

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 619 „Campingplatz Süßer Winkel“ Gemeinde Schorfheide OT Groß Schönebeck

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Investor 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.

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.

Im August 2010 wurde durch den Vorhabenträger der Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahren 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.

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 darüberhinausgehende 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.

2. Verfahrensablauf

Am 22.09.2010 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Campingplatz Süßer Winkel“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 08.11.2010 statt.

Mit Schreiben vom 10.03.2011 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Vorentwurf sah vor den gesamten Geltungsbereich, bis auf die westliche Spitze (bleibt Wald) und den nordöstlichen Bereich (Badewiese), als SO „Camping“ auszuweisen. Durch Einwände des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, dem Landesbetrieb Forst und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim wurde der Entwurf dahingehend geändert, dass die ufernahen Bereiche als Grünflächen mit

Zweckbestimmung Badewiese bzw. Zeltplatz festgesetzt wurden. Der Erlenbruchwald an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches bleibt als solcher erhalten. Des Weiteren wurden die Stellplätze für PKW und Mobilheime ausgewiesen. Der Entwurf lag vom 29.12.2014 bis 30.01.2015 öffentlich aus, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der 2. Entwurf, der vom 02.01. bis 01.02.2019 öffentlich auslag, sieht vor die Waldbereiche an der südwestlichen Grenze als solche zu erhalten, weitere Gehölzbestände werden als Grünflächen mit Zweckbestimmung Gehölzbestände festgesetzt. Die Anzahl der Stellplätze für Campingwagen und andere bewegliche Unterkünfte sowie für Ferienhäuser wurden festgelegt. Die Aufnahme dieser Änderungen wurden durch den Landkreis Barnim angeregt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 über die geänderte Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Weitere Änderungen waren nicht erforderlich, so dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 619 „Campingplatz Süßer Winkel“ am 18.09.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide als Satzung beschlossen wird.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 619 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht (UB) mit Artenschutzrechtlicher Beurteilung sowie Integrierte FFH – Verträglichkeitsprüfung erstellt. Im Umweltbericht und im Artenschutzbeitrag wird die grundsätzliche Naturausstattung des Plangebietes beschrieben. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen und mögliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten werden erfasst und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen festgelegt. Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im FFH-Gebiet „Werbellinkanal“. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ergab, dass die Planung sich nicht negativ auf das FFH-Gebiet auswirkt.

Schutzgut Mensch: Umweltbezogene nachhaltige Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser: Anlagebedingt verändern sich die Standortverhältnisse durch Nutzungsumwandlung von Wald in eine Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ auf 5.213 m², in eine Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ auf 3.594 m² sowie in ein Sondergebiet Campingplatz auf 52.926 m². Dies führt zu einem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und -strukturen und damit der natürlichen Bodenfunktion. Auf einer Fläche von 1.998 m² wird Boden neuversiegelt, wodurch die Bodenfunktion an dieser Stelle vollständig verloren geht.

Betriebsbedingte Auswirkungen und damit verbundene über das bisherige Maß hinausgehende Bodenverdichtungen entstehen durch die Umnutzung von Wald in eine Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zelten, durch die Erweiterung des SO Campingplatz sowie durch die Nutzung der unversiegelten Parkplätze. Die auf dem gesamten Campingplatz festzustellende Vorbelastung des Bodens durch eine jahrzehntelange Nutzung als Campingplatz ist bei der Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die zusätzliche Versiegelung und damit verringerte Fläche zur Grundwasserneubildung ist kompensationspflichtig. Kompensiert wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Schutzgut Klima, Luft: Das Vorhaben führt zu keiner Beeinflussung des Groß- oder Regionalklimas, sondern hat mikroklimatische Auswirkungen im unmittelbaren Geltungsbereich, die mit dem Pflanzen von Sträuchern und einzelnen hochstämmigen Gehölzen vermindert werden können. Insgesamt wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Klimas dabei nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Arten und Biotope: Eingriffe in diese Schutzgüter ergeben sich durch den Verlust von 40 Einzelbäumen, von 4.110 m² nach § 30 BNatSchG und nach § 18

BbgNatSchAG geschütztem Rotbuchenwald sowie den Verlust von 72 m² artenarmer Frischwiese. 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.

2 Pappeln wurden bereits entlang des Wanderwegs parallel zum Ufer und 23 Hainbuchen entlang des Wanderweges im Wald des Westzipfels gepflanzt, so dass noch 20 Bäume gepflanzt werden müssen.

Der Verlust von 4.110 m², nach § 30 BNatSchG und nach § 18 BbgNatSchAG, 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 genannten Maßnahmen werden im Geltungsbereich umgesetzt.

Die Nutzungsänderung von 20.856 m² 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.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholung: Der Campingplatz wird auch weiterhin von einem geschlossenen Waldgebiet umgeben sein, die weite und freie Sicht auf den Werbellinsee bleibt erhalten. Die geplante Neustrukturierung von Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Zelten/ Badewiese/ Gehölzbestand, Sondergebiet Campingplatz sowie zu erhaltenden Waldflächen wird die Wahrnehmung des Platzes positiv beeinflussen. Eine darüberhinausgehende verstärkte Nutzung der Landschaft ist nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Der den Campingplatz querende Wanderweg bleibt bei Umsetzung der Planung erhalten. Bei Realisierung der Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Tiere einschließlich Artenschutz: 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 artspezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben, auf eine Ausführung an dieser Stelle wird verzichtet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 08.11.2010 fand in der Freiwilligen Feuerwehr in Eichhorst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung statt. Die Anwesenden 13 Bürger stellten Fragen zu verschiedensten Themen, die direkt vor Ort beantwortet werden konnten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger und öffentlicher Belange

Folgende Punkte wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebracht:

1. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, jetzt Landesamt für Umwelt

Eine Inanspruchnahme der im FNP 2008 als Weißflächen dargestellten Flächen (ID 104b) wird abgelehnt. Der künftige Bebauungsplanentwurf ist beim Ordnungsgeber bzw. dessen Rechtsnachfolger (MUGV) zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen mit dem Schutzzweck des Gebietes einzureichen. Auf Grund der Betroffenheit eines Europäischen Schutzgebietes, hier das FFH-Gebiet „Werbellinkanal“ ist eine Verträglichkeitsvorprüfung und ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dazu müssen die vorkommenden FFH-Lebensräume im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ermittelt und bewertet sowie eine vollständige Erfassung zu den vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie in Text und Karte dokumentiert werden. Zusätzlich ist zu ermitteln, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt sind.

Diesen Forderungen wurde teilweise entsprochen. Die Flächen ID 104b wurde teilweise als Wald bzw. als Grünfläche dargestellt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und wird im Umweltbericht dargestellt. Mit Schreiben vom 09.04.2018 teilte das LfU mit, dass die Zuständigkeit auf die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim übertragen wurde.

2. Landesbetrieb Forst

Aufnahme einer Festsetzung zu den Verboten in den als Wald ausgewiesenen Flächen.

Dieser Forderung wird entsprochen. Eine dementsprechende Festsetzung wurde in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als waldderechtlich qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Das Waldumwandlungsverfahren im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Landkreis Barnim, untere Naturschutzbehörde

Die Planung widerspricht dem Bauverbot nach § 6 der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, dem Bauverbot im 50m-Uferstreifen gem. § 61 Abs. BNatSchG und nimmt geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 32 BbgNatSchG in Anspruch. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen.

Diesen Forderungen wurde dahingehend entsprochen, dass die erforderlichen Ausnahme- und Befreiungsanträge gestellt und genehmigt wurden.

4. Landkreis Barnim, untere Wasserbehörde

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Nachweise vorliegen:

- Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach den §§ 8 und 9 WHG für die Entnahme von Grundwasser mit Erteilung eines Erlaubnisbescheides;
- Nachweis der Dichtheit der abflusslosen Sammelgrube einschließlich der Abwasserleitungen nach den technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (§ 60 WHG);
- Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung über Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen;
- Nachweis des Grundwasserschutzes für die bestehenden Brunnen (Freihaltung der Fassungszone von jeglicher Nutzung);
- Beendigung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Steganlagen.
- Ein Abstand der PKW-Stellflächen zum Brunnen von mindestens 50 m ist einzuhalten und eine räumliche Abgrenzung der Fassungszone des Brunnens vorzunehmen. Oder es ist die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens zum Nachweis, dass von den PKW-Stellflächen keine Grundwassergefährdung ausgeht, und die Vorlage eines

Dichtheitsnachweises zum Ringraum des Brunnens durch entsprechende Fachfirmen erforderlich.

Den Forderungen wurde entsprochen. Die geforderten Nachweise wurden erbracht und liegen den Satzungsunterlagen bei. Die Dichtheitsprüfung des Ringraumes des Brunnens kann erst nach Saisonende durchgeführt werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsvorschläge kamen nicht zur Prüfung. Der Campingplatz besteht bereits seit den 1950er Jahren. Mit dem hier vorgelegten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist beabsichtigt die teilweise bereits genutzten und mit der notwendigen Infrastruktur wie Strom und Wasser langjährig ausgerüsteten Erweiterungsflächen zu prüfen und in die nutzbare Campingfläche einzubeziehen. Das wird entsprechend den vom Naturraum vorgegebenen Möglichkeiten verfolgt. Die Gemeinde Schorfheide hat sich entschieden dem Antrag des Vorhabenträgers statt zu geben und unterstützt ihn bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens.

Schorfheide,

.....
Uwe Schoknecht
(Bürgermeister)