

**Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0
Telefax (03334) 203-111
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-102

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 619
„Campingplatz
Süßer Winkel“
Gemeinde Schorfheide**

2. ENTWURF

Begründung

Auftraggeber Dr. Pavlos Klonaris
Am Großen Wannsee 7
14109 Berlin

Datum 12. Dezember 2018

Ausfertigung



Bearbeiter K. Müssig K. Sedlaczek

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro.

Geschäftsführer U. Grohs

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	3
1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2 Lage im Raum	5
1.2.1 Übersichtskarte	5
1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung	5
1.2.2.1 Abgrenzung	5
1.2.2.2 Beschreibung	7
2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung.....	13
2.1 Ziele der Raumordnung	13
2.2 Vorhandene Planungen	13
2.2.1 Flächennutzungsplan	13
2.2.2 Grünordnungsplan als Satzung „Werbellinsee“	14
3 Planinhalt	16
3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand	16
3.1.1 Historische Entwicklung	16
3.1.2 Bestand	16
3.1.3 Verkehr und Erschließung.....	17
3.1.3.1 Straßenverkehr.....	17
3.1.3.2 Technische Infrastruktur.....	17
3.2 Ziel der Planung	17
3.2.1 Nutzungskonzept.....	17
3.3 Begründung der Festsetzungen	19
3.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	22
3.3.3 Baugrenze	22
3.3.4 Verkehrsflächen	22
3.3.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	23
3.3.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	23
3.3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	24
3.3.8 Grünfestsetzungen	24
3.3.9 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen.....	26
3.3.10 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	28
3.3.11 Hinweise ohne Normcharakter.....	29
4 Auswirkungen.....	30
4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur	33
4.4 Bodenordnende Maßnahmen	33

4.5	Finanzielle Auswirkungen	33
5	Verfahren	34
5.1	Aufstellungsbeschluss	34
5.2	Landesplanerische Stellungnahme	34
5.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung	34
5.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	34
5.5	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung	34
5.6	Auslegungsbeschluss	35
5.7	Beteiligung der Öffentlichkeit	35
5.8	Behördenbeteiligung	35
5.9	Überarbeitung des Entwurfes	35
5.10	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	35
5.11	Erneute Behördenbeteiligung	35
5.12	Abwägungsbeschluss	35
5.13	Satzungsbeschluss	35
6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	36
7	Rechtsgrundlagen	37
8	Umweltbericht	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2:	Übersichtsplan (ohne Maßstab)	6
Abbildung 3:	Zufahrt zum Campingplatz_ Blick vom Campingplatz Richtung Radwegeverbindung zwischen Altenhof und Eichhorst	7
Abbildung 4:	Einfahrtsbereich Campingplatz	7
Abbildung 5:	Lager/ Kiosk	8
Abbildung 6:	Rad-/ Wanderweg am Ufer des Werbellinsees_ Richtung Eichhorst	8
Abbildung 7:	Rad-/ Wanderweg am Ufer des Werbellinsees_ Richtung Altenhof	8
Abbildung 8:	Badeplatz mit Imbiss	9
Abbildung 9:	Badeplatz mit Funktionsgebäude	9
Abbildung 10:	Slipanlage, Steganlage	9
Abbildung 11:	Camping direkt am See	10
Abbildung 12:	Dauercamper/ Mobilreisende	10
Abbildung 13:	Dezentrale Stellplatzanlage für PKW	11
Abbildung 14:	Stellplatz PKW am Campingplatz	11
Abbildung 15:	Hauptgebäude Sanitär	12
Abbildung 16:	Kleinere Anlage am westlichen Rand des Zeltplatzes	12
Abbildung 17:	WC- Anlage im Eingangsbereich	12
Abbildung 18:	Auszug Flächennutzungsplan – Gemeinde Schorfheide Februar 2009	14
Abbildung 19:	Auszug Grünordnungsplan als Satzung für den Teilbereich Gemeinde Schorfheide	15

1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Investor Herr Dr. Pavlos Klonaris hat die Flächen des Campingplatzes „Süßer Winkel“ 2010 von der Gemeinde Schorfheide erworben. Sein Ziel ist es den Campingplatz neu zu strukturieren und zu einem touristischen Highlight in der Schorfheide zu entwickeln. Der Campingplatz entspricht derzeit nicht den Anforderungen eines attraktiven und modernen Erholungsstandortes.

Im Flächennutzungsplan ist der Campingplatz „Süßer Winkel“ als Sonderbaufläche dargestellt. Die angrenzenden Bereiche- im FNP unter der ID 104b beschrieben- sind im FNP als so genannte „Weißflächen“ gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die östliche und um die westliche Erweiterung des Campingplatzes über welche im Wesentlichen die Erschließung der seeseitigen Nutzung -Bootsanliegeplätze- erfolgt.

Auf Grund des Widerspruchs des Brandenburgischen Umweltministeriums wurden diese Flächen nicht Bestandteil der Genehmigung des Flächennutzungsplanes.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in allen Teilen aus dem FNP entwickelt werden kann, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht im Parallelverfahren mit der Änderung des FNP aufgestellt.

Dr. Klonaris hat im August 2010 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens bei der Gemeinde Schorfheide gestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 22.09.2010 durch die Gemeindevertretung. Hiermit bekundet die Gemeindevertretung ihren Willen, die durch den neuen Eigentümer zur Entwicklung des Campingplatzes vorgesehenen Maßnahmen zu unterstützen.

Mit der Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Schorfheide und einer Neustrukturierung der Bebauungspläne wurde der VBP von der Nr. 219 in Nr. 619 um nummeriert.

Das Verfahren wird auf Grundlage des BauGB in der vor dem Mai 2017 geltenden Fassung fortgesetzt. Von der Regelung des § 245c BauGB kann Gebrauch gemacht werden, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 erfolgt ist.

1.2 Lage im Raum

1.2.1 Übersichtskarte

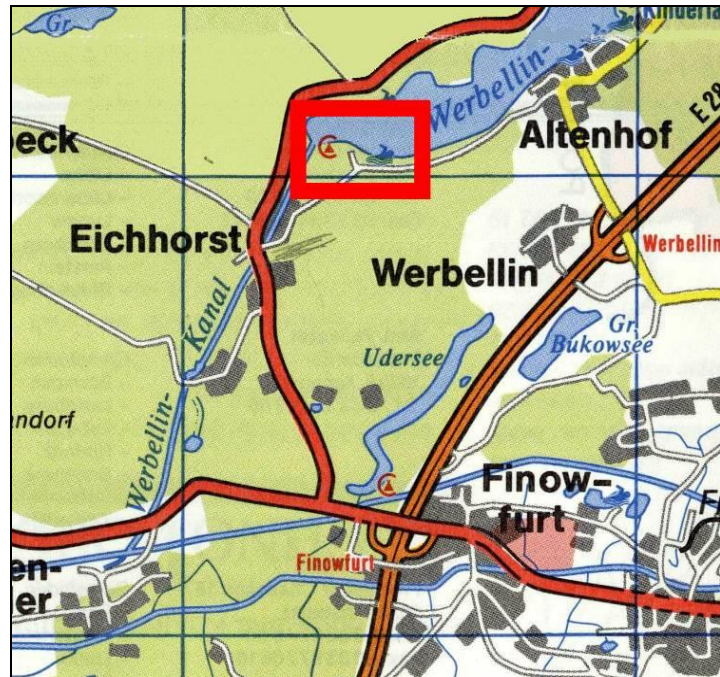


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)
(Quelle: Topographische Karte 1:10.000)

1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

1.2.2.1 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden:** Werbellinsee
- Westen:** Wald
- Süden:** Wald nördlich des Radweges Eichhorster Weg zwischen Eichhorst und Altenhof
- Osten:** Wald östlich des Werbellinkanals/Werbellingsee

Insgesamt wird eine Fläche von **8,28 ha** überplant.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung: Groß Schönebeck

Flur: 30

Flurstücke: 72, 76, 78

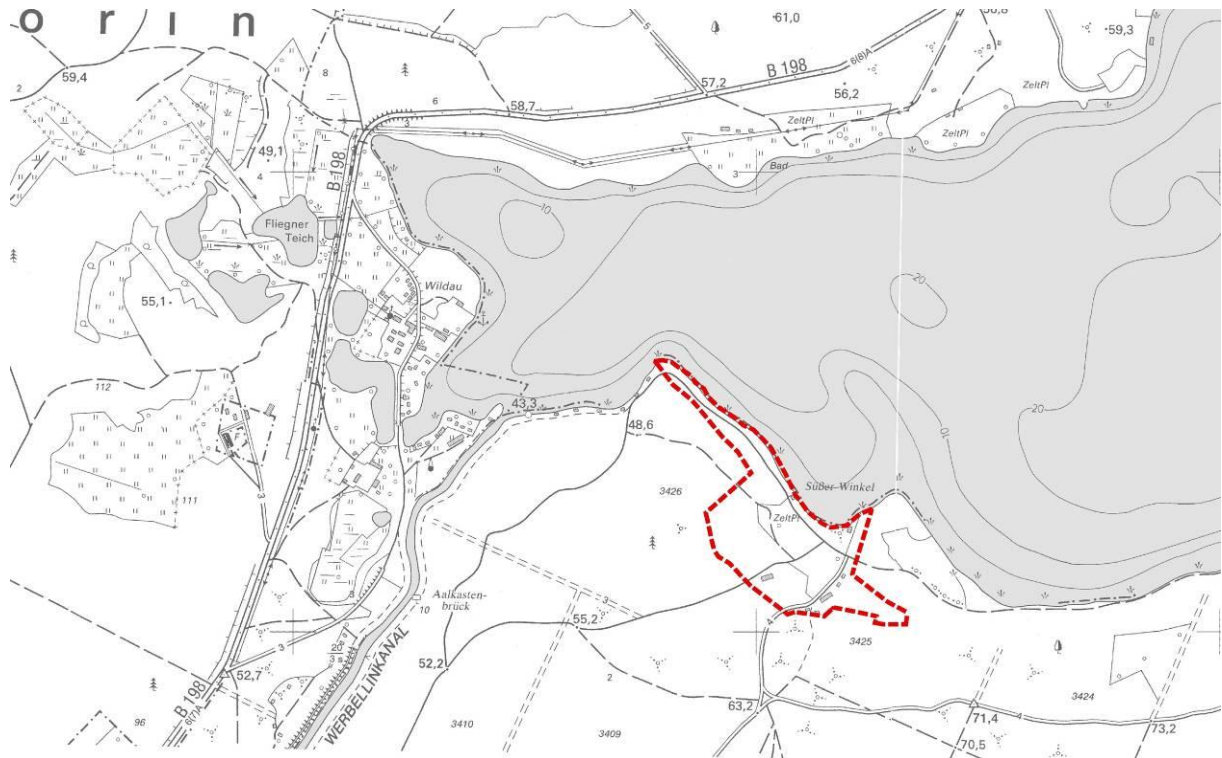


Abbildung 2: Übersichtsplan (ohne Maßstab)
(Quelle: Topographische Karte 1:10.000)

1.2.2.2 Beschreibung

Der zu überplanende Bereich liegt am südlichen Westufer des Werbellinsees im so genannten „Süßen Winkel“.

Der Campingplatz ist über eine Stichstraße erschlossen, welche am Gelände des Campingplatzes endet. Die Stichstraße mündet auf die Radwegeverbindung zwischen Altenhof und Eichhorst.

Der Geltungsbereich des VBP ist durch seine Lage am Werbellinsee und durch die Nutzung als Campingplatz in mehrere Bereiche untergliedert:

1. Zentraler Zufahrtsbereich

Über den zentralen Zufahrtsbereich erfolgt die gesamte Erschließung des Campingplatzes. Die Hauptzufahrt, asphaltierte Stichstraße, bindet in den Rad-/ Wanderweg, welcher parallel zum Ufer des Werbellinsees verläuft ein. Die innere Erschließung erfolgt über ein abgeschottertes Wegesystem.



Abbildung 3: Zufahrt zum Campingplatz_ Blick vom Campingplatz Richtung Radwegeverbindung zwischen Altenhof und Eichhorst



Abbildung 4: Einfahrtsbereich Campingplatz



Abbildung 5: Lager/ Kiosk



Abbildung 6: Rad-/ Wanderweg am
Ufer des Werbellinsees_ Richtung
Eichhorst



Abbildung 7: Rad-/ Wanderweg am
Ufer des Werbellinsees_ Richtung Al-
tenhof

2. Grünflächen im Uferbereich

Zwischen dem Ufer des Werbellinsees und dem Radweg liegen die als Badeplatz genutzte Grünfläche und die Stege für Boots-liegeplätze.



Abbildung 8: Badeplatz mit Imbiss



Abbildung 9: Badeplatz mit Funktionsgebäude



Abbildung 10: Slipanlage, Steganlage

3. Flächen für Camping

Auf dem Campingplatz werden die verschiedensten Formen von Camping angeboten. Neben den Dauercampern nutzen auch Touristen mit Wohnmobilen und Zelten das vielfältige Angebot des Campingplatzes



Abbildung 11: Camping direkt am See



Abbildung 12: Dauercamper/ Mobilreisende

4. Parkflächen

Auf dem Campingplatz werden derzeit die Fahrzeuge dezentral auf kleineren Parkflächen oder direkt am Campingstand abgestellt



Abbildung 13: Dezentrale Stellplatzanlage für PKW

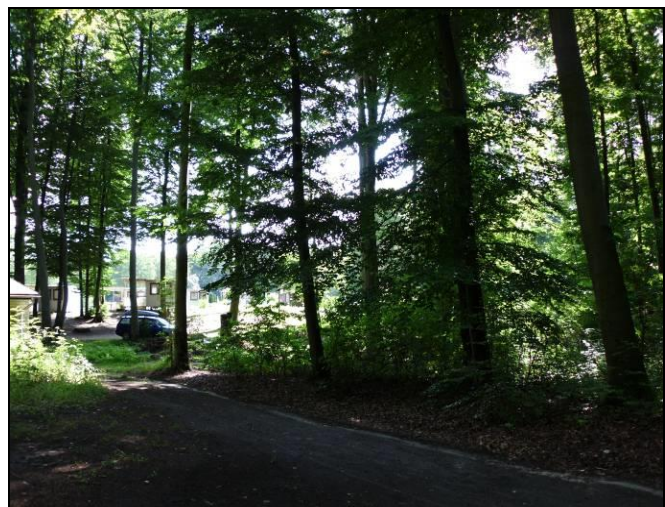


Abbildung 14: Stellplatz PKW am Campingplatz

5. Sanitäranlagen

Auf dem Campingplatz stehen den Campern derzeit ein großes und ein kleineres Sanitärgebäude sowie ein WC-Gebäude zur Verfügung

Abbildung 15: Hauptgebäude Sanitär



Abbildung 16: Kleinere Anlage am westlichen Rand des Zeltplatzes



Abbildung 17: WC- Anlage im Eingangsbereich

(alle Fotos dieses Kapitels: ibe
Ingenieurbüro für Bauplanung
GmbH Eberswalde)



2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

2.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft - Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 08.04.2011, dass den vorgesehenen Planungsabsichten gemäß Zielfrage vom 10.03.2011 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die im Schreiben aufgeführten Grundsätze der Raumordnung hinreichend berücksichtigt worden sind.

- Das Plangebiet liegt in dem in der Festlegungskarte 1 LEP B-B festgelegten Freiraumverbund. Der Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutungsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (Ziel 5.2 LEP B-B)
- Der bestehende Freiraumverbund soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. (Grundsatz 5.1 LEP B-B)
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern soll erhalten oder hergestellt werden. (Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007)

2.2 Vorhandene Pläne

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schorfheide verfügt seit Februar 2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die westliche und östliche Spitze des Geltungsbereiches des VBP sind im FNP als „Weißflächen“ mit der ID 104b dargestellt.

Die weiß dargestellten Flächen wurden im FNP-Verfahren seitens des Umweltministeriums nicht als Sondergebiet Campingplatz bestätigt. Diese Flächen wurden im flächenschutzrechtlichen Verfahren zum Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Schorfheide vom September 2008 vom Verordnungsgeber, dem damaligen Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz abgelehnt.

Die dargestellten „weißen Flächen“ unterscheiden sich schon durch ihre Lage im Planungsgebiet wesentlich. (Siehe auch Abb. 18).

Fläche **1** wird im Nordosten von der Uferlinie des Werbel-

linsees und im Südwesten durch einen Höhengsprung in der vorhandenen Waldfläche begrenzt und stellt die westliche Erweiterung des Campingplatzes dar über welche im Wesentlichen die Erschließung der seeseitigen Nutzung -Bootsanliegeplätze- erfolgt. Diese Fläche wird im Rahmen der bisherigen Nutzung teilweise mit einer Größe von 0,23 ha in das Sondergebiet mit einbezogen. Eine Fläche von ca. 0,78 ha wird als Wald und ca. 0,36 ha als Grünfläche dargestellt.

Der mit **2** gekennzeichnete Bereich mit einer Größe von ca. 0,75 ha befindet sich direkt am Eingangsbereich des Campingplatzes. Diese Fläche wird durch den angrenzenden Wald begrenzt. Auf dieser Fläche befinden sich neben dem Brunnen, mit dem nordwestlich gelegenen Pufferspeicher, einem WC-Gebäude und einem Lagergebäude auch Stellplätze für Caravane. Vorhandene Strom- und Wasseranschlüsse zeigen, dass diese Fläche seit Jahren als Campingfläche genutzt wird. Einerseits durch die Lage zur Hauptzufahrt des Campingplatzes und andererseits aus der bisherigen Nutzung dieser Fläche soll der Bereich insgesamt in die Planung einbezogen werden.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in allen Teilen aus dem FNP entwickelt werden kann, wird die Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

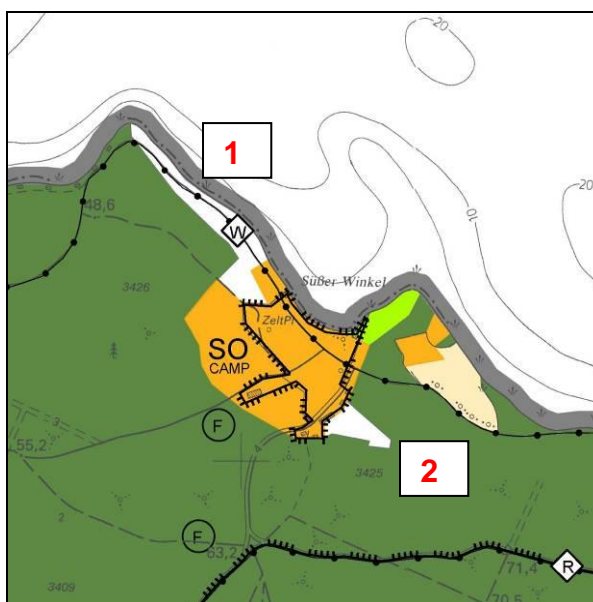


Abbildung 18: Auszug Flächennutzungsplan – Gemeinde Schorfheide Februar 2009 (Knieper+Partner)

2.2.2 Grünordnungsplan als Satzung „Werbellinsee“

Der Grünordnungsplan als Satzung (GOPaS) ist ein gemeindeübergreifender Planwerk der Gemeinden Schorfheide und Joachimsthal und wurde im Juni 2013 rechtskräftig. Mit dem GOPaS wird die Nutzung von Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel dieser

Planung ist es, Regelungen zu treffen, die die Nutzung des Werbellinsees und seiner Ufer so zu ordnen, dass die Ansprüche und Anforderungen der Erholungssuchenden und der Anlieger sowie des Natur- und Umweltschutzes in einem ausgeglichenen Maß erfüllt werden. Insbesondere wird der Umgang mit Steganlagen und Boots Liegeplätzen geregelt.

Für den Planungsraum wurden 169 Boots Liegeplätze im Bestand festgestellt und eine Liegeplatzkapazität von 169 Liegeplätzen festgesetzt.

Der Campingplatz selbst wurde als Zone 3 - Erschließungszone in urbanen Bereichen mit intensiver Erholungsnutzung (sh. Abbildung 19: rosa dargestellt) beschrieben. Bei dieser Zone handelt es sich um Bereiche mit Bindung an Infrastruktureinrichtungen und meist intensiver Nutzung, wie im Bereich des Süßen Winkel, z. B. mit Campingplätzen, Slipanlagen, Steganlagen, Parkplätzen etc.

Die gelb dargestellten Flächen sind der Zone 2 - Landschaftserlebniszone mit extensiver Erholungszone zugeordnet. Bei dieser Zone handelt es sich um Bereich ohne nennenswerte bauliche Infrastruktur und intensive Nutzung, wie z. B. Wald, naturnahe Uferwege, Uferzonen etc.

Zone 1 – Naturschutzvorrangzone (grün dargestellt) beschreibt die Bereiche mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung, meist ohne menschliche Nutzung, wie z. B. Schilfflächen, Wiesenflächen, Erlenwald etc.

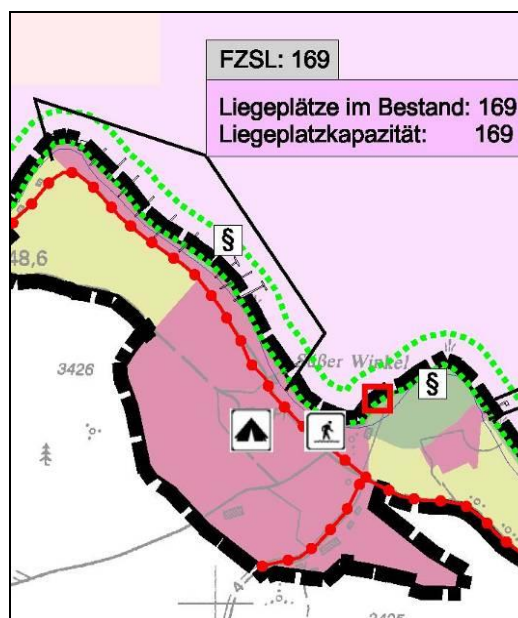


Abbildung 19: Auszug Grünordnungsplan als Satzung für den Teilbereich Gemeinde Schorfheide (Trias Planungsgruppe)

3 Planinhalt

3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

- 3.1.1 Historische Entwicklung
- Der Bereich des Süßen Winkels wurde bis vor dem 2. Weltkrieg als Holzablage für die Flößerei genutzt. In den 1950er Jahren entwickelte sich dieser Platz zu einem Zeltplatz. 1962 waren bereits ein Toilettengebäude, eine HO-Verkaufsstelle und ein Wasser-Rettungsturm vorhanden. Die Zufahrtsstraße zum Zeltplatz wurde 1967 durch den Staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb Bernau befestigt. Bereits 1978 wurde von Kreistag Eberswalde beschlossen die Kapazität des Campingplatzes auf 400 Zeltstellen (1200 Personen) zu erweitern. Ebenso wurden der Bau einer Toiletten-Waschanlage und die Schaffung von Freiwaschanlagen beschlossen. 1981 erfolgte ein Beschluss des Kreistages über den Neubau einer Versorgungseinrichtung mit 40 Innen- und 60 Außenplätzen. Der Campingplatz ist bis heute auf 220 Stellplätze für Wohnmobile, davon 200 Dauercamper, und ca. 20 Stellplätze für Zelte gewachsen.
- 3.1.2 Bestand
- Im Plangebiet befinden sich folgende bauliche Anlagen:
- ⇒ 1 Empfangsgebäude;
 - ⇒ 2 Sanitärgebäude;
 - ⇒ 1 Toilettengebäude;
 - ⇒ Funktionsgebäude;
 - ⇒ Imbiss;
 - ⇒ Kiosk;
 - ⇒ Betriebswohnung;
 - ⇒ 2 Lagergebäude;
 - ⇒ Anlagen zur Wasserversorgung (Brunnen und Pufferspeicher);
 - ⇒ Slipanlage;
 - ⇒ Steganlagen;
 - ⇒ Trafostation
 - ⇒ Im gesamten Plangebiet befinden sich Strom- und Wasseranschlüsse.

3.1.3 Verkehr und Erschließung

3.1.3.1 Straßenverkehr

Der Campingplatz ist über eine Stichstraße erschlossen, welche am Gelände des Campingplatzes endet. Die Stichstraße mündet auf die Radwegeverbindung zwischen Altenhof und Eichhorst.

3.1.3.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die Elektroversorgung angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen im Plangebiet befindlichen Brunnen.

Das Abwasser wird dezentral über Sammelgruben entsorgt. Die Sammelgrube am großen Sanitärgebäude wird über eine Abwasserleitung, die nach Eichhorst führt, entsorgt. Die Abwassersammelgruben wurden in der Planzeichnung verortet. Für alle Sammelgruben liegen die Protokolle der Dichtheitsprüfungen vor.

In der Behördenbeteiligung wurde von den Leitungsträgern keine Flächeninanspruchnahme für Versorgungsleitungen gefordert.

3.2 Ziel der Planung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in dem beschriebenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Insbesondere durch die Lage im Außenbereich der Gemeinde Schorfheide ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Einordnung in das vorhandene Landschaftsbild.

Unter Pkt. 5 „Leitbild und Zielsystem des Flächennutzungsplanes“ ist unter anderem als ein Oberziel die „Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung“ formuliert.

Ziel ist es, den Campingplatz „Süßer Winkel“ in seiner jetzigen Funktion aufzuwerten. Dies erfordert sowohl ordnende Maßnahmen als auch darüber hinausgehende Planungen zur Erweiterung des Angebotes. Die Umsetzung der Planung ist insbesondere unter dem Aspekt der Entwicklung des Standortes zur Stärkung des Tourismus für die angrenzenden Ortsteile von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Für diese stellt die Planung einen außerordentlichen Impuls für das Gemeindeleben dar.

3.2.1 Nutzungskonzept

Der Investor plant den Campingplatz „Süßer Winkel“ zu erweitern und damit auch aufzuwerten. Die Erweiterung erfolgt teilweise über eine Neuordnung der Stellplätze für Wohnwagen sowie über die Einbeziehung der bisherigen „Weißflächen“ aus dem FNP.

Für die bisher dezentral auf mehreren kleineren Parkflächen oder direkt am Standplatz abgestellte PKW werden

große Parkflächen am Rand des Campingplatzes hergestellt. Die Parkflächen werden nicht vollständig versiegelt, sondern mit durchlässigem Belag versehen.

Ein Teil der mit Bäumen bestandenen Fläche, direkt am Werbellinsee, plant der Inverstor seinen Urlaubsgästen als Aufstellplatz für Zelte anzubieten. Die westliche Spitze des Plangebietes bleibt als Wald erhalten und dient den Erholungssuchenden als Möglichkeit die Natur zu erkunden. Der davon östliche Bereich wird als Badeplatz den Bade- und Urlaubsgästen zur Verfügung gestellt. Freizeitmöglichkeiten, wie Spielplatz und Plätze für sportliche Aktivitäten sowie Gastronomie (Imbiss) runden das Angebot weiter ab.

Die Sanitärgebäude wurden saniert und der Campingplatz dadurch weiter aufgewertet.

In der Mitte des Campingplatzes stehen die 6 Ferienhäuser (Mobilheime) die von Gästen für die Zeit des Urlaubs angemietet werden können.

3.3 Begründung der Festsetzungen

- 3.3.1 Art der baulichen Nutzung Durch seine bisherige Nutzung als Campingplatz ist das Plangebiet baulich-strukturell stark vorgeprägt. Unter Beachtung der Ziele der Planung erfolgen die Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Festsetzung Planzeichnung

Sondergebiet SO „Campingplatz“

Textliche Festsetzung

1.1 Das Campingplatzgebiet dient zu dem Zweck der Erholung und der ganzjährigen Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Zulässig sind:

- (1) Maximal 290 Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte, die jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können;**
- (2) Zelte**
- (3) die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;**
- (4) Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen;**
- (5) Eine Betriebswohnung für den Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Betriebspersonal;**
- (6) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.**
- (7) Ausnahmsweise können Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung zu gelassen werden;**
- (8) In den mit „FH“ bezeichneten Flächen ist ausnahmsweise das Aufstellen von Ferienhäusern mit einer jeweiligen Grundfläche von nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3,50 m zuzüglich eines bis zu 10 m² großem überdachtem Freisitz für wechselnde Besucher zulässig. Die maximale Anzahl der Ferienhäuser ist den jeweiligen Flächen vermerkt.**

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO

In das SO „Campingplatz“ wird die östliche der beiden „Weißflächen“ aus dem FNP fast vollständig mit einbezogen. Diese Fläche wird von jeher mit als Campingplatz genutzt. Von der westlichen „Weißfläche“ wird ein geringfügiger Bereich als SO überplant. Auch dieser Bereich wird bereits seit Jahrzehnten als Campingplatz mit genutzt und ist mit Wasser- und Stromanschlüssen ausgestattet. Die übrigen Flächen der „Weißflächen“ werden als Wald- bzw. Grünflächen mit Zweckbestimmungen

festgesetzt.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet „Campingplatz“ wurden so getroffen, dass typische Anlagen eines Campingplatzes zulässig sind.

Zugelassen sind auf dem Campingplatz, neben Zelten, solche Unterkünfte die jederzeit ortsveränderlich und für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassen sind, wie z. B. Caravane, Wohnwagen, Wohnmobile. Gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz –Verordnung (BbgCWPV) sind auch nur solche auf Camping- und Wochenendhausplätzen zugelassen. Die Anzahl der Unterkünfte wird auf 290 beschränkt. Mehr können nicht zugelassen werden, da sonst die Kapazität an Parkmöglichkeiten für PKW überschritten wird (sh. Ausführungen unter Pkt. 3.3.9. „Stellplätze“)

In den mit „FH“ bezeichneten Flächen können für Feriengäste, die nicht mit eigenem Wohnmobil oder im Zelt Urlaub am Werbellinsee machen möchten, Ferienhäuser aufgestellt werden. Die Flächen für die Ferienhäuser sind so bemessen, dass sie dem Campingplatz deutlich untergeordnet sind. Die Größe der Ferienhäuser wurde so gewählt, dass sie den „Kleinwochenendhäusern“ entsprechen.

Ein Verkauf von Brötchen, Milch, Zeitungen und weiteren Waren des täglichen Bedarfs gehören zur Grundausstattung eines Campingplatzes.

Zu den Anlagen für den Betrieb gehören u. a. Sanitär- und Lagergebäude. Das Empfangsgebäude zählt zur Verwaltung eines Campingplatzes.

Um in Havarie- oder sonstigen Notfällen für die Urlaubsgäste einen Ansprechpartner vor Ort zu haben, wurde eine Betriebswohnung zugelassen.

Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige freizeitmäßige Aktivitäten runden das Angebot eines Campingplatzes ab, wurden aber nicht verortet um den Investor planerische Freiheiten offenzuhalten.

Festsetzung Planzeichnung

Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Textliche Festsetzung

1.2 Auf der als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ bestimmten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:

(1) Stellplätze für das Aufstellen von Zelten für wechselnde Besucher;

(2) eine Slipanlage (Bestand);

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Bereich westlich des Funktionsgebäudes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ausgewiesen. Auf dieser Fläche sind nur Zeltstellplätze zugelassen. Eine andere Form des Campings (Wohnmobile

etc.) ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Das Zulassen einer Slipanlage ergibt sich aus der Tatsache, dass die alte, weiter östlich liegende Slipanlage, durch einen im Juli 2014 auftretenden Sturmschaden komplett zerstört wurde. Die neue Slipanlage wurde näher an die vorhandenen Steganlagen errichtet.

Festsetzung Planzeichnung

Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badeplatz“

Textliche Festsetzung

1.3 Auf der als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badeplatz“ bestimmten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:

- (1) Ein Funktionsgebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als 105 m² Grundfläche;**
- (2) Ein Gebäude für Imbiss mit einer Grundfläche von nicht mehr als 55 m² Grundfläche;**
- (3) Ein Spielplatz mit einer Grundfläche von nicht mehr als 350 m²;**
- (4) Eine Anlage für sportliche Aktivitäten mit nicht mehr als 210 m² Grundfläche.**

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die als Badewiese genutzte Fläche wird keiner anderen Nutzung zugeführt und wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz ausgewiesen.

Die auf der Badewiese zugelassenen Nutzungen entsprechen den Anforderungen an einen Campingplatz. Die Gebäude sind Bestandgebäude. In das Funktionsgebäude soll nach Vorstellungen des Investors der Bootsverleih, der Hafenermeister und ein kleiner Verkauf für Badezubehör sowie ein Rettungsschwimmer untergebracht werden. Um das Gebäude soll eine Holzterrasse errichtet werden. Dazu wird im weiteren Verlauf der Planung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der UNB gestellt. Der Spielplatz und die Anlage für sportliche Aktivitäten wurden in der Planzeichnung nicht verortet um dem Vorhabenträger planerischen Spielraum zu gestatten.

Festsetzung Planzeichnung

Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzbestand“

Textliche Festsetzung

1.4 Auf der als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ bestimmten Fläche ist das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen nicht zulässig. Bauliche Anlagen, soweit sie nicht bereits vorhanden sind, sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ soll nicht als Campingplatz genutzt werden. Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen ist daher ausgeschlossen. Auf der östlichsten Grünfläche befindet sich

der Pufferspeicher des Brunnens, der den Campingplatz mit Trinkwasser versorgt. Weitere bauliche Anlagen sind nicht zugelassen. Da diese Grünflächen mit Wald bestanden sind, wird dafür eine Waldumwandlung durchgeführt.

Textliche Festsetzung

1.5 In den für das Aufstellen von Zelten vorgesehenen Flächen sind insgesamt maximal 40 Zelte zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um die Kapazität an Parkplätzen für PKW nicht zu überschreiten wurde die maximale Anzahl von Zelten auf 40 begrenzt. Zelte können im SO „Campingplatz“ und in der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ aufgestellt werden.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe einer Grundfläche und die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt.

Festsetzung Planzeichnung

Grundflächen (GR), I

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 14, 16, 17, 19 BauNVO

Unter Beachtung des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden und der Wahrung des Landschaftsbildes wurden die Grundflächen der vorhandenen Gebäude in der Planzeichnung dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen orientiert sich an der auf dem Gelände vorhandenen Bebauung.

3.3.3 Baugrenze

Festsetzung Planzeichnung

Baugrenze

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Um ein Erweitern der vorhandenen Bausubstanz zu vermeiden, wurden die vorhandenen Gebäude mit einer Baugrenze versehen.

Die Baugrenze um das Funktionsgebäude wurde erweitert, da der Investor eine Terrasse an dieses Gebäude plant. In das Funktionsgebäude sind zukünftig der Bootsverleih, der Hafenmeister, ein kleiner Verkauf von Badezubehör und ein Rettungsschwimmer geplant.

3.3.4 Verkehrsflächen

Festsetzung Planzeichnung

Private Verkehrsfläche

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Hauptverkehrswege im Plangebiet wurden als pri-

vate Verkehrsfläche festgesetzt, um die Zuwegung im Plangebiet zu gewährleisten. Auch nach Umstrukturierung des Platzes soll die Zuwegung über diese Straße erfolgen.

3.3.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Ver- und Entsorgungsflächen, Müllplatz
----------------------------------	---

<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
------------------------	-------------------------

Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen wurde eine Fläche für die Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Auf dieser Fläche befinden sich der Sammelplatz für Müll (Hausmüll, Papier, Glas, Gelber Sack), ein Trafo für die Stromversorgung sowie ein Anschluss an die Abwasserentsorgung. Die auf Campingplatz vorhandenen Sammelgruben wurden mit dem Symbol für Abwasserentsorgung kenntlich gemacht. Der Brunnen und der dazugehörige Pufferspeicher wurden ebenfalls gekennzeichnet.

3.3.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Wald
----------------------------------	-------------

<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
------------------------	--------------------------

Die Festsetzung dient dem Erhalt und der Sicherung der Waldfunktion im westlichen, südlichen und östlichen Plangebiet. Als Waldfläche wird u. a. die westliche Spitze des Plangebietes festgesetzt. Diese Fläche stellt einen Großteil der ehemals „Weißen Fläche“ ID 104b aus dem FNP dar. Damit wird auch der durch die untere Forstbehörde mitgeteilten Waldflächen weitestgehend entsprochen. Für die anderen im Plangebiet befindlichen Waldflächen ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die im Umweltbericht näher beschrieben sind, werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

In den als Wald definierten Flächen gelten nachfolgende Verbote:

- Errichtung von baulichen Anlagen
- Aufbau von Zelten und sonstigen Campingvorrichtungen einschl. Wohnwagen
- dauerhaftes Parken, außer Be- und Entladen bis max. 0,5 Stunden
- Errichtung von Feuerstellen

3.3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Durch die Grünfestsetzung 2.5, 2.7 und 2.7.3 ist geregelt das auf dieser Fläche die Bäume zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln sind.

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Durch die Grünfestsetzungen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.7.1 und 2.7.2 ist geregelt das auf diesen Flächen Gehölze und Hochstaudenflure zu pflanzen und zu entwickeln sind.

3.3.8 Grünfestsetzungen

<i>Textliche Festsetzung</i>	<p>2.1 Auf der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz sind 40 Gehölzpflanzungen 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher auf 30 % der Fläche (= 1.180 m²) anzulegen. Die Gehölzanlage kann gruppenweise oder/ und einzeln erfolgen. Die gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.</p> <p>2.2 Auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz ist ein 1,0 m bis 1,5 m breiter Streifen auf 95 m² parallel zum Wanderweg und parallel zum Waldrand mit Hochstaudenflur zu entwickeln. Für die Entwicklung der Hochstaudenflur ist die Mahd in den ersten 5 Jahren zu unterlassen, danach ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut fachgerecht zu entsorgen. Eine 10jährige botanische Kontrolle ist durch jährliche Begehungen sicherzustellen. Im Rahmen dieser Begehung werden die jährlichen Mahd Zeiträume besprochen.</p> <p>2.3 Auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz ist ein mindestens 2,0 m breiter Streifen entlang des Ufers zwischen den Bootsstegen auf 108 m² mit Hochstaudenflur zu entwickeln. Für die Entwicklung der Hochstaudenflur ist die Mahd in den ersten 5 Jahren zu unterlassen, danach ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut fachgerecht zu entsorgen. Eine 10jährige botanische Kontrolle ist durch jährliche Begehungen sicherzustellen. Im Rahmen dieser Begehung werden die jährlichen</p>
------------------------------	---

Mahd Zeiträume besprochen.

2.4 Auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz ist ein mindestens 4,0 m breiter Streifen parallel zum Ufer auf 245 m² mit Hochstaudenflur zu entwickeln. Für die Entwicklung der Hochstaudenflur ist die Mahd in den ersten 5 Jahren zu unterlassen, danach ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut fachgerecht zu entsorgen. Eine 10jährige botanische Kontrolle ist durch jährliche Begehungen sicherzustellen. Im Rahmen dieser Begehung werden die jährlichen Mahd Zeiträume besprochen.

2.5 Als äußerster Ring um die Senke: Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölzbestand ist in einem 4 m breiten Streifen auf insgesamt 548 m² eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Für die Entwicklung der Hochstaudenflur sind alle Pflanzen des Japanischen Staudenknöterichs zu entfernen (mit Wurzeln). Der Boden innerhalb des 4 m breiten Ringes ist im Anschluss zu lockern und der gesamte Bereich ist innerhalb der ersten 5 Jahre so abzugrenzen, dass er nicht durch Besucher des Campingplatzes betreten wird. Eine zweimal jährliche Kontrolle und gegebenenfalls Entfernung der Pflanzen ist notwendig um eine weitere Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs zu unterbinden. Des Weiteren ist die Mahd in den ersten 5 Jahren zu unterlassen, danach ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut fachgerecht zu entsorgen. Eine 10jährige botanische Kontrolle ist durch jährliche Begehungen sicherzustellen. Im Rahmen dieser Begehung werden die jährlichen Mahd Zeiträume besprochen.

2.6 Anpflanzung von 17 einheimischen standortgerechten Laubbäumen mit 12 bis 14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen, entlang der Wege und im Bereich der verorteten Stellplätze für PKW. Fertigstellungs- und 3jährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Ausfälle sind innerhalb von 10 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

2.7 Anpflanzung und Nachpflanzung in vorhandenen Gehölzbeständen von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von mindestens 3 m entsprechend Planzeichnung/ Maßnahmenplan als Schutzstreifen und Waldrand. Die Bäume erster (Endhöhe > 20 m) und zweiter (Endhöhe > 10 bis < 20 m) Ordnung, sind im Verband 4 x 4 m zu pflanzen, die Sträucher im Verband 1,5 x 1 m. Die Pflanzqualitäten und die gebietsheimischen Gehölzarten sind der beigefügten Gehölzliste zu entnehmen. Fertigstellungs- und 3jährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Ausfälle sind innerhalb von 10 Jahren gleichwertig zu

ersetzen.

2.7.1 Maßnahmenstreifen von 3 m Breite auf einer Fläche von 358 m² im Westen des Geltungsbereiches, angrenzend an den Parkplatz. Die Pflanzqualitäten und die gebietsheimischen Gehölzarten sind der beigefügten Gehölzliste zu entnehmen.

2.7.2 Maßnahmenstreifen von 4 m Breite auf einer Fläche von 174 m² im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz als Schutzstreifen und Waldrand. Die Pflanzqualitäten und die gebietsheimischen Gehölzarten sind der beigefügten Gehölzliste zu entnehmen.

2.7.3 Die Gehölzbestände auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung Gehölzbestand sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung im Verband 4 x 4 m und mit Sträuchern im Verband 1,5 x 1 m aufzuwerten.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Der Baumbestand am westlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten und zu einem durchgängigen intakten Waldrand als Abgrenzung zum angrenzenden Buchenwald zu entwickeln. Dadurch wird der Wald in seiner ökologischen Wertigkeit erheblich verbessert. Entlang der Abgrenzung zwischen der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz, nördlich des Weges, und der Waldfläche wird ein durchgehender Waldrand erhalten bzw. hergestellt. Damit erfolgt eine wirkungsvolle Abgrenzung zum sehr wertvollen nach § 30 BNatSchG geschützten Rotbuchenwaldes, der als Hangwald charakterisiert ist.

Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Zeltplatz und Badeplatz werden als Ausgleichmaßnahmen Bäume und Gehölze gepflanzt sowie Hochstaudenfluren angelegt und entwickelt.

Als Ersatzmaßnahme für die Inanspruchnahme von Einzelbäumen sind 17 Laubbäume zu pflanzen. Um das Areal optisch aufzuwerten sind die zu pflanzenden Bäume entlang der Wege und als Abgrenzung zwischen den Parkflächen für PKW zu pflanzen.

Die Gehölze auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölzbestand sind zu sichern, zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu entwickeln.

3.3.9 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Festsetzung Planzeichnung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 4 BauNVO

Dieses Planzeichen wurde angewandt um die Änderung von Nutzungen darzustellen, z. B. in den Grünflächen

und den Flächen für die Ferienhäuser.

Festsetzung Planzeichnung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die benötigte Anzahl von Stellflächen zu gewährleisten, wurden die Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung festgelegt. Dabei wurde unterschieden in Flächen für PKWs (PKW) und Fahrräder (F)

Im Baugenehmigungsverfahren muss die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide anzuwenden. Die dargestellten Flächen zeigen die geeigneten Standorte für Stellplätze.

Es werden in der Planzeichnung 314 Stellplätze ausgewiesen, abzüglich der erforderlichen Stellplätze für die Bootsanlieger, wobei ca. 1/3 der Bootsanlieger auch Dauercamper sind, Ferienhäuser, Zelte (die Hälfte der Zelter kommt mit dem Fahrrad), Badewiese und Gastronomie bleiben 180 Parkplätze für Wohnwagen, 70 Urlauber mit Wohnwagen werden ihren PKW am Aufstellplatz parken. Für 40 Wohnmobile werden keine Parkplätze benötigt. Somit ergibt sich eine Kapazität von 290 Aufstellplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile etc. zuzüglich 40 Zelte und maximal 20 Ferienhäuser.

Durch die Grünfestsetzung 2.6 ist geregelt, dass in den Parkflächen, z. Bsp. als Begrenzung, einheimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind.

Festsetzung Planzeichnung

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit der Festsetzung von Flächen zur Sicherung eines Geh – und Fahrrechts wurden die Flächen belastet die von der Allgemeinheit bzw. von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden.

Die Festsetzung einer Fläche zur Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes wurde für den das Plangebiet querenden Regionalradweg Liebenwalde-Angermünde für die Allgemeinheit festgesetzt.

Festsetzung Planzeichnung

Einfriedung des Gehölzbestandes

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die westlich gelegene Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ ist durch eine Einfriedung vor dem Aufstellen von Wohnwagen etc. zu schützen.

Festsetzung Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

<i>Rechtsgrundlage</i>	<i>§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB</i>
	Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Schorfheide und begrenzt die unter Pkt. 1.2.2.1 aufgeführten Flurstücke.
3.3.10 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden nachrichtlichen Übernahmen in die Begründung aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt.
50m-Uferlinie	Nachrichtlich wurde in die Planzeichnung die 50 m- Uferlinie des Werbellinsees übernommen.
Grunddienstbarkeit	Für die Nutzer des östlich des Plangebietes gelegenen Geländes des Wassersportvereins „Forst Süßer Winkel“ wurde auf dem Hauptweg des Campingplatzes ein Wegerecht ins Grundbuch eingetragen.
technische Infrastruktur	Die Lage der Leitungsbestände der e.dis AG (Strom) wurde übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.
FFH-Gebiet „Werbellinsee“	Der Geltungsbereich des VBP liegt im Bereich des FFH-Gebietes FFH-Gebietes „Werbellinsee“. Ein Teilbereich, der Kern des Campingplatzes, wurde aus dem FFH herausgenommen.
Steganlagen	Die Lage und Anzahl der vorhandenen Steganlagen wurden nachrichtlich übernommen. Die Steganlagen befinden sich auf dem Hoheitsgebiet des Amtes Joachimsthal (Schorfheide)
Fassungsbereich um Brunnen	Der unmittelbare Fassungsbereich um den Brunnen mit einem Radius von 10,0 m ist vor Betreten Unbefugter zu sichern.

3.3.11 Hinweise ohne
Normcharakter

1. Bodendenkmale

Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen. Bei den Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar

2. Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich das Plangebiet teilweise (Werbellinsee) in einem kampfmittelelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

3. Wasserwirtschaft

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereiches Ost betrieben.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

4 Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Standort wurde bisher als Campingplatz genutzt. Die Planung soll den Campingplatz planerisch ordnen, somit bestehen auch keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat in ihrer Sitzung am 22.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 219 „Campingplatz Süßer Winkel“ für den Ortsteil Groß Schönebeck gefasst und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in dem betroffenen Bereich beschlossen.

Der Campingplatz „Süßer Winkel“ hat an seinem jetzigen Standort eine bereits jahrzehntewährende Funktion als Zelt- und später als Campingplatz. Ziel des VBP ist die offizielle Anerkennung von bereits langjährig genutzten Bereichen des Campingplatzes als Sondergebiet Campingplatz. Hauptziel ist die Anerkennung der im aktuellen FNP als Weißflächen dargestellten Bereiche mit der ID 104b, die im Genehmigungsverfahren zum derzeitigen FNP als Sondergebiet Campingplatz abgelehnt wurden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches ändert sich dabei nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die verschiedenen Nutzungsarten neu strukturiert werden. Damit verbunden ist eine Waldumwandlung.

Der Vorliegende VBP ist als waldderechtlich qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Der Planbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und damit in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin. Der äußere Planbereich befindet sich darüber hinaus im 3.461 ha großen FFH-Gebiet – mit der Gebietsnummer 347 - „Werbellinkanal“. In ca. 1000 m nordöstlicher Entfernung beginnt das ca. 5.000 ha große FFH-Gebiet Kienhorst/ Köllnsee/ Eichheide mit der Gebietsnummer 132 sowie das ca. 5.000 ha große Vogelschutzgebiet Schorfheide-Chorin mit der SPA Gebietsnummer 7006.

Für eine naturschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes und als Grundlage für die Erarbeitung der Umweltprü-

fung nach § 2a BauGB wurden 2011 „Faunistische und floristische Kartierungen im Bereich des Campingplatzes „Süßer Winkel“ am Werbellinsee durch die Dipl.-Biol. Simone Müller durchgeführt. Der Untersuchungsraum wurde auf ca. 100 m landseitig um den Geltungsbereich erweitert.

Im randlichen Geltungsbereich des VBP wurde geschützter Rotbuchenwald festgestellt, der in Richtung der LRT 9110 und 9130 tendiert, wobei viele charakteristische Pflanzenarten der Krautvegetation fehlen. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein geschützter Erlbruchwald mit einer kleinflächig eingestreuten Hochstaudenflur, die zum LRT 6430 zugeordnet wurde. Der Campingplatz grenzt unmittelbar an den Werbellinsee und damit an einen geschützten oligo- bis mesotrophen See, der den Großteil des FFH-Gebietes „Werbellinkanal“ einnimmt. Am Ufer und damit an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich einzelne, kleinflächige und schüttere geschützte Schilfbestände. Als einzige nach BArtSchV geschützte Pflanzenart wurde im Biotop Nr. 3 die Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) festgestellt, die als besonders geschützt gilt. Bei Biotop Nr. 3 handelt es sich um ein beschattetes Kleingewässer unweit des Werbellinsee Ufers im Westen des Untersuchungsgebietes und außerhalb des Geltungsbereiches. Auf geschützte und gefährdete Pflanzenarten außerhalb des Plangebietes hat das Vorhaben keine Auswirkungen. Zu kompensieren ist der Verlust von 20.856 m² Rotbuchenwald im Rahmen der Waldumwandlung, der Verlust von 4110 m² geschütztem Rotbuchenwald und der Verlust von 72 m² artenarmer Frischwiese. Zu kompensieren ist außerdem der Verlust von 40 Einzelbäumen.

Die geplante Umsetzung des Vorhabens verletzt das Verbot gemäß § 6 (1) der VERORDNUNG ÜBER DIE FESTSETZUNG VON NATURSCHUTZGEBIETEN IN EINEM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET VON ZENTRALER BEDEUTUNG MIT DER GESAMTBEZEICHNUNG BIOSPHÄRENRESERVAT SCHORFHEIDE-CHORIN VOM 12. SEPTEMBER 1990. Das Schutzgebiet wird jedoch nicht in seinem Schutzzweck berührt. Nach § 8 der genannten Verordnung kann auf Antrag im Einzelfall Befreiung gewährt werden.

Die Umsetzung des Vorhabens verletzt außerdem § 61 (1) BNatSchG. Hier ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen.

Die faunistischen Untersuchungen ergaben, dass im Vorhabenbereich nach Anhang IV FFH-RL geschützte Arten vorkommen. Die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass für Tierarten des Anhang IV FFH-RL und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-RL

sowie für Arten des Anhang I der Vogelschutz-RL in Verbindung mit den umzusetzenden artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG erfüllt sind. Somit ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich.

Die Schutzgüter Wasser und Boden betreffend ist eine Neuversiegelung von 1.998 m² als erheblicher Eingriff zu werten und ausgleichspflichtig.

Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen und somit nicht ausgleichspflichtig.

Als Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes – mit der Gebietsnummer 347 - „Werbellinkanal“ verträglich ist. Das geplante Vorhaben steht nicht in Konflikt mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des FFH-Gebietes. Das Vorhaben ist nicht geeignet, die maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes erheblich zu beeinträchtigen. Eine Verträglichkeitsprüfung mit den in 1000 m Entfernung befindlichen Natura 2000 Gebieten ist aus Sicht der zuständigen Behörde nicht erforderlich.

Anderweitige Lösungsvorschläge kamen nicht zur Auswertung.

Die Kompensation für das Schutzgut Boden erfolgt über bodenverbessernde Pflanzungen im Wert von 19.980 € im Geltungsbereich. Dies sind Gehölzpflanzungen in der geplanten ufernahen Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz auf 30 % der Fläche (= 1180 m²) mit Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher als auch die Entwicklung von Hochstaudenfluren an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich.

Der Verlust für das Schutzgut Pflanzen und Biotope ist folgendermaßen zu kompensieren:

Der Verlust von 40 Einzelbäumen wird über die Pflanzung von 45 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen mit 12 bis 14 cm StU, 3xv. mit Ballen entlang der Wege und im Bereich der verorteten Stellplätze für PKW vorgenommen. 8 Pappeln wurden bereits entlang des Wanderwegs parallel zum Ufer und 20 Hainbuchen entlang des Wanderweges im Wald des Westzipfels gepflanzt, so dass noch 17 Bäume gepflanzt werden müssen.

Der Verlust von geschütztem Rotbuchenwald ist über eine Aufwertung der vorhandenen Gehölzbestände durch Nachpflanzung sowie durch die Anlage von mindestens 3 m breiten Maßnahme Streifen zu kompensieren, in denen Bäume 1 und 2. Ordnung im Verband 4 x 4 m sowie Sträucher im Verband 1,5 x 1 m zu pflanzen sind.

Alle oben genannten Maßnahmen werden im Geltungsbe-

reich umgesetzt.

Die Nutzungsänderung von Wald in eine andere Nutzungsform (Waldumwandlung) ist über die Anlage einer forstlichen Laubholzkultur als Erstaufforstung nach den Vorgaben des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Oberförsterei Eberswalde zu kompensieren. In der Kompensation sind Flächenvorbereitung, Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten, Nachpflanzungen, Monitoring, Schutz- und Pflegemaßnahmen, Anwuchs Garantie und Flächenentschädigung, Zaunbau und –unterhaltung, sowie Zaunrückbau bis hin zur Anerkennung (Endabnahme) der Flächen als Wald durch die Forstbehörde nach 5 Jahren enthalten.

Über den Vertrag 1 werden insgesamt 13.728 m² aufgeforstet. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Rüdnitz, Flur 1, Flurstück 20 und in der Gemarkung Hohenstein, Flur 5, Flurstück 20/1. Über den Vertrag 2 werden 6.815 m² aufgeforstet. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Wulkow, Flur 1, Flurstück 241. Im Rahmen von Walderhaltungsabgaben wurden bereits 1.287 € für die Umwandlung von 165 m² und 997,52 € für die Umwandlung von 148 m² gezahlt.

4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Straßenbau

Auf den öffentlichen Straßenbau bestehen keine Auswirkungen.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet gilt als voll erschlossen. Die Abwassersammelgruben wurden auf der Planzeichnung verortet. Für alle Sammelgruben liegen die Dichtheitsnachweise vor.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen.

4.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Bauleitverfahren für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 619 „Campingplatz Süßer Winkel“ nicht erforderlich

4.5 Finanzielle Auswirkungen

Für die Gemeinde Schorfheide werden keine finanziellen Auswirkungen entstehen.

5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 22.09.2010.

Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einer förmlichen Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

5.1 Aufstellungsbeschluss

Am **22.09.2010** wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 619 „Campingplatz Süßer Winkel“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt 08/2010 vom 22.10.2010 bekannt gemacht.

5.2 Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom **10.03.2011** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden der Gemeinde Schorfheide durch Schreiben der GL vom **11.04.2011** mitgeteilt.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **10.03.2011** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum **29.04.2011** äußerten sich 19 Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise

5.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am **08.11.2010** in den Räumen der Freiwilligen Feuerwehr im Ortsteil Eichhorst, Eberswalder Chaussee 1a, durchgeführt.

5.5 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

⇒ Der Erlenbruchwald auf dem Flurstück 76 bleibt als solcher erhalten und wird als Fläche für Wald in die Planzeichnung eingetragen

⇒ Teilbereich der Abrundungsfläche 1a wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellt

5.6 Auslegungsbeschluss

Am **10.12.2014** wurde in der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 619 „Campingplatz“ gebilligt und der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

5.7 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 619 „Campingplatz Süßer Winkel“ wurde in der Zeit vom **29.12.2014** bis einschließlich **30.01.2015** in den Diensträumen der Gemeinde Schorfheide öffentlich ausgelegt.

5.8 Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **17.12.2014** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Bis zum **09.03.2015** äußerten sich 25 Träger zum Bebauungsplan;

5.9 Überarbeitung des Entwurfes

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

- ⇒ Die Kapazität an Aufstellplätzen für Wohnwagen etc. wurde festgesetzt
- ⇒ Für die Ferienhäuser wurden zwei Flächen definiert, die eindeutig dem Campingplatz untergeordnet sind
- ⇒ Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden in der Planzeichnung verortet

5.10 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Offenlage wird im Zeitraum vom **02.01** bis einschließlich **01.02.2019** in den Amtsräumen der Gemeinde Schorfheide durchgeführt.

5.11 Erneute Behördenbeteiligung

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 19.12.2018 werden die Träger öffentlicher Belange von der geänderten Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bis zum äußerten sich .. Träger zum geänderten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.12 Abwägungsbeschluss

Die Behandlung der Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 619 „Campingplatz Süßer Winkel“ wird in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schorfheide am durchgeführt.

5.13 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide am

6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **8,28** ha.

Nutzungsart	(ha)
Sonderbaufläche „Campingplatz“	5,29
Grünfläche	1,36
„Zweckbestimmung Zeltplatz“	0,52
„Zweckbestimmung Badeplatz“	0,48
„Zweckbestimmung Gehölzbestand“	0,36
Wald	1,31
Sonstige Flächen	0,32
Private Verkehrsfläche	0,29
Versorgungsfläche	0,03
Gesamtfläche Plangebiet	8,28

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts *Planzeichenverordnung* (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29. September 2017 bzw. 01. April 2018

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen -*Barnimer Baumschutzverordnung* (BarBaumSchV) vom 12. Februar 2014

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

8 Umweltbericht