30 BNatSchG geschützt.

Die vorhandenen Gehölzsäume, Schilf-Landröhrichte entlang der Gräben unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz.

Der Gräbendorfer See mit dem vorgelagerten Röhrichtsaum unterliegt dem Schutz nach § 30 BNatSchG (§18 BbgNatSchAG). Hinsichtlich des Röhrichtsaumes ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes für die Nutzung Badestrand/ Tauchstrand und Steganlage/ schwimmendes Haus der Tauchschule (= SO 1 Bestand) seit der entsprechenden Genehmigung die notwendige Freihaltung eines 120 m breiten Uferabschnittes (60 m westlich und 60 m östlich der Steganlage) von Schilfaufwuchs erfolgte.

Hier (SO 1) erfolgt daher kein zusätzlicher Eingriff auf der Grundlage des BP in den Schilfsaum des Gräbendorfer Sees.

Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 ist eine Uferzone von 570 m vorhanden und in 500 m Länge davon mit Schilf bewachsen. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, sind hier Eingriffe in den Schilfsaum (Beseitigung und Freihalten) notwendig:

- Sondergebiet 2 mit 420 m Uferlinie  
392 m mit Schilfbewuchs (Bestand 2017 = rd. 7050 m<sup>2</sup>),  
4 x 200 m<sup>2</sup> Zugänge zu den Steganlagen/ Durchlässe zum Ufer → Schilfgürtel beseitigen/ freimachen/ Freihalten,  
Anteil wasserseitige Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung (Schilfgürtel) = 10251 m<sup>2</sup> abzügl. 800 m<sup>2</sup> für Steganlagen = 9451 m<sup>2</sup> Schilfgürtel bleibt erhalten/kann sich entwickeln
- Sondergebiet 3 mit 150 m Uferlinie  
108 m Schilfbewuchs (Bestand 2017 = rd. 1176 m<sup>2</sup>)  
108 m Schilf für Badestrand aus Sicherheitsgründen beseitigen/ freimachen/ Freihalten  
0 m = 0 m<sup>2</sup> Schilfgürtel bleibt erhalten  
(Erhaltungsfläche aus URPLAN entfällt)

Da die an den Geltungsbereich des BP angrenzenden Uferbereiche in südlicher und östlicher Richtung bereits ebenfalls mit Schilf flächendeckend bestanden sind, ist

- a) der Eingriff nicht erheblich (da nur ein kleiner Teil des gesamten Uferbereiches betroffen ist und der Schilfgürtel sich im Bereich der Erhaltungsflächen weiter ausdehnen kann)
- b) ein Ausgleich für den Eingriff am Gräbendorfer See selbst nicht sinnvoll
- c) ein externer Ausgleich (A1, A2 – s. unter 3.) vorzusehen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen sind unzulässig bzw. bedürfen gemäß § 67 BNatSchG (§ 29 BbgNatSchAG) einer naturschutzrechtlichen Ausnahme bzw. Befreiung durch die uNB.

**Die entsprechende Inaussichtstellung von Ausnahmen/ Befreiungen von Verboten des Biotopschutzes für die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen liegt mit Bescheid der uNB vom 12.03.2012 vor.**

Die entsprechenden Nebenbestimmungen zum Bescheid sind zu beachten (insbesondere: Minimierung der Eingriffe auf das notwendige Maß).

Auf eine erneute Bestandserfassung der Plangebietsflächen (Biotopkartierung) wird in Übereinkunft mit der unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da keine signifikanten Änderungen gegenüber dem URPLAN vorliegen.

Die Grundlagen, Bewertungen und abgeleiteten Maßnahmen/ Festsetzungen zum Biotopschutz gelten unverändert fort.

Eine Neubeantragung der Inaussichtstellung von Ausnahmen/ Befreiungen von den Verboten des Biotopschutzes ist nicht erforderlich.

#### **1.2.4.5 Gehölzschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölze, die gemäß der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchV LK OSL) einem Schutzstatus unterliegen. Dies betrifft auch Gehölze mit geringeren Stammumfängen, die als Ersatzpflanzungen oder als Maßnahmen auf Grund des Naturschutzgesetzes (z.B. Ersatzmaßnahmen LMBV) gepflanzt wurden.

Ein Teil der Gehölze wurde als Vorgriff auf spätere Eingriffe bereits entfernt (Freimachung Gelände). Dazu sind Ausgleichsfestsetzungen getroffen. Darüber hinausgehende Eingriffe in Gehölze werden eingriffsabhängig ausgeglichen.

Die noch vorhandenen Gehölzstrukturen werden vorrangig erhalten und in die Planung integriert. Soweit Inhalte der Planung den Verboten der GehölzSchVO LK OSL entgegenstehen (z.B. die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen einschließlich ihrer Wurzelbereiche), besteht zur Herstellung der Planungssicherheit das Erfordernis zur Prüfung der Inaussichtstellung von Ausnahmegenehmigungen nach § 6 der VO. Für die Entscheidung ist die uNB zuständig.

**Für die Eingriffe in Gehölze wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des FNP am 03.01.2006 eine entsprechende Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.**

Auf eine erneute Bestandserfassung der Plangebietsflächen (Gehölze) wird in Übereinkunft mit der unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da keine signifikanten Änderungen gegenüber dem URPLAN vorliegen.

Die Grundlagen, Bewertungen und abgeleiteten Maßnahmen/ Festsetzungen zum Gehölzschutz gelten unverändert fort.

Eine Neubeantragung der Inaussichtstellung von Ausnahmen/ Befreiungen von den Verboten des Gehölzschutzes ist nicht erforderlich.

Entfernte nicht nach der GehölzSchVO LK OSL geschützte Gehölze unterliegen der Eingriffsregelung. Die Entnahme von Bäumen und Gehölzen ist auf allen Flächen ausschließlich außerhalb der Vegetations-, Brut- und Nistzeiten, also außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September zulässig.

#### **1.2.4.6 Wald**

Die Fläche zwischen Tauchschule und L 524 ist Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes. Sie bleibt erhalten. Waldumwandlungen sind nicht erforderlich.

Zum Vorhaben wurde die **untere Forstbehörde** gem. § 4 BauGB beteiligt.

#### **1.2.4.7 Gewässerschutz**

Zum Vorhaben wurden der **Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“**, das **LfU** sowie **die untere Wasserbehörde** gem. § 4 BauGB beteiligt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung BP befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie in keinem Risikogebiet.

Gewässer > 1 ha noch unter Bergaufsicht (Gräbendorfer See) und Gewässer II. Ordnung (Graben L 014) sind betroffen.

## **Gewässer „Gräbendorfer See**

### Allgemeine Genehmigungs- und Anzeigepflicht

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen im und am Gewässer „Gräbendorfer See“ bedarf gemäß § 36 WHG i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Dies betrifft auch Brücken, Durchlässe und Verrohrungen im Grabenverlauf.

Wind-, Eis- und Wellenlasten sind bei wasserbaulichen Maßnahmen im/am See zu berücksichtigen.

Eine Verwendung von Erdwärme und/ oder von Heizöl zur Warmwasser- bzw. Wärmeversorgung von Einzelvorhaben unterliegt der Anzeigepflicht gegenüber der uWB.

Der Gräbendorfer See ist ein ehemaliges Tagebaurestloch und unterliegt noch der Bergaufsicht. Der Zielwasserstand liegt zwischen 67,00 und 67,50 m NHN.

Eine Einordnung des Gräbendorfer Sees als Gewässer I. Ordnung ist nicht vorgesehen.

### **Bauverbot an Gewässern**

Gemäß § 61 BNatSchG dürfen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

### **Geplante Anlagen im 20 m- Bereich (URPLAN):**

- SO 1-1 Steganlage, schwimmende Häuser, Beach- Bar, Nebengebäude usw. (Bestand)
- SO 1-2 Tauch- und Übungsriff
- SO 1-3 Tauchstelle/ Öffentlicher Badestrand
- SO 2 Steganlagen, schwimmende Häuser, Bootsanlageplätze, technische Anlagen
- SO 3 Öffentlicher Badestrand
- SO 4 Steganlage mit schwimmenden Häusern
- Planstraße E als Seepromenade
- Befestigte Flächen und Wege

### **Änderungen 20m- Bereich gegenüber URPLAN (1. + 2. Änderung):**

- SO 1-1 zusätzliche Beherbergungsfunktion mit 4 WE (1. Änderung BP, bereits rechtswirksam)  
zusätzliche Zulässigkeit von Bootsanlageplätzen  
geringfügige Vergrößerung des Baufensters „Beach-Bar“ um 18 m<sup>2</sup> (für eine Grillplatz-  
überdachung mit sporadischer Nutzung ergänzend zur „Beach-Bar“)
- SO 1-2 keine
- SO 1-3 keine
- SO 2 Änderung von 2 Steganlagen mit schwimmenden Häusern und Bootsanlageplätzen  
auf eine Steganlage mit schwimmenden Häusern und Bootsanlageplätzen und eine  
Steganlage nur für Bootsanlageplätze mit Seebrückenfunktion/ Aussichtsplattform
- SO 3 Vergrößerung der Badestelle
- SO 4 entfällt komplett
- Weitestgehender Verzicht auf Planstraße E, Verbleib von E1 und E2 als Zugang zu Steganlagen

### **Geplante Anlagen im 50 m- Bereich (URPLAN):**

- SO 1-1 Baufenster laut Plan mit Parkplatz P 6
- SO 3 Strand
- SO 4 Baufenster laut Plan
- SO 5-1 und 5-2 Baufenster laut Plan
- SO 6-2 Baufenster laut Plan
- Parkplatz P 1 (Bestand) und Seerundweg (Bestand)
- Befestigte Flächen und Wege

### **Änderungen 50m- Bereich gegenüber URPLAN (1. + 2. Änderung):**

- SO 1 keine
- SO 3 keine
- SO 4 keine (landseitige Bebauung wird unverändert beibehalten)
- SO 5 keine (Festsetzungen SO 5-1 und 5-2 unverändert, geändertes Gestaltungskonzept)
- SO 6-2 zusätzlich 4 Ferienhäuser/ Wohneinheiten als Option zugeordnet der  
Wassersportfunktion



**Zur Herstellung der Planungssicherheit wurde mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 12.03.2012 zum URPLAN die Erteilung von Ausnahmen vom Bauverbot an Gewässern unter Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt.**

**Auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes war eine formale Anpassung/ Aktualisierung der Entscheidung nach erneuter Antragstellung erforderlich für**

- SO 1-1 zusätzliche Beherbergungsfunktion mit 4 WE (1. Änderung BP, bereits rechtswirksam) zusätzliche Zulässigkeit von Bootsanlegeplätzen geringfügige Vergrößerung des Baufensters „Beach-Bar“ um 18 m<sup>2</sup>
- SO 2 Änderung von 2 Steganlagen je mit schwimmenden Häusern und Bootsanlegeplätzen auf eine Steganlage mit schwimmenden Häusern und Bootsanlegeplätzen und eine Steganlage nur für Bootsanlegeplätze mit Seebrückenfunktion/ Aussichtsplattform
- SO 3 Vergrößerung der Badestelle durch Zuordnung ehemaliger Flächen SO 4
- SO 4 Vollständiger Verzicht auf seeseitiges Baufenster (Steganlage, schwimmende Häuser)
- SO 5-1/2 Bebauung nach geändertem Gestaltungskonzept, Einzelgebäude bis 200 m<sup>2</sup> GR
- SO 6-2 zusätzlich 4 Ferienhäuser/ Wohneinheiten als Option zugeordnet der Wassersportfunktion
- Weitestgehender Verzicht auf Planstraße E, Verbleib von E1 und E2 als Zugang zu Steganlagen

Die Festsetzungen zu SO 5-1 und SO 5-2 bleiben unverändert (**auch Anzahl 4 Wohneinheiten, zu ermitteln nach 900 m<sup>2</sup>- Flächenschlüssel**) und sind damit bereits durch die Entscheidung der uNB vom 12.03.2012 gedeckt.

Es ist jedoch zu beachten, dass die notwendige naturschutzrechtliche Ausnahme vom Bauverbot im 50m- Bereich zur Uferlinie des Gräbendorfer Sees für SO5-1 und SO5-2 nur dann erteilt werden kann, wenn **in SO5-1 und SO5-2 zusätzlich eine Grundflächenbegrenzung je Einzelhaus inklusive Terrasse auf maximal 200 m<sup>2</sup>** bei erdgebundener Bebauung (keine Baumhäuser) eingehalten wird und die **Bebauung grundsätzlich auf der Grundlage der Gestaltungsskizze** erfolgt.

Die zusätzliche optionale Errichtung von **bis zu 4 Wohneinheiten in SO 6-2** begründet sich aus der optionalen Umverlegung der Tauchschule aus SO 1-1 in SO 6-2 (zulässig als Nutzung Wassersport) und der Notwendigkeit, aus nutzungstechnischen und betriebswirtschaftlichen Gründen (Vermietungseinnahmen) dem Betreiber der Tauchschule die Beherbergung von eigenen Kunden auf eigenem Grundstück zu ermöglichen und aus Nutzungsunterschieden zu SO 5 – Kurzzeitbelegungen, andere Raumanforderungen durch Wassersportler, Nähe zum Wasser.

Auf die Nähe zu den Verkehrsfunktionen P4 und Planstraße F in Bezug auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird im Umweltbericht eingegangen.

**Zur Herstellung der Planungssicherheit wurde mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 23.04.2018 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die Erteilung von Ausnahmen vom Bauverbot an Gewässern unter Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt.**

Die entsprechenden Nebenbestimmungen zum Bescheid sowie die Inhalte der Antragsunterlagen sind zu beachten - insbesondere:

- Grundlage des Bescheides: Antragsunterlagen vom 26.02.2018
- Erhalt der freien Zugänglichkeit des Gewässers für die Allgemeinheit, Unzulässigkeit von Einfriedungen in der Bauverbotszone (weitestgehend öffentliche Nutzungen und durch Gehrechte gesicherte Zugänglichkeit)
- Unzulässigkeit von vollflächigem Uferverbau und Steinmolen
- Beibehaltung der Festsetzungen des BP zu SO 5-1 und SO 5-2, zusätzlich Begrenzung der Grundfläche von Einzelgebäuden inklusive Terrassen auf maximal 200 m<sup>2</sup> und Bebauung auf der Grundlage der Gestaltungsskizze zum Antrag (**siehe folgende Seite**).

Umsetzung im BP durch Textliche Festsetzungen (TF)

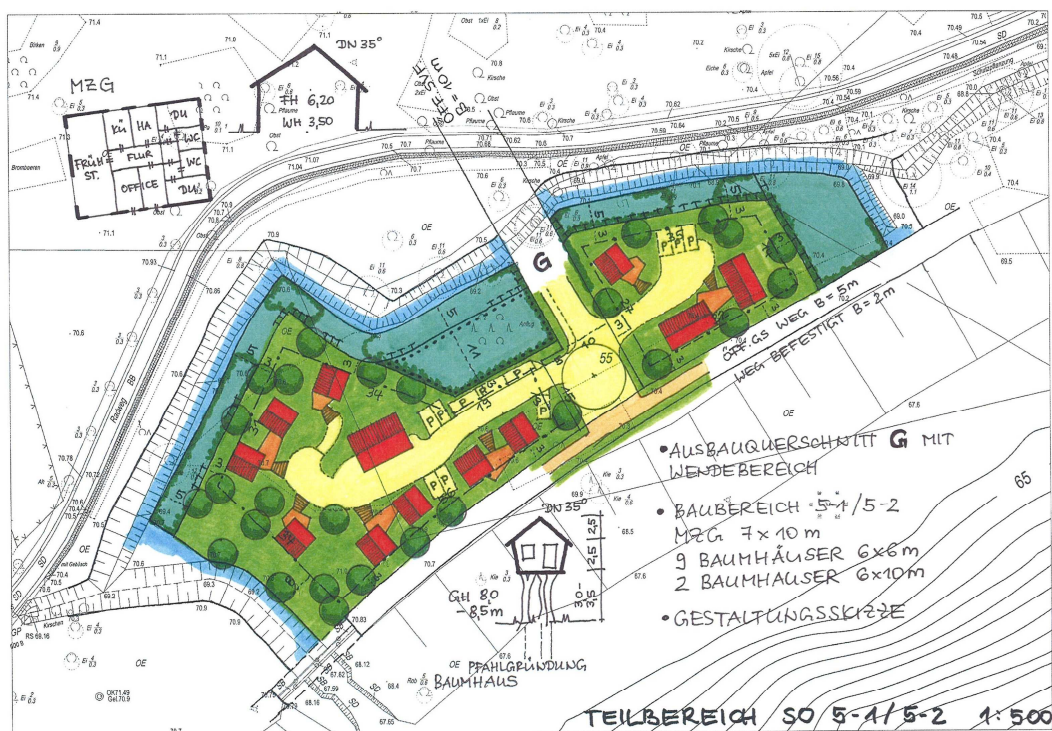
- TF 1.2.4 – Unzulässigkeit Dauerwohnen in SO
- TF 1.2.8 – Minimierung technische Anlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche
- TF 1.4.3 – SO 5-1/ SO 5-2 – zulässig nur Einzelhäuser
- TF 1.4.7 – freie Zugänglichkeit Uferstreifen für Allgemeinheit
- TF 1.6.3 – Gehrechte für Steganlagen (teilweise i.V.m. Planzeichnung)
- TF 2.3.2 – Unzulässigkeit Einfriedungen im 50m- Bereich zur Uferlinie
- TF 3.1.1 – Minimierung Versiegelung von Verkehrsflächen und Wegen
- TF 3.1.2 – Regulierung Uferverbau

- Die Anzahl der zulässigen Ferienhäuser/ Wohneinheiten in SO 5-1 und SO 5-2 regelt sich nach Festsetzung 1.2.1 (900 m<sup>2</sup>- Schlüssel). Die für einzelne Gebäude in SO 5-1 und 5-2 zulässige Grundfläche incl. Terrassen wird zusätzlich auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt (TF 1.3.1).

Gestaltungskonzept für die Sondergebiete SO 5-1 und SO 5-2  
Planungsstand: Oktober 2017



Gestaltungsskizze SO 5-1 und 5-2 – Bebauungsvariante mit Ferienhäusern



Gestaltungsskizze SO 5-1 und 5-2 – Bebauungsvariante mit Baumhäusern

## **Standsicherheit Ufer und Böschungen**

Hinsichtlich der Standsicherheit für die Errichtung der am und im Gräbendorfer See geplanten Anlagen sind die Aussagen zur Beteiligung von LMBV/ LBGR zu beachten.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im „Gräbendorfer See“ ist eine Schwankungsbreite von mindestens einem Meter auf Grund der sich wechselnden Speicherlamelle zu berücksichtigen.

## **Bootsverkehr**

Der § 46 (1) BbgWG regelt, dass auf schiffbaren Gewässern die Nutzung mit Wasserfahrzeugen allgemein zulässig ist. Nach § 46 (2) BbgWG können per Rechtsverordnung Regelungen getroffen werden zur Bestimmung schiffbarer Gewässer und zur Zulässigkeit von Wasserfahrzeugen.

Der Gräbendorfer See ist nicht als schiffbares Gewässer klassifiziert.

Nutzungen durch Wasserfahrzeuge/ für Bootsverkehr jeglicher Art unterliegen damit dem Einzelgenehmigungsverfahren nach Wasserrecht über die untere Wasserbehörde und zu naturschutzrechtlichen Belangen über die untere Naturschutzbehörde.

Bootsanlegeplätze sind Bestandteil des Bbauungsplanes, da der Plangeber insbesondere auf Grund der bereits zugelassenen Bootsnutzungen davon ausgeht, dass die Genehmigungen für Bootsverkehr auch weiterhin erteilt werden können.

## **Eingriffe in den Wasserkörper**

Hinsichtlich des massiven Verbaus der Wasserfläche mit Steganlagen und schwimmenden Häusern sind in der Objektplanung die Auswirkungen auf die Wasserbeschaffenheit, den Sedimenttransport, das Schichtungs- sowie das Strömungsverhalten im Wasserkörper zu untersuchen.

## **Gewässer II. Ordnung – Graben L 014**

Der Laasower Graben befindet sich in kommunalem Eigentum und unterliegt derzeit der Unterhaltungspflicht der LMBV, zukünftig des Wasser- und Bodenverbandes Oberland Calau.

### Gewässerrandstreifen:

Der Gewässerrandstreifen von 5,00 m wird durch die festgesetzten Baugebiete eingehalten. Die geplanten Bauwerke zur Querung von Gräben durch Verkehrswege sowie geplante Bepflanzungen unterliegen entsprechenden Abstimmungs-, Genehmigungs- und Zustimmungspflichten. Es gilt der § 38 WHG (§ 77a BbgWG).

### Wasserrahmenrichtlinie

Auf der Grundlage der Wasserrahmenrichtlinie werden Maßnahmenprogramme für Flussgebietseinheiten aufgestellt.

Das Plangebiet mit der 2. Änderung liegt im Bereich des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK) „Greifenhainer Fließ“ (SpM\_Greifen). Im GEK wurden jedoch das Laasower Fließ und der Gräbendorfer See nicht gesondert betrachtet, so dass sich aus dem GEK keine besonderen Anforderungen ergeben.

### Grabenausbau:

Der gesamte Grabenbereich soll wiederhergestellt und an die Vorflut angeschlossen werden.

Die Festsetzung der Flächen im BP wurde daher mit der LMBV und dem WuBV abgestimmt:

- Westlicher Teil bis Teilung – Breite 5,00 m unverändert, Festsetzung Wasserfläche in vorhandener Breite zzgl. Unterhaltstreifen 5,00 m einseitig
- Mittlerer Teil bis Einlaufbauwerk – Breite 5,00 – 9,00 m unverändert, Festsetzung Wasserfläche in vorhandener Breite zzgl. Unterhaltstreifen 5,00 m einseitig
- Östlicher Teil ab Teilung Richtung NO – nur abschnittsweise vorhanden, Breite 5,00 – 6,00 m, Ausbau geplant bis Anschluss Flächen nördlich des BP
- Geplanter Querschnitt: Sohlbreite 1,00 m, Böschungshöhe 1,00 – 1,50 m, Böschung 1:1,5, Böschungsbreite daher bis 2 x 2,30 m, Gesamtbreite 5,60 m = Festsetzung Wasserfläche zzgl. Unterhaltstreifen 5,00 m einseitig
- Begradigungen im Einmündungsbereich
- Fließrichtung West-> Ost im westlichen und mittleren Teil
- Fließrichtung Nordost -> Südwest im östlichen Teil

- Einlaufbauwerk Stahlbeton kann unter Ersatz Laufbereich (Ersatz 1,00 m breite Gitterroste + Geländer durch 2,00 m breite Holzkonstruktion + Geländer neu) für Wegeführung genutzt werden, Voraussetzung sind bautechnische Nachweise
- Sonstige Querungen Wege/ Straßen mit Gräben als Durchlässe/ Verrohrungen
- Integration einer Grabentasche als Kleingewässer

Die Zustimmung zum Konzept Grabenausbau vom August 2010 (siehe Anlage) erfolgte seitens der LMBV am 08.09.2010 und 04.10.2010 (Email Herr Loehnert) sowie seitens des WuBV am 29.09.2010 (Email Frau Sillack).

Die Festsetzungen zu Ausbau und Lage Gräben sind somit mit LMBV (Träger des Grabenausbau) und WBV (späterer Unterhaltspflichtiger) abgestimmt, Zustimmung LMBV und WBV liegt vor. Das Genehmigungsverfahren für das Ausbauprojekt liegt in Verantwortlichkeit der LMBV.

**Nach Abschluss von Planung und Ausbau nach Vorgaben der LMBV ist entsprechend dem rechtswirksamen URPLAN anschließend der Graben ständig wasserführend. Im weiteren Verfahren ist in Abhängigkeit von den Ergebnissen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB mit LfU und WBV eine ggf. geänderte Planung hinsichtlich des Grabens und seines Anschlusses an den Gräbendorfer See abzustimmen.**

#### **1.2.4.8 Bodenschutz**

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Zum Vorhaben wurden die betroffenen Behörden gem. § 4 BauGB beteiligt.

#### **1.2.4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nach § 1a Abs. 3 BauGB findet Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Eine detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht. Hierbei wird der EAP für die 2. Änderung überarbeitet, Festsetzungen werden abgeleitet, angepasst bzw. ergänzt.

Es wird eingeschätzt, dass sich durch die Festsetzungen des BP einschließlich der Erhaltungsmaßnahmen und integrierten Kompensationsmaßnahmen nicht alle Eingriffe innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld ausgleichen lassen.

Aus diesem Grund wird auf die Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen A 1 (Sanierung Dorfteich Laasow) und A 2 (Renaturierung Teich an der Brandtemühle) sowie A 3 (Pflanzmaßnahmen Bäume) verwiesen.

Die vertragliche Gestaltung der Öffentlich- Rechtlichen Verträge zur Kompensation erfolgt durch uNB und Gemeinde. Bei Notwendigkeit ist die Zuordnung der Maßnahmen zu Vorhaben die Eingriffe verursachend in den ÖRV zu ergänzen.

#### **1.2.4.10 Immissionsschutz**

##### **Immissionsschutz – Wirkungen auf das Plangebiet**

Negative Auswirkungen vorhandener Nutzungen von außen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten:

- Verkehrsaufkommen aus der Nutzung der Landesstraße L 524
- Verkehrsaufkommen aus der Funktion des Ortes
- Immissionen aus gewerblichen Nutzungen innerhalb des OT Laasow

Insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen aus dem Verkehrsaufkommen der L 524 verändern sich gegenüber dem URPLAN nicht, so dass planungsrechtlich auch für die 2. Änderung nicht von einer Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet ausgegangen wird.

Der Kfz-Verkehr bleibt im Gebiet auf notwendige Belieferungen und PKW-Verkehr der Übernachtungsgäste Feriendorf beschränkt. Tagesgäste sowie Gäste der Hotelpension und der Freizeiteinrichtungen werden über zentrale Stellplatzanlagen geleitet.

Der Ziel- und Quellverkehr wird durch die Splittung über 3 Zufahrten zum Plangebiet (Planstraßen A und C und D) verteilt.

Dem Schutzanspruch der Ferienhaussiedlung hinsichtlich Verkehrslärm und Verkehrsfahren wird durch Einrichtung einer 30 km/h Zone für die äußeren Erschließungswege (A, C und D) und einer

verkehrsberuhigten Zone für die inneren Erschließungswege (E1, E2, F und G, Radweg H und Wege in Baugebieten) entsprochen.

Zu weiteren Erläuterungen hinsichtlich der Verkehrsbelegung der Planstraße F nach Verzicht auf die Seepromenade E wird auf Punkt 2.3.3 Öffentliche innere Verkehrserschließung verwiesen.

### **Immissionsschutz – Wirkungen durch das Plangebiet**

Negative Auswirkungen durch betriebsbedingte Staub- und Schadstoffemissionen auf die umliegenden Flächen sind nicht zu erwarten.

Verkehrs- und Freizeitlärm sind mit jeder geplanten Nutzung verbunden. Alle gesetzlichen Werte sind bei Umsetzung des BP einzuhalten. Damit sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen.

Gemäß DIN 18 005-1 Beiblatt 1 sind schalltechnische Orientierungswerte zu beachten, welche auf die Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzung Bezug nehmen.

Dabei ist die Schutzbedürftigkeit der Hauptnutzung IM Plangebiet (Beherbergung und Ferienhausgebiete) mit 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts höher als die der angrenzenden Wohngrundstücke als Bestandteil einer Mischbaufläche gemäß FNP, für die Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber (6 bis 22 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr) gelten. Selbst bei Ansatz der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sind die Orientierungswerte mit 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts höher als die IM Plangebiet.

Es ist also davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für die angrenzenden Wohngrundstücke eingehalten werden und somit die Wirkungen aus dem Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zulässig sind. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke und damit ein allgemeiner Konflikt durch den BP gegenüber den Wohngrundstücken kann ausgeschlossen werden.

### **Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte Lärm durch die dann konkreten technischen Bauabsichten (Verteilung Wohneinheiten und Bettenzahlen, Sport- und Freizeitfunktionen, Gebäudeanordnungen) ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (ggf. rechnerisch) nachzuweisen.**

Die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Ferienhäuser/ Wohneinheiten von 25 auf 56 Wohneinheiten in SO 5 stellt keine signifikante Erhöhung von Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohngrundstücke dar. Es erfolgt insgesamt keine Verdichtung der Bebauung, da die GRZ gleichbleibt und sich nur das anteilige Verhältnis der GRZ von Nichtwohngebäuden (Sport, Gemeinschaftseinrichtungen, Freizeitnutzung) in Richtung Ferienhäuser verschiebt.

Insgesamt erhöht sich im gesamten Plangebiet, verteilt auf alle SO, die Anzahl der Wohneinheiten von 87 (URPLAN 2012) auf 114 (2. Änderung), eine Erhöhung um 27 = 31%.

### **Immissionsschutz – Wirkungen durch das Plangebiet – Besondere Bewertung der Bettenzahl**

Die erhöhte Bettenzahl führt zu intensiverer Nutzung des Plangebietes durch Übernachtungsgäste. Folge ist auch eine Erhöhung des verursachten Lärms. Zu betrachten ist hier insbesondere die Wirkung von Lärm aus dem Plangebiet auf die im Nordwesten angrenzenden Wohngrundstücke.

Die vorrangig Freizeitlärm verursachenden Nutzungen wie Freizeitanlagen, Anlagen für Volkssport und Wassersport, Spielplätze und Gastronomie mit Terrassenbetrieb sind (unverändert zum rechtswirksamen Urplan 2012) von den Wohnnutzungen abgewandt im südöstlichen Teil des Plangebietes zum See hin angeordnet.

Darüber hinaus ist die reine Übernachtungsfunktion relevant, da die Wohneinheiten maximal bei An- und Abreise mit PKW angefahren werden können und ansonsten die PKW in zentralen Stellplatzanlagen bzw. an den Verkehrsflächen verbleiben.

Die Erhöhung der Gesamtbettenzahl beruht wesentlich auf der Erhöhung in SO 5, insbesondere SO 5-3 und SO 5-4 durch Erhöhung der Anzahl an Ferienhäusern und Erhöhung der Bettenzahl in einzelnen Ferienhaustypen. Bei gleichbleibender zulässiger Grundfläche/ Grundflächenzahl = Bebaubarkeit führt die Erhöhung der Anzahl der Ferienhäuser/ Betten jedoch dazu, dass sich die gegenüber der Beherbergungsfunktion lärmintensiveren Anlagen für Freizeit, Sport und Spiel innerhalb des SO 5 reduzieren, so dass eher von einer Reduzierung des Freizeitlärms in SO 5 auszugehen ist.

## Immissionsschutz – Stellungnahme der Fachbehörde und Fazit

Gemäß Stellungnahme des LfU ist eine erhebliche Veränderung der immissionsrelevanten Vorhabenwirkungen nicht automatisch zu erwarten. Aufgrund der Größenordnung des Gesamtvorhabens und der räumlichen Verteilung der einzelnen Sondergebiete einschließlich zugehöriger Verkehrserschließung wird von einer ausreichenden Splittung des Publikums- und Nutzerpotenzials ausgegangen. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind demnach nicht erforderlich. Insofern wird auch eine gesonderte Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur 2. Änderung nicht eingefordert.

Negative Auswirkungen durch Lärmbelastigungen von außen auf das Plangebiet sind auch im Vergleich zur unveränderten Beurteilungsgrundlage URPLAN 2012 nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch Lärmbelastigungen auf die angrenzenden Wohnbereiche und die Ortslage Laasow insgesamt sind nur in begrenztem Umfang und unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu erwarten.

Dies ist insbesondere durch die IM Plangebiet per Gesetz niedrigeren einzuhaltenden Lärmpegel im Vergleich zu den angrenzenden Wohngrundstücken (Mischbaufläche gemäß FNP) gesichert.

Die Realisierungsmöglichkeit des Planinhaltes ist somit gegeben.

**Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte Lärm durch die dann konkreten technischen Bauabsichten (Verteilung Wohneinheiten und Bettenzahlen, Sport- und Freizeitfunktionen, Gebäudeanordnungen) ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (ggf. rechnerisch) nachzuweisen.**

Auf Festsetzungen zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Lärm) im Rahmen des gemeindlichen Bebauungsplanes ohne Vorhabensbezug (kein VBPl!) kann verzichtet werden.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurden insbesondere der **Landkreis OSL** und das **LfU** im Planverfahren beteiligt.

### 1.2.4.11 Klimaschutz

Nach § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Entsprechend § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belange zu berücksichtigen.

Die Planung ist auszurichten auf kompakte Gebäudestrukturen, auf kurze Wege und eine minimierte Flächenversiegelung. Neben dem Immissionsschutz trägt die Verkehrsführung zum Klimaschutz bei. Der Verkehr konzentriert sich auf die äußeren Erschließungswege (Tempo 30 Zone) und auf die zentralen Parkplätze. Innerhalb der Ferienhaussiedlung werden Maßnahmen der Verkehrsberuhigung eingerichtet.

Die Bestimmungen der EnEV 2016 sind einzuhalten. So lässt sich die Energieeffizienz über den Gebäudeentwurf (kompakter Gebäudekörper, optimale Orientierung), über den Wärmeschutz (hocheffiziente Fenster und Wärmeschutzsysteme für die Gebäudehülle), über optimierte Verarbeitung (wärmebrückenzuschlagsfreie und luftdichte Konstruktionen und Bauteilanschlüsse) senken.

Des Weiteren lassen sich durch den Einsatz effizienter Lampen und Leuchten, den Verzicht auf entbehrliche Leuchtstellen, die intelligente bedarfsangepasste Steuerung sowie ggf. Abschaltung der Leuchten an gering frequentierten Wegen erhebliche Reduzierungen des Stromverbrauchs realisieren.

Ziel ist eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien (Zulässigkeit von Solardachflächen), die auch für die Elektromobilität genutzt werden kann.

Die Gehölz-, Grün-, Wald- und Wasserflächen tragen zum Klimaausgleich bei (Temperatenausgleich, Luftaustausch, Filterung, Beschattung, Windschwächung u. a.). Durch Erhaltungs-, Pflanzbindungen und –gebote werden umfangreiche durchgrünte Bereiche erhalten bzw. entwickelt.

Offene unversiegelte Flächen sind als Versickerungsflächen für Regenwasser zu erhalten. Das versickerte Regenwasser kann durch die Verdunstung in die Atmosphäre abgegeben werden und wirkt luftreinigend und temperatenausgleichend. Zusätzliche Retentionsräume werden durch Mulden entlang der Verkehrswege und durch den zu entwickelnden Graben geschaffen.

#### 1.2.4.12 Rechtsgrundlagen

Zu den Rechtsgrundlagen wird auf das Plandokument verwiesen.

#### 1.2.5 Besondere Belange

##### 1.2.5.1 Denkmalpflegerische Belange

Zum Vorhaben wurden die **untere Denkmalbehörde** und das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege** (Abt. Denkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege) beteiligt.

Einzeldenkmale sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht gibt es keine Bedenken und Hinweise.

Das Vorhaben berührt zahlreiche Fundplätze der Ur- und Frühgeschichte, die in ihrem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit seit der frühesten Besiedlung bergen und deshalb in ihrer Gesamtheit als Bodendenkmale i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln sind.

**Betroffen sind die Bodendenkmale Nr. 80 013, 80 014 und 80 017 sowie Einzelfundplätze (siehe Beiplan Bodendenkmale im URPLAN).**

Zudem befinden sich im Umfeld Bodendenkmale. Weitere noch unentdeckte Bodendenkmale sind begründet zu vermuten.

Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Im Vorfeld der Erarbeitung Planvorentwurf erfolgte eine Abstimmung der Planung auf die bereits im Geltungsbereich durch die archäologische Fachfirma „Büro für Archäologie und Baudenkmalpflege Jens Lipsdorf“ durchgeführten Untersuchungen (Auskunft 16.05.2017):

*„Bei den aktuellen Untersuchungen am Gräbendorfer See / Ortslage Laasow sind KEINE Befunde oder Funde dokumentiert worden. Das Gelände um den Parkplatz, speziell in Richtung Gräbendorfer See ist befundlos. Der Oberboden ist sekundär aufgebracht worden. Deutlich sichtbar an der scharfen Grenze zum C-Horizont. Im südwestlichen Bereich (Richtung Ortschaft) sind dagegen normale Bodenbildungen mit Podzolierungen dokumentiert worden. Das gesamte Areal ist geprägt von der Inanspruchnahme des einstigen Tagebauvorfeldes. Gruben mit modernem Bauschutt sind reichlich zu finden.“*

**Eine archäologische Begleitung aller erdeingreifenden Baumaßnahmen sowie denkmalrechtliche Erlaubnisse sind weiterhin erforderlich.**

Durch die 2. Änderung des BP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes und deren Bewertung sowie der dem Denkmalschutz dienenden Festsetzungen des BP.

Alle im URPLAN enthaltenen Hinweise (Plandokument H.1) und textlichen Angaben (Planbegründung) gelten fort.

##### 1.2.5.2 Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen

Für die öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen/ Verkehrsflächen und für die öffentlich zugänglichen Gebäudeteile sind behindertengerechte bzw. barrierefreie Ausbildung der Räume und Flächen von Belang.

##### 1.2.5.3 Brandschutz

Die Errichtung der Gebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgt nach BbgBO. Berücksichtigt werden die Belange der DIN 14 090 sowie die Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007. Erforderliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr werden durch die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. durch private Verkehrsflächen gewährleistet.

**Die Löschwasserversorgung ist gesichert (siehe Erschließung 2.3.5.3).**

#### 1.2.5.4 Kampfmittel/ Fundmunition

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wurde im Planverfahren beteiligt. Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittlräumung durchzuführen. Auf das Verhalten bei Kampfmittelfunden wird mittels Hinweis auf dem Plandokument hingewiesen.

#### 1.2.5.5 Bergrecht/ Bergbaufolge

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** wurde im Planverfahren beteiligt. Die **LMBV mbH** wurde im Planverfahren beteiligt.

In der Stellungnahme der LMBV vom 14.02.2018 wird u.A. auf die bergbaulichen Stellungnahmen EL-008-2010 vom 11.03.2010, EL-550-2011 vom 22.11.2011, EL-080-2017 vom 01.03.2017, EL-207-2017 vom 27.04.2017, EL-470-2017 vom 16.08.2017 verwiesen.

Die Stellungnahmen 2010 und 2011 waren Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des URPLANES 2012. Die Stellungnahmeinhalte wurden in das damalige Verfahren eingestellt. Das Verfahren ist abgeschlossen, der Plan ist rechtswirksam.

Die Stellungnahme vom 01.03.2017 war Gegenstand des Verfahrens zur 1. Änderung des URPLANES 2017. Die Stellungnahmeinhalte wurden in das damalige Verfahren eingestellt. Das Verfahren ist abgeschlossen, der Plan ist rechtswirksam.

Die Inhalte der Stellungnahmen vom 27.04.2017 zur Vorabfrage der Belange und vom 16.08.2017 zum Vorentwurf wurden in das Verfahren eingestellt und in den Planentwurf Oktober 2017 bereits eingearbeitet, zu dem die Stellungnahme vom 14.02.2018 erfolgt.

Die auf das Plandokument übernommenen Hinweise H.18 bis H.20 sind auch über die Beendigung des Bergrechtes hinaus zu beachten!

#### **Bergaufsicht – H.18**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen des nach § 55 BbergG zugelassenen Abschlussbetriebsplanes „Tagebau Gräbendorf“.

Für das Plangebiet besteht aktuell noch Bergaufsicht.

Solange Bergaufsicht besteht, sind jegliche Bautätigkeiten beim LBGR anzeige- und zustimmungspflichtig. Seitens des bergrechtlich Verantwortlichen (LMBV) ist eine bergbauliche Stellungnahme abzufordern.

Die Sanierung ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Flächenfreigabe seitens der LMBV kann vor Beendigung der Bergaufsicht dennoch erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden geotechnischen Stellungnahme vom 07.03.2011 (siehe Anlage). Gegen die Nutzungen gemäß BP bestehen demnach aus geotechnischer Sicht keine Versagensgründe.

Für alle Vorhaben sind, **auch über die Beendigung der Bergaufsicht hinaus**, folgende **Hinweise** zu beachten:

- a) Uferbereiche sind durch Abschiebung und Aufschüttung teilweise überformt. Eine Beurteilung als gewachsener Boden bedarf daher immer der Einzelfallprüfung.
- b) In der Planzeichnung dargestellt mit Planzeichen 15.11 PlanzV sind die Sicherheitsbereiche landseitig < 10 m zur Böschungsoberkante bzw. < 50 m zur Böschungsoberkante.
- c) Sicherheitsbereich 50 m/ Flächen < 50 m zur Böschungsoberkante: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen (Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen) und besondere bautechnische Gutachten zu erstellen (geotechnische Untersuchungen und Nachweise zur Standsicherheit) erforderlich sein kann - generelle Prüfungspflicht
- d) Sicherheitsbereich 10 m/ Flächen < 10 m zur Böschungsoberkante: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen (Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen) und besondere bautechnische Gutachten zu erstellen (geotechnische Untersuchungen und Nachweise zur Standsicherheit) zwingend erforderlich ist - generelle Gutachtenpflicht
- e) Unter „Bebauung“ ist zu verstehen die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie von Flächenbefestigungen (Straßen, Parkplätze, Wege, Terrassen), die Änderung von Böschungen und das Verlegen von Leitungen.
- f) Die geotechnischen Untersuchungen und Nachweise müssen durch einen Sachverständigen für Böschungen (SfB) erstellt werden.



- g) Aufschüttungen und Abgrabungen im Sicherheitsbereich 50m sind nur zulässig zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, nicht jedoch zur Egalisierung oder Modellierung von Geländeflächen. Eingriffe in Böschungen, insbesondere auch unterhalb der Wasseroberfläche, sind gutachterlich zu bewerten.
- h) Innerhalb des Sicherheitsbereiches 50 m ist die LMBV grundsätzlich in die technische Planung einzubeziehen und im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beteiligen. Unterlagen und Nachweise der geotechnischen Untersuchungen sowie die geplante Tragwerkskonstruktion sind dabei der LMBV mbH zur Einsicht einzureichen.
- j) Aus Gründen der Böschungsstandsicherheit ist der im Bereich SO1-1 südwestlich der Steganlage im Untergrund unterirdisch vorhandene Stützkörper/ Steinverbau nicht zu beschädigen bzw. zu entfernen.

**Hinweis:** Die Aufnahme vorstehender Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht durch § 9 BauGB gedeckt und kann somit nicht als Festsetzung, sondern nur als Hinweis erfolgen.

Die im ABP festgelegte Nutzung der Planstraße F als Bestandteil des Seerundweges/ Radwanderweges wird durch die Errichtung des Radweges H nicht beeinträchtigt, da die Nutzung des Radweges ZUSÄTZLICH erfolgt, um den Verzicht auf die Seepromenade E zu kompensieren. Die Funktion des Seerundweges bleibt erhalten.

#### **Technische Anlagen der LMBV – H.20**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe sind noch aktive und inaktive Anlagen der LMBV mbH vorhanden (siehe Anlage 03.4a – verwahrte bzw. durch Geogitter gesicherte Brunnen, verwahrte und aktive Grundwassermessstellen, Trigonometrischer Punkt, Höhenfestpunkt).

Die Anlagen dürfen nicht beschädigt werden. Die Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten.

Der jeweils aktuelle Stand der Anlagen ist für Einzelvorhaben bei der LMBV mbH einzuholen.

Im Vorhabengebiet liegen ehemalige Brunnengalerien. Die Verwahrung und Nachverwahrung der Filterbrunnen ist abgeschlossen. Die entsprechende Dokumentation seitens der LMBV gegenüber dem LBGR wird derzeit erstellt.

Im Rahmen der Objektplanungen bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahren zu Einzelvorhaben ist die Betroffenheit von Anlagen der LMBV zu prüfen und die Zustimmung der LMBV einzuholen.

Hinweise zu Anlagen der LMBV:

Bei verwahrten Filterbrunnen und bei verwahrten Grundwassermessstellen kann ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante das Ausbaurohr noch vorhanden sein. Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

Die Standorte der verwahrten/gesicherten Brunnen gemäß Anlage 03.4 sind vor Ort zu überprüfen. Sowohl bei der Herstellung von Gebäuden als auch bei Straßen/ Wegen und Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen/Steganlagen sind vorhandene Sicherungselemente an Brunnen, insbesondere das Geogitter zu erhalten.

Im Bereich der durchgeführten Sicherungen mit Geogitter sind auf keinen Fall Erd- oder Rammarbeiten durchzuführen.

Der Rückbau der noch aktiven Grundwassermessstellen ist auch langfristig nicht vorgesehen. Die GWMS sind nicht zu beschädigen, zu überbauen oder zu beseitigen. Sollte es dennoch dazu kommen, dann ist die LMBV, Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg, Abteilung Geotechnik schriftlich zu benachrichtigen. Die Kosten zur Wiederherstellung bei Beschädigung trägt der Verursacher.

Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. beauftragter Dritter für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten muss jederzeit, auch mit entsprechender Technik, gewährleistet sein. Für einen späteren Rückbau ist eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umfeld zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass der vorhandene Trigonometrische Punkt nicht beschädigt wird. Bei Beschädigung sind durch den Verursacher die Kosten für Ersatzvermarkung und Einmessung zu tragen.

#### **Geotechnische Belange**

Die "Geotechnische Stellungnahme am Gräbendorfer See zu B-Plan Nr. 01/2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“, OT Laasow, Stadt Vetschau, 07.03.2011, ibp“ wurde in der Fachabteilung Geotechnik der LMBV geprüft. Die Aussagen sind konform mit denen des bodenmechanisch-hydromechanischen Abschlussgutachtens.

Die in der geotechnischen Stellungnahme getroffenen Aussagen und Forderungen sind zu beachten.

Dies betrifft insbesondere auch die Nutzungsbeschränkungen für Tauchsport und im Sondergebiet SO1-2 (Verbote, Belehrungspflichten).

Die Flächenfreigabe seitens der LMBV (Umsetzbarkeit des BP) erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden **geotechnischen Stellungnahme vom 07.03.2011** (siehe rechtswirksamer Bebauungsplan).

Die Forderungen nach Erstellung von bodenmechanischen Standsicherheitsuntersuchungen bei Bautätigkeiten im Böschungsnahbereich sowie deren Begleitung sind umzusetzen.

Die Sicherungsmaßnahmen am Gräbendorfer See sind auf einen Seewasserspiegel von +67,0 - +67,5 m NHN ausgerichtet. Die durchgeführte Böschungssicherungsmaßnahme durch den eingebauten Stützkörper im Koordinatenbereich (54 37.155/57 30.655 und 54 37.170/57 30.693) zum Schutz der Straße ist unbedingt zu erhalten.

### **Grundwasserabsenkung – H.19**

Die Fläche des Vorhabens liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter ist abgeschlossen. Der Ist-Wasserstand beträgt +67,0 m ...+67,5 m NHN.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

Die Grundwasserflurabstände, bezogen auf den vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter, betragen in Ufernähe 0...2 m und im westlichen Bereich 2...5 m.

Schwankungen des Grundwasserspiegels sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen. Es ist mit saurem und/ oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Der Wasserchemismus ist zu beachten.

Das Einholen notwendiger Genehmigungen für die Beseitigung des Bewuchses nach Naturschutzgesetz obliegt dem Baulastträger. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls durch den Baulastträger zu realisieren. Innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes „Tagebau Gräbendorf“ können seitens der LMBV diesbezüglich keine Flächen zur Verfügung gestellt werden.

### **Ausgleichspflanzungen der LMBV**

Im Plangebiet sind Ausgleichspflanzungen der LMBV vorhanden. Sie sind nach § 2 (2) Nr. 5 GehölzSchVO LK OSL geschützt. Die Pflanzungen sind zu berücksichtigen und in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung besonders zu behandeln.

### **Graben L 014 - Vorflutanbindung**

Berührt wird das Wasserrechtsverfahren (Plangenehmigungsverfahren) „Ausbau des Gräbendorfer Sees mit Vorflutanbindung“. Die wasserrechtliche Bauabnahme erfolgte hierzu am 21.04.2010.

Zu den Festsetzungen den Grabenausbau betreffend erfolgten Abstimmungen mit LMBV und WuBV (siehe Punkt Gewässerschutz 1.2.4.7).

### **Betroffenheit durch externe Ausgleichsmaßnahmen des BP**

Die Maßnahme A 1 – Dorfteich Laasow - tangiert keine Maßnahmen bzw. Anlagen der LMBV mbH.

Die Maßnahme A 2 – Teich an der Brandtemühle berührt Maßnahmen der LMBV mbH. Die LMBV mbH beabsichtigt, in den Folgejahren die Renaturierung der Reptener Teiche einschließlich Rückbau des Kanalabschnittes in Höhe Brandtemühle durchzuführen.

**Die gegenwärtige Maßnahmenbeschreibung A 2 (Anlage, Maßnahmenblatt) ist mit der LMBV mbH abgestimmt. Es bestehen keine Vorbehalte. Für die konkrete Objektplanung ist die LMBV mbH erneut einzubeziehen.**

### **Bergbauberechtigungen**

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des gemäß §§ 149 und 151 BBergG bestätigten Bergwerksfeldes Gräbendorf (31-0155). Das Bergwerksfeld dient der Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle. Das Bergwerksfeld ist ausgekohlt, die Gewinnung ist beendet. Bergwerkseigentümer des Bergwerksfeldes ist die LMBV mbH.

Das Plangebiet wird tangiert vom gemäß § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfeld Forst (11-1563). Das Erlaubnisfeld dient der Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen nebst der bei Gewinnung anfallenden Gase. Konkrete Maßnahmen wurden noch nicht gestattet. Erlaubnisinhaber ist die CEP Central European Petroleum GmbH.

Im Gebiet besteht gemäß Lagerstättengesetz eine **Anzeige- und Dokumentationspflicht** bei geplanten Bohrungen, Erkundungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.

#### **1.2.5.6 Sonstige Belange**

Die **Industrie- und Handelskammer** Cottbus wurde im Verfahren beteiligt.

**Weitere Hinweise, insbesondere zu übergeordneten Rechtsvorschriften siehe Punkt 1.2.4.**

## **2. Vorhaben und Bebauungsplan incl. 1. und 2. Änderung**

### **2.1 Plangebiet/ Lage/ Historische Bezüge**

Der im Vergleich zu seinen südlich umgebenden Großtagebauen mit 425 ha Wasserfläche vergleichsweise bescheidene Tagebaurestsee Gräbendorf wurde 1979 bergmännisch aufgeschlossen. Ab 1981 erfolgte die Aufschlussbaggerung, Kohle wurde ab 1984 gefördert. Der Tagebau wurde mit nicht vollständiger Auskohlung bis 1992 betrieben.

Die mit dem Kohleabbau verbundene, zeitweilige Unterbrechung des Bezuges zur wasserführenden Niederung des Greifenhainer Fließes ist nach Rekultivierung der Landschaft nunmehr wiederhergestellt und um eine attraktive Seefläche und einen See mit ca. 93 Mio. Kubikmeter Wasser reicher. Der Gräbendorfer See hat nach der Flutung bis 2007 inzwischen eine ausgezeichnete Badewasserqualität erreicht. Wegen seiner überdurchschnittlichen Tiefe gilt er auch als exzellentes Gewässer für den Tauchsport. Alle Uferbereiche sind nicht verkippt sondern auf gewachsenem Boden entstanden.

Um den See existiert ein asphaltierter Rundweg von 9,4 km Länge, über den Anschluss an das südbrandenburgische Wanderwegenetz besteht.

Laasow als ursprüngliches Breitgassendorf hat eine ausgeprägte Nord- Süd- Ausdehnung zwischen dem Siedlungssplitter Knorraue und dem ältesten Teil um die Kirche.

Nach dem Dreißigjährigen Krieg wurde der Gutskomplex im Süden angefügt, wo noch um 1900 ca. 1/3 der Dorfbevölkerung beschäftigt war. Erst um die Mitte des 19. Jahrhunderts entstand ausgehend vom Dorfkern in westlicher Richtung der Gutspark, in den das Herrenhaus von 1856 im „Schweizer Stil“ eingebettet und wiederum mit dem Gutskomplex verzahnt ist.

Bauliche Entwicklungen südlich des Gutes und zum Friedhof hin sind erst jüngeren Datums. Wegen des geplanten Tagebaus Gräbendorf wurde einige Grundstücke in südöstlicher Richtung (Sieben-Eichen-Weg) frühzeitig devastiert, wobei die Inanspruchnahme durch den Abbruch der Auskohlung um 1995 dann doch nicht mehr erfolgte. Diese Grundstücke befinden südlich des das Plangebiet begrenzenden Verbindungsweges und sind noch an dem teilweise verbliebenen Obstbaumbestand der ehemaligen Hausgärten erkennbar. So findet an dieser Stelle gewissermaßen eine Revitalisierung der baulichen Nutzung unter anderen Vorzeichen und mit neuer Orientierung zum See statt.

Das Vorhaben liegt südlich der Ortslage Laasow zwischen Ort und dem Nordufer des Gräbendorfer Sees. Es berührt im Nordwesten den südlichen Ortsrand und begleitet das Seeufer von vorhandener Tauchschule bis zur Westgrenze des öffentlichen Badestrandes.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

#### **2.2.1 Städtebauliches Konzept - Grundlagen**

Das städtebauliche Konzept des URPLANES beruht auf

- dem Sanierungsplan Gräbendorf (Verordnung des Landes Brandenburg, Veröffentlichung 18.02.1994)
- dem Nutzungskonzept Bergbaufolgelandschaft Gräbendorf/ Greifenhain (LMBV/ SYSECA, 2000-2004)
- dem Flächennutzungsplan Laasow (Dezember 2001)
- dem Flächennutzungsplan Stadt Vetschau/ Spreewald (Rechtswirksamkeit 15.07.2006)
- dem städtebaulichem Masterplan „Feriendorf, Wassersport und schwimmende Häuser (März 2009).

Das städtebauliche Konzept der 1. und 2. Änderung zum Bebauungsplan beruht auf dem Masterplan zur Errichtung des konkreten touristischen Vorhabens „Familienresort Möweninsel Spreewald“ (siehe Anlage 02.2a – Gestaltungsplan/ Masterplan).

Dabei ist zu beachten, dass der als Anlage beigefügte Masterplan keinen Ausführungsplan mit abschließendem Stand darstellt, sondern der Änderung und Fortschreibung unterliegt und in der beiliegenden Fassung als Baukonzept erläuternden Charakter zur Verdeutlichung des Umsetzungsgedankens trägt.

## 2.2.2 Städtebauliches Konzept - Umsetzung

Beabsichtigt ist eine ganzjährige touristische Nutzung mit vielfältigen Angeboten und unter Nutzung von Synergieeffekten zwischen den Einzelinvestitionen am See und im Ort.

Zielpublikum sind Kurzzeittouristen (Beherbergung 2 - 4 Tage), Langzeittouristen (Beherbergung 10 – 14 Tage) und Tagesgäste (Touristen und örtliche/ regionale Nutzer).

### Einbindung des Vorhabens in

- die funktionale und geordnete städtebauliche Entwicklung des OT Laasow (Bezug zum Bereich Herrenhaus/ Gutspark und zum Bereich Gutshof/ südliche Ortslage)
- die erschließungstechnischen Netze (Straßenanbindung, stadttechnische Ver- und Entsorgung)
- die Definition der primären Entwicklungsachse mit Raumfolgen von Westen nach Osten vom nördlichen Rand des Plangebietes mit Aufgliederung zum See hin
- den Erhalt, den Schutz und die beispielhafte Entwicklung von Natur und Landschaft
- das Gesamtnutzungskonzept des Gräbendorfer Sees

### Alleinstellungsmerkmale

- Bezug zum „gewachsenen Ort“; durch das Vorhaben erfolgt die Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung (historischer Siedlungsausläufer) und die Wiederaufnahme der historischen Beziehung des Ortes zur Niederung
- Status als IBA- Projekt mit dem Initialstandort Tauchschule (Bekanntheitsgrad)
- Lage direkt am See und in Nähe zum Spreewald
- Funktion des Gräbendorfer Sees ohne Vernetzung mit den anderen Bergbaufolgeseen (kein Motorsport, kein Massentourismus, „ruhige“ Wassernutzung)
- Eignung des Standortes für naturnahe Nutzung mit Schwerpunkt Erholung/ Ruhe (Verwertbarkeit der Sukzession)
- Erweiterungsflächen und Potenziale in der Ortslage selbst (z.B. Gutshof) ermöglichen zusätzliche Funktionen unter Einbindung von regionalen/ lokalen Anbietern
- Eignung des Standortes für die Entwicklung und Umsetzung eines nachhaltigen ökologischen Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes sowie ökologischer Bauweisen

## 2.3 Erschließung

### Liste Erschließungsmaßnahmen in kommunaler Verantwortung (Finanzierung)

#### Öffentliche Äußere Erschließung

- Ausbau der Planstraßen A1, A2, A3 und C
- Neubau der Planstraße D
- Neubau der Parkflächen P1, P3 und P7
- Außenbeleuchtung für diese Verkehrsanlagen
- Herstellen Hauptanschluss Trinkwasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung
- Herstellen Netze Trinkwasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung in den Planstraßen A und D
- Herstellen der RW- Anlagen für die vorbeschriebenen Maßnahmen

#### Öffentliche Innere Erschließung

- Ausbau der Planstraße F
- Neubau der Planstraßen B, E1, E2 und G
- Neubau der Planstraße H Radweg
- Außenbeleuchtung für diese Verkehrsanlagen
- Ausbau der zentralen Anlagen und Flächen TA 2
- Herstellen Netze Trinkwasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung in den Planstraßen F und G
- Erhalt Löschwasserentnahmestelle in SO 1
- Errichtung von 2 Löschwasserbrunnen (SO 5 und SO 6)
- Herstellen der RW- Anlagen für die vorbeschriebenen Maßnahmen
- Die privaten Erschließungsinvestitionen einschließlich Steganlagen sind in diesem Rahmen nicht zu betrachten. Dazu gehören auch die dezentralen Ver- und Entsorgungsanlagen auf den Flächen TA 1 und TA 3 bis TA 6.

### 2.3.1 Überörtliche Äußere Verkehrserschließung

#### Landesstraße L 524 – primäre äußere Verkehrserschließung

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche für den überörtlichen Verkehr
- Breite gemäß FS- Bestand (ca. 14-16 m im nördlichen Teil, ca. 13-14 m im südlichen Teil)
- Ausbauquerschnitt gemäß Bestand
- Das Bebauungsverbot im 20,00 m- Bereich der L 524 ist einzuhalten. Innerhalb des Abstandes von 40,00 m zur Straßenkante sind bauliche Anlagen zustimmungspflichtig durch den LS.

### 2.3.2 Öffentliche Äußere Verkehrserschließung

Eine Anbindung an den ÖPNV (Buslinie) ist geplant. Die Entscheidung, welche Buslinie einzubinden ist sowie die Entscheidung zum Standort eines Haltepunktes in Plangebietsnähe oder im Plangebiet sind im Zuge der konkreten Erschließungsplanung mit Gemeinde, Verkehrsunternehmen und Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.

Da die Haupterschließung unverändert über die L 524 erfolgt, wird erneut der **Landesbetrieb Straßenwesen (LS)** im Planverfahren beteiligt.

Änderungen an der Verkehrserschließung erfolgen im Rahmen der 2. Änderung nicht.

#### Planstraße A1 – Ausbau nördliche Zufahrt

- unverändert zum URPLAN
- Straße wurde bereits errichtet.

#### Planstraße A2– Ausbau nördliche Zufahrt

- unverändert zum URPLAN
- Straße wurde bereits errichtet.

#### Planstraße A3 - Ausbau

- unverändert zum URPLAN
- Straße wurde bereits errichtet.

#### Planstraße C – Ausbau südliche Zufahrt

- unverändert zum URPLAN
- Straße wurde bereits errichtet.

#### Planstraße D – Neubau zentrale Hauptzufahrt

- unverändert zum URPLAN

Dem Schutzanspruch der Ferienhaussiedlung hinsichtlich Verkehrslärm und Verkehrsgefahren soll durch verkehrsrechtliche bzw. ordnungsbehördliche oder bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Einrichtung einer Tempo- 30- Zone wäre nach Rechtsstand der StVO nur anordnungsfähig, wenn die betreffenden Verkehrswege dem innerörtlichen Bereich (Ortseingang) zugeordnet sind.

Bauliche und ordnungsbehördliche Maßnahmen sind im Rahmen der Vorhabenumsetzung gemeinsam mit der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger festzulegen, da sie nicht im Rahmen des § 9 BauGB über den Bebauungsplan festsetzbar sind.

wird durch Einrichtung einer 30 km/h Zone für die äußeren Erschließungswege (A, C und D) entsprochen.

### 2.3.3 Öffentliche Innere Verkehrserschließung

#### Seerundweg – südlicher Teil im Plangebiet

- unverändert zum URPLAN

#### Planstraße B – Neubau technische Zufahrt

- unverändert zum URPLAN

### **Planstraße E1 – Zufahrt zu Steganlage schwimmende Häuser**

- Länge 50 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Breite 6,00 m
- Wendebereich 12,00 x 12,00 m
- Anschluss an Planstraße F
- Wegebeleuchtung mit Mast- oder Pollerleuchten
  
- Ausbauquerschnitt **E 1 Planung**
  - 0,75 m Grün
  - 0,50 m Bankett
  - 3,50 m Zufahrt Asphalt
  - 0,50 m Bankett
  - 0,75 m Grün

### **Planstraße E 2 – Zufahrt zu Steganlage Marina/ Bootanlegeplätze**

- Länge 50 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Breite 6,00 m
- Wendebereich 12,00 x 12,00 m
- Anschluss an Planstraße F
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 an Einmündung in Planstraße F wird neu hergestellt (Doppel- Verrohrung zzgl. drittem Rohr als Otterdurchlass)
- Wegebeleuchtung mit Mast- oder Pollerleuchten
  
- Ausbauquerschnitt **E 2 Planung**
  - 0,75 m Grün
  - 0,50 m Bankett
  - 3,50 m Zufahrt Asphalt
  - 0,50 m Bankett
  - 0,75 m Grün

### **Planstraße F - Ausbau**

- unverändert zum URPLAN
- Eine erhöhte Verkehrsnutzung der Planstraße F durch den Wegfall der Planstraße E (ehemalige Seepromenade) erfolgt nicht.
- Die innere Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Planstraßen C, D und G. Die Planstraße F erfüllt die untergeordnete Funktion einer zusätzlichen Querverbindung. Die Mischnutzung der Planstraße F bleibt unverändert.
- Die ehemalige Seepromenade E war keine Anlage zur vorrangigen Verkehrserschließung, sondern eine Promenade als Gehweg mit untergeordneter Radwegfunktion, so dass eine Verlagerung von Verkehr auf die Planstraße F nur sehr begrenzt erfolgen wird.
- Der neue zusätzliche Radweg H nimmt zusätzlich einen Teil des Radfahrverkehrs aus Planstraße F auf, so dass der Wegfall der Seepromenade E insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrsbelegung der Planstraße F hat.

### **Planstraße G - Neubau**

- Länge 110 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 10,00 m
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 an Planstraße F wird neu hergestellt (Doppel- Verrohrung zzgl. drittem Rohr als Otterdurchlass)
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Auf Baumreihen soll an den inneren Erschließungswegen verzichtet werden, um die lineare Erschließungsfunktion gestalterisch zu überlagern und die Funktion als Teil der Funktions-/ Baucluster zu betonen (z.B. durch Einzelbäume und Baum-/ Gehölzgruppen)
  
- Ausbauquerschnitt **G Planung**
  - 2,00 m Grün
  - 1,50 m Gehweg BSP, niveaugleich mit Fahrweg
  - 3,50 m Fahrweg Asphalt (Lärminderung)
  - 1,00 oder 1,50 m Bankett SR (1,50 m als befestigte Ausweichstelle Schotterrasen)
  - 1,50 oder 2,00 m Grün

### **Planstraße H – Neubau Radweg**

- Länge 230 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Breite 3,50 m
- Bestandteil des Rundwanderweges Gräbendorfer See (öffentliche Nutzung)
- Seerundweg + Planstraße F können weiter für Radfahrer genutzt werden
- Entlastungsrادweg für Planstraße F über Radweg H und Planstraße A
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 an Planstraße H wird neu hergestellt (Doppel- Verrohrung zzgl. drittem Rohr als Otterdurchlass)
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
  
- **Ausbauquerschnitt H Planung**

|        |                |
|--------|----------------|
| 0,50 m | Grün           |
| 2,50 m | Radweg Asphalt |
| 0,50 m | Grün           |

Dem Schutzanspruch der Ferienhaussiedlung hinsichtlich Verkehrslärm und Verkehrsgefahren wird durch Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone für die inneren Erschließungswege (E1, E2, F und G, Radweg H und Wege in Baugebieten) entsprochen.

### **2.3.4 Ruhender Verkehr**

Die Sicherung der erforderlichen Stellplätze erfolgt differenziert. Auf die Schaffung eines großen, zentralen Parkplatzes wird verzichtet.

- Verteilt auf 7 Stellplatzanlagen werden 85 öffentliche und 147 private Stellplätze PKW geschaffen.
- Weitere Stellplätze sind zulässig innerhalb der Baugebiete, so dass die Bereitstellung der Stellplätze für die gewerblich- touristischen Nutzungen (Angestellte, Wirtschaftsfahrzeuge) sowie Übernachtungsgäste z.B. innerhalb des SO 5 Feriendorf erfolgen kann an den jeweiligen Gebäudegruppen innerhalb des SO.

#### **Parken P1 – Ausbau 13 SP öffentlich**

- unverändert zum URPLAN
- bebaubar mit 1-2 Schutzhütten für Rastplatzfunktion bzw. überdachten Infopunkt (GR 100 m<sup>2</sup>)

#### **Parken P2 – Neubau 25 SP privat**

- Änderung zum URPLAN  
Betreibung privat anstatt öffentlich

#### **Parken P3 – Neubau 31 SP öffentlich**

- Änderung zum URPLAN  
Anzahl der Stellplätze reduziert von ursprünglich 49 auf 31

#### **Parken P4 – Neubau 60 SP privat**

- Änderung zum URPLAN  
Anzahl der Stellplätze reduziert von ursprünglich 65 auf 60

#### **Parken P5 – Neubau 50 SP privat**

- unverändert zum URPLAN

#### **Parken P6 – Ausbau 12 SP privat (innerhalb des Sondergebietes SO1)**

- unverändert zum URPLAN

#### **Parken P7 – Neubau 29 SP öffentlich**

- Änderung zum URPLAN  
Anzahl der Stellplätze reduziert von ursprünglich 58 auf 29

#### **Neubau Straßen/ Wege/ Wendebereiche und Stellplätze innerhalb der SO**

- Als Festsetzung werden die privaten Verkehrsflächen innerhalb der SO nicht erfasst. Zufahrten, Anliegerwege, Hof- und Wendebereiche als Mischverkehrsfläche (Betonpflaster und Schotterrasen) sind in die Sondergebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert.
- Beleuchtung mit Mastleuchten und Pollerleuchten



### **Stellplatzsatzung/ Bemessungsgrundlagen**

- Im Plangebiet gilt die **Stellplatzsatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald** vom 11.11.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 18.12.2004).
- Die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt mit Bezug auf Anlage 1 der Satzung:
- 1.3 Ferienhäuser 1 je Wohneinheit
- 3.1 Läden, Einzelhandel, Dienstleistungen 1 je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5.2 Freibäder 1 je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6.1 Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime 1 je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche
- 6.2 Beherbergungsbetriebe Hotel/ Pension 1 je 3 Betten
- 10.2 Spielhallen 1 je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 10.3 Sonstige Nutzungen 1 je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Für der Beherbergungsfunktion (Feriendorf, schwimmende Ferienhäuser) zugeordnete Sportnutzungen, Freizeitnutzungen, Servicenutzungen und Bootsliegeplätze erfolgt kein zusätzlicher Ansatz, der Bedarf ist durch die Stellplätze der Beherbergungs-/ Wohnfunktion abgegolten.
- Dabei ist getrennt zu ermitteln und nachzuweisen der Bedarf für Privatnutzungen und der Bedarf für öffentliche Nutzungen (Badestrand SO 1-3 und SO 3 und Besucher).

### **Überschlägige Stellplatzbilanz (Gegenüberstellung Stellplatzbereitstellung/ Stellplatzbedarf)**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen Vorhabenbezogenen Plan handelt, stehen in Teilen die konkreten Nutzungen und Bebauungen noch nicht fest.

Daher können für eine überschlägige Stellplatzbilanz noch nicht alle konkreten Bezugswerte zugrunde gelegt werden. Die detaillierte Stellplatzbilanz ist Gegenstand der Objektplanung.

Die auf der folgenden Seite tabellarisch dargestellte Stellplatzbilanz beruht auf den nach Art und Maß zulässigen Nutzungen und soll nachweisen, dass die geplanten Stellplatzanlagen grundsätzlich geeignet sind, den entstehenden Stellplatzbedarf zu decken.

Es ist zu beachten, dass zusätzlich zu den Stellplatzanlagen P1 bis P7 Stellplätze innerhalb der Baugebiete (z.B. für SO 5) zulässig sind.

| Stellplatzberechnung nach Grobnutzungskonzept als allgemeiner Nachweis |              |                       |                                       |  | Satzung | Kriterium | Ansatz      | Stellplätze | Nutzung    |
|--|--------------|-----------------------|---------------------------------------|--|---------|-----------|-------------|-------------|------------|
| SO 1-1   | landseitig   | Wassersport           | 600 m2 GR x 0,5 = 300 m2 Nutzfläche   | 300 m2 Gewerbe   | 3.1     | 400 m2    | je 40 m2    | 10 SP       | privat     |
|  |              | Imbiss                | 200 m2 GR x 0,5 = 100 m2 Nutzfläche   | 100 m2 Gewerbe   |         |           |             |             |            |
|  | wasserseitig | 4 SwH                 | 4 Ferienhäuser x 4 Betten             | 16 Betten  | 1.3     | 4 WE      | je 1 WE     | 4 SP        | privat     |
| SO 1-3   | landseitig   | öff. Badestelle       | 816 m2 Badestelle ohne Wasserfläche   | 816 m2 Grundstück  | 5.2     | 816 m2    | je 300 m2   | 3 SP        | öffentlich |
| SO 2   | wasserseitig | 16 SwH                | 16 Ferienhäuser x 4 Betten            | 64 Betten  | 1.3     | 16 WE     | je 1 WE     | 16 SP       | privat     |
|  |              | an SwH                | 16 Bootsanlegeplätze                  | abgedeckt durch Zuordnung zu Beherbergung SO 2 schwimmende Häuser (SwH)  |         |           |             |             |            |
|  |              | Marina                | 20 Bootsanlegeplätze                  | abgedeckt durch Zuordnung zu Beherbergung SO 5 und SO 6-1                |         |           |             |             |            |
| SO 3   | landseitig   | Badestelle öffentlich | 5.723 m2 Badestelle ohne Wasserfläche | 5.723 m2 Grundstück  | 5.2     | 5.723 m2  | je 300 m2   | 19 SP       | öffentlich |
| SO 4   | landseitig   | Gastronomie           | 600 m2 GR x 0,5 = 300 m2 Nutzfläche   | 150 m2 Gastraumfläche  | 6.1     | 150 m2    | je 10 m2    | 15 SP       | privat     |
|  |              | Wassersport           | 700 m2 GR x 0,5 = 350 m2 Nutzfläche   | 350 m2 Gewerbe   | 3.1     | 350 m2    | je 40 m2    | 9 SP        | privat     |
| SO 5   | landseitig   | 56 Ferienhäuser       | 56 Ferienhäuser (je 4 – 7 Betten)     | 262 Betten   | 1.3     | 56 WE     | je 1 WE     | 56 SP       | privat     |
| SO 6-1   | landseitig   | Appartmenthaus        | 34 Zimmer x 2 Betten                  | 68 Betten  | 6.2     | 68 Betten | je 3 Betten | 23 SP       | privat     |
| SO 6-2   | landseitig   | Tauchschiule          | 80 m2 GR x 0,5 = 40 m2 Nutzfläche     | 40 m2 Gewerbe  | 3.1     | 40 m2     | je 40 m2    | 1 SP        | privat     |
|  |              | 4 Ferienhäuser        | 4 Ferienhäuser x 4 Betten             | 16 Betten  | 1.3     | 4 WE      | je 1 WE     | 4 SP        | privat     |
| SO 7   | landseitig   | Freizeitanlagen       | 100 m2 GR x 0,5 = 50 m2 Nutzfläche    | 50 m2 Gewerbe  | 3.1     | 50 m2     | je 40 m2    | 2 SP        | privat     |
|  |              |                       | 10 Caravanstellplätze                 | abgedeckt, da Caravan als Fahrzeug ohne zusätzlichen PKW anzusetzen ist. |         |           |             |             |            |

|  |                             |               |               |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|
| Stellplatzberechnung öffentliche SP                              | zzgl. öffentliche Besucher! | 22 SP         | öffentlich    |
| Stellplatzberechnung private SP                                  |                             | 140 SP        | privat        |
| <b>Stellplatzberechnung Gesamtanzahl notwendiger Stellplätze</b> | zzgl. öffentliche Besucher! | <b>162 SP</b> | <b>gesamt</b> |

|   |                             |               |               |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|
| Stellplatzbereitstellung öffentliche SP - P1 + P3 + P7  | incl. öffentliche Besucher! | 73 SP         | öffentlich    |
| Stellplatzbereitstellung private SP - P2 + P4 + P5 + P6   |                             | 147 SP        | privat        |
| weitere private Stellplätze können innerhalb des SO 5 - z.B. am Rand zur Verkehrsfläche - errichtet werden. |                             |               |               |
| <b>Stellplatzbereitstellung Gesamtanzahl</b>  | incl. öffentliche Besucher! | <b>220 SP</b> | <b>gesamt</b> |

## 2.3.5 Stadttechnische Erschließung

### 2.3.5.1 Niederschlagswasserableitung

Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Abwasser ist gemäß § 64 (1) BbgWG als Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt abzuführen.

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen soll örtlich versickert werden (flächig bzw. über Rasenmulden).
- Die örtliche Versickerung ist als Vorzugslösung zu betrachten.
- Eine Einleitung über Mulden oder Teilverrohrungen zum Grabenbereich L 014 (Vorflut) oder zu Kleingewässern ist im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen. Es ist dabei zu beachten, dass eine Einleitung in den Graben L 014 die ökologische Funktion als wasserführender Graben unterstützen kann.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen der schwimmenden Häuser in den Gräbendorfer See bedarf der wasserrechtlichen Entscheidung der uWB.
- Die Nachweise der Versickerungsfähigkeit (Kf- Wert) sind mittels Baugrundgutachten im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu führen.

#### Versickerung

- Anstehende Böden sind allgemein versickerungsfähig (verschiedenkörnige Sande). Nach [www.geo.brandenburg/boden](http://www.geo.brandenburg/boden) und den Angaben LMBV ist das Plangebiet vorherrschend frei von Grund- und Stauwassereinfluss (Grundwasserflurabstand außer direkte Uferzone bei 1,5 – 5m).
- Schwankungen des Grundwasserspiegels sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind aus Sicht der LMBV zu berücksichtigen. Ein allgemeines Auftreten von Schichtenwasser ist jedoch nicht zu vermuten.
- Somit stehen nach derzeitigem Stand natürliche Gebietseigenschaften einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserversickerung sowie einer Versickerung von gereinigtem Schmutzwasser nicht allgemein entgegen.
- Die Ausführung der NW-Anlagen erfolgt gemäß geltender technischer Regelungen, insbesondere nach ATV A 138, und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
- Da konkretes Maß und konkrete Lage der Bebauungen innerhalb der SO nicht feststeht und da durch das Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte) hinreichende Flächen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser bereitgestellt werden können, wird auf die Festsetzung von Versickerungsflächen innerhalb der SO verzichtet.
- Ziel ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken des Anfalls.
- Technische Nachweise erfolgen im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Einzelvorhaben. Hierbei sind insbesondere auch extreme Witterungsbedingungen/ Starkregen zu berücksichtigen (Verweis auf Rundschreiben des MIL und des MUGV vom 11.10.2011).

### 2.3.5.2 Schmutzwasserbehandlung

Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Abwasser ist gemäß § 64 (1) BbgWG als Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt abzuführen.

Es besteht die Vorgabe zur Errichtung einer oder mehrerer dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserbehandlung für das Plangebiet als Dauerlösung (Äußerung WAC).

Die Ableitung des behandelten Abwassers (Versickerung) bedarf der wasserrechtlichen Entscheidung der uWB.

#### ▪ Variante 1:

- Die Sammlung und Behandlung des Schmutzwassers erfolgt für Teilflächen bzw. SO einzeln auf der Fläche der jeweiligen Einzelvorhaben bzw. auf TA- Flächen.
- Dezentrale vollbiologische Kleinkläranlagen (KKA) oder dezentrale Abflusslose Sammelbehälter auf mehreren TA- Flächen oder innerhalb von Sondergebieten mit Sammelanlagen, Hebeanlagen oder im freien Gefälle.

#### Variante 2 (Alternative):

- Errichtung einer Kläranlage für den überwiegenden Teil des Plangebietes, ergänzt durch einzelne kleine Anlagen in den SO oder Errichtung einer Kläranlage für das gesamte Plangebiet

- Ökologischer Ansatz durch Verwendung einer vollbiologischen Lösung mit Pflanzenklärbereich und Biotopteich
- Technische Lösung unverändert zum URPLAN

#### **Versickerung**

- Hinweise siehe Niederschlagswasser.

#### **2.3.5.3 Löschwasserbereitstellung**

- Die Löschwasserversorgung soll über eine Entnahmestelle am Gräbendorfer See (wie vorhanden an der Slipanlage Tauchschule) und 2 ergänzende Löschwasserbrunnen im nördlichen Teil erfolgen (Äußerung Stadt Vetschau/ Spreewald).
- Hierzu sind in SO1 die Entnahmestelle zu erhalten sowie in SO5 und SO6 je ein Löschwasserbrunnen zu errichten. Die Kapazität jeder Versorgungsstelle soll bei 96 m<sup>3</sup>/h liegen.
- Die Herstellung der Anlagen zur Löschwasserversorgung liegt in Verantwortlichkeit der Kommune bzw. der von ihr im Rahmen städtebaulicher Verträge Beauftragten. Die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Anlagen zur Löschwasserbereitstellung ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### **2.3.5.4 Trinkwasserversorgung**

- Es ist ein zentraler Anschluss an das Versorgungsnetz Trinkwasser des WAC herzustellen.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß Trinkwasserverordnung- TrinkwV 2001.
- Für nur zeitweilig betriebene Anlagen der Trinkwasserversorgung besteht Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Die Anschlussherstellung für schwimmende Häuser erfolgt über Leitungen am Steg (incl. Leckwarnung und Mantelheizung für Winterbetrieb)
- Für Planung und Ausführung von Trinkwasserleitungen in besonderen Bauweisen (Steganlagen) ist die technische Lösung rechtzeitig mit dem Gesundheitsamt abzustimmen. Hier ist insbesondere die Gefahr microbiologischer Verunreinigungen zu beachten.
- Für die im BP- Gebiet verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen DN 300 AZ (SO 7) und DN 100 AZ (M 1 und SO 7) sind Leitungsrechte zu sichern (Schutzstreifen mit 6 m Breite für DN 300 AZ und mit 4 m Breite für DN 100 AZ).

#### **2.3.5.5 Elektroenergieversorgung**

- Es ist ein zentraler Anschluss an das Versorgungsnetz Elektroenergie der Envia herzustellen.
- Anschlussherstellung für schwimmende Häuser über Leitung am Steg
- Nutzung von Solaranlagen durch Überbauung der Parkstellflächen P 4 und P 5 möglich.
- Nutzung von Solaranlagen für die Gebäude „an Land“ möglich.
- Nutzung von Solaranlagen für schwimmende Häuser als Sonderlösung

#### **2.3.5.6 Kommunikationsnetze (Telefon, DSL)**

- Es ist ein zentraler Anschluss an die Versorgungsnetze Kommunikation herzustellen.
- Telefon und Internet DSL in jedem Gebäude/ jeder WE
- Zentrale Kommunikations-, Alarm- und Sicherheitsanlage
- Anschlussherstellung für schwimmende Häuser über Leitung am Steg

#### **2.3.5.7 Wärmeversorgung**

- Entwicklung und Umsetzung eines nachhaltigen ökologischen Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes
- Gasversorgungsleitungen liegen im Ort nicht an.
- Gasversorgung über zentrale Tanks für einzelne oder mehrere Vorhaben.
- Wärmeversorgung über zwei Gaskreisläufe und Einzelheizungen „an Land“.
- Wärmeversorgung für schwimmende Häuser über Luft- Wärmepumpen.
- Nutzung von Solaranlagen für die Gebäude „an Land“ möglich.
- Nutzung von Solaranlagen und Elektroheizungen für schwimmende Häuser als Sonderlösung

### 2.3.5.8 Abfallentsorgung

- Abfallbeseitigung über zentrale Standorte/ Standplätze (Planzeichen) und dezentrale Lösungen innerhalb der Funktionsbereiche.
- Entsorgung über KAEV „Niederlausitz“
- Ausbildung Zufahrt, Anfahrbarkeit und Abfallsammelpunkt selbst gemäß den Vorgaben des KAEV (siehe Anlage)
- Der **KAEV** wird im Verfahren gemäß § 4 BauGB beteiligt.

### 2.3.5.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

#### Fläche TA 1

- Fläche an Parken P2
- SW – Sammelanlagen
- TW – zentrale Anschlussstation
- E – zentrale Anschlussstation Kommunikation/ TV
- Gas – zentraler Tank

#### Fläche TA 2

- Fläche am nordöstlichen Plangebietsrand
- SW - Kläranlage
- Nördlich von Maßnahmefläche bis Grenze Geltungsbereich
- Einschließlich Eingrünung nach außen
- Westlich Anschluss an Planstraße B

#### Fläche TA 3

- Fläche an Parken P7
- SW – Sammelanlagen und KKA
- Gas – zentraler Tank
- Öffentliches WC (siehe gesonderte Festsetzung)

#### Fläche TA 4

- Fläche an Parken P4
- SW – Sammelanlagen und KKA

#### Fläche TA 5

- Fläche am Radweg H
- SW – Sammelanlagen und KKA

#### Fläche TA 6

- Fläche an Parken P5
- E – Trafostation Elektroenergieversorgung

#### Integrierte Flächen

- Als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind nur die für das Gesamtvorhaben relevanten zentralen Flächen festgesetzt. Für Teilbereiche erforderliche technische Anlagen sind in die Sondergebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert.

### 2.3.6 Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter

In das Grundbuch von Vetschau für die Gemarkung Laasow, Flur 2, ist die Eintragung nachfolgend festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 01 bis 10 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu beantragen.

#### 1.6.3.1 GFR 01

Innerhalb des Sondergebietes SO1-1 werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit in 4,00 m Breite, dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche zwischen Planstraße C und Steganlage festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

-> Sicherung des Zugangs zur öffentlich nutzbaren Steganlage sowie zur Slipanlage

#### **1.6.3.2 GR 02**

Innerhalb des Sondergebietes SO1-1 werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in der Breite der Steganlage, dauernd zur Nutzung als Gehfläche auf der Steganlage festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag ohne Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

- > Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit der Steganlage
- > Festsetzung ohne Planzeichen, da konkrete Lage und Breite der Steganlage besonderen technischen Bedingungen unterliegt, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden können.

#### **1.6.3.3 LR 03**

Innerhalb des Sondergebietes SO1-1 werden Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen, im Bereich des GFR 01 in 4,00 m Breite, im Bereich des GR 02 in der Breite der Steganlage, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Elektroenergie festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag im Bereich GFR 01 mit Planzeichen, im Bereich des GR 02 ohne Planzeichen und jeweils mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

- > Sicherung der öffentlichen Versorgungsleitungen
- > Festsetzung teilweise ohne Planzeichen, da konkrete Lage und Breite der Steganlage besonderen technischen Bedingungen unterliegt, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden können.

#### **1.6.3.4 LR 04**

Innerhalb der Privaten Grünfläche GP1a, der Erschließungsfläche TA5 sowie des Sondergebietes SO5-3 werden Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens in 4,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

- > Sicherung der öffentlichen Versorgungsleitungen

#### **1.6.3.5 GR 05**

Innerhalb des Sondergebietes SO2 werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in 15,00 m Breite, dauernd zur Nutzung als Gehfläche zwischen Planstraße D und Steganlage festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

- > Sicherung des Zugangs zur Steganlage sowie zum Ufer
- > Breite des GR begründet sich daraus, dass die konkrete Lage und Breite der Steganlage besonderen technischen Bedingungen unterliegt, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden können, der Zugang jedoch gesichert werden muss.

#### **1.6.3.6 GR 06**

Innerhalb des Sondergebietes SO2 werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in 12,00 m Breite, dauernd zur Nutzung als Gehfläche zwischen Planstraße E1 und Steganlage festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

- > Sicherung des Zugangs zur Steganlage sowie zum Ufer
- > Breite des GR begründet sich daraus, dass die konkrete Lage und Breite der Steganlage besonderen technischen Bedingungen unterliegt, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden können, der Zugang jedoch gesichert werden muss.

#### **1.6.3.7 GR 07**

Innerhalb des Sondergebietes SO2 werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in 12,00 m Breite, dauernd zur Nutzung als Gehfläche zwischen Planstraße E2 und Steganlage festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

- > Sicherung des Zugangs zur Steganlage/ Seebrücke/ Aussichtsplattform sowie zum Ufer
- > Breite des GR begründet sich daraus, dass die konkrete Lage und Breite der Steganlage besonderen technischen Bedingungen unterliegt, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden können, der Zugang jedoch gesichert werden muss.

#### **1.6.3.8 GR 08**

Innerhalb des Sondergebietes SO2 werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in der Breite der Steganlage, dauernd zur Nutzung als Gehfläche auf der Steganlage – Seebrücke mit Aussichtsplattform - festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag ohne Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

-> Sicherung der öffentlichen Nutzung der Steganlage/ Seebrücke/ Aussichtsplattform

-> Festsetzung ohne Planzeichen, da konkrete Lage und Breite der Steganlage besonderen technischen Bedingungen unterliegt, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden können.

#### **1.6.3.9 LR 09**

Innerhalb des Sondergebietes SO6-1 werden Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens in 4,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

-> Sicherung der öffentlichen Versorgungsleitungen

#### **1.6.3.10 LR 10**

Innerhalb des Sondergebietes SO6-1 werden Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens in 4,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Elektroenergie festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

-> Sicherung der öffentlichen Versorgungsleitungen

#### **1.6.3.11 LR 11**

Innerhalb des Sondergebietes SO7 werden Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens in 6,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

-> Sicherung der öffentlichen Versorgungsleitungen

#### **1.6.3.12 LR 12**

Innerhalb des Sondergebietes SO7 werden Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens in 4,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag mit Planzeichen und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

-> Sicherung der öffentlichen Versorgungsleitungen

Hinweis: Für die Führung von Entsorgungsleitungen der dezentralen Anlagen zur Schmutzwasserbehandlung sind keine Leitungsrechte erforderlich, da sie nach Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht als private Anlagen auf privaten Baugebieten errichtet und betrieben werden.

Hinweis: Für die Führung von Versorgungsleitungen Trinkwasser entlang der Planstraßen, insbesondere Planstraße A – Südseite und Planstraße F - Nordseite sind keine Leitungsrechte erforderlich, da sie innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.

## 2.4 **Bebauung und Nutzung**

### 2.4.1 **Flächenbilanz**

(Tabelle siehe Anlage 01.3a zur Begründung)

Auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches und der Anpassung an die neue Vermessung 2017 ändert sich die Flächenbilanzierung.

- Für Öffentliche Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen, öffentliche Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Waldflächen, öffentliche Wasserflächen (Grabenbereich), öffentliche und private Grünflächen sowie alle Sondergebiete wurde die Fläche ermittelt.
- Ausgehend von der Gesamtfläche erfolgt jeweils eine Angabe zu integrierten Flächen für Erhaltungs-, Pflanz- und Maßnahmenflächen Naturschutz, Grünflächen, Wasserflächen (See) sowie den danach verbleibenden Anteil an verfügbarer Baufläche an Land.
- In **Spalte 8** erfolgt die Angabe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO.
- Diese ergibt sich aus der GRZ bzw. GR der Festsetzung 1.3.1.
- In **Spalte 9** erfolgt die Angabe der zusätzlich zu Spalte 8 zulässigen Grundflächen
- z.B. Tauch- und Übungsriff (Festsetzung 1.3.2)
- z.B. Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO = Festsetzung 1.3.4.

### 2.4.2 **Begründung Planzeichnung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- Festsetzung als Sondergebiete gem. § 10/ 11 BauNVO
- Hauptnutzung des Standortes besteht im Zweck „Erholung“, gewerbliche Nutzungen erfolgen in engem Zusammenwirken, funktional zugeordnet und nachrangig zur Erholungsnutzung
- Auf Eintrag mit Nutzungsschablone in die Baugebiete wird verzichtet, um grafische Festsetzungen nicht zu überdecken -> Tabelle in Textlichen Festsetzungen

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- Festsetzung Grundflächenzahl/ Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl/ Geschossfläche und Gesamthöhe entsprechend Nutzung (siehe Erläuterung textliche Festsetzungen), auf Eintrag mit Nutzungsschablone in die Baugebiete wird verzichtet, um grafische Festsetzungen nicht zu überdecken -> Tabelle in Textlichen Festsetzungen

#### **Baugrenzen**

- Festsetzung der Baugrenzen erfolgt, um die Verteilung und Anordnung der Baukörper steuern zu können und eine „Verbauung“ der Freiräume zu verhindern.
- Die Nachvollziehbarkeit von Baugrenzen ist gegeben durch Bemaßung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Referenzmaße der Baugrenzen zu Grenzen der Straßenverkehrsflächen.
- Eine umfassende direkte Bemaßung der Baufenster sowie der „Knotenlinien“ ist jedoch nicht möglich auf Grund der extrem vielgestaltigen Form und Grafik. Die Verortung kann hier auf Grund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung erst durch die grafische Übertragung der Plandatei seitens des OebVI in Amtliche Lagepläne der Genehmigungsverfahren erfolgen.
- In der Bemaßung der Baugrenzen entstehen teilweise Dezimeterangaben durch die Anpassung an topografische Gegebenheiten.
- Das Baufenster SO1-1 wurde geringfügig erweitert für eine zusätzliche Grillplatzüberdachung.

#### **Verkehrsflächen**

- Breite der Verkehrsflächen entsprechend der Ausbauquerschnitte
- Zufahrtstraßen A, C und D als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Zufahrt B zur Erschließungsfläche TA 2 als öffentliche Verkehrsfläche
- Zufahrten E1 und E2 zu den Steganlagen SO 2 als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Radweg H als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Innere Erschließungsstraßen F und G als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Parkplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
P1, P3 und P7 öffentlich  
P2, P4, und P5 privat (P6 privat innerhalb SO)



- Eine direkte Anfahrt der Strandbereiche durch Besucher über die zulässigen Anlagen in SO 1 und SO 4 hinaus ist nicht beabsichtigt. Dies betrifft auch Surfer, deren Aktivitäten am Standort untergeordnet sein sollen (Orientierung auf Surferstrand bei Wüstenhain).

### **Öffentliche Grünflächen**

- Festsetzung Spielplatz als öffentliche Grünfläche

## **2.4.3 Begründung der Festsetzungen und Hinweise**

### **zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen - Erläuterungen**

Die nachfolgenden Texte zu den Festsetzungen stellen keine Festsetzung dar, sondern Erläuterungen zum Verständnis und zur Handhabung der Festsetzungen in der Umsetzung des Baukonzeptes der planaufstellenden Gemeinde.

#### **Alle durch die 2. Änderung nicht geänderten Festsetzungen gelten unverändert fort.**

Auf die Inhalte des URPLANES und der 1. Änderung zum BP wird in den Änderungsunterlagen 2. Änderung nur insoweit eingegangen, als es für das Verständnis der 2. Änderung von Belang ist. Um jedoch die Nachvollziehbarkeit zu verbessern, wird die **Begründung der Festsetzungen im geänderten Volltext einschließlich der überwiegend unveränderten Teile** nachfolgend dargestellt.

#### **zu 1.1.1**

Geltungsbereich nach Stand Kataster wird mittels Koordinaten definiert.

Auf Grund der Beteiligungsergebnisse aus dem Verfahren nach § 3 (1) BauGB wurden die Flurstücke 30 und 31 und 32 aus dem Geltungsbereich herausgenommen (nordwestlicher Anschluss Planflächen an Planstraße A1).

#### **zu 1.2.1**

Die Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 2, SO 4 und SO 6 soll nicht detaillierter festgesetzt werden, da das zukünftige konkrete Nutzungsspektrum nicht beschränkt werden soll.

Darüber hinaus entzieht sich die Vielfalt und ständige Erweiterung von Tourismus- und Freizeitnutzungen einer umfassenden Auflistung, die dann unvollständig wäre.

Die Nutzung Surfsport ist ausdrücklich nicht benannt, da die Nutzung nicht ausgeschlossen, jedoch auch nicht gefördert werden soll.

#### **SO 1-1**

Die Festsetzungen entsprechen dem Ziel zum Ausbau als Wassersportzentrum mit zugeordneten Beherbergungsmöglichkeiten (Gegenstand der abgeschlossenen 1. Änderung BP).

max. 4 Wohneinheiten

max. 16 Betten (je 4 Betten)

Gastronomie ist geplant im Sinne der bereits vorhandenen Beach- Bar.

Die Slipanlage (Bestand) soll erhalten bleiben.

Soll die zum Zeitpunkt der Aufstellung des URPLANES (in Kraft getreten am 17.11.2012) bereits vorhandene Bebauung in SO 1-1 (Steganlage mit „Tauchschule“) einer anderen Nutzung zugeführt werden, so ist für die entsprechenden baulichen Anlagen eine Nutzungsänderung zu beantragen. Zulässig sind hierbei alle Nutzungen gemäß der Festsetzungen des BP einschließlich 1. und 2. Änderung.

#### **SO 1-2**

Festsetzungen entsprechen dem Ziel zum Ausbau als Tauchsportzentrum.

Bauwerk aus Beton- und Stahlfertigteilen als offene Konstruktion mit dem Charakter eines betaubaren und bekletterbaren Übungsriffs unter und über der Wasseroberfläche (Tauch- und Kletterturm), zugeordnet der Nutzung "Wassersport/ Tauchen"

Das Bauwerk soll der Ausbildung der Taucher (Nutzung durch „Tauchschule“) und als Bestandteil der Nutzung „Badestrand“ mit öffentlicher Nutzbarkeit für die Badegäste dienen. Entsprechende sicherheitsrelevante Belange werden im Rahmen des bautechnischen Projektes berücksichtigt.

Der Turm wird vor Ort aus vorgefertigten Betonteilen (Gründungsblöcke, Kuben, Platten, Riegel, Stäbe, Kugeln) und Stahlteilen (Stäbe) auf dem Seegrund montiert. Die Gesamtkonstruktion wird als offenes Gitterwerk zum Durchtauchen unter Wasser und Beklettern über Wasser ausgebildet (Charakter eines Korallenriffs). Integriert ist eine Tauchglocke als Betonhohlkugel mit Öffnungen (betauchbare Höhle) unter Wasser.

Die Bauwerksteile oberhalb der Wasseroberfläche sollen farblich gestaltet werden (Charakter eines Korallenriffs).

Zur Vermeidung von nutzungsbedingten Konflikten (Unfallgefahr) sind ordnungsrechtliche bzw. hausordnungsrechtliche Regelungen zu treffen.

### SO 1-3

Festsetzungen entsprechen dem Ziel zum Ausbau als Tauchsportzentrum und der vorhandenen Nutzung als öffentliche Badestelle.

Geplant ist zusätzlich zur Nutzung als öffentliche Badestelle eine Nutzung als Flachtauchbereich für Behinderte.

Zulässig sind auch ein dem Gebiet dienender Spielplatz bzw. Wasserspielgeräte.

Notwendige Infrastruktur (WC- Anlagen usw.) ist in SO 1-1 vorzuhalten.

Zur Vermeidung von nutzungsbedingten Konflikten (Unfallgefahr) sind ordnungsrechtliche bzw. hausordnungsrechtliche Regelungen zu treffen.

### SO 2

Beispielnutzung: Wohneinheiten, Seminarhaus, Sauna/ Solarium, Cafe, Veranstaltungsraum usw.

max. 16 Wohneinheiten

max. 64 Betten (je 4 Betten)

max. 2 Steganlagen mit Erschließungszugang vom Ufer und Quersteg(en) parallel zur Uferlinie

- Steganlage 1 zur Errichtung von bis zu 16 schwimmenden Häusern mit zugeordneten Bootsanlegeplätzen, zwei Zugänge vom Ufer
- Steganlage 2 zur Errichtung von separaten Bootsanlegeplätzen, ein Zugang vom Ufer Nutzung als „Seebrücke“ mit Aussichtsplattform am seeseitig vorderen Stegende zulässig

### SO 3

Zulässig sind auch dem Gebiet dienender Spielplatz bzw. Wasserspielgeräte.

Der öffentliche Strandbereich kann sich ohne planungsrechtliches Regelungserfordernis östlich des Geltungsbereiches (außerhalb des Geltungsbereiches BP) fortsetzen.

Notwendige Infrastruktur (WC- Anlagen usw.) für den gesamten Strandbereich ist vorzuhalten.

Zur Vermeidung von nutzungsbedingten Konflikten (Unfallgefahr) sind ordnungsrechtliche bzw. hausordnungsrechtliche Regelungen zu treffen.

### SO 4

Die Nutzungen des SO 4 beschränken sich nach der 2. Änderung auf Flächen an Land.

Die seeseitige Nutzung entfällt vollständig und die Flächen werden dem SO 3 zugeschlagen.

### SO 5

#### Fassung aus 2. Änderung 2017:

Zulässig in SO 5-1 und SO 5-2 sind 1 Ferienhaus/ Wohneinheit je 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Zulässig in SO 5-3 und SO 5-4 sind 1 Ferienhaus/ Wohneinheit je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Anzahl der zulässigen Ferienhäuser/ Wohneinheiten ist für SO 5-1 und SO 5-2 und SO 5-3 und SO 5-4 getrennt zu ermitteln und einzuhalten auf der Grundlage der jeweiligen Baugebietsfläche.

Dies sichert eine Begrenzung der Gesamtzahl der Ferienhäuser/ Wohneinheiten bei gleichmäßiger Verwertbarkeit der Grundstücke/ Baufelder, auch wenn einzelne Baufelder des SO 5 getrennt und nacheinander bebaut werden.

| Bezug                        | SO 5-1 | SO 5-2 | SO 5-3 | SO 5-4 | SO 5 gesamt |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| GS- Fläche in m <sup>2</sup> | 1.329  | 3.492  | 13.477 | 4.757  | 23.055      |
| Je 900 m <sup>2</sup>        | 1,48   | 3,88   | -      | -      | 4           |
| Je 350 m <sup>2</sup>        | -      | -      | 38,51  | 13,59  | 52          |
| Anzahl zul. WE               | 1      | 3      | 39     | 13     | 56          |

Bebauung mit massiven Ferienhäusern:

max. 56 Wohneinheiten

max. 262 Betten (4 bis 7 Betten je FH)

### Fassung aus URPLAN 2012:

Zulässig sind 1 Ferienhaus/ Wohneinheit je 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

| Bezug                        | SO 5-1 | SO 5-2 | SO 5-3 | SO 5-4 | SO 5 gesamt |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| GS- Fläche in m <sup>2</sup> | 1.240  | 3.445  | 13.892 | 4.801  | 23.378      |
| Je 900 m <sup>2</sup>        | 1,38   | 3,83   | 15,43  | 5,33   | 25,97       |
| Anzahl zul. WE               | 1      | 4      | 15     | 5      | 25          |

Bebauung mit massiven Ferienhäusern: max. 25 Wohneinheiten  
max. 50 – 100 Betten (2-4 Betten je FH)

Zulässig bleibt die Ausführung von Ferienhäusern als **Baumhäuser**. In diesem Fall ist 1 Baumhaus/ Wohneinheit je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

Bebauung mit Baumhäusern: max. 11 Wohneinheiten (SO 5-1 und 5-2)

Ausdrücklich einbezogen in die Zulässigkeit sollen Nutzungen des Gesundheitstourismus sein.

### Zulässig sind im SO 5 nicht nur die Ferienhäuser selbst, sondern auch der Funktion Ferienhausgebiet/ Feriendorf zugeordnete und dienende Nutzungen:

- Empfang/ Office, Verwaltung, Wirtschafts- und Abstellräume
- der Beherbergungsfunktion zugeordnete Gemeinschaftsanlagen wie Frühstücksraum, Küche, Sanitäranlagen
- der Beherbergungsfunktion zugeordnete Sport- und Freizeitanlagen wie Fahrradverleih, Sauna, Wellnessnutzungen, Spielplätze usw.).

Gebäude und Anlagen hierfür können im Rahmen der GRZ zusätzlich zu den Ferienhäusern errichtet werden.

Die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Ferienhäuser/ Wohneinheiten von 25 auf 56 Wohneinheiten in SO 5 stellt keine signifikante Verdichtung der Bebauung dar, da die GRZ gleichbleibt und sich nur das anteilige Verhältnis der GRZ von Nichtwohngebäuden (Sport, Gemeinschaftseinrichtungen, Freizeitnutzung) in Richtung Ferienhäuser verschiebt.

**Bei gleichbleibender GRZ liegt auch keine Verdichtung der Flächenbebauung in SO 5-3 und SO 5-4 vor, da lediglich der Anteil der Beherbergungsfunktion (Ferienhäuser) gegenüber den zulässigen anderen Nutzungen verstärkt wird.**

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass der Flächenbezug für die zulässige Anzahl an Wohneinheiten sich auf die Definition 1 Ferienhaus = 1 Wohneinheit bezieht.

Bei einer zulässigen Anordnung von Ferienhäusern z.B. als Doppelhaus oder Triplehaus oder Quattrohaus sind jeweils 2 bzw.3 bzw. 4 Wohneinheiten anzusetzen.

### SO 6

Ziel ist die Ansiedlung eines Hotels/ einer Pension mit zugeordneten Funktionen und ggf. Wassersportangeboten. Zulässig ist auch Gastronomie einschließlich Biergarten.

Ausdrücklich einbezogen in die Zulässigkeit sollen Nutzungen des Gesundheitstourismus sein.

Alternativ wäre eine Nutzung für die gleichen Funktionen in gemeinsamer Nutzung durch Pension und Tauchschule oder sogar als Erweiterung für das Vorhaben Tauchschule ohne Errichtung der Pension möglich.

#### SO 6-1

Max. 34 Wohneinheiten/ Zimmer

Entspricht Max. 68 Betten (je 2 Betten)

In SO 6-1 soll außerhalb des 50m- Bereiches zur Uferlinie ein Pensionsgebäude mit zugeordneten Funktionen (Gastronomie, Dienstleistungen, Wellnessräumen) errichtet werden.

#### SO 6-2

Nachdem ein wirtschaftlich dauerhaft erfolgreicher Betrieb der Tauchschule in einem schwimmenden Haus auf Grund der hohen Investitions- und Instandhaltungs- sowie Betriebskosten nicht erreicht werden konnte und keine Aussicht auf Fortführung der Nutzung in einem schwimmenden Haus besteht, soll die Tauchschule optional in das SO 6-2 umverlegt werden.

Ausschlaggebend ist hierfür die Nähe zum Wasser (direkter öffentlicher Zugang über SO 1-1).

Die zusätzliche optionale Errichtung von **bis zu 4 Wohneinheiten in SO 6-2** begründet sich aus der Notwendigkeit, aus nutzungstechnischen und betriebswirtschaftlichen Gründen (Vermietungseinnahmen) dem Betreiber der Tauchschule die Beherbergung von eigenen Kunden auf eigenem Grundstück zu ermöglichen und aus den Nutzungsunterschieden zu SO 5 – Kurzzeitbelegungen, andere Raumanforderungen durch Wassersportler, Nähe zum Wasser.

max. 4 Wohneinheiten

max. 16 Betten (je 4 Betten)

Alternativ kann die Fläche wie im bisherigen URPLAN festgesetzt als Erweiterungsfläche für besonders attraktive Funktionen (z.B. Sauna, Cafe, Veranstaltungsraum) zugeordnet dem SO 6-1 genutzt werden mit gesicherter unmittelbarer Erlebarkeit des Sees.

## **SO 7**

Geplant sind 10 Caravanstellplätze und Freizeitangebote (Boggia, Petanque, Minigolf, Spielplatz) und Teilanlagen für einen Radwanderrastplatz.

Die sanitären Einrichtungen für die Nutzungen Caravan und Radwanderrastplatz sowie ein Imbiss werden bereits im Rahmen des Bauvorhabens Bergholz westlich des SO 7 hergestellt.

## **SO 1 + SO 5 + SO 6**

Die genannten Sondergebiete werden in Baufelder unterteilt, für die teilweise unterschiedliche Festsetzungen gelten.

### **zu 1.2.2**

Bootsanlegeplätze sind für die Steganlagen in SO 2 nur an Querstegen zulässig zum Schutz der zu erhaltenden Schilfbereiche (Artenschutz Flora und Fauna).

### **zu 1.2.3**

Vergnügungsstätten sollen auf die Sondergebiete SO 4 und SO 6-1 und auf die Nutzung Spielhallen und Diskotheken beschränkt bleiben, um die Erholungsfunktion der anderen Sondergebiete zu schützen. Hierbei ist zu beachten, dass durch die strenge Begrenzung der zulässigen Nutzfläche auf 120 m<sup>2</sup> diese Nutzung nur sehr untergeordnet erfolgen soll, bei Diskothekennutzung eher als Musiklokal.

### **zu 1.2.4**

Im gesamten Gebiet ist Dauerwohnen unzulässig, da es dem Gebietscharakter entgegensteht.

### **zu 1.2.5**

Unter zugeordneten Einzelhandelsflächen sind Verkaufsstellen für Imbiss, touristischen Bedarf, Souvenirs, Lotto/ Tabakwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften sowie kleine Niederlassungen regionaler Lebensmittelanbieter (Bäcker, Bioladen) für die Versorgung der Tages- und Übernachtungstouristen zu verstehen.

Unter touristischer Dienstleistung sind Räume für den Verkauf von Tourismusangeboten (Touren, Fahrten, Ausleihe Sportgeräte usw.) zu verstehen.

Die Gesamtgröße der Verkaufsfläche bzw. Nutzfläche beschreibt die Fläche als Höchstmaß.

### **zu 1.2.6**

Die Anstellung von externen Saisonarbeitskräften und ihre Unterbringung im Objekt sind im Tourismus- und Gastronomiegewerbe besonders bei Spitzenbelegungszeiten üblich. Die Zahl der touristisch verwertbaren Wohnungen/ Zimmer soll hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Daher wird eine Überschreitungsmöglichkeit geregelt, die die Unterbringung von ca. 6 – 8 Arbeitskräften jeweils in SO 5 und SO 6 ermöglicht.

### **zu 1.2.7**

Für die Zwischennutzung von Teilflächen der Sondergebiete (stufenweise Umsetzung des Gesamtvorhabens - Endausbau) ist die befristete Errichtung von Caravanstellplätzen zulässig.

SO 5-3            25 Caravanstellplätze

SO 5-4            12 Caravanstellplätze

SO 6-1            16 Caravanstellplätze

Dafür ist gemäß Festsetzung für den Zeitraum der Zwischennutzung die Zahl der Wohneinheiten/ Betten im Feriendorf um 1 Ferienhaus/ Wohneinheit je 1 Caravanstellplatz zu reduzieren.

Gemeinschaftsanlagen (z.B. Sanitäranlagen) nach BbgCWPV sind zulässig.

### zu 1.2.8

Gemeint sind Steinmolen, winklig zum Ufer, in das Gewässer hinein gebaut.

### zu 1.2.8 und 1.2.9

Durch die Festsetzungen werden allgemein zulässige Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO innerhalb der Sondergebiete geregelt.

In SO 1-1 wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen großzügiger festgesetzt, da die übGF sehr eng bzw. gebäudebezogen gefasst ist.

In SO 6 wird die Zulässigkeit von Stellplätzen großzügiger festgesetzt, da die übGF sehr eng gefasst ist.

Garagen sind nur in SO 6-1 zulässig, z.B. für betriebseigene Fahrzeuge.

### zu 1.2.10

Auf die Errichtung von Solaranlagen innerhalb der Parkstellflächen P4 und P5 und über den Steganlagen SO 2 wird verzichtet. Die Festsetzung entfällt.

### zu 1.2.11

Innerhalb der Ver- und Entsorgungsfläche TA 3 soll ein öffentliches WC zulässig sein. So ist für die untergeordnete Nutzung keine eigene Baufläche erforderlich.

### zu 1.3.1

(Bewertung der zulässigen Grundflächen - beachte Hinweise im Punkt 2.4.1 Flächenbilanz)

- SO 1-1** 500 m<sup>2</sup> Parkplatz, Zufahrt, Wege, Terrassen  
300 m<sup>2</sup> GR = GF Gebäude  
OFG 67,60 – 72,00 m DHHN2016, Festsetzung GH nach DHHN2016 nicht möglich  
WH 4,00 m + Giebelhöhe 45° mit Breite 10,00 m = 9,00 m GH  
200 m<sup>2</sup> Steg + 200 m<sup>2</sup> Plattform vorhanden + 200 m<sup>2</sup> Plattform neu = 600 m<sup>2</sup>  
150 m<sup>2</sup> SwH vorhanden + 400 m<sup>2</sup> SwH neu = 550 m<sup>2</sup>  
GF – EG - 150 m<sup>2</sup> schwimmendes Haus vorhanden + 400 m<sup>2</sup> SwH neu +  
GF – OG - 150 m<sup>2</sup> schwimmendes Haus vorhanden + 100 m<sup>2</sup> SwH neu (25%) = 800 m<sup>2</sup>  
Wasserfläche bei 67,60 m DHHN2016 + 8,00 m = 75,60 m DHHN2016
- SO 1-2** Wasserfläche bei 67,60 m DHHN2016 + 8,00 m = 75,60 m DHHN2016
- SO 2** 4x200 m<sup>2</sup> Zugang zu Steganlagen vom Ufer + 4x240 m Steg SwH + 16x200 m<sup>2</sup> Plattform  
= 5.000 m<sup>2</sup>  
16 x 150 m<sup>2</sup> = 2.400 m<sup>2</sup>  
50% mit II, 50% mit I = 3.600 m<sup>2</sup>  
Wasserfläche bei 67,60 m DHHN2016 + 8,00 m = 75,60 m DHHN2016
- SO 4** 500 m<sup>2</sup> Zufahrt, Hof, Wege + 3 Gebäude (500 + 200 + 100 m<sup>2</sup>) = 1.300 m<sup>2</sup>  
Bebaubarer Bereich außerhalb 20m- Bereich Uferlinie ca. 85 x 30 m = 2.600 m<sup>2</sup> -> ca. 0,5  
OFG 67,60 – 69,70 m DHHN2016, Festsetzung GH nach DHHN2016 nicht möglich  
WH 4,00 m + Giebelhöhe 45° mit Breite 10,00 m = 9,00 m GH
- SO 5** GRZ 0,4 = 0,2 -0,3 für Gebäude + 0,2 -0,1 für Verkehr/Nebenanlagen (lockere Bebauung)  
GFZ 0,4 = 0,2 -0,3 für EG + Ausbau DG  
SO 5-1/5-2 GR für Einzelgebäude inklusive Terrassen maximal 200 m<sup>2</sup> (gilt nicht für Baumhäuser)  
SO 5-1/5-2 OFG 70,40 – 71,00 m DHHN2016 + 9,00 m = 80,00 m DHHN2016  
SO 5-3/5-4 OFG 71,00 – 71,60 m DHHN2016 + 9,00 m = 80,60 m DHHN2016

Hinweis: Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten hat Einfluss auf die dafür notwendige Grundfläche. Durch parallele Reduzierung sonstiger Grundflächen über die Wohneinheiten hinaus (Gemeinschafts- und Freizeitnutzungen zu den Ferienhäusern) wird die bisher festgesetzte zulässige GRZ 0,4 (Festsetzung 1.3.1) beibehalten/ nicht überschritten.

Gegenteilig wird sogar auf die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 0,1 für SO5 nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO und Festsetzung 1.3.4 verzichtet.

Die Festsetzungen zu SO 5-1 und SO 5-2 bleiben unverändert (**auch Anzahl 4 Wohneinheiten, zu ermitteln nach 900 m<sup>2</sup>- Flächenschlüssel**) und sind damit bereits durch die Entscheidung der uNB vom 12.03.2012 gedeckt.

Es ist jedoch zu beachten, dass in Übereinstimmung mit der Entscheidung der uNB vom 23.04.2018 die notwendige naturschutzrechtliche Ausnahme vom Bauverbot im 50m- Bereich zur Uferlinie des Gräbendorfer Sees für SO5-1 und SO5-2 nur dann erteilt werden kann, wenn **in SO5-1 und SO5-2 zusätzlich eine Grundflächenbegrenzung je Einzelhaus inklusive Terrasse auf maximal 200 m<sup>2</sup>** bei erdgebundener Bebauung (keine Baumhäuser) eingehalten wird und die **Bebauung grundsätzlich auf der Grundlage der Gestaltungsskizze** erfolgt (siehe 1.2.4.7, Seite 18 Planbegründung - Genehmigungsunterlagen zur Zusicherung der naturschutzrechtlichen Ausnahme vom Bauverbot im 50m- Bereich zur Uferlinie See).

**SO 5** 0,3 incl. Fahrwege + Stellplätze und < 500 m<sup>2</sup> Funktionsgebäude **(bei Caravannutzung)**

**SO 6-1** GRZ 0,8 wegen sehr eng gefasster Grenze SO und Nutzung als Bebauungsschwerpunkt  
GRZ Gebäude 0,6 + Verkehr/ Nebenanlagen 0,2  
GFZ Gebäude 2 x 0,6 = 1,2  
OFG 71,00 – 71,50 m DHHN2016 + 12,00 m = 83,50 m DHHN2016

**SO 6-2** GRZ 0,8 wegen sehr eng gefasster Grenze SO und Nutzung als Bebauungsschwerpunkt  
GRZ Gebäude 0,6 + Verkehr/ Nebenanlagen 0,2  
OFG 70,80 – 71,60 m DHHN2016 + 9,00 m = 80,60 m DHHN2016

**SO 7** GFZ Gebäude < 300 m<sup>2</sup> = 0,1  
OFG 70,60 – 71,00 m DHHN2016 + 9,00 m = 80,00 m DHHN2016

Für die Sondergebiete SO 1, 2 und 4 erfolgte die Festsetzung mittels GR und GF anstelle von GRZ und GFZ, da ein rechtssicherer Bezug der GR und GF auf die Grundstücksfläche bei Wasserflächen nicht möglich ist und die Nachvollziehbarkeit der Festsetzung über absolute Bezugsmaße bei Steganlagen, schwimmenden Plattformen und schwimmenden Häusern rechtssicher gegeben ist.

Für Flächen mit flachem Gelände bzw. Wasserflächen wird der Höhenbezugspunkt auf DHHN2016 (ehemals im Urplan auf DHHN92) festgesetzt. Dies ist im bebaubaren Böschungsbereich SO 1-1 und SO 4 nicht möglich, daher erfolgt dort der Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche mittels absoluter Höhe (9,00 m).

#### zu 1.3.2

Die Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> umfasst die Gesamtgrundfläche des Riffs unter Wasser. Die tatsächliche Projektionsfläche des Gittertragwerks (Bauteile ohne Zwischenräume) beträgt ca. 25% = 750 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Riffs in Höhe der Wasseroberfläche (herausragendes Kletterriff) wird auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### zu 1.3.3

Schwimmende Häuser sind Hauptanlagen. Stege und Plattformen sind im Rahmen der getroffenen Nutzungsfestsetzungen der SO ebenfalls Hauptanlagen, sofern sie der Erschließung und Befestigung der schwimmenden Häuser bzw. einem alleinigen Hauptzweck (Bootsanlegeplätze) dienen. Es ist zur Handhabung der Festsetzung 1.3.3 klarzustellen, dass die Anrechnung der Grundfläche für Steganlagen/ Plattformen nur über die Grundfläche der schwimmenden Häuser hinaus zu erfolgen hat. Die Grundfläche von Plattformen unter schwimmenden Häusern ist nicht anzurechnen, da hier bereits die identische Grundfläche des Gebäudes anzurechnen ist.

#### zu 1.3.4

Auf die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO in SO 5 wird gegenüber dem URPLAN verzichtet.

#### zu 1.4.1

Die Festsetzung (Baubereich schwimmende Häuser von 30 m ab Uferlinie bis 100 m ab Uferlinie) erfolgte im URPLAN aus Gründen der Eingriffsbegrenzung (Reduzierung Eingriff in den See und den Uferbereich/ Flachwasserbereich) sowie zur Eingrenzung der zu nutzenden Flächen. Eine konkrete Festsetzung von Baufenstern (Bauflächen, Baugrenzen) für Schwimmende Häuser war seinerzeit nicht gewollt, da Bauweise und Anordnung (Reihung, Gruppierung usw.)

- in Abhängigkeit von Gestaltung und Funktionen offen bleiben sollten
- abhängig von den geotechnischen Bedingungen sind (Gutachten) und
- die Technologie von Steganlagen und schwimmenden Häusern offen bleiben sollte.

Mittlerweile sind die geotechnischen Rahmenbedingungen ermittelt und die Bauweise der schwimmenden Häuser konkretisiert.

Aus den statisch und technisch möglichen Steg- und Hausverankerungen ergibt sich (insbesondere abhängig von der Wassertiefe und dem Seegrundprofil sowie der Standfestigkeit Seeböschung) die Anordnung der Anlagen zwangsläufig, so dass ein konkretes Baufenster festgelegt werden kann.

Die Tiefe des bebaubaren Bereiches wird dabei von 70 m auf 30 m reduziert (Bootsanlegesteg 26 m). Der überbaubare Bereich rückt aus statischen Gründen näher an die Uferlinie.

#### **zu 1.4.2**

Die offene Bauweise entspricht der beabsichtigten Baustruktur. Für die auf eng eingegrenztem Baufeld geplanten Gebäude für Hotel/ Pension und zugeordnete Funktionen ist die abweichende Bauweise mit einer Länge zulässiger Baukörper > 50 m angemessen (Bebauungsschwerpunkt).

#### **zu 1.4.5**

Unterkellerungen im 50 m- Bereich zur Uferlinie sind aus geotechnischen Gründen grundsätzlich unzulässig, um wesentliche Eingriffe in die Standsicherheit der Böschungsbereiche und deren Umfeld auszuschließen.

Für die Nutzungen in SO 5 und SO 7 sind auf Grund der verfügbaren Flächen Unterkellerungen nicht erforderlich, sie sind daher zur Eingriffsminimierung auch hier unzulässig.

Für die Errichtung von Hotel/ Pension in SO 6-1 sind viele Nebenfunktionen erforderlich, die zur Minimierung der Flächenversiegelung bei VG II im Kellergeschoss angeordnet werden sollen. Daher ist in SO 6-1 eine Unterkellerung zulässig (vorbehaltlich geotechnische Gutachten).

#### **zu 1.4.6**

Gedacht ist hierbei an Baumhäuser auf „montierten Bäumen“ = Stelzen mit Fundament, 2-3 x Baumtorso (entrindete Stämme mit Astabzweigungen) als Stelzen und aufgesetztem Baumhaus aus Holz.

Die Zulässigkeit von Baumhäusern in „echten“ Bäumen ist vorrangig nach Aspekten des Gehölzschutzes im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Baumhäuser können zwischen „echte“ Bäume gesetzt werden und durch „Baumwege/ Wipfelpfade“ verbunden werden.

#### **zu 1.5**

Beschreibung der Stellplatzanlagen siehe Begründung, Teil „Ruhender Verkehr“.

Eine Anfahrbarkeit des Seeufers ist in SO 1 (öffentliche Nutzung) zulässig und gegeben (incl. Slipanlage). Weitere direkte Anfahrten des Seeufers sind nicht beabsichtigt. So soll eine Nutzung mit Booten auf die Einlassstelle beschränkt werden.

Eine Nutzung für Surfer soll nicht ausgeschlossen, jedoch auf Grund der Gesamtnutzung auch nicht gefördert werden. Hierzu sind andere Uferbereiche am See besser geeignet.

#### **zu 1.6.1**

Zulässig sind Einzelanlagen für die Einzelvorhaben in den Sondergebieten. Bei Errichtung eines großen Anteils der Vorhaben in mehreren Sondergebieten durch EINEN Vorhabensträger kann die Fläche TA 2 zur Errichtung einer zentralen privaten Kläranlage genutzt werden.

#### **zu 1.6.3**

Die Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ergeben sich aus den zu sichernden Zugänglichkeiten zugunsten der Allgemeinheit/ Öffentlichkeit innerhalb privater Baugebiete sowie der leitungsgebundenen Erschließungsplanung (weitere Angaben siehe auch Punkt 2.3.6).

Die Breite von Steganlagen ist wesentlich abhängig von Statik und bautechnischen Vorgaben, die erst im Zuge der Objektplanung ermittelt werden können. Da die Festsetzung für die aktuelle Steganlage in SO 1, aber auch jede andere zulässige Steganlage gilt, kann eine Festsetzung des Gehrechtes (hier GR 02) mit Planzeichen und Breite nicht erfolgen.

## **Zu 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Erläuterungen**

#### **zu 2.2**

Auf die Regelung von Fassadenmaterialien und Gestaltungsgrundsätzen für Fassaden (Sockelhöhen, Fensterformate usw.) wird ausdrücklich verzichtet, um vielfältige, auch moderne, innovative, historische und ethnische Bauweisen zu ermöglichen.

#### **zu 2.2.1 bis 2.2.5**

Die Zulässigkeit von Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen wird großzügig geregelt, um vielfältige, auch moderne, innovative, historische und ethnische Bauweisen zu ermöglichen.

#### **zu 2.3.1 + 2.3.2**

Darüber hinausgehende Einfriedungen sind unzulässig, um den öffentlichen Gesamtcharakter des Tourismusstandortes und den Siedlungscharakter zu betonen.

### **zu 3. Grünordnerische Festsetzungen - Erläuterungen**

Die Grundlagen, Bewertungen und Begründungen der Grünordnerischen Festsetzungen sind dargestellt in Begründung Punkt 3 und im gesonderten Umweltbericht.

#### **zu 3.2.4**

Die Festsetzungen des BP regeln die Zulässigkeit aller baulichen Anlagen, die nach (seit) Rechtswirksamkeit des URPLANES errichtet wurden und werden. Daher schließt die Formulierung „neu errichtete Stellplatzanlagen“ auch mit Stand 2018 zwischenzeitlich bereits errichtete Anlagen ein.

### **HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter) - Erläuterungen**

#### **zu H.1**

Empfohlen wird eine Abstimmung mit der uDB bereits in der Planungsphase der Einzelvorhaben.

#### **zu H.4**

Im 20m- Bereich zur Uferlinie ist eine Bebauung nur zulässig für Wege, den Gebäudebestand, Steganlagen und schwimmende Häuser.

Eine Inaussichtstellung auf Ausnahmen vom Bebauungsverbot wurde seitens der uNB erteilt.

#### **zu H.5**

Die wasserbaulichen Maßnahmen zum Ausbau des Grabens L 014 erfolgen seitens der LMBV. Dabei ist eine Abstimmung von Querungsbauwerken für öffentliche Verkehrsflächen (durch die Stadt) und für private Zufahrten (durch den jeweiligen Vorhabensträger) mit LMBV und WuBV möglichst frühzeitig erforderlich.

Querungen sollen mittels Durchlässe (Verrohrungen zzgl. Otterdurchlass) erfolgen.

#### **zu H.6**

Die Genehmigungspflicht über die untere Wasserbehörde und die zuständige Naturschutzbehörde ist für den Gräbendorfer See insbesondere zur Sicherung der SPA- Belange notwendig.

#### **zu H.12**

Zur Zulassung von Eingriffen bzw. Beseitigung von geschützten Gehölzen erfolgte bereits eine Inaussichtstellung (FNP, Bescheid der uNB vom 03.01.2006).

#### **zu H.14**

Eine Inaussichtstellung auf Ausnahmen bzw. Befreiungen von Verboten des Biotopschutzes wurde seitens der uNB erteilt.

#### **zu H.15**

Die Schutzbestimmungen gelten nicht nur für Betrieb und Nutzung, sondern auch und insbesondere für die Bautätigkeit zur Errichtung der Vorhaben.

#### **zu H.16**

Die Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Belange des SPA- Gebietes werden in den Hinweisen und der Planbegründung ausführlich behandelt und benannt.

Hier ist insbesondere zu beachten, dass die erforderlichen Schutzmaßnahmen NICHT planungsrechtlich festgesetzt werden können, sondern der Festlegung/ Regulierung auf der Ebene des Vertragsrechtes (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Kaufvertrag), des Bauordnungsrechtes (Baugenehmigung) und des Ordnungsrechtes (See- und Uferordnung) bedürfen.



### zu H.18 – H.20

Die Hinweise sind, auch über die Beendigung der Bergaufsicht hinaus, zu beachten.

### zu H.21

Die gesonderten Maßnahmeblätter sind als Anlage zum Umweltbericht dem Plan beigelegt.  
Die Lage der Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen sowie entsprechende Flurstücksangaben sind auf dem Plandokument dargestellt.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen - Erläuterungen

Die Ziele der Grünordnung werden aus den Zielen der übergeordneten Planungen, speziell aus dem Landschaftsrahmenplan und dem Landschaftsplan, entwickelt und konkretisiert. Leitbild für die Planung sowie der Nutzung ist die Schaffung einer umweltverträglichen Nutzung und eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung.

Hinsichtlich der Naturschutzbelange wurden das **MUGV/LUGV/LfU** und die zuständige **untere Naturschutzbehörde** im Planverfahren beteiligt.

Insbesondere zum Biotopschutz, zu den Eingriffs- und Ausgleichsregelungen und zur Festlegung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgte eine Beteiligung der uNB.

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung der Planbegründung beigelegt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet.

Mit Übergabe des Gräbendorfer Sees in eine nachbergbauliche Nutzung wurden planerische Vorgaben zu einer Entwicklung des Laasower Bereiches als Tourismusstandort gemacht. Entsprechende Inhalte fanden von 1994 bis heute Aufnahme in Sanierungsplan, Nutzungskonzepte, FNP, genehmigter Bebauungsplan von 2012 incl. 1. Änderung von 2017 und Masterpläne.

Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung (hier 2. Änderung des Bebauungsplanes) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (d.h. die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz §§ 13 – 18 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn bei Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im besiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder der Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonende Weise erreicht werden kann. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Unter Beachtung der Handlungsanleitung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 – 18 des BbgNatSchG“ (Stand 2009) wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erarbeitet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen für den URPLAN festgesetzt. Diese behalten mit geringfügigen Anpassungen auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

## **Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind:**

### **Minimierung der Versiegelung, Klimaschutz**

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Optimierung von Wegen und Plätzen
- Verzicht auf die Baufläche zwischen Planstraße F, Planstraße E1 und Graben = Grünfläche GP4 (Sport und Spiel)
- Verzicht auf die Uferpromenade Planstraße E – nur noch Zufahrt zu den Steganlagen und Bootsanlegeplätzen (E1, E2)
- Reduzierung des Ausbaus der Planstraße E (nur Ausbau der Zufahrten Planstraße E1, E2 zu der Steganlage mit schwimmenden Häusern und den Bootsanlegeplätzen)
- Weiternutzung bereits versiegelter Verkehrsflächen (Planstraßen A und F)
- Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen (Ausbau in Mindestbreiten, Mischverkehrsflächen, eingeschränkter Zweirichtungsverkehr mit Ausweichstellen)
- Verkehrsberuhigung (Verlagerung des Verkehrs, lärmarme Beläge)
- Reduzierung der Parkplatzfläche P7 – Festsetzung als Private Grünfläche
- Verzicht auf wasserseitige Bebauung im SO4 – neue Zuordnung zu SO3 (Badestrand)
- Minimierung des Versiegelungsgrades der befestigten Flächen innerhalb der Sondergebiete - Ökopflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Terrassen (z.B. Holzbauweise auf Fuge)
- Verwendung von alternativer Energieerzeugung (Solar, Wärmepumpe, etc.)
- Verwendung ökologischer Baumaterialien und energieeffiziente Lichtquellen

### **Wasserflächen Seeufer**

- Schutz von Teilen der Uferbereiche als SO mit überwiegendem Grünanteil
- Konzentration von Wassersport und den zugehörigen Gebäuden, schwimmenden Häusern und Bootsanlegestellen im SO1 und SO2, darüber hinaus Bauverbot im 50 m Bereich der Uferlinie
- Bereiche mit Erhaltung und Entwicklung des Schilfsaumes und der Uferböschungen
- Gewährleistung der freien Zugänglichkeit der Uferbereiche,
- Ausweisung öffentlicher Badestrände

### **Wasserflächen Grabenbereiche**

- Festsetzung und damit Schutz der Grabenbereiche zzgl. beidseitig 5 m ab Böschungsoberkante als Wasserfläche (Gewässerrandstreifen)
- Erhaltung, Ausbau und Aufwertung der Grabenbereiche, teilweise Wiederherstellung der Wasser führenden Funktion mit Sammelfunktion für Regenwasser, Gehölzsäumen und Biotopverbundwirkung (= Verdunstungsfläche mit klimausgleichender Funktion)
- Ausweisung als Maßnahmenflächen
- Ottergerechter Ausbau – Durchlass Kreuzung Planstraße A2, E1, E2 und F, Radweg H

### **Waldflächen/Gehölze**

- Erhaltung und Aufwertung der Waldflächen zwischen Landesstraße und Seerundweg bzw. zwischen Seerundweg und SO 1
- weitestgehender Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen im Bereich der Grünflächen und innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 5
- Erhalt des flächigen Gehölzbestandes zwischen Planstraße A2, Planstraße F und Parkplatz P7

### **Maßnahmenfläche (M1) westlich Radweg H und SO 5-3 – Private Grünfläche GP1a und G1b**

- Abpflanzungen zu SO 5- 3 , TA1 und P2, Biotopverbund, Sichtschutz

### **Teilfläche G1a**

- im Bereich des Leitungsrechtes:  
Anlage eines Blühstreifens mit mehrjährigen Wildpflanzen (max. 1x Mahd im Jahr)
- 5 m Streifen zwischen Radweg und Leitungsrecht:  
Anlage einer einreihigen freiwachsenden Hecke unter Einbeziehung vorhandener Gehölze mit vor gelagertem Krautsaum als Pufferpflanzung und als Unterstützung der Biotopverbundwirkung, Integration von 3 Kleinstrukturen (Lesesteinhaufen, Findlinge, offene Sandfläche etc.)

### **Teilfläche G1b**

- Anlage einer 3 reihigen Baum-Strauchhecke im 6 m Bereich (westlich von TA1) und einer einreihigen freiwachsenden Baum-Strauchhecke im 3 m Bereich (westlich und südlich des Parkplatzes P2)

### **Maßnahmenflächen (M2a- 2b) an den Grabenbereichen**

- gesonderte Maßnahmenflächen an östlichen Grabenbereichen
- Entwicklung nach Realisierung des Grabenausbauprojektes der LMBV
- Verbreiterte Gehölzsäume, Feuchtbereiche (Röhricht, Feuchtwiese) an Wasser führenden Gräben zur Unterstützung der Biotopwertigkeit (kompakte Flächen) und der Biotopverbundwirkung
- Schaffung von Regenwasserrückhalteflächen, Verdunstungsflächen (Klimaausgleich)

### **Maßnahmenfläche (M3) an Parken P3**

- gesonderte Maßnahmenfläche nördlich des Parkplatz
- Erhalt und Aufwertung des Baumbestandes
- Auffangfläche für Niederschlagswasser

### **Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahme**

- Insbesondere für die zum Ausgleich von Versiegelungen festgesetzten Pflanzgebote Bäume (Festsetzung 3.2.13 und 3.2.14) ist es aus der aktuellen Rechtslage nicht möglich, sofern eine Pflanzung begründet nicht erfolgen kann bzw. der ökologische Wert an einzelnen Standorten beeinträchtigt wäre, im Einzelgenehmigungsverfahren ersatzweise ein Vergütungsäquivalent zuzulassen (Berechnungsgrundlage wäre ein Ansatz von 5,00 Euro je m<sup>2</sup> Vollversiegelung bei Anrechnung von 500,00 Euro je Baumpflanzung Laubbaum).
- Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt die rechtliche Möglichkeit ergeben, stehen dem aus der Sicht des Plangebers keine Gründe entgegen.
- In Umsetzung der aktuellen Rechtsprechung wurden im Planentwurf zusätzlich die im öffentlichen Straßenraum notwendigen Kompensationspflanzungen für Versiegelungen als Einzelpflanzgebot mit Planzeichen 13.2.1 PlanZV festgesetzt. Die nach EA-Bilanz notwendige Anzahl der Baumpflanzungen kann nachgewiesen werden.
- Im Bereich der privaten Verkehrsflächen (Parkplätze) kann die erforderliche Anzahl von Baumpflanzungen ebenfalls erreicht werden. Eine Festsetzung mit Planzeichen erfolgt hier jedoch nicht, da die Stellplatzgliederung/ -anordnung noch nicht feststeht und so Änderungen der bisher unverbindlichen Anordnung vorbehalten bleiben müssen.

### **Baumreihen und Baumalleen**

- Pflanzung bzw. Vervollständigung von Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen und Baumalleen entlang der Verkehrsstrassen (siehe Beschreibung Verkehrsanlagen)

### **Durchgrünung**

- Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen (Ziel: 1 Baum je 5 SP) zur Verschattung der Stellplätze und Minderung der Flächenaufheizung
- Durchgrünung der SO (flächenbezogene Pflanz- und Erhaltungsbindungen)
- Integration von intensiv begrünten Funktionsbereichen in den SO (Spielplätze usw.)

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die Lage der Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechenden Flurstücksangaben sind auf dem Plandokument vermerkt/ dargestellt.

Parallel dazu erfolgt für weitere Eingriffe im/ am Gewässer ein Ausgleich in Form der externen

#### **Maßnahme A 1 - Sanierung eines Standgewässers:**

- Entkrautung und Entschlammung, ggf. Absichtung des Laasower Dorfteich (Anger Laasow)
- Aufwertung durch Ufersanierung, Gehölzbereinigung, Anpassung Bepflanzung
- Verbesserung Wasserspeisung durch Einleitung von Regenwasser angrenzender Dachflächen

#### **Externe Ausgleichsflächen für Biotopverlust/-Beeinträchtigung (Gewässer, Schilfröhricht)**

Der Ausgleich für die Eingriffe im/ am Gewässer, insbesondere in den Schilfbestand, soll als externe

#### **Maßnahme A 2 - Renaturierung eines Standgewässers** erfolgen:

- Entkrautung und Entschlammung des ehemaligen Teiches an der Brandtemühle (neben Neulauf Vetschauer Mühlenfließ – siehe Anlage)
- Aufwertung durch Ufersanierung, Gehölzbereinigung (Auslichtung)
- Sicherung Wasserzulauf über Anschluss an Neulauf Vetschauer Mühlenfließ mit Schwelle

### **Maßnahmenkatalog A 3.1 – 3.6 - Externe Pflanzmaßnahmen für Gehölzentfernung und Bodenneuversiegelung**

- Eine Überfrachtung durch Pflanzmaßnahmen für Neuversiegelung (mind. 281 Bäume bei 28.073 m<sup>2</sup> maximaler Neuversiegelung in SO 1 – SO 7 = 1 Laubbaum/100 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche) soll im Plangebiet vermieden werden, da sie ökologisch nicht mehr als Aufwertung wirken und daher als Kompensation ungeeignet sind.
- Abhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme der zulässigen Neuversiegelung ist davon auszugehen, dass ca. ein Drittel der Pflanzungen (94 Bäume) im Plangebiet realisierbar sind.
- Für die verbleibenden zwei Drittel (187 Bäume) werden externe Standorte (Kompensationsmaßnahmenpool) orientierend am FNP (Baumreihen und Alleen an Wegen und Straßen – Maßnahme A3 ff.) in den Plan aufgenommen und per Kompensationsvertrag zwischen Stadt und uNB geregelt.
- Die Kompensation erfolgt anteilig für die Einzelvorhaben (Ermittlung und Nachweise im bauordnungsrechtlichen Verfahren).

### **Rechtliche Sicherung interne Maßnahmen M1 bis M3 und der externen Maßnahmen A 1 bis A 3**

Für externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zur rechtlichen Sicherung grundsätzlich Öffentlich- Rechtliche Kompensationsverträge (vor Satzungsbeschluss) abzuschließen.

Zur rechtlichen Sicherung bzw. Festlegung von über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Belangen bei internen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Zuordnung, Verantwortlichkeiten, Fristen) können auch hier Öffentlich- Rechtliche Kompensationsverträge abgeschlossen werden.

Insbesondere detaillierte Angaben zur Zuordnung und Gliederung von Maßnahmen sind im Rahmen des Kompensationsvertrages zwischen UNB, Stadt und Vorhabenträger geplant, um bei der Umsetzung der Maßnahmen ggf. notwendige Konkretisierungen (z.B. bei reduzierten Eingriffen mit der Folge reduzierter Kompensationsmaßnahmen) zu erleichtern (Änderungsmöglichkeit ohne Notwendigkeit einer Änderung des BP). Eine Tabelle mit Zuordnung aller Kompensationsmaßnahmen (Festsetzungsnummer – Art der Kompensationsmaßnahme – Zuordnung zu Eingriff – Verantwortlichkeit) ist dem Kompensationsvertrag beizufügen.

### **Sonstige Maßnahmen**

- Bau von Niedrigenergiehäusern bzw. Verwendung ökologischer Baumaterialien
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Solar, Wärmepumpe etc.)
- bodenschonendes fundamentarmes Bauen durch Aufstellung von Mobilheimen
- Verzicht auf Einfriedungen ohne Bodenfreiheit
- Aufbau von Informationssystemen (Schautafeln, Lehrpfad)
- Beachtung des Artenschutzes:
  - Bauzeitregelungen bei Gehölzentfernungen, Baufeldfreimachungen
  - Schaffung von Kleinstrukturen Lesesteinhaufen, Kräuterspirale, Trockenmauer etc.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem BauGB aufgezeigt.

Gemäß den bestehenden Regelungen § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB sind sie in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise zu übernehmen, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen (siehe Teil B Textliche Festsetzungen – Plandokument).

#### 4. Umweltbelange – Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht

**Es wurde die Inaussichtstellung von Ausnahmegenehmigungen/ Befreiungen mit Schreiben vom 24.10.2011 zum URPLAN beantragt:**

- Ausnahme vom Bauverbot an Gewässern > 1 ha im 20 m- und 50m- Bereich zur Uferlinie
- Ausnahme vom Verbot für Eingriffe in geschützte Biotope an die uNB:

|        |       |  |
|--------|-------|--|
| 021654 | SABG  | Tagebauseen > 1ha in Bergbauhohlformen   |
| 022111 | SRGP  | Schilf-Röhricht  |
| 0332X2 | RXGxG | Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominierte Bestände mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) |
| 03341  | RXRP  | Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten   |
| 05130  | GA    | Grünlandbrache (Aufgelassenes Grasland)  |
| 07174  | BSO   | aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs   |
| 07190  | BG    | standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern  |

**Mit Bescheid vom 12.03.2012 wurde durch den LK OSL, uNB**

- die Ausnahme/Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes für die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen wird mit Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt,  
**Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vom 28.04.2017 ist eine Neubeantragung der Inaussichtstellung/Zusicherung von Ausnahmen/Befreiungen von den Verboten des Biotopschutzes nicht erforderlich. Für Belange des Biotopschutzes gilt die diesbezügliche Entscheidung der uNB vom 12.03.2012 weiter.**
- die Ausnahme vom Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie stehender Gewässer mit einer Größe von mehr als 1 Hektar für die Baugebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5-1, SO 5-2 und SO 6-2 sowie den Weg Planstraße E mit Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt.

**Auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes war eine formale Anpassung/ Aktualisierung der Entscheidung nach erneuter Antragstellung erforderlich für**

- SO 1-1 zusätzliche Beherbergungsfunktion mit 4 WE (1. Änderung BP, bereits rechtswirksam)  
zusätzliche Zulässigkeit von Bootsanlegeplätzen  
geringfügige Vergrößerung des Baufensters „Beach-Bar“ um 18 m<sup>2</sup>
- SO 2 Änderung von 2 Steganlagen je mit schwimmenden Häusern und Bootsanlegeplätzen auf eine Steganlage mit schwimmenden Häusern und Bootsanlegeplätzen und eine Steganlage nur für Bootsanlegeplätze mit Seebrückenfunktion/ Aussichtsplattform
- SO 3 Vergrößerung der Badestelle durch Zuordnung ehemaliger Flächen SO 4
- SO 4 Vollständiger Verzicht auf seeseitiges Baufenster (Steganlage, schwimmende Häuser)
- SO 5-1/2 Bebauung nach geändertem Gestaltungskonzept, Einzelgebäude bis 200 m<sup>2</sup> GR
- SO 6-2 zusätzlich 4 Ferienhäuser/ Wohneinheiten als Option zugeordnet der Wassersportfunktion
- Weitestgehender Verzicht auf Planstraße E, Verbleib von E1 und E2 als Zugang zu Steganlagen

**Zur Herstellung der Planungssicherheit wurde mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 23.04.2018 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die Erteilung von Ausnahmen vom Bauverbot an Gewässern unter Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt.**

Die entsprechenden Nebenbestimmungen zum Bescheid sowie die Inhalte der Antragsunterlagen sind zu beachten - insbesondere:

- Grundlage des Bescheides: Antragsunterlagen vom 26.02.2018
- Erhalt der freien Zugänglichkeit des Gewässers für die Allgemeinheit, Unzulässigkeit von Einfriedungen in der Bauverbotszone (weitestgehend öffentliche Nutzungen und durch Gehrechte gesicherte Zugänglichkeit)
- Unzulässigkeit von vollflächigem Uferverbau und Steinmolen
- Beibehaltung der Festsetzungen des BP zu SO 5-1 und SO 5-2, zusätzlich Begrenzung der Grundfläche von Einzelgebäuden inklusive Terrassen auf maximal 200 m<sup>2</sup> und Bebauung auf der Grundlage der Gestaltungsskizze zum Antrag.

**Für die Eingriffe in Gehölze wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des FNP am 03.01.2006 eine entsprechende Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.**

Auf eine erneute Bestandserfassung der Plangebietsflächen (Gehölze) wird verzichtet, da keine signifikanten Änderungen gegenüber dem URPLAN vorliegen. Die Grundlagen, Bewertungen und abgeleiteten Maßnahmen/ Festsetzungen zum Gehölzschutz gelten unverändert fort.

**Eine Neubeantragung der Inaussichtstellung von Ausnahmen/ Befreiungen von den Verboten des Gehölzschutzes ist nicht erforderlich.**

## **5. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.