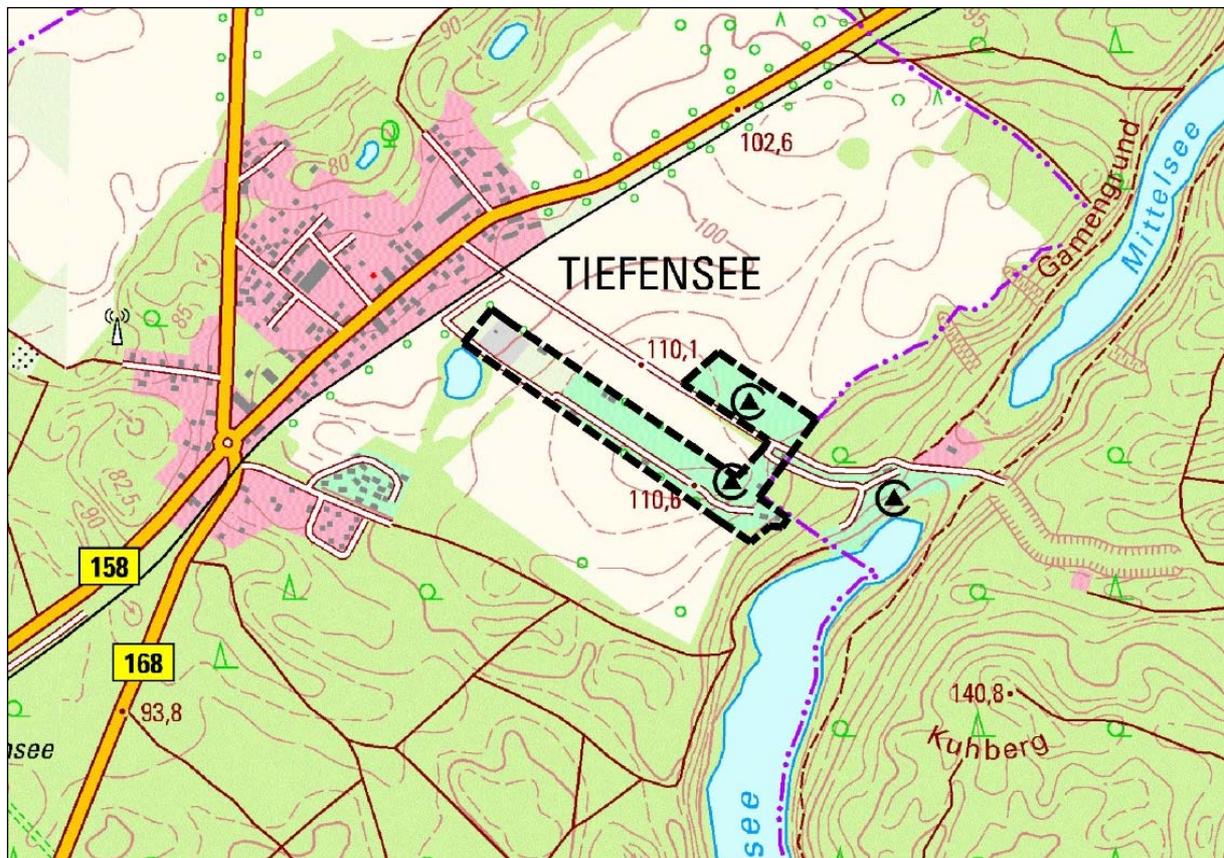




# BEBAUUNGSPLAN „CAMPINGPLATZ TIEFENSEE“



VORENTWURF STAND JULI 2023



STADT WERNEUCHEN



## **BEBAUUNGSPLAN „CAMPINGPLATZ TIEFENSEE“**

VORENTWURF STAND JULI 2023

- Stadt:** Stadt Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen  
Tel.: (033398) 816 - 34  
Fax: (033398) 816 – 534
- Auftraggeber:** Country Camping Tiefensee Voß e.K.  
Schmiedeweg 1  
16356 Werneuchen OT Tiefensee
- Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: (0 33 38) 75 66 00  
Fax: (0 33 38) 75 66 02  
Mail: [info@wow-bernau.de](mailto:info@wow-bernau.de)
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Thomas Herles, Landschaftsplanung



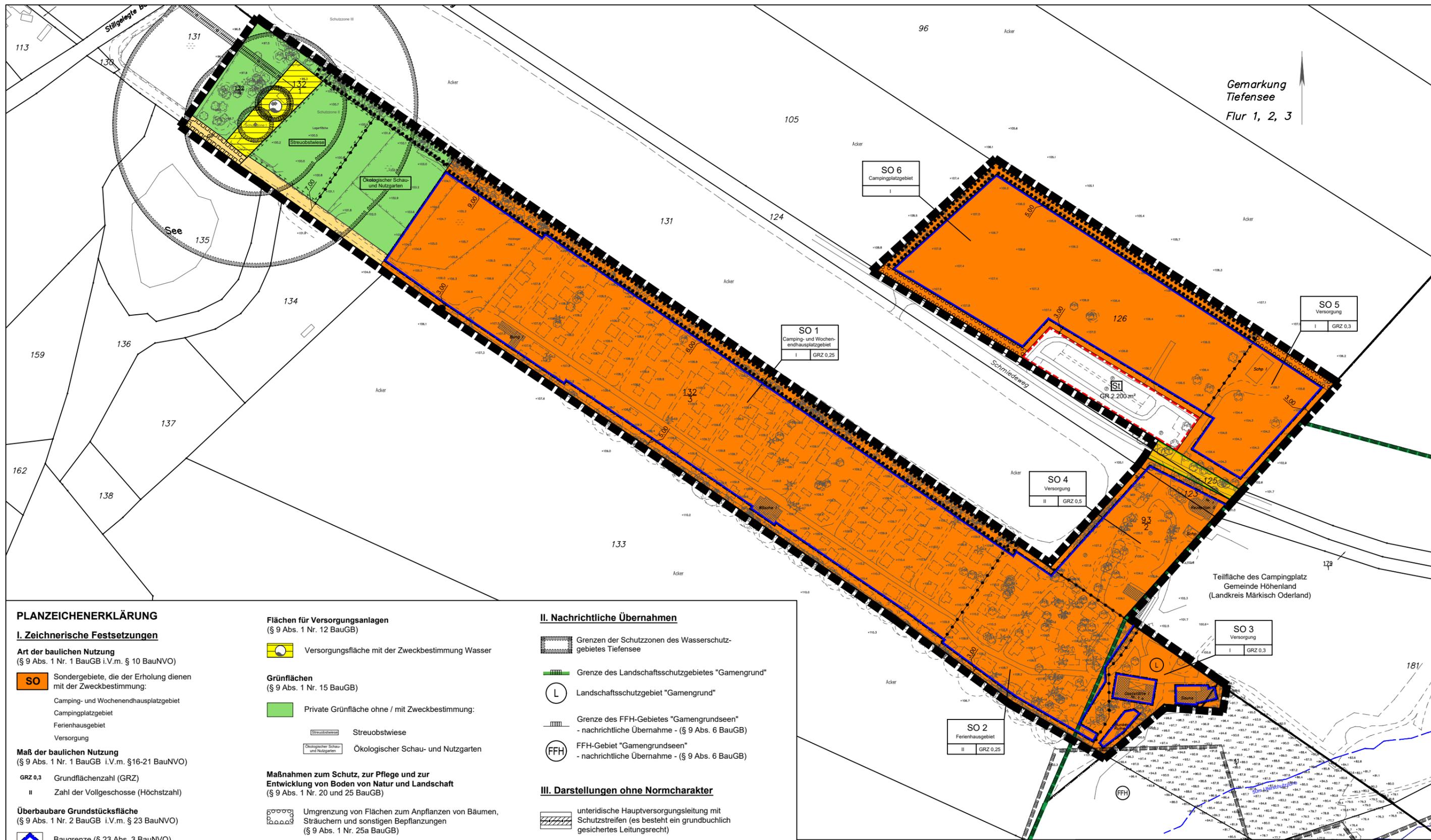
# INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
II.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	9
1.	ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....	11
1.1.	Anlass und Ziel der Planung .....	11
1.2.	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	12
1.3.	Planungsbindungen .....	13
1.4.	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	21
2.	AUSGANGSSITUATION .....	22
2.1.	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld .....	22
2.2.	Verkehrliche Erschließung .....	24
2.3.	Ver- und Entsorgung .....	24
2.4.	Natur und Landschaft .....	26
2.5.	Altlasten .....	28
2.6.	Kampfmittel .....	28
2.7.	Bau- und Bodendenkmale .....	28
3.	PLANUNGSKONZEPT .....	29
4.	PLANINHALT.....	31
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	31
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	38
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	41
4.4.	Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze .....	42
4.5.	Flächen für Versorgungsanlagen.....	43
4.6.	Grünordnerische Festsetzungen, Grünflächen.....	43
4.7.	Nachrichtliche Übernahmen.....	50
5.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....	51
III.	UMWELTBERICHT .....	53
1.	EINLEITUNG .....	54
1.1.	Rechtsgrundlage .....	54
1.2.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	54
1.3.	Untersuchungsrahmen .....	55
2.	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	55
2.1.	Gesetze .....	55
2.2.	Schutzgebietsverordnungen .....	57
2.3.	Politische Beschlüsse.....	58
2.4.	Übergeordnete Fachplanungen .....	58

---

3.	DERZEITIGER UMWELTZUSTAND .....	59
3.1.	Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete.....	59
3.2.	Biotope und Vegetation .....	60
3.3.	Faunistische Bedeutung .....	63
3.4.	Boden und Geologie.....	65
3.5.	Grundwasser und Oberflächengewässer.....	66
3.6.	Klima und Luftqualität .....	67
3.7.	Orts- und Landschaftsbild .....	68
3.8.	Kultur- und Sachgüter.....	69
3.9.	Wechselwirkungen .....	69
4.	NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGANGSZUSTAND.....	70
5.	ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	72
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	72
6.1.	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	72
6.2.	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	74
6.3.	Auswirkungen auf den Boden.....	75
6.4.	Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer .....	78
6.5.	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität .....	79
6.6.	Auswirkungen auf die Landschaft .....	80
6.7.	Auswirkungen auf den Menschen.....	81
6.8.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	81
6.9.	Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	81
6.10.	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....	82
7.	MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH ..	82
7.1.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	82
7.2.	Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen .....	83
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen .....	84
8.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	87
9.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	87
9.1.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	87
9.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	88
9.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	88
9.4.	Quellen.....	88

# **I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Zeichnerische Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung:
  - Camping- und Wochenendhausplatzgebiet
  - Campingplatzgebiet
  - Ferienhausgebiet
  - Versorgung

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)

- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Flächen für Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St** Flächen für Stellplätze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- P** Private Verkehrsfläche
- S** Straßenbegrenzungslinie

- GF** Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Werneuchen zu belasten ist

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- W** Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G** Private Grünfläche ohne / mit Zweckbestimmung:
  - St** Streuobstwiese
  - ÖN** Ökologischer Schau- und Nutzgarten

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- B** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- M** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**15. Sonstige Planzeichen**

- SO** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. unterschiedlicher Maße der Nutzung

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

- W** Grenzen der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Tiefensee
- L** Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Gamgrund"
- L** Landschaftsschutzgebiet "Gamgrund"
- FFH** Grenze des FFH-Gebietes "Gamgrundseen" - nachrichtliche Übernahme - (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- FFH** FFH-Gebiet "Gamgrundseen" - nachrichtliche Übernahme - (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

- U** unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (es besteht ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht)
- 9.5** Bemaßung

**IV. Planunterlage**

- 126** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- dauerhaft abgestellte Wohnwagen, Mobilheime
- Laubbaum mit Stammumfang
- Nadelbaum mit Stammumfang
- +109.5** Höhe über NHN (DHHN 2016)

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Stadt Werneuchen**

**Bebauungsplan „Campingplatz Tiefensee“**  
OT Tiefensee

**Planzeichnung -Teil A**  
**Vorentwurf**  
Stand Juli 2023

**M 1:2.000**  
W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-berna.de

**W.O.W.**  
Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Bernau bei Berlin



# Teil B - Textliche Festsetzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Camping- und Wochenendhausplätzen.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005),
- Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen, Zelte sowie Einfachunterkünfte ohne Sanitäreinrichtungen wie z.B. Campingfässer und Camping-Pods mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m² und ohne dauerhafte Versiegelung der Grundfläche,
- Sanitäranlagen und -gebäude,
- 1 Wohnung bzw. Wohngebäude für den Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Bereitschaftspersonen,
- Anlagen und Gebäude für die Freizeitgestaltung,
- Gewächshaus und Gerätehaus für den angrenzenden Schau- und Nutzgarten.

Ausnahmsweise zulässig sind

- für Ferienzwecke genutzte Mobilheime, sofern die auf Wochenendplätzen geltenden Größenvorgaben gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005) eingehalten werden.

1.2 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 75 m².

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wochenendhäuser gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005).

1.3 Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung und Entsorgung der Sondergebiete SO 1 bis SO 6.

Zulässig sind:

- Anlagen und Gebäude für die Verwaltung,
- Anlagen und Gebäude für die Bewirtschaftung,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen,
- Sauna- und Wellnessgebäude,
- Anlagen und Gebäude für die Freizeitgestaltung,
- Sanitäranlagen und -gebäude,
- 1 Wohnung bzw. Wohngebäude für den Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Bereitschaftspersonen,
- Stellplatzanlagen.

1.4 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Camping- und Zeltplatzes. Zulässig sind:

- Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen, Zelte sowie Einfachunterkünfte ohne Sanitäreinrichtungen wie z.B. Campingfässer und Camping-Pods mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m² und ohne dauerhafte Versiegelung der Grundfläche,
- Sanitäranlagen und -gebäude,
- Spiel- und Sportanlagen sowie weitere Anlagen für die Freizeitgestaltung,
- Festzelt,
- saisonale Stellplatzanlagen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

2.1 In den Sondergebietsflächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu folgenden Werten überschritten werden:

SO 1	0,45	SO 4	0,75
SO 2	0,4	SO 5	0,6
SO 3	0,6		

2.1 Im SO 6 "Campingplatzgebiet" sind Sanitäranlagen und -gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m² sowie Spiel- und Sportanlagen bzw. Anlagen für die Freizeitgestaltung bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 300 m² zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet SO 4 liegt die östliche Baugrenze auf der Geltungsbereichsgrenze.

### 4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist auch die Errichtung von Solarcarports zulässig.

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ökologischer Schau- und Nutzgarten" ist ergänzend zur Gartennutzung auch eine Kleintierhaltung zulässig. Folgende bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche zulässig:

- ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 25 m²
- Informationstafeln
- Ställe / Unterstände mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m².

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Bepflanzen bzw. für den Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Sondergebiete SO 1, 2 und 6 ist die bauliche Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge. Terrassen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Innerhalb der Sondergebiete SO 3 bis 5 und innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3 Innerhalb der Sondergebiete sind Aufstellplätze und Wochenendhausplatzparzellen nur durch Hecken voneinander abzugrenzen. Bauliche Materialien wie Zäune und Mauern sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

6.4 Innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 5 und SO 6 sind insgesamt mindestens 24 großkronige Einzelbäume der Pflanzliste I mit mindestens 10 bis 12 cm Stammumfang neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine freiwachsende, mindestens dreireihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste II und Bäumen der Pflanzlisten I und III anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 x 1 m. Die Bäume sind als Überhälter in der Innenreihe der Hecke im Abstand von maximal 10 m zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume soll mindestens 10 bis 12 cm betragen. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen bzw. zu bewirtschaften. Es sind hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste III mit 10-14 cm Stammumfang in einem Abstand von etwa 10 bis 12 m zu pflanzen. Eine Unterpflanzung mit Beerensträuchern ist zulässig, sofern eine dauerhafte Vegetationsbedeckung des Bodens gewährleistet ist. Der als Wiese anzulegende Unterwuchs ist zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt erst ab Mitte Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Wiese ist unzulässig. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

7.1 Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan übernommen:

#### Ausbildung oberstes Vollgeschoss

Im Sondergebiet SO 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 60 Grad auszubilden. Die Ausbildung eines Drempels ist nicht zulässig. Der First darf gemessen über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

### PFLANZLISTEN

#### Nr. I - Großkronige Bäume für Einzelbaumpflanzungen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### Nr. II- Sträucher für Heckenpflanzung:

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Nr. III - Obstbäume für Streuobstwiese und Heckenpflanzung:

Kultur-Apfel in Sorten wie Boiken, Gelber Bellefleur, Landsberger Renette, Ribston Pepping, Goldparmäne oder Champagnerrenette

Birnen in Sorten wie Clairgeau, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Margarete Marillat, Poiteau, Pastorenbirne oder Bosc's Flaschenbirne

Süß- und Sauerkirschen in Sorten wie Fromms Herzkirsche, Früheste der Mark, Nanni, Regina, Morellenfeuer oder Werderaner Glaskirsche

Pflaumen in Sorten wie Anna Späth, Cacaks Schöne, Graf Althans Reneklode, Hauszweitsche, Herman, Katinka oder Wangenheim

## Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Wasserschutzgebiet Tiefensee

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise (Abgrenzung siehe Planzeichnung) in den Zonen I bis III des Wasserschutzgebietes Tiefensee gemäß Beschluss Nr. 53/81 des Kreistages Bad Freienwalde vom 13. Mai 1981. Es wird auf die in den Schutzzonen geltenden Verbote gemäß Durchführungsverordnung zum Wassergesetz der DDR hingewiesen.

## Hinweise ohne Normcharakter

### Artenschutz

1. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollen die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Sollten Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitfensters in Erwägung gezogen werden, so sollen diese erst nach einer Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen erfolgen.
2. Zum Schutz angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollen die Bauarbeiten auf die Baufelder begrenzt werden. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagerungen sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.
3. Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von 01.02. bis 30.09. stattfinden, sollen diese nicht nach Einbruch der Dämmerung fortgesetzt werden. Damit werden lärm- und lichtbedingte Störungen von Fledermäusen vermieden.
4. Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten von Vögeln sind geeignete Nisthilfen im Verhältnis 1:2 vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens aber vor Beginn der darauffolgenden Brutzeit an zum Erhalt vorgesehenen Bäumen bzw. Gebäuden des Plangebietes anzubringen. Deren Art und Anzahl bestimmt sich nach den konkret betroffenen Niststätten.
5. Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen des Campingplatzgeländes insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.



**Stadt Werneuchen**

**Bebauungsplan „Campingplatz Tiefensee“**  
OT Tiefensee

**Planzeichnung -Teil B**  
**Vorentwurf**  
**Stand Juli 2023**

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-berna.de

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Bernau bei Berlin

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**



## 1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### 1.1. Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Campingplatz Tiefensee handelt es sich um eine in weiten Teilen zu DDR-Zeiten entstandene Anlage. Der Betreiber beabsichtigt eine Weiterentwicklung des Campingplatzes, um neuen Freizeit- und Gästebedürfnissen, sich ändernden Klimabedingungen und den Herausforderungen der Energie-, Wärme- und Mobilitätswende gerecht zu werden. Dabei soll der Campingplatz verstärkt in Richtung ökologisch-nachhaltiges Camping umgestaltet werden.

Bei einer baurechtlichen Überprüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim wurde zum einen festgestellt, dass für die geplanten Veränderungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Zum anderen wurden aufgrund des Wasserschutzgebietes Tiefensee für bestehende Nutzungen (z.B. Holzlagerplatz) neue Standorte auf dem Gelände gefordert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Tiefensee“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen in ihrer Sitzung vom 19.12.2019 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

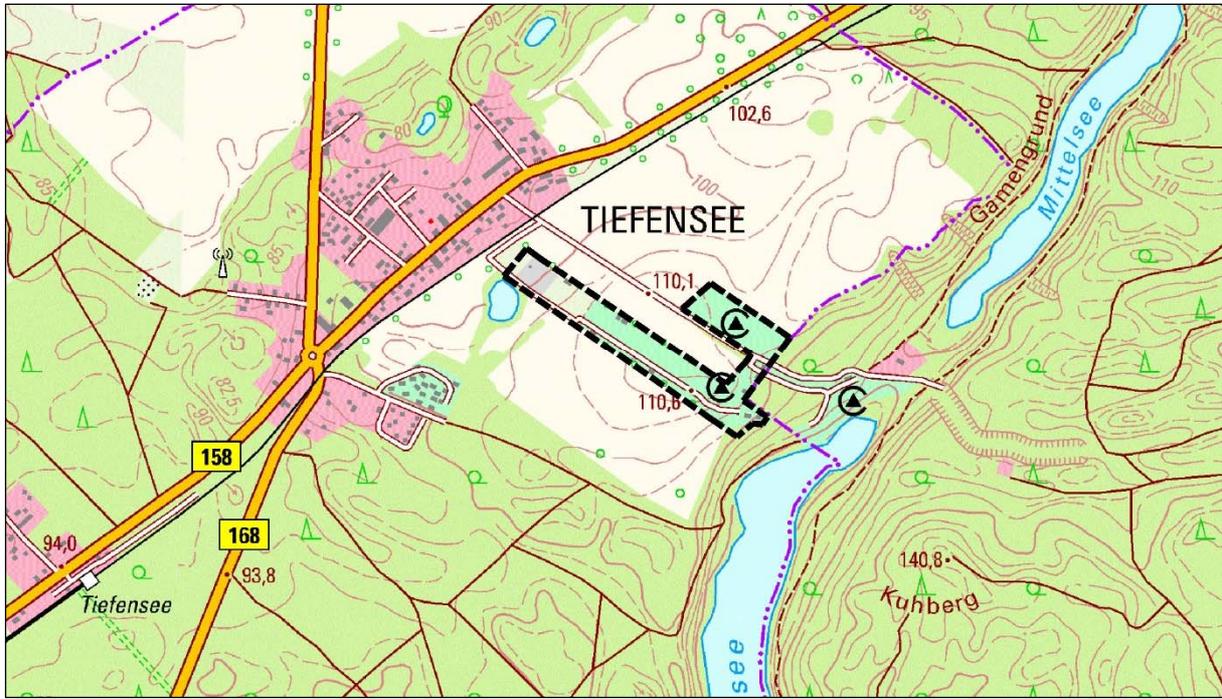
Übergeordnetes Planungsziel des Bebauungsplanes ist die langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung des Campingplatzes Tiefensee sowie eine schutzgebietskonforme Neuordnung der Freiflächen um das Wasserwerk Tiefensee. Dazu werden verschiedene Sondergebiete der Erholung nach § 10 BauNVO sowie private Grünflächen festgesetzt.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen enthaltene Darstellung des Campingplatzes entspricht weder der vorhandenen noch der geplanten Nutzung. Daher wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

## 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das rd. 7,0 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Tiefensee und erstreckt sich östlich der Ortslage in Richtung Gamensee.



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ausschließlich den in der Gemeinde Werneuchen liegenden Teil des Campingplatzes „Country Camping“, der rund 2/3 der Gesamtfläche darstellt. Eine rund 3 ha große Teilfläche befindet sich in der Nachbargemeinde Höhenland und damit im Nachbarlandkreis Märkisch-Oderland. Für die Teilfläche wird derzeit kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

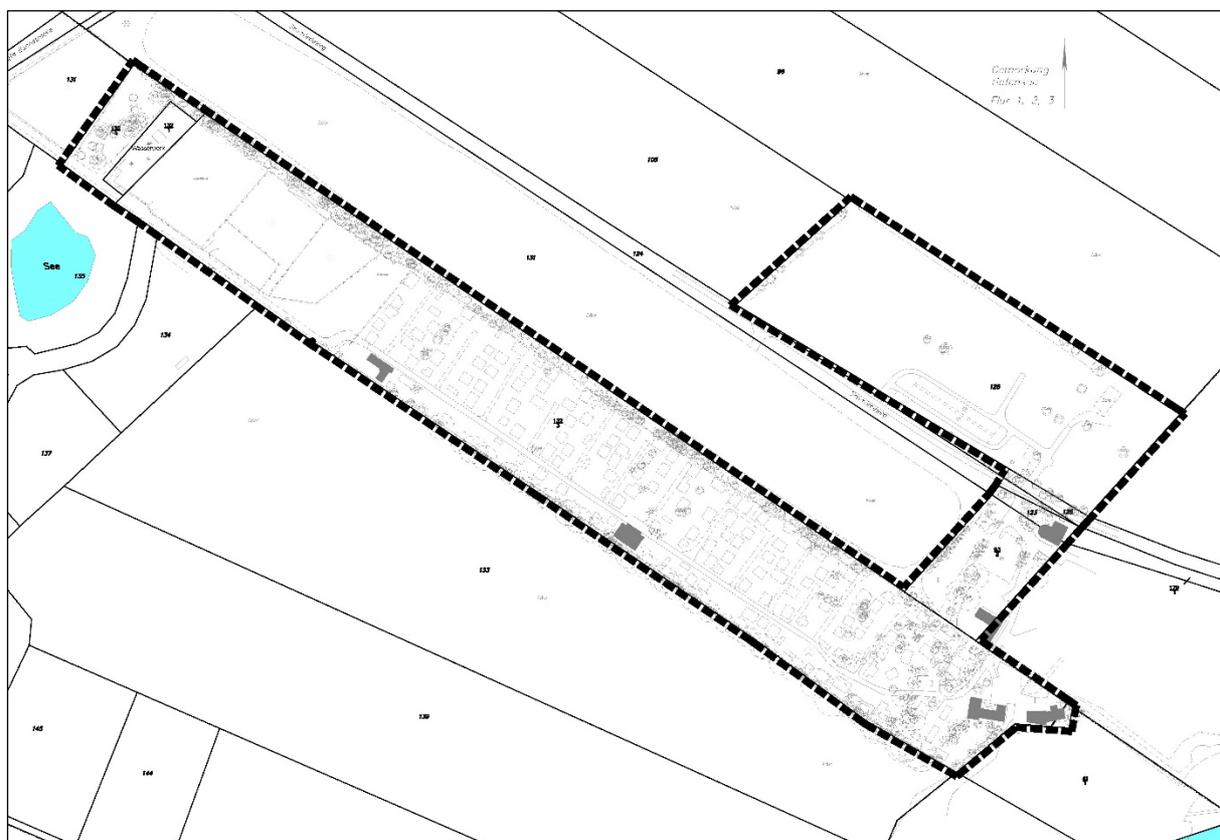
Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Tiefensee:

Flur 1	123, 124 (tlw.), 125 (tlw.), 126 und 93/2
Flur 2	132/1, 132/3 und 132/4.
Flur 3	41/1 (tlw.)

Die Flurstücke befinden sich ausgenommen der Flurstücke des Schmiedeweges (Flst. 124 (tlw.), 125 (tlw.)) und des Wasserwerks (Flst. 132/1) im Eigentum des Vorhabenträgers. Eigentümer der Straßen- und des Wasserwerkflurstücks ist die Stadt Werneuchen.

Mit dem Vorentwurf wird eine Reduzierung des Geltungsbereiches vorgenommen. Dabei wurden die innerhalb des FFH-Gebietes liegenden Hangbereiche Richtung

Gamensee aus dem Plangebiet herausgenommen, da hier keine Bebauung geplant ist bzw. keine Neuordnung der Flächen stattfinden soll.



Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes

### 1.3. Planungsbindungen

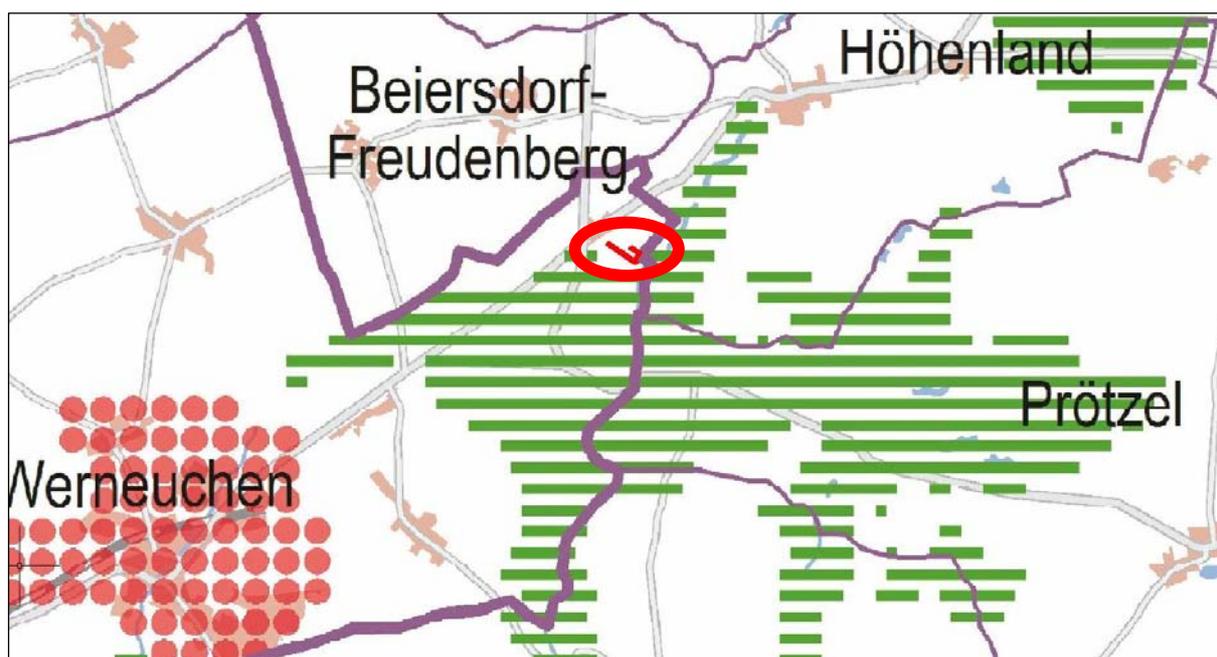
#### 1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die darin benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Gemäß Festlegungskarte befindet sich das Plangebiet sowohl außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung als auch außerhalb des Freiraumverbundes.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wird als zuständige Raumordnungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angefragt.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan LEP HR (Festlegungskarte vom 29.04.2019) mit Markierung des Plangebietes

### Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u.a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Für die Planungsregion Uckermark-Barnim greift derzeit ausschließlich der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020). Dieser enthält keine Festlegungen für den Ortsteil Tiefensee, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind.

Darüber hinaus befindet sich der integrierte Regionalplan in Aufstellung. Derzeit liegt ein Entwurf mit Stand 22.Juni 2022 vor. Dieser enthält für das Plangebiet selbst keine Festlegungen. Die östlich angrenzenden Waldflächen sowie der Gamensee werden als Vorranggebiet Freiraumverbund dargestellt. Im Freiraumverbund sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Flächen insbesondere durch bauliche Nutzung beanspruchen oder zu einer Zerschneidung führen ausgeschlossen, sofern

sie die Funktion oder die Verbundstruktur beeinträchtigen. Einschränkungen für angrenzende Flächen, d.h. für das Plangebiet, ergeben sich hieraus nicht.

### 1.3.2. Schutzgebiete

#### LSG „Gamengrund“

Im Osten des Plangebietes befinden sich eine rund 2.900 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Gamengrund“. Dessen Grenzverlauf wurde anhand eines Scans der Originalkarte aus der analogen Schutzgebietsakte interpretiert. Nach Einschätzung des LfU (Auskunft per E-Mail vom August 2021) liegen die Flurstücke 41/1, 41/2 teilweise, 132/3 teilweise, 133 teilweise, 178/1 teilweise 178/2, 179/1 und 181 im Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“.

Das Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“ erstreckt sich mit zahlreichen eiszeitlichen Rinnenseen in einem schmalen, langgezogenen Talgrund von Gersdorf im Norden bis nach Wesendahl im Süden. Das LSG wurde bereits 1965 durch den Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965 ausgewiesen. Die Erklärung zum LSG zielte gemäß dem Beschluss auf die Erhaltung des Gesamtcharakters der Landschaft und das Verbot der Landschaftsverunstaltung, die Aufrechterhaltung einer leistungsstarken und nachhaltig ertragssicheren Bewirtschaftung der erneuerbaren Naturreserven, die Auswahl und Ausführung von Bauvorhaben mit Blick auf ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild und die sinnvolle Erschließung und Nutzung des Gebietes für die Erholung.

Der Beschluss ist weiterhin gültige Grundlage für das Landschaftsschutzgebiet. Über das Verunstaltungsverbot hinaus, enthält er keine Ge- oder Verbote. Verbote enthielt aber das damals zugrundeliegende Naturschutzgesetz der DDR von 1954. Gemäß § 2 dieses Gesetzes war es in Landschaftsschutzgebieten unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern oder diese zu verunstalten. Außerdem war es verboten, außerhalb der dafür freigegebenen Plätze zu zelten. Hoch- und Tiefbauten jeder Art durften nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung errichtet werden.

Im Jahr 2014 wurde der Beschluss von 1965 durch Verordnung geändert bzw. um eine Regelung ergänzt, die das Zustimmungsverfahren durch das zuständige Ministerium ermöglicht. So ist die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen auf Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans mit dem Schutzzweck widersprechender Nutzung zulässig, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat.

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist zu klären, ob die Darstellungen des Bebauungsplans dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes widersprechen und ob eine Genehmigung bzw. Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht steht, oder ob ein Zustimmungsverfahren beim Ministerium erforderlich wird.

#### FFH-Gebiet „Gamengrundseen“

Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches liegt das FFH-Gebiet „Gamengrundseen“ (FFH-Nr. 733). Es ist nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen, wird aber voll-

ständig durch das Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“ erfasst. Mit der 15. Erhaltungszielverordnung von Dezember 2017 (15. ErhZV) wurde es als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG festgesetzt. Die Erhaltungszielverordnung enthält Karten mit der Abgrenzung des Gebiets auf Grundlage der Topographischen Karte im Maßstab 1:10.000, welche auch zur Kennzeichnung des Schutzgebietes in der Planzeichnung dieses B-Plans verwendet wurde.

Die Verordnung bestimmt für das FFH-Gebiet das Ziel der Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Zustandes der natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse. Dazu gehören im Gamengrund die Natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (LRT 3150) sowie die Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 9170) in deren Umgebung. In Anlage 3 der Verordnung werden die ökologischen Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensraumtypen näher beschrieben.

Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse nennt die Erhaltungszielverordnung für das Gebiet nicht. Einzelne Arten sind allerdings relevant, sofern sie im FFH-Gebiet vorkommen.

### 1.3.3. **Wasserschutzgebiet Tiefensee**

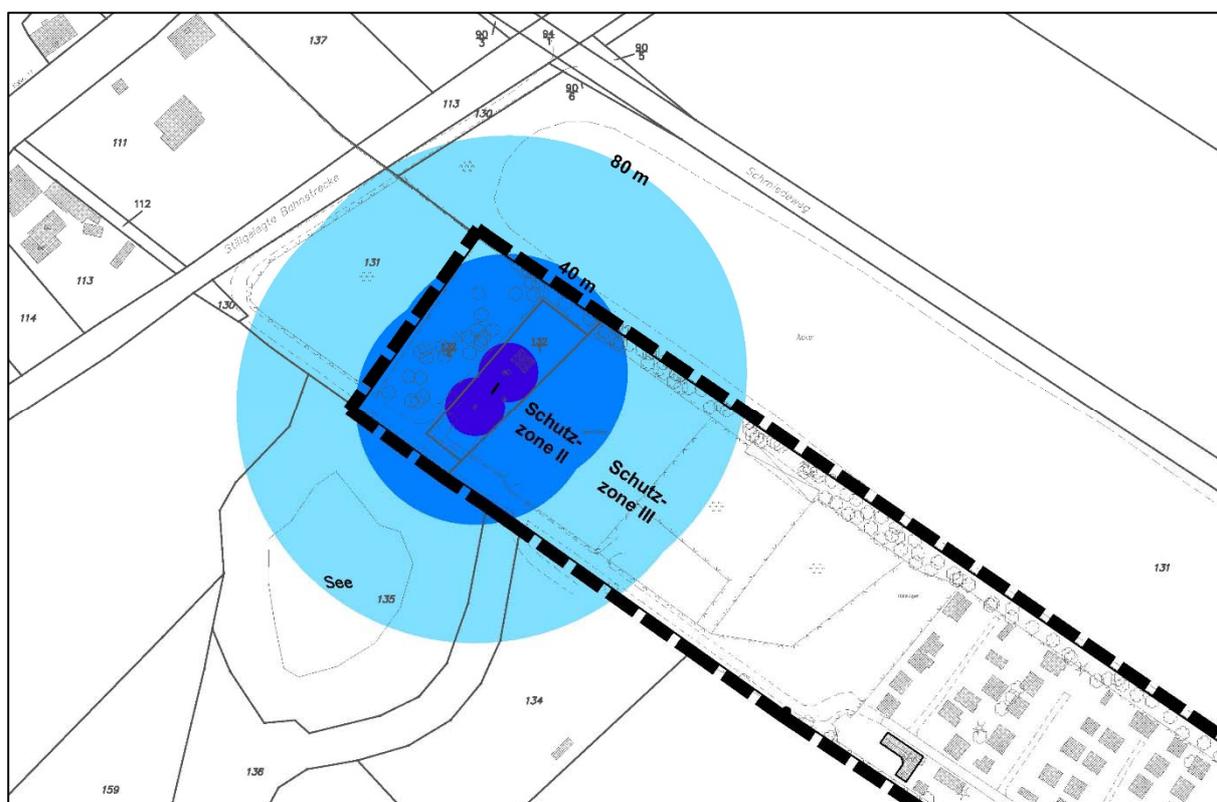
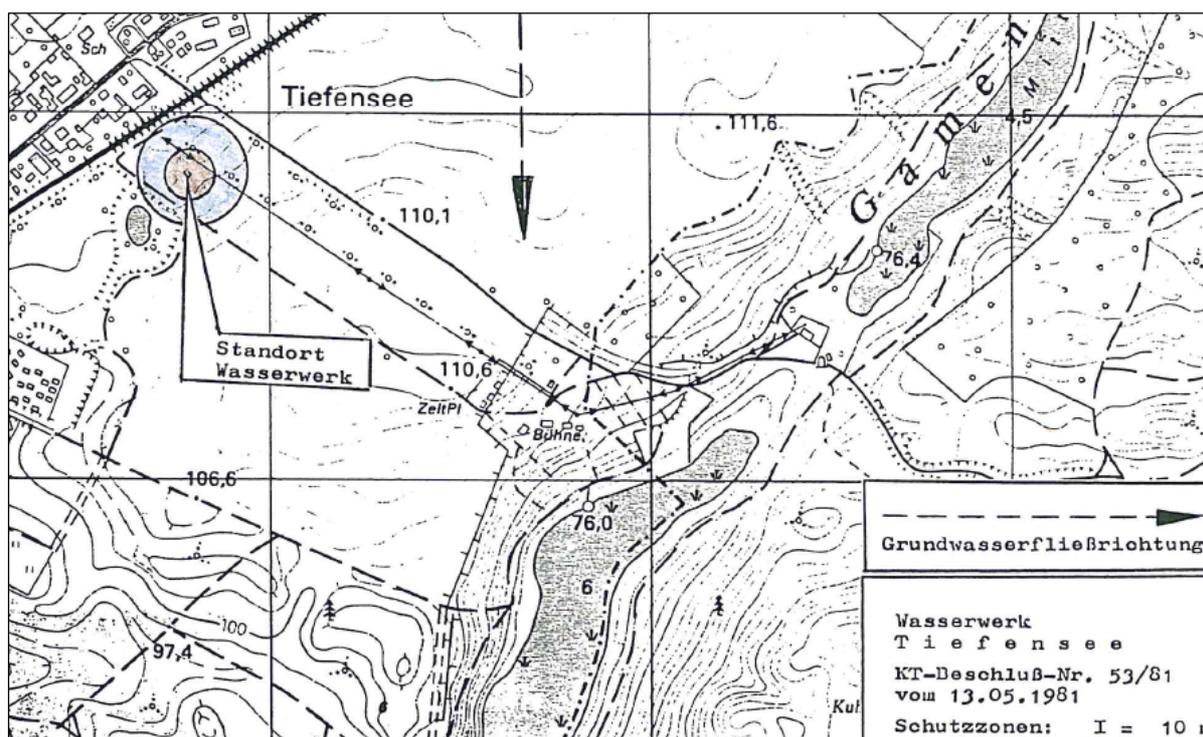
Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Wasserschutzgebiet Tiefensee. Das Wasserschutzgebiet wurde als Trinkwasserschutzgebiet mit Beschluss Nr. 53/81 des Kreistages Bad Freienwalde vom 13. Mai 1981 beschlossen und ist weiterhin rechtskräftig. Die untere Wasserbehörde beabsichtigt die Neufassung des Wasserschutzgebietes Tiefensee. Das dafür erforderliche Verfahren wurde jedoch noch nicht eingeleitet. Daher sind die bisherigen Schutzgebietsgrenzen und Ver- und Gebote für den Bebauungsplan verbindlich. Gleichzeitig wurden bereits Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde vorgenommen, um auch Konflikte der Planung mit dem zukünftigen Wasserschutzgebiet ausschließen zu können (siehe hierzu auch Seite 19 f.).

#### **Rechtskräftiges Wasserschutzgebiet vom 13. Mai 1981**

Die Brunnen des Wasserwerks Tiefensee befinden sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Brunnen wurden mit Beschluss vom 13. Mai 1981 folgende Schutzzonen festgelegt:

Schutzzone I (Fassungszone):	r = 10 m
Schutzzone II (engere Schutzzone):	r = 40m
Schutzzone III (weitere Schutzzone):	r = 80m

Die Fassungszone sowie der überwiegende Teil der engeren sowie Teile der weiteren Schutzzone befinden sich innerhalb der Plangebietes und schränken die zulässigen Nutzungen auf den betroffenen Flächen ein.



Darstellung der Schutzzone des Wasserwerkes Tiefensee gemäß Beschluss vom 13. Mai 1981 auf aktueller Vermessungsgrundlage

Das Brandenburgische Wassergesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012, zuletzt geändert 04.12.2017) bestimmt:

*„Die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 2. Juli 1982 [...] für die öffentliche Trinkwasserversorgung festgelegten oder aufrechterhaltenen Trinkwasserschutzgebiete gelten als Rechtsverordnung in der Fassung der Dritten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz - Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete - vom 2. Juli 1982 [...] bis zum Erlass neuer Rechtsverordnungen für dieselbe Wasserfassung fort. [...] Für Trinkwasserschutzgebiete nach Satz 1 gelten § 52 Absatz 1 Satz 2 und 3, Absatz 3 bis 5 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 17 entsprechend.“ (§ 15 Abs. 4 Satz 1-3 BbgWG)*

Der Leitfaden „Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg, Festsetzung und Vollzug“ (MLUL 2018) erläutert:

*„Aufgrund der Rechtsbestimmung in § 15 Absatz 4 BbgWG gelten in diesen WSG die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 2. Juli 1982 (3. DVO). Wird in dem Beschluss über die Festsetzung des WSG auf eine TGL verwiesen, so gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen TGL. In Betracht kommen hier die TGL 24 348 ( Fassungen von 1970 oder 1979) und die diese ablösende TGL 43 850 vom April 1989. Soweit in den TGL bestimmte Anlagen oder Handlungen nur für beschränkt zulässig erklärt werden, ohne dass festgelegt wird, worin genau die Beschränkung besteht, ist regelmäßig davon auszugehen, dass keine Beschränkung besteht. Ebenso sind erst nach der Beschlussfassung über das WSG z. B. durch die Schutzzonenkommission oder die Hygieneinspektion festgelegte Nutzungsbeschränkungen oder Verbote regelmäßig unwirksam. Wirksame Nutzungsbeschränkungen und Verbote müssen sich direkt aus dem Beschluss und ebenso direkt aus den Quellen ableiten lassen, auf die im Beschluss verwiesen wird.“ (MLUL 2018)*

Es liegt nur ein Auszug des Kreistagsbeschlusses vor. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Kreistagsbeschluss keine spezifischen Ge- und Verbote erlassen wurden. Die Verbote ergeben sich daher aus der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz der DDR:

*(1) In Trinkwasserschutzgebieten gelten folgende Verbote:*

**a) in der Fassungszone**

- Umgang mit Wasserschadstoffen und radioaktiven Stoffen,
- Düngung mit Jauche, Gülle und Abwasser,
- Ein- oder Durchleiten von Abwasser,
- Deponien,
- Bestattungen,
- Errichtung von Hoch- und Tiefbauten,
- Anlage von Verkehrswegen sowie Bohrungen und bleibende Erdaufschlüsse, soweit diese nicht der Trinkwasserversorgung dienen,
- Tierhaltung, Ackernutzung sowie Massiv- und Erdsilos,
- Zeltplätze,
- Baden,
- Boots- und Schiffsverkehr mit Ausnahme von Dienstbooten der Staatsorgane;

**b) in der engeren Schutzzone**

- Umgang mit radioaktiven Stoffen,
- Einleiten von Abwasser und Wasserschadstoffen,
- Errichtung von Hoch- und Tiefbauten,
- Deponien,
- Bestattungen,
- bleibende Erdaufschlüsse,

- Erdsilos und Neubau von Anlagen der Tierproduktion mit hoher Tierkonzentration,
- Zeltplätze;

**c) in den weiteren Schutzzonen**

- Umgang mit radioaktiven Stoffen,
- Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen.

(§ 8. der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 02.07.1982)

In dem Leitfaden wird außerdem darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten, auch den nach DDR-Wasserrecht festgesetzten, **weitere Regelungen** gelten, nämlich aus

- der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 49 AwSV)
- Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 Abs. 8 BBodSchV)
- Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung (§ 3 Abs. 2 PflSchAnwV)

Gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 und 3 WHG kann die zuständige Behörde von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten nach Satz 1 [*Verbote, Verpflichtungen aus Rechtsverordnung oder behördlichen Entscheidungen*] eine **Befreiung** erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Sie hat eine Befreiung zu erteilen, soweit dies zur Vermeidung unzumutbarer Beschränkungen des Eigentums erforderlich ist und hierdurch der Schutzzweck nicht gefährdet wird.

Gemäß der Absätze 3-5 des § 52 WHG gilt außerdem:

*(3) Behördliche Entscheidungen nach Absatz 1 können auch außerhalb eines Wasserschutzgebiets getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre.*

*(4) Soweit eine Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 2, auch in Verbindung mit Absatz 2 oder Absatz 3, das Eigentum unzumutbar beschränkt und diese Beschränkung nicht durch eine Befreiung nach Absatz 1 Satz 3 oder andere Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden kann, ist eine Entschädigung zu leisten.*

[...]

### **Geplante Neufassung des Wasserschutzgebietes**

Der Landkreis Barnim plant eine Neufassung des Wasserschutzgebietes Tiefensee. Das entsprechende Verfahren wurde jedoch noch nicht eingeleitet. Da bislang noch kein hydrogeologisches Gutachten zur Abgrenzung der zukünftigen Schutzzonen vorliegt, wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde einstweilig davon ausgegangen, dass die Schutzzone I einen Bereich von 50 m und die Schutzzone II einen Bereich von 100 m rund um die vorhandenen Brunnen umfassen wird. Die Abgrenzung der Schutzzone III lässt sich ohne entsprechendes Fachgutachten nur schwer abschätzen. Aufgrund der Fließrichtung des Grundwassers von Nord in Richtung Süd wird sich die Zone III, analog zum Wasserschutzgebiet Werneuchen, in nördliche Richtung erstrecken. Die Zone III wird deutlich über die bisherigen Grenzen des Wasserschutzgebietes hinausgehen, wodurch einige Teilflächen des Campingplatzes erstmalig von Einschränkungen zum Schutz des Trinkwassers betroffen sein werden.

Für die angenommenen Zonen I (50m) und II (100 m) werden die nach Muster-Verordnung<sup>1</sup> für Wasserschutzgebiete geltenden Verbote vorsorglich im Bebauungsplan berücksichtigt. Neben dem Ausschluss von Zeltplätzen sowie Camping aller Art sind dabei auch die Nutzungseinschränkungen für die im Umfeld des Wasserwerks geplanten Grünflächen relevant.

In der Zone III ist Camping aller Art zulässig, sofern eine ordnungsgemäßer Abfall- und Abwasserentsorgung gegeben ist. Somit steht einer Festsetzung von Bauflächen für eine Camping- und Wochenendhausplatznutzung in einem Anstand von mehr als 100 m zu den Brunnen des Wasserwerks nichts entgegen.

#### 1.3.4. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

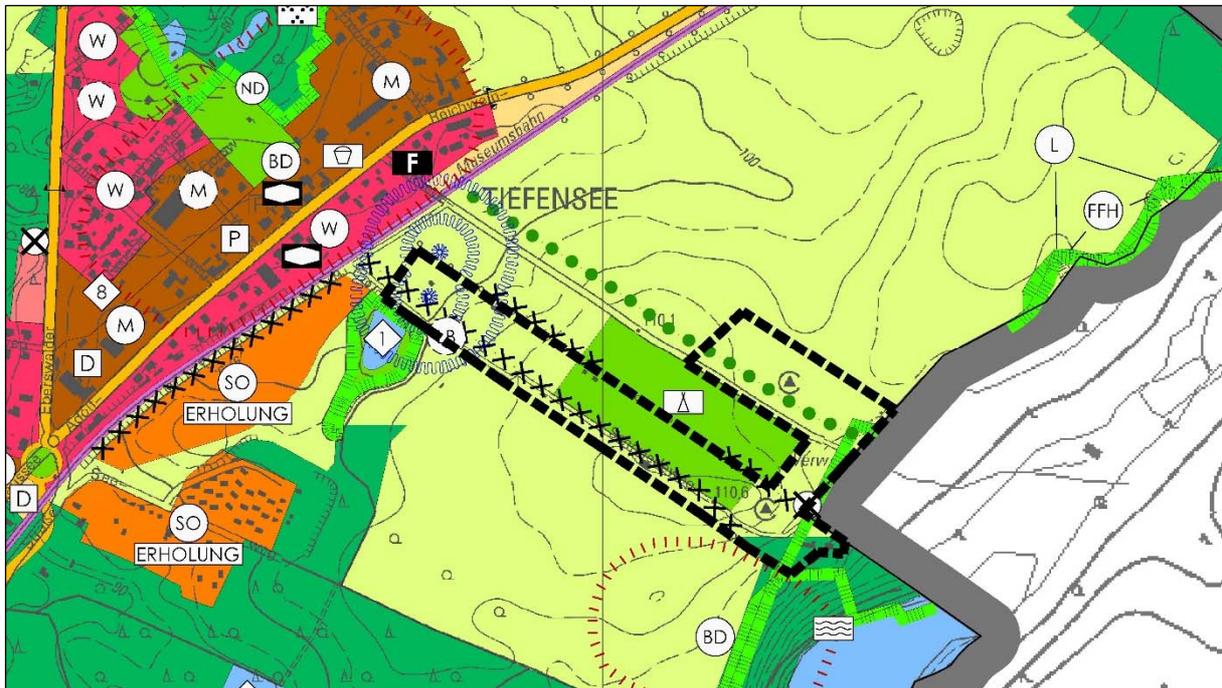
Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen enthaltene Darstellung des Campingplatzes entspricht weder der vorhandenen noch der geplanten Nutzung. Zum einen ist die Fläche falsch verortet und zum anderen ist sie nur als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der rechtswirksame Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- überwiegend Flächen für die Landwirtschaft
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“
- Flächen für Wald
- Schutzzonen des Wasserwerks Tiefensee
- Altlastenverdachtsfläche
- entlang des Schmiedeweges die Maßnahme „Neuanlage einer Allee“
- entlang der südwestlichen und der gegenüberliegenden Geltungsbereichsgrenze die Maßnahme „Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur“
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Gamengrund“.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die Änderung sieht für den Campingplatz die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, sowie für den Bereich um das Wasserwerk Tiefensee die Darstellung einer Grünfläche vor. Der FNP-Änderungsbereich umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch fälschlicherweise als Zeltplatz dargestellte Landwirtschaftsflächen. Für diese Flächen erfolgt im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens eine Korrektur der Nutzung.

—

<sup>1</sup> Auf der Grundlage der Muster-Verordnung für Wasserschutzgebiete von 2018 werden die Verordnungen neuer Trinkwasserschutzgebiete erarbeitet.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen

## 1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

### 1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Werneuchen zum Bebauungsplan „Campingplatz Tiefensee“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 19.12.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen ..... vom .....

### 2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf i.d.F. vom ..... nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Werneuchen ..... vom ..... bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom .....

### 3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf i.d.F. vom ..... nach §4 (1) Satz 1 BauGB erfolgte bis zum .....

#### **4) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zum geplanten Vorhaben der Stadt Werneuchen am ..... eine Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung abgegeben.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld**

Der Campingplatz „Country Camping“ befindet sich am Nordufer des Gamensees. Das Plangebiet umfasst ausschließlich den in der Gemeinde Werneuchen liegenden Teil des Campingplatzes, der rund 2/3 der Gesamtfläche darstellt. Darüber hinaus befindet sich eine rund 3 ha große Teilfläche in der Nachbargemeinde Höhenland und damit im Nachbarlandkreis Märkisch-Oderland.

Der Campingplatz ist in weiten Teilen vor 1989 entstanden. Nach 1990 wurden verschiedene Baumaßnahmen durchgeführt, um den Platz an die neuen und gestiegenen Anforderungen anzupassen. Dazu gehören insbesondere der Neubau des Rezeptionsgebäudes, die Errichtungen von Ferienhäusern/ -bungalows, die Erweiterung der Gaststätte und Sauna, Bau eines Nahwärmenetzes mit Biomasseheizung sowie die Befestigung der Fahrwege. Darüber hinaus wurde der Platz um eine rd. 2 ha große Fläche nördlich des Schmiedeweges erweitert. Hier wurden ein zentraler Parkplatz, ein Wohnmobilhafen, Gruppenzeltplatz sowie gemeinschaftlichen Sport- und Spielflächen angelegt.

Aktuell gliedert sich der Camping- und Wochenendhausplatz in folgende Teilbereiche:

- zentraler Bereich mit Einrichtungen für die Verwaltung bzw. Ver- und Entsorgung des Campingplatzes (Rezeption, Gaststätte, Sauna, kleiner Wirtschaftshof, Müllsammelstelle, Sanitärtrakt) sowie einigen Ferienhäusern/Bungalows,
- Dauercampingbereich mit dauerhaft abgestellten Wohnwagen bzw. Wohnmobilen (teilweise außerhalb des Plangebietes),
- Wohnmobilhafen mit wechselnd besetzten Caravan- und Wohnwagenstandplätzen,
- Gruppenzeltplatz,
- zentraler Parkplatz,
- gemeinschaftliche Sport- und Spielflächen sowie
- Badestelle mit Liegewiese, Steganlage und Badeplattform (alles außerhalb des Plangebietes).

Nordwestlich des Dauercampingbereiches befinden sich durch den Campingplatz genutzte Freiflächen sowie das Wasserwerk Tiefensee. Die bis 2021 hier vorhandenen Lagerflächen und Stallgebäude/Tierhaltung wurden zum Schutz des Wasserwerks

beräumt. Das Holzlager wurde nach Osten an die Grenze des Dauercampingbereiches und damit außerhalb des Wasserschutzgebietes verlagert.

Der Bestandsplan gibt die aktuelle Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie die dauerhaft errichteten und abgestellten Anlagen wieder.



Bestandssituation November 2022

Umgeben ist der Geltungsbereich durch Landwirtschaftsflächen im Norden und Süden sowie durch das Siedlungsgebiet von Tiefensee im Westen. Nach Nordosten erstreckt sich der Campingplatz weiter über das Plangebiet hinaus bis in die rd. 25 m tiefergelegenen Bereiche des Gamengrundes. Im Südosten geht der Campingplatz in einen natürlichen Laubwald über, welcher die gesamten Hangbereiche um den Gamensee einnimmt. Der See selbst liegt ca. 80 m südöstlich des Geltungsbereiches. Die Campingplatznutzung ist dort in Form einer Badestelle zwischen dem ansonsten weitgehend geschlossenen Gürtel aus Schilfröhricht präsent.

#### Stand Baugenehmigungen/ Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgrund der Entstehungszeit des Campingplatzes vor 1989 und den erfolgten Eigentümerwechseln liegen dem aktuellen Platzbetreiber nicht mehr alle Genehmigungsunterlagen für den Campingplatz vor. Zur Abklärung der baurechtlichen Ausgangssituation der im Gemeindegebiet Werneuchen liegenden Fläche des Campingplatzes fand ein Beratungstermin mit dem Landkreis Barnim statt. Danach kann davon ausgegangen werden, dass der zu DDR-Zeiten genehmigte Campingplatz den in der Bestandskarte dargestellten zentralen Bereich (violette Fläche) sowie den Dauercampingbereich bis auf Höhe der Abwasserhebeanlage in Norden umfasste. Es wurde von der Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung als

Campingplatz nicht die ganzjährige Nutzung durch Dauercamper umfasste. Für die nach 1989 entstandenen Nutzungen nördlich des Schmiedewegs (Parkplatz, Stellplatz für Wohnwagen und Wohnmobile) liegt keine bauaufsichtliche Genehmigung vor.

Innerhalb von genehmigten Campingplätzen dauerhaft errichtete Gebäude bedürfen zudem einer eigenständigen Baugenehmigung. Für die vor 1989 entstandenen Gebäude (Sanitärgebäude im zentralen Bereich) wird das Vorliegen einer solchen unterstellt. Für die nach 1989 errichteten Gebäude wurden die Akten des Landkreises ausgewertet. Danach liegen für folgende Einzelgebäude Baugenehmigungen vor: Rezeptionsgebäude mit Betriebsleiterwohnung, das Stadtinformationssystem, ein Wirtschaftsgebäude im Südosten (Gaststätte) und das neu errichtete Sanitärgebäude im Dauercampingbereich.

## 2.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt ab der Bundesstraße B 158 von Westen über die Schmiedestraße, die nach ca. 700 m das Rezeptionsgebäude und die Sammelstellplatzanlage des Campingplatzes erreicht.

Die innere Erschließung des Campingplatzes erfolgt über einen rd. 3 m breiten befestigten Fahrweg, der von der Rezeption zunächst in südliche Richtung und nach rd. 150 m in westliche Richtung verläuft. Von diesem Fahrweg zweigen mehrere unbefestigte Stichwege ab, die die Stellflächen für das Dauercamping erschließen.

Die Erschließung des Wasserwerkes Tiefensee, das sich ebenfalls im Plangebiet befindet, erfolgt über den an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Fahrweg. Der Weg verläuft über private Grundstücke. Es liegt eine schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Nutzung des Weges durch die Stadt Werneuchen zur Verrichtung der Arbeiten am Wasserwerk vor.

Darüber hinaus verläuft im Südosten des Plangebietes ein Wanderweg durch das Campingplatzgelände. Tagsüber geöffnete Tore ermöglichen Wanderern ein Passieren des Platzes. Während der Nachtstunden bleiben die Tore zur Sicherheit des Campingplatzes verschlossen.

## 2.3. Ver- und Entsorgung

### 2.3.1. Ver- und Entsorgung des Campingplatzes

#### Trinkwasser

Der Campingplatz verfügt über einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsversorgung in Höhe des Rezeptionsgebäudes. Die Leitungssysteme auf dem Platzgelände stellen keine öffentlichen Anlagen dar, es handelt sich um individuelle Anlagen des Grundstückseigentümers/ Betreibers (Kundenanlage).

### Abwasser

Im Bereich des B-Plangebietes bzw. Campingplatzes befinden sich keine zentralen öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen. Das anfallende Schmutzwasser wird in einer Abwassersammelgrube aufgefangen und in regelmäßigen Abständen durch vertraglich gebundene Entsorgungsunternehmen entleert.

Im Rahmen des nachhaltigen Umbaus des Campingplatzes ist beabsichtigt, das anfallende Abwasser durch eine vollbiologische Kläranlage und eventuell durch eine Pflanzenkläranlage aufzubereiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kleinkläranlagen gemäß der Brandenburgischen "Richtlinie über den Einsatz von Kleinkläranlagen vom 28. März 2003" in Wasserschutzgebieten ausgeschlossen sind. Die untere Wasserbehörde hat bereits darauf hingewiesen, dass es keinen Bestandsschutz für Kleinkläranlagen geben wird, die der neuen WSG-VO widersprechen. In diesen Fällen werden, sofern keine Befreiung erteilt wird, Umbauanordnungen ausgesprochen.

### Niederschlagswasser

Der Platzbetreiber beabsichtigt, Teile des anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Toilettenspülung). Ansonsten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

### Elektrizität

Die e.dis AG wird hinsichtlich der Erschließungssituation um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dabei soll u.a. abgeklärt werden, inwieweit die vorhandenen Kapazitäten ausreichen, um die für die nächsten Jahre vorgesehenen Maßnahmen (Bau von Elektroladestellen und Wärmepumpen) abzudecken.

### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Campingplatzes erfolgt über ein Nahwärmenetz mit Biomasseheizung.

### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird hinsichtlich der Erschließungssituation um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

### Löschwassergrundschatz / Brandschutz

Die Anforderungen an den Brandschutz bei Camping- und Wochenendhausplätze ergeben sich aus der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV).

Wasserentnahmestellen sind an der Trinkwasserleitung am Haupteerschließungsweg vorhanden. Zudem steht das Kleingewässer (Tonkute) südwestlich des Plangebietes für eine Löschwasserentnahme zur Verfügung. Die Nutzung des Gamensees für die Löschwasserversorgung scheidet aufgrund des zu überwindenden Höhenunterschiedes von 25 m aus.

Die Sicherung des Brandschutzes ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die für Brandschutz zuständige Fachbehörde des Landkreises wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

### Abfallentsorgung

Für den Campingplatz besteht eine Anschluss- und Benutzungspflicht für die öffentliche Abfallentsorgung. Standplätze und Zuwegung für Abfallbehälter sind so anzulegen, dass das Aufstellen, Befüllen und Abholen bzw. Entleeren der Behälter leicht sowie gefahr- und schadlos möglich sind. Der Campingplatz verfügt bereits über einen zentralen Müllsammelplatz unweit des Rezeptionsgebäudes.

### Überörtliche Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet befindet sich das Wasserwerk Tiefensee mit drei eingetragenen Brunnen. Die in diesem Zusammenhang zu beachtenden Wasserschutzgebiete sind in Kapitel 1.3.3 ausführlich dargestellt. Vom Wasserwerk führt in nordwestliche Richtung eine Trinkwasserleitung in die Ortslage Tiefensee. Für die Leitung besteht auf dem Flurstück 132/4 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Werneuchen.

## **2.4. Natur und Landschaft**

Die Landschaft bei Tiefensee wird dem Naturraum des Oberbarnimer Waldhügellandes zugeordnet. Im Gegensatz zur vergleichsweise flachen Grundmoränenlandschaft des Barnim handelt es sich um ein stärker reliefiertes Gebiet mit Geländehöhen bis 150 m. Entstanden ist diese Hügellandschaft durch Stauchungsprozesse der Grundmoräne der jüngsten Eiszeit in Verbindung mit den ausgeprägten Schmelzwasserrinnen, welche sich mit Rückzug des Gletschers tief in den Untergrund einschnitten.

Der Campingplatz liegt im Bereich einer solchen Grundmoränenstauchung auf rund 110 m und fällt nach Osten zum Gamengrund, einer solchen Schmelzwasserrinne auf etwa 76 m steil ab. Das Plangebiet lässt sich unterteilen in den zentralen Campingplatzbereich mit Rezeptionsgebäude, Wirtschaftshof, Restaurant und Ferienhäusern, den bereits vor 1990 genutzten Dauercampingplatz, die daran anschließenden Freiflächen einschließlich dem Wasserwerk sowie die als Parkplatz und temporäre Stellflächen genutzten Bereiche nördlich des Schmiedewegs.

Der zentrale Teil ist neben dem Gebäudebestand durch den asphaltierten Erschließungsweg, den gepflasterten Freisitz des Restaurants sowie weitere teilbefestigte Wege und Pkw-Stellplätze gekennzeichnet. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünanlagen gestaltet oder durch den Altbaumbestand aus hohen Kiefern sowie starkstämmige Eichen geprägt. Östlich davon geht das Gelände in den Laubwaldbestand im Hangbereich zum Gamensee über.

Der Hauptweg schwenkt vom zentralen Bereich aus nach Westen und erschließt den bereits seit Jahrzehnten bestehenden Dauercampingplatz. Dabei handelt es sich in der Regel um Wohnwagen mit befestigten Einfassungen und Überdachungen. Die Parzellen sind meist mit Zierrasen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet sowie stellenweise durch Hecken abgetrennt. Die vom Hauptweg abgehenden Stichwege sind unbefestigt. Im Bereich des Dauercampingplatzes stehen nur wenige Bäume.

Stärker die Landschaft prägende Gehölze befinden sich an der nördlichen Grenze als Streifen aus alten Süßkirschen und anderen Laubgehölzen sowie im Süden in Form

einer Baumreihe aus großkronigen Eichen. Die im Westen an den Dauercampingplatz anschließenden Freiflächen wurden in der Vergangenheit als Holzlager sowie zur Tierhaltung genutzt. Der Bereich nördlich des Schmiedewegs wird größtenteils von Scherrasen eingenommen und dient als Stellfläche für Pkw und Wohnmobile sowie für andere Freizeitnutzungen. Dieser Bereich wird durch Heckenpflanzungen eingefasst und teils auch gegliedert.

Umgeben ist der Geltungsbereich durch Landwirtschaftsflächen im Norden und Süden sowie durch das Siedlungsgebiet von Tiefensee im Westen. Nach Nordosten erstreckt sich der Campingplatz über das Plangebiet hinaus bis in die tiefergelegenen Bereiche des Gamengrundes. Im Südosten geht der Campingplatz in einen natürlichen Laubwald über, welcher die gesamten Hangbereiche um den Gamensee einnimmt. Der See selbst liegt ca. 80 m südöstlich des Geltungsbereiches. Die Campingplatznutzung ist dort in Form einer Badestelle präsent. Sowohl das Gewässer mit seinen natürlichen Uferzonen als auch der umsäumende Laubwald sind besonders wertvolle Lebensräume und durch das FFH-Gebiet „Gamengrundseen“ sowie das LSG „Gamensee“ geschützt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Biotopausstattung mit dichten Baumreihen und Hecken, aber auch starkstämmigen Einzelbäumen vor allem für Vögel und zumindest als Nahrungshabitat auch für Fledermäuse bedeutsam. In den Alteichen besteht zumindest ein Potenzial für holzbewohnende Käferarten. Artenschutzrelevante Vorkommen von Amphibien und Reptilien wurden hingegen bei den durchgeführten Erhebungen nicht nachgewiesen.

Die Bodenverhältnisse werden durch die Lage im Bereich des eiszeitlichen Stauungskomplexes sowie der östlich angrenzenden Schmelzwasserrinne bestimmt. Im westlichen Teil sind Geschiebemergel vorherrschend, während auf dem nach Osten abfallenden Gelände Tal- und Beckenfüllungen aus Sand aufgelagert sind. Auf Geschiebemergel bilden sich Fahlerden oder Braunerde-Fahlerden aus, also mehr oder weniger sandige Lehmböden. In der Hanglage sind dagegen Braunerden vorherrschen. Der Campingplatz besteht bereits seit vielen Jahrzehnten und weist eine hierfür typische Bodennutzung auf. Unter Berücksichtigung von wasserdurchlässigen Befestigungen lässt sich eine gegenwärtige Bodenversiegelung im Umfang von 7.830 m<sup>2</sup> ableiten, was einem Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches von 11 % entspricht.

Im Gebiet besteht ein großer Grundwasserflurabstand von über 30 m. Er nimmt im Osten mit steil abfallendem Gelände ab und erreicht am grundwassergespeisten Gamensee bei etwa 76 m über NHN seinen Nullpunkt. Die Verweildauer von Sickerwasser liegt in den sandigen Lehmböden des Plangebietes im mittleren Bereich. Das Wasserwerk Tiefensee liegt innerhalb des Geltungsbereiches bzw. an dessen nordwestlicher Grenze in 150 m Entfernung von der bestehenden Campingplatznutzung. Dazwischen befinden sich Wiesen und Ruderalfluren. Die derzeitigen Trinkwasserschutzzonen I bis III umfassen die Flächen im Radius von 10, 50 und 100 m kreisförmig um die Brunnen.

Der tief in die Landschaft eingeschnittene Gamengrund mit seinen Rinnenseen und naturnahen Laubwaldbeständen ist ein markantes Landschaftselement der Region und von besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Innerhalb

des Campingplatzgeländes ist das Landschaftsbild durch die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie den Altbaumbestand und die einrahmenden Baumreihen geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch großformatige Bebauung oder hohe technische Anlagen sind im Gebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

## 2.5. Altlasten

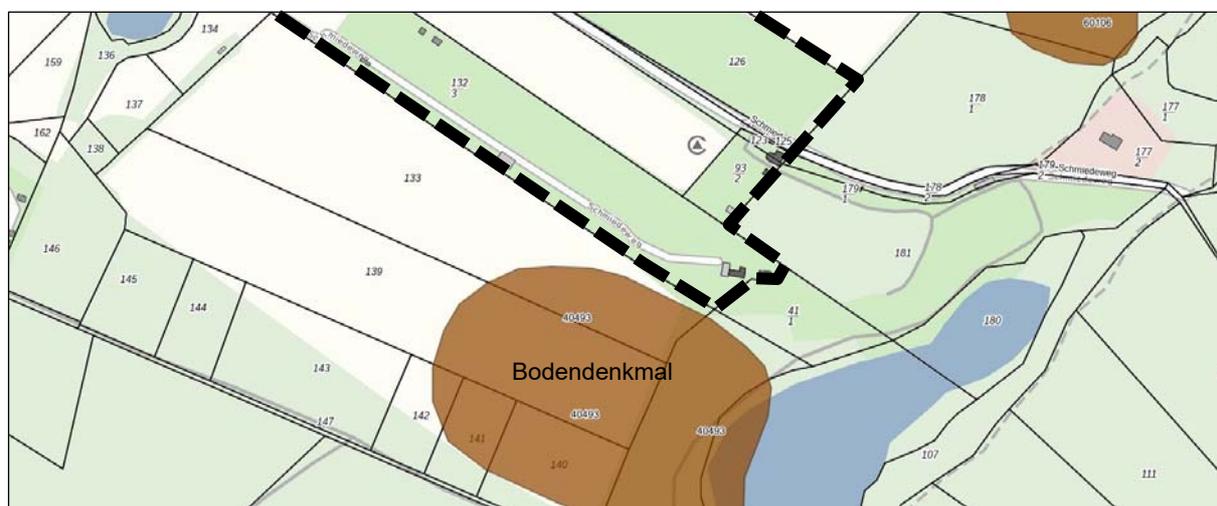
Im Flächennutzungsplan ist im Südosten des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche/Altablagerung eingetragen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden bei der unteren Bodenbehörde weitergehende Informationen abgefragt.

## 2.6. Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Verdacht auf unentdeckte Kampfmittel.

## 2.7. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Jedoch grenzt südlich des Plangebietes das Bodendenkmal 40493 „Siedlung Bronzezeit“ an das Plangebiet an.



Bodendenkmal südlich des Plangebietes

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

### 3. PLANUNGSKONZEPT

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist die langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung des Campingplatzes Tiefensee sowie eine schutzgebietskonforme Neuordnung der Freiflächen um das Wasserwerk Tiefensee. Insgesamt soll der Campingplatz verstärkt in Richtung ökologisch-nachhaltiges Camping umgestaltet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst ausschließlich die in der Gemeinde Werneuchen liegende Teilfläche des Campingplatzes.

Mit dem Bebauungsplan sollen auch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, auf die aktuellen Entwicklungen in der Campingbranche angemessen reagieren zu können. So steigt im touristischen Campingsegment<sup>2</sup> die Nachfrage nach Mietunterkünften seit mehreren Jahren stetig an. Nach Untersuchungen des ADAC bestehen auf deutschen Campingplätzen im Vergleich zum europäischen Durchschnitt deutlich zu wenige Mietunterkünfte. Die Spannweite an Mietunterkünften reicht dabei von Einfachunterkünften ohne Sanitär- und Kocheinrichtungen wie z.B. Campingfässer über Mietzelte unterschiedlichster Größen und Ausstattungsqualitäten (z.B. Saffarizelte und Jurten) bis hin zu komfortablen Ferienhäusern. Zudem werden auch im Dauercampingsegment zunehmend modernen Unterkunftsformen wie z.B. Mobilheime nachgefragt. Aber auch die Ansprüche an die Freizeitangebote auf den Campingplätzen sowie der Bedarf an saisonverlängernden Maßnahmen bzw. „Schlechtwetter“-Angeboten nehmen seit Jahren zu.

Im Einzelnen bestehen die Ziele des Bebauungsplanes in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für:

- Sicherung der Camping- und Wochenendhausplatznutzung für die bis 1989 entstandenen Flächen und deren angemessene Weiterentwicklung (z. B. Errichtung ergänzender Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Platzes, Zulässigkeit von modernen Unterkunftsöglichkeiten für Dauercamper und Campingtouristen)
- Sicherung und Ergänzung der Ferienhausnutzung

---

<sup>2</sup> Beim touristischen Camping beträgt die Aufenthaltsdauer der Gäste auf einem Campingplatz i.d.R. wenige Tage bis ca. zwei Wochen. Beim Dauercamping wird dagegen von den Campern ganzjährig ein fester Standplatz gepachtet, den sie in unterschiedlichen Zeitabständen und Zeitspannen nutzen können.

- Sicherung und teilweise städtebauliche Neuordnung der nach 1989 erfolgten Campingplatzerweiterung nördlich des Schmiedeweges
- Realisierung einer rd. 4.660 m<sup>2</sup> große Erweiterungsfläche im Anschluss an den bestehenden Dauercampingbereich
- den ökologisch-nachhaltigen Umbau des Campingplatzes (z.B. klimagerechte Bepflanzung, Aufbereitung des anfallenden Schmutzwassers in biologischer Kläranlage, Einschränkung der Versiegelung, Anlage eines Campingplatzgartens)
- Wasserschutzgebietskonforme Neuordnung der Freiflächen um das Wasserwerk Tiefensee

Die Zielstellungen bilden den Rahmen für das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept. Dieses soll einerseits einen möglichst großen Spielraum für den Betreiber gewährleisten, um auf die hohe Entwicklungsdynamik der Campingbranche reagieren zu können. Andererseits soll aufbauend auf der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur eine Grobgliederung des Platzes in Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten erfolgen:

- Die für die Ver- und Entsorgung des Platzes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen werden in dem zentral gelegenen Bereich rund um die Rezeption konzentriert (violette Flächen). Weniger repräsentativen Nutzungen wie der Wirtschaftshof sollen dabei auf die Fläche nördliche des Schmiedeweges verlagert werden. Auf den freiwerdenden Flächen sollen nach den aktuellen Vorstellungen des Platzbetreibers zwei Betriebs-/Servicegebäude errichtet werden, die auch Räumlichkeiten zum Aufenthalt von größeren Gruppen auf dem Campingplatz bieten. Darüber hinaus ist in diesem Bereich der Bau einer vollbiologischen Kläranlage geplant.
- Angrenzend an diesen zentralen Bereich wird ein Bereich für Ferienhäuser vorgesehen. Neben den bereits vorhandenen 10 Ferienhäusern sollen hier weitere Ferienhäuser ermöglicht werden, um der Nachfrage nach komfortablen, wetterunabhängigen Mietunterkünften für Campingtouristen nachzukommen.
- Die bereits heute für Dauercamping genutzte Teilfläche ist für eine Nutzung als Camping- und Wochenendhausplatz (orange Fläche) vorgesehen. In dem Gebiet sollen neben den bereits vorhandenen Wohnwagen zukünftig auch moderne Unterkunftsmöglichkeiten für Dauercamper (Mobilheime und ortsfeste Kleinwochenendhäuser) untergebracht werden. Zudem soll die Option geschaffen werden, Teilflächen für Touristikingcamping zu nutzen.
- Auf der rd. 4.660 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsfläche nordwestlich des bestehenden Dauercampingbereiches soll in Abhängigkeit des Bedarfs sowohl eine Unterbringung von Campingunterkünften/ Wochenendhäusern als auch von Einrichtungen für den angrenzenden Schau- und Nutzgarten bzw. für die Freizeitgestaltung des Camping- und Wochenendhausplatzes (z.B. Spiel- und Umweltbildungsstätte, Grillplatz) ermöglicht werden. In Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Fläche und der Vereinbarkeit mit dem zukünftigen Wasserschutzgebiet soll innerhalb der Fläche zudem eine Pflan-

# Planungskonzept "Campingplatz Tiefensee" (Stand: Juli 2023)



zenkläranlage realisiert werden. Die Fläche hält einen Abstand von 100 m zum Wasserwerk Tiefensee ein, um Konflikte mit dem bestehenden und dem zukünftigen Wasserschutzgebiet (siehe hierzu auch Punkt 4.6.1) auszuschließen.

- Die Campingplatzflächen nördlich des Schmiedeweges sollen dem Ferien-/Touristiking vorbehalten werden. Neben dem bereits bestehenden Wohnmobilhafen sollen hier ein Gruppenzeltplatz, Mietzelte (Jurten und Safarizelte), Einfachstunterkünfte wie z.B. Campingfässer und Camping-Pods sowie ein Sanitärgebäude untergebracht werden. Ergänzend sollen hier Anlagen für die Freizeitgestaltung (u.a. Grillplatz, Festzelt) sowie ein Parkplatz für die Sommersaison ermöglicht werden.
- Für die Freiflächen im Umfeld des Wasserwerkes Tiefensee, die sich ebenfalls im Eigentum des Campingplatzbetreibers befinden, sieht das Planungskonzept ausschließlich schutzgebietskonforme Nutzungen vor: in einem Abstand bis 50 m ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Daran anschließend bis zu einem Abstand von 100 m ist ein ökologischer Schau- und Nutzgarten für den Campingplatz mit Kleintierhaltung in geringem Umfang vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Campingplatzes soll weiterhin über den Schmiedeweg erfolgen. Für die innere Erschließung soll der vorhandene befestigte Fahrweg genutzt werden. Das davon abzweigende unbefestigte Wegenetz kann flexibel an sich ändernde Anforderungen angepasst werden.

Für die Erschließung des Wasserwerks über den im Plangebiet vorhandenen Privatweg an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze soll ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Werneuchen als Eigentümer der Versorgungsfläche gesichert werden.

Die das Campingplatzgelände eingrünenden Gehölzbestände sollen erhalten bleiben. Dabei handelt es sich zum einen um die im Nordosten und Südwesten des Dauercampingbereiches verlaufenden Baumreihen und zum anderen um die Heckenpflanzungen, die die Fläche nördlich des Schmiedeweges gegenüber den Ackerflächen einfassen. Darüber hinaus werden für die zusätzliche Begrünung des Campingplatzes mehrere Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die bestehenden Flächen des Campingplatzes Tiefensee sowie die geplante Erweiterungsfläche werden als Sondergebiete die der Erholung dienen, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Gemäß der im Planungskonzept vorgenommenen Untergliederung in verschiedene Funktionsbereiche werden mehrere Sondergebiete mit unterschiedlicher Zweckbestimmung vorgesehen:

- Sondergebiet „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ (SO 1)

- Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO 2)
- Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO 6)
- Sondergebiet „Versorgung“ (SO 3, 4, 5)

Die textlichen Festsetzungen für die einzelnen Sondergebiete knüpfen an die bereits bestehenden Nutzungsarten an, sichern planungsrechtlich deren Bestand und ermöglichen eine zweckbestimmte Weiterentwicklung.

### **Sondergebiet „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ (SO 1)**

Der bestehende Dauercampingbereich sowie die im Planungskonzept vorgesehene, nördlich angrenzende Erweiterungsfläche werden als der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ (SO 1) festgesetzt. Die Fläche hält einen Abstand von 100 m zum Wasserwerk Tiefensee ein, um Konflikte mit dem bestehenden und zukünftigen Wasserschutzgebiet ausschließen zu können (siehe hierzu genauer Punkt 1.3.3).

Die textliche Festsetzung 1.1 regelt, welche Nutzungen innerhalb des Sondergebietes zulässig sind:

#### **Textliche Festsetzung 1.1**

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Camping- und Wochenendhausplätzen.*

*Zulässig sind:*

- *Wochenendhäuser gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005),*
- *Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen, Zelte sowie Einfachstunterkünfte ohne Sanitäreinrichtungen wie z.B. Campingfässer und Camping-Pods mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> und ohne dauerhafte Versiegelung der Grundfläche,*
- *Sanitäranlagen und -gebäude,*
- *1 Wohnung bzw. Wohngebäude für den Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Bereitschaftspersonen,*
- *Anlagen und Gebäude für die Freizeitgestaltung,*
- *Gewächshaus und Gerätehaus für den angrenzenden Schau- und Nutzgarten.*

*Ausnahmsweise zulässig sind*

- *für Ferienzwecke genutzte Mobilheime, sofern die auf Wochenendplätzen geltenden Größenvorgaben gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005) eingehalten werden.*

In dem ca. 2,8 ha großen Gebiet befinden sich heute rd. 125 Standplätze, auf denen fast ausschließlich Wohnwagen für Dauercampingzwecke abgestellt sind. Bis vor ei-

nigen Jahren wurden die Aufstellflächen südlich des Hauptweges noch als Plätze für Touristkamping genutzt. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Dauercampingstellflächen wurden diese jedoch umgenutzt. Die im Sondergebiet abgestellten Wohnwagen sind in der Regel stark eingebaut (z.B. durch Schutzdächer), so dass sie nicht mehr jederzeit ortsveränderlich sind. Damit zählen sie gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV) zu den Wochenendhäusern, die wiederum nur innerhalb von Wochenendhausplätzen zulässig sind.

Mit der Festsetzung als Camping- und Wochenendhausplatzgebiet wird der Bestand planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird die zunehmend nachgefragte Nutzung von Standplätzen für Mobilheime und ortsfeste Klein-Wochenendhäuser ermöglicht. Gemäß der textlichen Festsetzung sind innerhalb der Sondergebietsfläche Wochenendhäuser gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005) zulässig. Wochenendhäuser im Sinne dieser Verordnung sind Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von höchstens 4 m, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche unberücksichtigt. Nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Campingfahrzeuge gelten auch als Wochenendhäuser.

Durch die Kombination der Zweckbestimmung des Wochenendhausplatzgebietes mit einem Campingplatzgebiet wird zudem die Möglichkeit planungsrechtlich abgesichert, bei Bedarf Teilflächen wieder für Touristkamping zu nutzen. Gemäß der textlichen Festsetzung sind innerhalb der Sondergebietsfläche Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen, Zelte sowie Einfachstunterkünfte wie z.B. Campingfässer und Camping-Pods zulässig. Die Aufnahme von „Einfachstunterkünften“ – neben den klassischen Campingplatzunterkünften – berücksichtigt die hohe Nachfrage nach einfachen wetterunabhängigen Mitunterkünften für Campingtouristen. Einfachstunterkünfte sind Objekte mit festem Dach ohne Sanitäreinrichtung. Durch die geringe Größe bis maximal 15 m<sup>2</sup> und dem Verzicht auf die dauerhafte Versiegelung der Grundfläche sind sie mit einem dauerhaft abgestellten Wohnwagen vergleichbar. Darüber hinaus ist eine Ortsveränderlichkeit der Anlage gegeben (siehe hierzu auch Ausführungen zu SO 6 auf Seite 37). Grundsätzlich ist zu beachten, dass gemäß BbgCWPV Standplätze für Campingzelte oder Campingfahrzeuge von Aufstellplätzen für Wochenendhäuser räumlich zu trennen sind.

Neben dem bestehenden Dauercampingbereich ist auch die im Planungskonzept vorgesehene, nördlich angrenzende Erweiterungsfläche Bestandteil des Sondergebietes SO 1. Da es sich um eine mittel- bis langfristige Entwicklungsfläche handelt und die genaue Nutzung bzw. Aufteilung der Fläche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, soll der Bebauungsplan eine hohe Flexibilität für die Ausgestaltung ermöglichen. Neben der Unterbringung von Wochenendhäusern und Campingunterkünften ermöglicht die textliche Festsetzung auch die Errichtung eines Gewächshauses und eines Gerätehauses sowie von Anlagen und Gebäuden für die Freizeitgestaltung der Campingplatznutzer. Damit können die Angebote des in der Nachbarschaft geplanten Schau- und Nutzgartens erweitert bzw. die Freizeitangebote des Campingplatzes abgerundet werden. Aktuell ist u.a. die Errichtung einer kombinierten Spiel- und Um-

weltbildungsstätte vorgesehen, in der (Umwelt-)Animation und (Mitmach-)Seminare für die Gäste des Platzes angeboten werden könnten.

Das Planungskonzept sieht in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Fläche und der Vereinbarkeit mit dem zukünftigen Wasserschutzgebiet die Errichtung einer Pflanzenkläranlage vor. Diese stellt eine zulässige Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO dar und muss daher nicht explizit in dem Katalog der zulässigen Nutzungen aufgeführt werden.

In Abstimmung mit den Landkreis Barnim ist die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohngebäude für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Bereitschaftspersonen für den gesamten Campingplatz auf zwei Wohneinheiten zu beschränken. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan je eine Wohneinheit im SO 1 und im SO „Versorgung“ (SO 3 bis SO 5) fest. Beide Wohnungen bzw. Wohngebäude sind bereits im Bestand vorhanden. Die Notwendigkeit von zwei Wohnungen für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Bereitschaftspersonen ergibt sich aus dem Ganzjahresbetrieb sowie der Größe des Platzes und der damit verbundenen Anzahl an Dauercampern und Gästen. Anreisen können auch spät am Abend oder nachts erfolgen. Aufgrund des Angebots an beheizbaren Unterkünften wird der Platz auch im Winter betrieben. Personal muss daher ganzjährig rund um die Uhr insbesondere für Notfälle vor Ort erreichbar sein. Hinzu kommt das Erfordernis, die Tore der öffentlichen zugänglich zu haltenden Wanderwege über den Platz abends zu schließen und morgens zu öffnen sowie den Heizkessel (Stückholzvergaser) für das Nahwärmenetz mehrmals täglich im Schichtbetrieb mit Holz zu bestücken. Diese ganzjährigen Aufgaben sind nur von mehreren Personen im Wechsel zu gewährleisten. Die erforderlichen Arbeiten sowie die notwendige Rufbereitschaft sind dauerhaft personell nur von Menschen zu leisten, die auf dem Platz wohnen.

Neben den allgemein zulässigen sieht die textliche Festsetzung 1.1 auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen vor. So sollen für Ferienzwecke genutzte Mobilheime zugelassen werden, sofern die auf Wochenendplätzen geltenden Größenvorgaben gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005) eingehalten werden. Mit der Ausnahmeregelung soll dem Platzbetreiber die Möglichkeit gegeben werden, bei Bedarf neben dem im Sondergebiet SO 2 zulässigen Ferienhäusern weitere komfortable Mietunterkünfte für Campingtouristen in Form von Mobilheimen anbieten zu können.

Ob ein Mobilheim als Wochenendhaus oder für Ferienzwecke genutzt wird, ist aus städtebaulicher Sicht unerheblich. Da Dauercamper und Feriengäste jedoch unterschiedliche Ruhebedürfnisse haben, sollte zur Vermeidung von Konflikten eine räumliche Trennung erfolgen.

Im Gegensatz zu den als Wochenendhaus genutzten Mobilheimen, die nach § 61 Brandenburgischer Bauordnung auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendplätzen genehmigungsfrei sind, benötigen die für Ferienzwecke genutzte Mobilheime eine Baugenehmigung.

## **Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO 2)**

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem zentralen Bereich des Campingplatzes mit Rezeption, Gaststätte und Sauna befinden sich heute bereits 10 Ferienhäuser. Ferienhäuser dienen im Gegensatz zu Wochenendhäusern einem wechselnden Nutzerkreis. Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit für die Errichtung weiterer Ferienhäuser planungsrechtlich gesichert werden, um der steigenden Nachfrage nach komfortablen Mietunterkünften auf Campingplätzen nachzukommen. Dazu wird gemäß Planungskonzept ein rd. 0,7 ha großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.2 regelt, welche Nutzungen innerhalb des Sondergebietes zulässig sind:

### **Textliche Festsetzung 1.2**

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern.*

*Zulässig sind:*

- Ferienhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 75 m<sup>2</sup>.

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- Wochenendhäuser gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (in der Fassung vom 18.05.2005).

Das Sondergebiet „Ferienhäuser“ umfasst neben den Flächen der bereits bestehenden Ferienhäuser auch Standplätze für Dauercamping. Damit deren Nutzung auch weiterhin zulässig ist, werden Wochenendhäuser gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Die textliche Festsetzung enthält eine Begrenzung der Grundfläche der Ferienhäuser auf 75 m<sup>2</sup>. Damit wird einerseits berücksichtigt, dass Ferienhäuser oftmals größere Grundflächen als Wochenendhäuser (zulässige Grundfläche gemäß BbgCWPV sind 50 m<sup>2</sup>) aufweisen. Andererseits werden große Ferienhäuser, die sich in die Struktur des Campingplatzes nicht einfügen würden, vermieden.

## **Sondergebiet „Versorgung“ (SO 3, 4, 5)**

Gemäß Planungskonzept sollen die für die Ver- und Entsorgung des Platzes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen in dem zentral gelegenen Bereich rund um die Rezeption konzentriert werden. Weniger repräsentativen Nutzungen wie der Wirtschaftshof sollen dabei auf die Fläche nördlich des Schmiedeweges verlagert werden. Es werden insgesamt drei Flächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 regelt, welche Nutzungen im Einzelnen zulässig sind und stellt klar, dass ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Campingplatz, d.h. den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 dienen.

### **Textliche Festsetzung 1.3**

*Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung und Entsorgung der Sondergebiete SO 1 bis SO 6.*

*Zulässig sind:*

- *Anlagen und Gebäude für die Verwaltung,*
- *Anlagen und Gebäude für die Bewirtschaftung,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen,*
- *Sauna- und Wellnessgebäude,*
- *Anlagen und Gebäude für die Freizeitgestaltung,*
- *Sanitäranlagen und -gebäude,*
- *1 Wohnung bzw. Wohngebäude für den Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Bereitschaftspersonen,*
- *Stellplatzanlagen.*

Der Katalog der zulässigen Nutzungen ermöglicht neben der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes auch eine Ergänzung durch weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung des Platzes dienen.

Im SO 3 befinden sich das Gaststättengebäude sowie die Sauna. Die textliche Festsetzung ermöglicht eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Nutzungen z.B. durch einen Laden, der der Deckung des täglichen Bedarfs der Nutzer des Campingplatzes dient oder auch durch Wellnesseinrichtungen. Darüber hinaus soll die Bunkerruine als Kletteranlage genutzt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden durch die Zulässigkeit von Anlagen und Gebäude für die Freizeitgestaltung geschaffen.

Das Sondergebiet SO 4 bildet den Eingangsbereich des Campingplatzes. Hier befinden sich neben dem Rezeptionsgebäude auch weniger repräsentative Nutzungen wie beispielsweise der Wirtschaftshof. Mit dem Bebauungsplan wird die Voraussetzung für die Verlagerung dieser Nutzung in das Sondergebiet SO 5 geschaffen und somit eine Aufwertung des Bereiches ermöglicht. Auf den freiwerdenden Flächen sollen nach den aktuellen Vorstellungen des Platzbetreibers zwei Betriebs-/Servicegebäude errichtet werden, die auch Räumlichkeiten zum Aufenthalt von größeren Gruppen auf dem Campingplatz bieten. Eine explizite Festsetzung dieser Gebäude ist nicht vorgesehen. Vielmehr ordnen sie sich in die festgesetzten Nutzungskategorien „Anlagen und Gebäude für die Bewirtschaftung“ sowie „Anlagen und Gebäude für die Freizeitgestaltung“ ein. Durch die Festsetzung übergeordneter Nutzungskategorien hat der Betreiber einen angemessenen Spielraum auf die sich schnell ändernden Anforderungen an die Freizeitangebote auf Campingplätzen sowie an saisonverlängernde Maßnahmen zu reagieren.

Darüber hinaus ist in diesem Bereich der Bau einer vollbiologischen Kläranlage geplant. Diese stellt eine zulässige Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO dar und muss daher nicht explizit in dem Katalog der zulässigen Nutzungen aufgeführt werden. Der vorhandene Wertstoffsammelplatz sowie die PKW-Stellplätze sollen nach aktuellen Vorstellungen des Platzbetreibers im SO 4 erhalten bleiben. Für letztere ist die Ausstattung mit E-Lade-Infrastruktur vorgesehen.

Das nördlich des Schmiedeweges liegende Sondergebiet SO 5 wird derzeit noch als Gruppenzeltplatz genutzt. Nach den aktuellen Vorstellungen des Betreibers sollen hier eine Leichtbau-Halle mit Werkstatt und Gerätelager sowie eine Kompostieranla-

ge errichtet werden. Diese Nutzungen werden in der Festsetzung nicht einzelnen aufgeführt, sondern unter der Kategorie „Anlagen und Gebäude für die Bewirtschaftung“ zusammengefasst.

Auf eine enge Zuordnung der einzelnen im Zulässigkeitskatalog aufgeführten Nutzungen zu den Sondergebieten SO 3 bis SO 5 wurde verzichtet, um die Flexibilität des Betreibers nicht ohne Erfordernis einzuschränken. Vielmehr soll eine Verlagerung von Nutzungen zwischen den drei Teilflächen möglich sein.

Wie bereits in den Ausführungen zum Sondergebiet SO 1 erläutert, war in Abstimmung mit dem Landkreis, die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohngebäude für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Bereitschaftspersonen für den gesamten Campingplatz auf zwei Wohnungen zu beschränken. Eine dieser Wohnungen befindet sich im Rezeptionsgebäude im SO 4 und eine weitere im Sondergebiet SO 1. Beide Wohnungen sind bereits im Bestand vorhanden. Die Notwendigkeit für 2 Wohnungen wurde auf Seite 34 dargelegt.

### **Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO 6)**

Die im Planungskonzept als Wohnmobilhafen bzw. Standort für Gruppenzeltplatz, Mietzelte, Einfachstunterkünfte wie z.B. Campingfässer und -pods vorgesehene Fläche nördlich des Schmiedeweges wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.4 regelt die zulässigen Nutzungen.

#### **Textliche Festsetzung 1.4**

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Camping- und Zeltplatzes. Zulässig sind:*

- *Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen, Zelte sowie Einfachstunterkünfte ohne Sanitäreinrichtungen wie z.B. Campingfässer und Camping-Pods mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> und ohne dauerhafte Versiegelung der Grundfläche,*
- *Sanitäranlagen und -gebäude,*
- *Spiel- und Sportanlagen sowie weitere Anlagen für die Freizeitgestaltung,*
- *Festzelt,*
- *saisonale Stellplatzanlagen.*

Campingplatzgebiete gem. § 10 Abs. 5 BauNVO dienen ihrer Zweckbestimmung nach dem vorübergehenden Wohnen zu Erholungszwecken in mobilen bzw. ortsveränderlichen Unterkünften. Dabei ist ein dauerhaftes Abstellen der Unterkünfte nicht ausgeschlossen, solange die Ortsveränderlichkeit gewahrt ist. Zu mobilen Unterkünften zählen unbestritten die klassischen Campingunterkünfte wie Campingmobile, Wohnwagen und Zelte. Diese müssen sich nicht zwingend im Eigentum der Nutzer befinden. Vielmehr ist auch eine Aufstellung und gewerbliche Vermietung durch den Platzbetreiber zum vorübergehenden Wohnen zu Erholungszwecken zulässig.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes SO 6 als Campingplatzgebiet und der Zulässigkeit von Standplätzen für Campingmobile, Wohnwagen und Zelte wird die heute bereits stattfindende Nutzung als Wohnmobilhafen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzung für die im Planungskonzept vorgesehene Nutzung als Zeltplatz (Gruppenzeltplatz und Miet-Zelte in Form von Jurten und Safarizelten) geschaffen.

Die wachsende Nachfrage nach wetterunabhängigen Mietunterkünften auf Campingplätzen hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass eine Reihe von neuen Unterkunftsmöglichkeiten für Campingtouristen entstanden sind. Dazu zählen auch die sogenannten „Einfachstunterkünfte“ wie z.B. Campingfässer und Camping-Pods. Einfachstunterkünfte sind Objekte mit festem Dach ohne Sanitäreinrichtung. Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, neben den klassischen Campingunterkünften (Campingmobile, Wohnwagen und Zelte) auch Einfachstunterkünfte aufzustellen, die die Anforderung der Ortsveränderlichkeit erfüllen. Vor diesem Hintergrund lässt die textliche Festsetzung Nr. 1.4 auch Standplätze für Einfachstunterkünfte mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> und ohne dauerhafte Versiegelung der Grundfläche zu. Durch die geringe Größe und den Verzicht auf die dauerhafte Versiegelung sind sie mit einem dauerhaft abgestellten Wohnwagen vergleichbar.

Weiterhin werden im Campingplatzgebiet (SO 6) auch Sanitärgebäude und -anlagen zugelassen. In den Sondergebieten SO 4 und SO 1 sind zwar bereits Sanitärgebäude vorhanden, diese befinden sich aber in vergleichsweise großer Entfernung und sind zur Hauptreisezeit stark frequentiert. Zur Verbesserung des Servicestandards soll daher für den Campingplatz ein eigenes Sanitärgebäude bzw. Sanitärcontainer errichtet werden.

Ebenfalls zulässig sind Spiel- und Sportanlagen sowie weitere Anlagen für die Freizeitgestaltung, die dem Nutzungszweck des Campingplatzes dienen (z.B. kleinere Spielplätze, Grillplatz) sowie ein Festzelt für Veranstaltungen.

Darüber werden im Sondergebiet SO 6 auch saisonale Pkw-Stellplatzanlagen zugelassen. Bereits heute wird die vorhandene Rasenfläche in den Sommermonaten zum Abstellen von PKWs von Gästen des Campingplatzes und von Tagesbesuchern des Gamensees genutzt. Aufgrund der stark schwankenden und der zeitlich befristeten Nachfrage ist eine dauerhafte Anlage und entsprechend gesonderte Festsetzung nicht erforderlich.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

#### 4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Sondergebiete werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt.

##### SO 1

Für das Sondergebiet SO 1 „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. In der vorhandenen Dauercampingfläche erreichen die vorhandenen festen Gebäude (Sanitärgebäude, Wohnhaus) sowie die abgestellten Wohnwagen/Campingfahrzeuge (einschließlich Vorzelte) zum Zeitpunkt der Bestandserfassung bereits eine GRZ von 0,2. Dabei zeichneten sich etwa ein Viertel der Standplätze durch eine geringe bauliche Nutzung aus. Da für diese die gleiche bauliche Intensität wie für die restlichen Standplätze ermöglicht werden soll, ist eine GRZ von 0,25 erforderlich. Für die in das Sondergebiet SO 1 einbezogenen Erweiterungsfläche wird eine analoge bauliche Dichte wie für die Bestandsfläche festgesetzt.

Sofern im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden, darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Nebenanlagen hauptsächlich um die Erschließungswege, die Abwasserhebeanlage sowie Terrassen und Wege auf den Standplätzen der Dauercamper. Aufgrund der geringen GRZ von 0,25 reicht die Regelüberschreitung für die erforderlichen Nebenanlagen nicht aus. Daher wird für das Sondergebiet SO 1 auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Regelung getroffen. Gemäß textlicher Festsetzung 2.1 darf die GRZ durch Nebenanlagen etc. im SO 1 bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. Die Werte leiten sich wie folgt ab: In dem bereits vorhandenen Dauercampingbereich lag die überschlägig ermittelte Gesamt-GRZ zum Zeitpunkt der Bestandserfassung bei ca. 0,35. Aufgrund der ermöglichten Nachverdichtung der Standplätze und zur Vorhaltung einer Reserve für zukünftige Umbaumaßnahmen wie z.B. unterirdische Kläranlage für das Sanitärgebäude oder für Wegeverbreiterungen, wird im Bebauungsplan eine GRZ-Überschreitung bis 0,45 festgesetzt.

##### SO 2

Für das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ wird analog zum Sondergebiet SO 1 eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Damit unterschreitet die GRZ die in der Baunutzungsverordnung für Ferienhausgebiete vorgegebene Obergrenze von 0,4.

Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gemäß textlicher Festsetzung 2.1 die GRZ bis zu einem Wert von 0,4 überschreiten.

### SO 3, SO 4 und SO 5

Die der Ver- und Entsorgung des Platzes dienenden Sondergebiete SO 3, SO 4 und SO 5 benötigen aufgrund ihrer Zweckbestimmung eine höhere GRZ bzw. GRZ-Überschreitung als die übrigen Sondergebietsflächen.

Im Sondergebiet SO 3 orientiert sich die festgesetzte GRZ von 0,3 an dem vorhandenen Bestand. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird hier eine Intensivierung der Bebauung weitgehend ausgeschlossen. So lässt die GRZ nur eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gaststätte bzw. Sauna sowie eine Umnutzung der vorhandenen Bunkerruine als Kletteranlage zu. Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gemäß textlicher Festsetzung 2.1 die GRZ bis zu einem Wert von 0,6 überschreiten. Der Wert ergibt sich ebenfalls aus der Bestandssituation, die von der großen als Freisitz genutzten Platzfläche vor der Gaststätte geprägt ist.

Für das Sondergebiet SO 4 wird die höchste GRZ festgesetzt, da hier die intensivste Bebauung ermöglicht werden soll. Bereits heute werden rund drei Viertel der Fläche durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) in Anspruch genommen. So sind hier neben der Rezeption und Sanitärgebäude flächenintensive Nutzungen wie Stellplatzanlagen und Wirtschaftshof untergebracht. Die Flächen sind zwar zu weiten Teilen unversiegelt, stellen aber trotzdem GRZ-relevante bauliche Anlagen dar. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,5. Unter Berücksichtigung der 50%-Regelüberschreitung für Nebenanlagen ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,75.

Für das Sondergebiet SO 5, das sich nördlich des Schmiedewegs befindet und aktuell noch als Gruppenzeltplatz genutzt wird, wird analog zum SO 3 eine GRZ von 0,3 und eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. bis zu einem Wert von 0,6 festgesetzt.

### SO 6

Campingplatzgebiete sind nach § 1 Abs. 2 BbgCWPV Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und zum Aufstellen und Benutzen von Campingzelten oder Campingfahrzeugen bestimmt sind. Durch die Ortsveränderlichkeit der Fahrzeuge und Zelte sowie den damit geringen Eingriff in den Boden ist hier in der Regel keine Festsetzung einer Grundflächenzahl erforderlich. Im vorliegenden Fall sind jedoch auch feste Anlagen wie Sanitärcontainer und Spiel-/ Sportanlagen bzw. weitere Anlagen für die Freizeitgestaltung vorgesehen. Daher wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Größe dieser Anlagen regelt.

#### **Textliche Festsetzung 2.2**

*Im SO 6 "Campingplatzgebiet" sind Sanitäranlagen und -gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> sowie Spiel- und Sportanlagen bzw. Anlagen für die Freizeitgestaltung bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 300 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§16 und 19 BauNVO)*

#### 4.2.2. Vollgeschosse

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht für den Campingplatz Tiefensee eine eingeschossige Bebauung vor. Ausnahme hiervon bilden das Ferienhausgebiet (SO2) und der zentrale Bereich um die Rezeption (SO 4). Für diese Gebiete wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung, d.h. bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen.

Für das Sondergebiet SO 2 soll damit die Möglichkeit eröffnet werden, auch Ferienhäuser mit Dachgeschoss bzw. Finnhütten zu errichten. Um sicherzustellen, dass das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu ausführlicher Punkt 4.7).

Im Sondergebiet SO 4 ist mit dem Rezeptionsgebäude bereits ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Gemäß Planungskonzept sollen hier nach der Verlagerung des Wirtschaftshofes zwei Betriebs-/Servicegebäude errichtet werden, die auch Räumlichkeiten zum Aufenthalt von größeren Gruppen auf dem Campingplatz bieten. Für die geplanten multifunktionalen Gebäude soll analog zum Rezeptionsgebäude eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Mit der höheren Geschossigkeit wird die besondere Funktion dieses zentralen Bereiches städtebaulich unterstrichen.

Für Wochenendhäusern greift neben den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans die BbgCWPV. Diese begrenzt die Höhe der Gebäude auf 4,0 m.

#### 4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese in der Regel nicht überschreiten. Mobile Wohnwagen und Caravans sowie Zelte sind nicht als Gebäude zu bewerten und daher nicht an die Baugrenzen gebunden.

Für die Sondergebiete SO1, SO 2 und SO4 bis SO6 werden großzügige Baufelder festgesetzt, die jeweils nahezu das gesamte Baugebiet umfassen. Die Baugrenzen gehen nur dort über den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m hinaus, wo zwingende Gründe vorliegen. Dies betrifft die Baumreihen entlang der Sondergebiete SO1 und SO 2 sowie die Hecken in den Sondergebieten SO 5 und SO 6, für die eine Be- bzw. Unterbauung ausgeschlossen werden soll. Zum Schutz der Baumreihen bzw. Hecken erfolgt ergänzend eine Festsetzung als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sofern sich die Stämme der Gehölze auf dem Flurstück des Campingplatzes befinden. Darüber hinaus ergeben sich keine zwingenden Notwendigkeiten, die überbaubare Grundstücksfläche einzugrenzen. Die konkrete Anordnung der Gebäude innerhalb des festgesetzten Rahmens bleibt dem Platzbetreiber überlassen. Die großzügigen Baufelder bieten dabei auch ausreichend Spielraum, um auf den in den Sondergebieten SO2 und SO4 vorhandenen Baumbestand zu reagieren.

Für das im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegende Sondergebiet SO3 werden dagegen enge Baugrenzen festgesetzt, die ausschließlich den Gebäudebestand zu-

züglich eines geringfügigen Spielraums für ggf. erforderliche An- und Umbauten umfassen. Mit dieser sogenannten erweiterten Baukörperfestsetzung soll die Errichtung zusätzlicher Gebäude im LSG ausgeschlossen werden. Da die im SO3 befindliche Bunkerruine als Kletteranlage umgenutzt werden soll, wird für diese, auch wenn sie kein klassisches Gebäude darstellt, ebenfalls Baugrenzen festgesetzt.

Eine weitere Besonderheit ergibt sich im Sondergebiet SO4. Hier durchschneidet die Landkreisgrenze und damit auch Geltungsbereichsgrenze des B-Plans nicht nur den Campingplatz, sondern auch vorhandene Gebäude (Sanitärgebäude). Um einer grenzüberschreitenden Bebauung nicht entgegenzustehen wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO4 die östliche Baugrenze auf der Geltungsbereichsgrenze verläuft (textliche Festsetzung 3.1).

Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die als Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

#### 4.4. Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze

Der vorhandene Campingplatz verfügt mit dem Schmiedeweg über eine ausreichende Zufahrt, die weiterhin genutzt werden soll. Der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt des Schmiedeweges wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung des Campingplatzes erfolgt über einen rd. 3 m breiten befestigten Fahrweg, der von der Rezeption zunächst in südliche Richtung und nach rd. 150 m in westliche Richtung verläuft. Von diesem Fahrweg zweigen mehrere unbefestigte Stichwege ab. Da die Nutzer des Campingplatzes ihre Autos auf den Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO4 bzw. nördlich des Schmiedeweges abstellen, wird der Fahrweg wenig frequentiert. Dem Begegnungsverkehr kann durch die geringen Fahrzeugbewegungen und den vorhandenen Ausweichstellen ausgewichen werden. Eine Wendeanlage ist im Sondergebiet SO1 im Bereich der Abwasserhebeanlage vorhanden. Für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr besteht zudem die Möglichkeit, die Verlängerung des Fahrweges außerhalb des Campingplatzes zu nutzen, der nach ca. 300 m auf Höhe des Bahnübergangs wieder auf den Schmiedeweg mündet.

Von einer Festsetzung der inneren Erschließung der Sondergebietsflächen als Verkehrsfläche wurde abgesehen, da dies ggf. notwendig werdende Anpassungen des Erschließungssystems verhindern würden.

##### Private Verkehrsflächen und Geh- und Fahrrechte

Der außerhalb der festgesetzten Sondergebiete verlaufende private Fahrweg wurde dagegen als private Verkehrsfläche verbindlich festgesetzt. Der Weg soll in seiner jetzigen Form langfristig beibehalten werden.

Da der über private Flurstücke verlaufende Weg im nördlichen Abschnitt auch für die Erschließung des Wasserwerks Tiefensee genutzt wird, wird hier ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Werneuchen als Eigentümer des Wasserwerks festgesetzt.

### Fläche für Stellplätze

Jeder Bauherr ist verpflichtet, für den durch die Nutzung seines Grundstücks verursachten Bedarf eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Die notwendigen Stellplätze weist der Bauherr i.d.R. auf seinem Baugrundstück nach.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen ist bei Wochenend- und Ferienhäusern pro Wohnung ein Stellplatz vorzusehen. Für Campingplätze enthält die Satzung keine explizite Aussage.

Da Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten allgemein zulässig sind, bedarf es in der Regel keiner expliziten Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen. Der Bauherr hat dann die Freiheit, die Stellplätze nach seinen Vorstellungen anzuordnen und kann diese auch flexibel an sich ändernde Bedürfnisse anpassen.

Da im vorliegenden Fall keine zwingenden Gründe für eine exakte Verortung der Stellplätze vorliegen, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Eine Ausnahme bildet die vorhandenen Stellplatzanlage nördlich des Schmiedeweges. Da es sich hier um eine dauerhaft angelegten Stellplatzanlage handelt, die langfristig an dem Standort erhalten bleiben soll, erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Stellplätze. Im Rahmen des geplanten nachhaltigen Umbaus des Campingplatzes sollen die Stellplätze teilweise mit Solarcarports überdacht werden. Die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür wird über die textliche Festsetzung Nr. 4.1 geschaffen.

#### **Textliche Festsetzung 4.1**

*Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist auch die Errichtung von Solarcarports zulässig.*

### **4.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Das Flurstück des Wasserwerks Tiefensee wird als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt.

### **4.6. Grünordnerische Festsetzungen, Grünflächen**

#### **4.6.1. Grünflächen**

Eine zentrale Zielstellung des Bebauungsplans ist die schutzgebietskonforme Neuordnung der Flächen rund um das Wasserwerk Tiefensee. Dabei finden nicht nur die Verbote des rechtswirksamen Wasserschutzgebietes, sondern auch die beabsichtigte Neufassung des Wasserschutzgebietes Berücksichtigung. Im Rahmen der Neufas-

sung wird es zu einer räumlichen Ausweitung der Schutzzonen und der Verbotstatbestände kommen.

Da das für die Neufassung erforderliche Verfahren noch nicht eingeleitet wurde und die Abgrenzung der zukünftigen Schutzzonen nicht feststeht, wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde einstweilig davon ausgegangen, dass die Schutzzone I einen Bereich von 50 m und die Schutzzone II einen Bereich von 100 m rund um die vorhandenen Brunnen umfassen wird. Gemäß der Muster-Verordnung<sup>3</sup> für Wasserschutzgebiete sind Zeltplätze sowie Camping aller Art in den Schutzzonen I und II ausgeschlossen (siehe hierzu auch Punkt 1.3.3).

Vor diesem Hintergrund werden in einem Umkreis von 100 m zu den Brunnen des Wasserwerks Tiefensee ausschließlich Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Es erfolgt eine Einordnung als „private“ Grünflächen, da diese ausschließlich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung stehen werden. Über die Zweckbestimmung der Grünflächen wird die konkrete Nutzung der Fläche geregelt. Sofern keine Zweckbestimmung angegeben ist, gestattet die Festsetzung lediglich die Anlage einer begrüneten Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten. Dies betrifft die campingplatzabgewandten Flächen nordwestlich des Wasserwerks. Auf der dem Campingplatz zugewandten Seite ist gemäß Planungskonzept in einem Abstand bis 50 m die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer entsprechenden Zweckbestimmung. Überlagernd erfolgt eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe hierzu Punkt 4.5.2), da die geplante Streuobstwiese auch eine Ausgleichsmaßnahme für die durch den Campingplatz verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt.

Daran anschließend ist bis zu einem Abstand von 100 m ein ökologischer Schau- und Nutzgarten vorgesehen, der sowohl der Versorgung der Campinggastronomie als auch als Lehr- und Erlebnispark für die Campingplatzgäste dient. Der Schau- und Nutzgarten ist Gegenstand einer Kooperation des Platzbetreibers mit der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde zur nachhaltigen Gestaltung des Campingplatzes Tiefensee. Geplant ist die Anlage eines Waldgartens, der nach EU-Biorichtlinien bewirtschaftet wird sowie eine ergänzende Kleintierhaltung mit etwa 5 Schafen, 5 Ziegen, Kaninchen, Hühnern und Enten.

Da innerhalb der Grünfläche auch bauliche Anlagen vorgesehen sind, wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Art und den Umfang der zulässigen Anlagen regelt.

### **Textliche Festsetzung 5.1**

*Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ökologischer Schau- und Nutzgarten" ist ergänzend zur Gartennutzung auch eine Kleintierhaltung zulässig.*

—  
<sup>3</sup> Auf der Grundlage der Muster-Verordnung für Wasserschutzgebiete von 2018 werden die Verordnungen neuer Trinkwasserschutzgebiete erarbeitet.

*Folgende bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche zulässig:*

- *ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup>*
- *Informationstafeln*
- *Ställe / Unterstände mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup>.*

Darüber hinaus sind bei der konkreten Ausgestaltung des Schau- und Nutzgartens auch die Ver- und Gebote der Muster-Verordnung für Wasserschutzgebiete zu berücksichtigen. Diese erfordern u.a., dass auf den Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel verzichtet wird.

Da Festlegungen zu Tierbesatz, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel etc. nicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen können, sind hierzu ggf. Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

#### **4.6.2. Grünordnerische Festsetzungen**

Die nachfolgend begründeten grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen insbesondere die Bodenversiegelung mindern sowie die Gehölzstrukturen des Plangebietes sichern und ergänzen. Sie tragen außerdem zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Festgesetzt wird im Einzelnen wie folgt:

##### **A) Festsetzung zur Reduzierung der Bodenversiegelung**

Auf Camping- und Wochenendhausplätzen ist eine vollflächige Versiegelung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in der Regel nicht erforderlich. In den für das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Wochenend- und Ferienhäuser bestimmten Sondergebieten (SO 1, 2 und 6) kann auf die bauliche Befestigung der o.g. Anlagen sogar vollständig verzichtet werden. Die Terrassen auf den Standplätzen der Dauercamper und der Ferienhäuser können zumindest in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Vor diesem Hintergrund werden zur Reduzierung der Bodenversiegelungen die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Textliche Festsetzung 6.1**

*Innerhalb der Sondergebiete SO 1, 2 und 6 ist die bauliche Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.*

*Terrassen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

##### **Textliche Festsetzung 6.2**

*Innerhalb der Sondergebiete SO 3 bis 5 und innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Wege, Platzflächen, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltie-*

*rungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Durch die hier verbindlich festgesetzte wasser- und luftdurchlässige Befestigung bzw. dem Ausschluss einer baulichen Befestigung werden unnötige Bodenversiegelungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und des klimatischen Ausgleichs vermieden. Auf diesen Flächen kann von einem 30%igen Funktionserhalt ausgegangen werden. Dies reduziert auch den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

Ausgenommen von den Regelungen werden die bauordnungs- und brandschutztechnisch notwendigen Zufahrten für Rettungsfahrzeuge (z.B. Feuerwehr), die i.d.R. baulich umfangreicher befestigt werden müssen.

### **Textliche Festsetzung 6.3**

*Innerhalb der Sondergebiete sind Aufstellplätze und Wochenendhausplatzparzellen nur durch Hecken voneinander abzugrenzen. Bauliche Materialien wie Zäune und Mauern sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Zum Schutz der freiräumlichen Strukturen sowie zum Erhalt des Landschaftsbildes sollen die einzelnen Standplätze in den Sondergebieten nur durch Hecken voneinander abgegrenzt werden. Dies ist auch Regelungsbestandteil der BbgCWPV. Landschaftsuntypische Materialien und bauliche Anlagen wie Zäune und Mauern sollen unzulässig sein, um den naturnahen Charakter des Platzes zu unterstreichen.

### **B) Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen und zur Neupflanzung**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht den Erhalt der das Campingplatzgelände umgebenden Gehölzbestände vor. Dabei handelt es sich um die Baumreihen beidseits des Sondergebietes SO 1 und der anschließenden Grünfläche sowie um die Hecken an den Grenzen des Sondergebietes SO 6 nördlich des Schmiedeweges. Für die aus Kirschen und anderen Laubbäumen bestehende Reihe nördlich des SO 1 wird in der Planzeichnung eine flächige Erhaltungsfestsetzung getroffen. Für die südwestliche Baumreihe aus großkronigen Eichen kann eine solche Festsetzung nicht erfolgen, da sich die Baumstämme bis auf wenige Ausnahmen auf dem Nachbarflurstück außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden die Heckenpflanzungen nördlich und östlich des Sondergebietes SO 6. Zur Ergänzung der Hecke werden im Sondergebiet SO 5 als Lückenschluss bis zur östlich liegenden Waldkante- und im SO 6 entlang des Schmiedeweges jeweils 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier ist die Anlage 3-reihiger Hecken aus gebietsheimischen Bäumen bzw. Obstbäumen und Sträuchern vorgesehen (textliche Festsetzung 6.5). Diese dienen neben der Schaffung von Lebensraum und Biotopverbindung der bestehenden Hecken auch der Eingrünung der in SO 5 und SO 6 geplanten Nutzungen.

Für die zusätzliche Begrünung der noch weitgehend offenen Sondergebietsflächen werden dort mindestens 24 großkronige Laubbäume neu gepflanzt. Diese Gesamtzahl geht von 2 Bäumen pro Stichweg in den noch nicht mit Bäumen bestandenen

Bereichen von SO 1 (14 Bäume) aus, zuzüglich weiterer 10 Bäume im großflächigen SO 6 bzw. SO 5. Sie sollen neben der Biotopaufwertung auch das Landschaftsbild und die Erholungswirksamkeit des Campingplatzes aufwerten. Alle Neupflanzungen sind als interne Maßnahmen für den Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen der Planung wirksam.

#### **Textliche Festsetzung 6.4**

*Innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 5 und SO 6 sind insgesamt mindestens 24 großkronige Einzelbäume der Pflanzliste I mit mindestens 10 bis 12 cm Stammumfang neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

#### **Textliche Festsetzung 6.5**

*Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine freiwachsende, mindestens dreireihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste II und Bäumen der Pflanzlisten I und III anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 x 1 m. Die Bäume sind als Überhälter in der Innenreihe der Hecke im Abstand von maximal 10 m zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume soll mindestens 10 bis 12 cm betragen.*

### **C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

In Nachbarschaft zum Wasserwerk Tiefensee soll gemäß Planungskonzept eine rd. 2.400 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese angelegt und extensiv gepflegt bzw. bewirtschaftet werden. Diese Nutzung ist nach den Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde mit dem Trinkwasserschutz in Schutzzone II vereinbar und dient auch als Maßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich der negativen Auswirkungen der Planung. Daher wird die Fläche neben ihrer Darstellung als private Grünfläche (siehe Punkt 4.5.1) auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die textliche Festsetzung 6.6 regelt, in welcher Form die Maßnahme umzusetzen ist.

#### **Textliche Festsetzung 6.6**

*Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen bzw. zu bewirtschaften. Es sind hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste III mit 10-14 cm Stammumfang in einem Abstand von etwa 10 bis 12 m zu pflanzen. Eine Unterpflanzung mit Beerensträuchern ist zulässig, sofern eine dauerhafte Vegetationsbedeckung des Bodens gewährleistet ist. Der als Wiese anzulegende Unterwuchs ist zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt erst ab Mitte Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Wiese ist unzulässig.*

**D) Pflanzlisten**

Für die im Plangebiet vorgesehenen Pflanzmaßnahmen (Textliche Festsetzungen 6.4, 6.5 und 6.6) werden die nachfolgenden Pflanzlisten festgesetzt. Die Listen berücksichtigen noch nicht die Ergebnisse der Kooperation des Platzbetreibers mit der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde, die sich auch mit zukunftsfähigen Baumarten für den Campingplatz auseinandersetzen wird.

**Pflanzliste I: Großkronige Bäume für Einzelbaumpflanzung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

**Pflanzliste II – Sträucher für Heckenpflanzung**

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste III – Obstbäume für Streuobstwiese und Heckenpflanzung**

Kultur-Apfel in Sorten wie Boiken, Gelber Bellefleure, Landsberger Renette, Ribston Pepping, Goldparmäne oder Champagnerrenette

Birnen in Sorten wie Clairgeau, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Margarete Marillat, Poiteau, Pastorenbirne oder Bosc's Flaschenbirne

Süß- und Sauerkirschen in Sorten wie Fromms Herzkirsche, Früheste der Mark, Nanni, Regina, Morellenfeuer oder Werderaner Glaskirsche

Pflaumen in Sorten wie Anna Späth, Cacaks Schöne, Graf Althans Reneklode, Hauszwetsche, Herman, Katinka oder Wangenheim

#### 4.6.3. Hinweise zum Artenschutz

Bei Durchführung der Planung kann es zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Brutvögeln durch Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten kommen. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden in die Plankarte folgende Hinweise aufgenommen:

- 1.) *Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollen die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Sollten Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitfensters in Erwägung gezogen werden, so sollen diese erst nach einer Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen erfolgen.*
- 2.) *Zum Schutz angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollen die Bauarbeiten auf die Baufelder begrenzt werden. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagerungen sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.*
- 3.) *Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von 01.02. bis 30.09. stattfinden, sollen diese nicht nach Einbruch der Dämmerung fortgesetzt werden. Damit werden lärm- und lichtbedingte Störungen von Fledermäusen vermieden.*
- 4.) *Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten von Vögeln sind geeignete Nisthilfen im Verhältnis 1:2 vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens aber vor Beginn der darauffolgenden Brutsaison an zum Erhalt vorgesehenen Bäumen bzw. Gebäuden des Plangebietes anzubringen. Deren Art und Anzahl bestimmt sich nach den konkret betroffenen Niststätten.*
- 5.) *Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen des Campingplatzgeländes insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.*

## 4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan übernommen:

### Ausbildung oberstes Vollgeschoss

*Im Sondergebiet SO 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 60 Grad auszubilden. Die Ausbildung eines Dremfels ist nicht zulässig. Der First darf gemessen über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss eine Höhe von 6,0m nicht überschreiten.*

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Sondergebiet SO 2 auch Ferienhäuser mit Dachgeschoss bzw. Finnhütten zu errichten. Dazu werden im SO 2 bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen. Um sicherzustellen, dass das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, wird die obenstehende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit dem Ausschluss eines Dremfels und der Begrenzung der Firsthöhe auf 6,0 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss wird gewährleistet, dass keine großen -mit einem Einfamilienhaus vergleichbaren- Ferienhäuser entstehen. Ferienhäuser solcher Dimensionen würden sich nicht mehr in die Struktur des Campingplatzes einfügen.

## 4.8. Nachrichtliche Übernahmen

### 4.8.1. Landschaftsschutzgebiet Tiefensee

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dessen Grenzverlauf wurde anhand eines Scans der Originalkarte aus der analogen Schutzgebietskarte interpretiert. Nach Einschätzung des LfU (Auskunft per E-Mail vom August 2021) liegen die Flurstücke 41/1, 41/2 teilweise, 132/3 teilweise, 133 teilweise, 178/1 teilweise 178/2, 179/1 und 181 im Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“. Damit überschneidet es das Sondergebiet SO 4 und minimal das SO 3.

### 4.8.2. Wasserschutzgebiet Tiefensee

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise (Abgrenzung siehe Planzeichnung) in den Zonen I bis III des Wasserschutzgebietes Tiefensee gemäß Beschluss Nr. 53/81 des Kreistages Bad Freienwalde vom 13. Mai 1981. Es wird auf die in den Schutzzonen geltenden Verbote gemäß Durchführungsverordnung zum Wassergesetz der DDR hingewiesen.

### 4.8.3. Leitungsrecht

Auf dem Flurstück 132/4 besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht Trinkwasserleitung) zugunsten der Stadt Werneuchen.

## 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 7,0 ha.

<b>Gesamtfläche</b>	<b>7,01 ha</b>	<b>100 %</b>
Sondergebiete mit der Zweckbestimmung:		
„Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“	2,76 ha	39,4 %
„Campingplatzgebiet“	1,31 ha	18,7 %
„Ferienhausgebiet“	0,68 ha	9,7 %
„Versorgung“	1,01 ha	14,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha	0,7 %
Private Verkehrsfläche	0,09 ha	1,3 %
Flächen für Stellplätze	0,23 ha	3,3 %
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“	0,10 ha	1,4 %
Private Grünflächen	0,78 ha	11,1 %



### **III. UMWELTBERICHT**

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Rechtsgrundlage

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Übergeordnetes Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung des Campingplatzes sowie eine schutzgebietskonforme Neuordnung der Freiflächen um das Wasserwerk Tiefensee. Dies schließt auch maßvolle Erweiterungen der bestehenden Campingplatznutzung ein. Hierzu werden verschiedene Sondergebiete der Erholung nach § 10 BauNVO sowie private Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Das bereits seit Jahrzehnten bestehende Campingplatzareal wird als SO 1 und SO 2 festgeschrieben, wobei eine Nutzungsdifferenzierung in „Campingplatz- und Wochenendhausplatzgebiet“ sowie ein „Ferienhausgebiet“ erfolgt. Für beide Sondergebiete gilt eine Grundflächenzahl von 0,25. Im westlichen Anschluss wird eine bisher als Holzlager genutzte Freifläche in das SO 1 eingeschlossen und dient vor allem als Erweiterungsbereich für das Aufstellen von Wochenendhäusern.

Der zentrale Campingplatzbereich mit bestehenden Versorgungseinrichtungen, Pkw-Stellplätzen und dem Rezeptionsgebäude wird als SO 3 und SO 4 mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ festgesetzt. Die Differenzierung besteht hier im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, welches in SO 3 mit der GRZ von 0,3 auf den Bestand beschränkt wird, um der Lage im Landschaftsschutzgebiet gerecht zu werden. In SO 4 wird mit der GRZ von 0,5 hingegen ein Entwicklungspotenzial ermöglicht, insbesondere für Betriebs- und Servicegebäude. Als noch unbebaute Erweiterungsfläche kommt das nordöstlich hiervon festgesetzte SO 5 mit einer GRZ von 0,3 hinzu. Dieses Gebiet ist für die Errichtung einer Werkstatthalle, einer Wertstoffsammelstelle sowie für eine Kompostieranlage vorgesehen.

Das Sondergebiet SO 6 im westlichen Anschluss an SO5 wird in seiner derzeitigen Ausprägung als reines Campingplatzgebiet, also lediglich für die saisonale Nutzung als Zeltplatz und Wohnmobilhafen festgesetzt. Hier wird statt einer GRZ nur eine absolute, für Sanitärgebäude sowie Sport- und Spielanlagen mindestens notwendige Grundfläche vorgegeben. Der in diesem Bereich am Schmiedeweg bestehende Parkplatz wird als Stellplatzanlage mit 2.200 m<sup>2</sup> festgeschrieben.

Die Freiflächen um das Wasserwerk im äußersten Westen des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen festgesetzt und mit Zweckbestimmungen belegt,

welche in gestaffelten Abständen zu den Brunnen, mit dem Trinkwasserschutz vereinbare Nutzungen ermöglichen. Dabei handelt es sich um eine Streuobstwiese sowie einen ökologischen Schau- und Nutzgarten. In Letzterem wird eine geringfügige Bebauung mit einem Geräteschuppen und einem Stall für die Kleintierhaltung zugelassen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen betreffen die Erhaltung der wertvollen Gehölzstrukturen des Gebietes, insbesondere der Baumreihe nördlich des SO 1 sowie der einrahmenden Hecke um das SO 6. Diese wird durch neue Pflanzflächen nördlich des SO 5 sowie südlich des SO 6 ergänzt. Für die weitere Durchgrünung der noch wenig mit Bäumen bestandenen Areale wird eine Einzelbaumfestsetzung getroffen und um unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden, ist eine wasserdurchlässige Befestigung von Terrassen, Wegen und Stellplätzen vorgeschrieben. In den Sondergebieten für Camping, Wochenendhäuser oder Ferienhäuser wird eine bauliche Befestigung der Wege sogar gänzlich unterbunden, mit Ausnahme der für Rettungsfahrzeuge notwendigen Zufahrt.

### 1.3. Untersuchungsrahmen

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden Bebauungsplan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Merkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt, soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt für die Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustand sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach Prognose der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung der Planung folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

## 2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### 2.1. Gesetze

#### Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

### Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Das Naturschutzrecht ist auch Grundlage für die Eingriffsregelung, welche in der vorliegenden Planung nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot berücksichtigt wird. Zusätzlich gelten die Anforderungen des speziellen Artenschutzes.

### Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden. Die Ziele des Bodenschutzes finden in der vorliegenden Planung vor allem durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und zur Vermeidung von Neuversiegelung Berücksichtigung.

### Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm. Den Immissionsschutz können im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Auswirkungen auf die Luftqualität und die menschliche Gesundheit aufgrund von zusätzlich verursachtem Verkehr betreffen.

### Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Es dient insbesondere der Umsetzung von Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf nationaler Ebene. In der EU-WRRRL haben sich die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, alle Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu bringen. Für das Grundwasser soll neben dem chemischen Zustand auch eine ausreichende Menge erreicht werden.

Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden vermieden werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Gamensee als möglicherweise indirekt betroffenes Gewässer zu berücksichtigen. Neben den Zielen des Gewässerschutzes sind aber auch Grundwasserneubildung und -qualität von Bedeutung.

## 2.2. Schutzgebietsverordnungen

### LSG „Gamengrund“

Das Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“ erstreckt sich mit zahlreichen eiszeitlichen Rinnenseen in einem schmalen, langgezogenen Talgrund von Gersdorf im Norden bis nach Wesendahl im Süden. Das LSG wurde bereits 1965 durch den Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965 ausgewiesen. Die Erklärung zum LSG zielte gemäß dem Beschluss auf die Erhaltung des Gesamtcharakters der Landschaft und das Verbot der Landschaftsverunstaltung, die Aufrechterhaltung einer leistungsstarken und nachhaltig ertragssicheren Bewirtschaftung der erneuerbaren Naturreserven, die Auswahl und Ausführung von Bauvorhaben mit Blick auf ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild und die sinnvolle Erschließung und Nutzung des Gebietes für die Erholung.

Der Beschluss ist weiterhin gültige Grundlage für das Landschaftsschutzgebiet. Über das Verunstaltungsverbot hinaus, enthält er keine Ge- oder Verbote. Verbote enthielt aber das damals zugrundeliegende Naturschutzgesetz der DDR von 1954. Gemäß § 2 dieses Gesetzes war es in Landschaftsschutzgebieten unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern oder diese zu verunstalten. Außerdem war es verboten, außerhalb der dafür freigegebenen Plätze zu zelten. Hoch- und Tiefbauten jeder Art durften nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung errichtet werden.

Im Jahr 2014 wurde der Beschluss von 1965 durch Verordnung geändert bzw. um eine Regelung ergänzt, die das Zustimmungsverfahren durch das zuständige Ministerium ermöglicht. So ist die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen auf Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans mit dem Schutzzweck widersprechender Nutzung zulässig, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat.

### Verordnung zur Festsetzung von FFH-Gebieten

Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches liegt das FFH-Gebiet „Gamengrundseen“ (FFH-Nr. 733). Es ist nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen, wird aber vollständig durch das Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“ erfasst. Mit der 15. Erhaltungszielverordnung von Dezember 2017 (15. ErhZV) wurde es als Gebiet gemein-

schaftlicher Bedeutung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG festgesetzt. Die Erhaltungszielverordnung enthält Karten mit der Abgrenzung des Gebiets auf Grundlage der Topographischen Karte im Maßstab 1:10.000, welche auch zur Kennzeichnung des Schutzgebietes in der Planzeichnung dieses B-Plans verwendet wurde.

Die Verordnung bestimmt für das FFH-Gebiet das Ziel der Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Zustandes der natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse. Dazu gehören im Gamengrund die Natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (LRT 3150) sowie die Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 9170) in deren Umgebung. In Anlage 3 der Verordnung werden die ökologischen Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensraumtypen näher beschrieben.

Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse nennt die Erhaltungszielverordnung für das Gebiet nicht. Einzelne Arten sind allerdings relevant, sofern sie im FFH-Gebiet vorkommen.

### 2.3. Politische Beschlüsse

Neben den genannten rechtlichen Vorgaben sind auch anderweitige politische Beschlüsse oder strategische Zielsetzungen zum Umweltschutz relevant, insbesondere wenn sie auf vergleichbarer politischer Ebene verfasst wurden. So hat das Bundeskabinett z.B. im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ das Ziel beschlossen, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

### 2.4. Übergeordnete Fachplanungen

#### Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm bestimmt allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene des Landes Brandenburg. Dieses stammt aus dem Jahr 2001 und wurde in fachlichen Teilbereichen wie Bodenschutz und Biotopverbund weitergeschrieben.

Der Gamengrund einschließlich angrenzender Wald- und Landwirtschaftsflächen wird im Landschaftsprogramm bis an die B158 im Westen den Kernzonen des Naturschutzes in großräumig störungsarmen Landschaftsräumen zugeordnet. Damit liegt auch der Campingplatz in dieser Kernzone. Hier soll laut dem Programm der Schutz- und Pflegeaspekt überwiegen. Ziel ist, diese weiträumigen, relativ dünn besiedelten und gering durch Verkehrswege zerschnittenen Landschaftsräume als besondere Qualität der brandenburgischen Landschaft und als Lebensräume der vom Aussterben bedrohten, an diese störungsarmen Räume gebundenen Arten langfristig zu erhalten. Neben dem Erhalt und der Entwicklung möglichst naturnaher Wälder und einer bodenschonenden landwirtschaftlichen Nutzung soll dieses Ziel auch durch die Entwicklung eines naturverträglichen Tourismus in den dafür geeigneten Landschaftsräumen erreicht werden.

Als spezifische Schutz- und Entwicklungsziele für das Planumfeld sind dem Landschaftsprogramm folgende Punkte entnehmbar:

- Erhalt und Entwicklung des zusammenhängenden Waldgebietes um den Gamengrund mit Orientierung an Traubeneichen-Hainbuchenwald als potenziell natürliche Vegetation.
- Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zur Minderung der Grundwasserneubildung führen.
- Schutz und Pflege des vorhandenen hochwertigen Eigencharakters der Landschaft und Erhalt der Erholungseignung in diesem Schwerpunkt der Erholungsnutzung.
- Sicherung stehender Gewässer im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung und Freihaltung des Raums von Siedlung, Gewerbe und Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen.

#### Landschaftsrahmenplan

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplans (Entwurf 2018) sind im Wesentlichen die bestehenden Nutzungsstrukturen entsprechend der im Plan verwendeten Kategorien dargestellt. Der Campingplatz ist als Grünfläche bzw. Freifläche im Siedlungsbereich eingestuft, welche erhalten und gepflegt werden sollen. Gleiches gilt für die einrahmenden Baumreihen und Hecken sowie die Waldbestände im östlichen Anschluss. Entlang des Schmiedewegs sowie dem HAUPTERSCHLIEßUNGSWEG des Campingplatzes ist die Neupflanzung von Hecken als Entwicklungsziel dargestellt.

#### Landschaftsplan

Der Gemeindeübergreifende Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Werneuchen von 1997, Band 1, wurde u.a. für die damalige amtsangehörige Gemeinde Tiefensee erarbeitet und erfasst räumlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Er enthält Aussagen zum Bestand von Natur und Landschaft und ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept. Der Landschaftsplan enthält für den Campingplatz mehrere Aussagen, die im Grundsatz weiterhin Gültigkeit haben. Demnach soll das Baden am Gamensee auf wenige Bereiche beschränkt bleiben sowie direkte Einleitungen und Einsickerungen von Abwässern aus dem Campingplatz unterbunden werden. Die Schutzfunktion des Hangwaldes gegen Erosion und Eintrag von Nährstoffen soll erhalten werden.

### **3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND**

#### **3.1. Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete**

Die Landschaft bei Tiefensee zählt nach der Naturräumlichen Gliederung von Scholz zum „Waldhügelland des Oberbarnim“, einer Haupteinheitengruppe innerhalb der „Ostbrandenburgischen Platte“. Im Gegensatz zur umliegenden und vergleichsweise flachen Grundmoränenlandschaft des Barnim handelt es sich um ein stärker reliefier-

tes Gebiet mit Geländehöhen bis 150 m. Entstanden ist diese Hügellandschaft durch Stauchungsprozesse der Grundmoräne der jüngsten Eiszeit in Verbindung mit den ausgeprägten Schmelzwasserrinnen, welche sich mit Rückzug des Gletschers tief in den Untergrund einschnitten.

Das Plangebiet weist kleinteilig auch selbst diesen landschaftlichen Kontrast auf. So liegt der Campingplatz im Bereich einer Grundmoränenstauchung auf rund 110 m über NHN und fällt nach Osten zum Gamengrund als eine der genannten Schmelzwasserrinnen auf etwa 76 m steil ab. Das stark bewegte Relief in Verbindung mit den Rinnenseen und Mischwäldern bedingt die landschaftliche Attraktivität des Gebietes und seine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung.

Die naturräumliche Lage spiegelt sich auch in den Schutzgebietsausweisungen am Rand des Geltungsbereiches wider. So ist die in die Hügellandschaft eingeschnittene und zusammenhängend bewaldete Rinne als Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“ sowie als FFH-Gebiet „Gamengrundseen“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb dieser Schutzgebiete. Lediglich das Sondergebiet SO 4 und dessen Bestandsgebäude befindet sich innerhalb des LSG. Dessen Grenzverlauf wurde anhand eines Scans der Originalkarte aus der analogen Schutzgebietsakte interpretiert. Nach Einschätzung des LfU (Auskunft per E-Mail vom August 2021) liegen die Flurstücke 41/1, 41/2 teilweise, 132/3 teilweise, 133 teilweise, 178/1 teilweise 178/2, 179/1 und 181 im Landschaftsschutzgebiet „Gamengrund“. Damit überschneidet es das Sondergebiet SO 4 und minimal das SO 3, während SO 5 und 6 außerhalb liegen.

Das FFH-Gebiet wird dagegen nicht direkt durch den Geltungsbereich überlagert. Dessen Grenze verläuft von Süden kommend entlang der Waldkante und dann auf Höhe der Bunkerruine nach Nordosten schwenkend, um nach Süden zum Gamensee zu führen. Die für die Ziele des FFH-Gebietes maßgeblichen Lebensraumtypen befinden sich in rund 80 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind somit nicht unmittelbar betroffen.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf die beiden Schutzgebiete sind Gegenstand dieser Umweltprüfung in Abschnitt 6.2.

### 3.2. Biotop und Vegetation

Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des Campingplatzes „Country Camping Tiefensee“ sowie weitere Flächen im nordwestlichen Anschluss. Das Gebiet lässt sich unterteilen in 1. den zentralen Campingplatzbereich mit Rezeptionsgebäude, Wirtschaftshof, Restaurant und Ferienhäusern, 2. den bereits vor 1990 genutzten Dauercampingplatz, 3. die daran anschließenden Freiflächen einschließlich Wasserwerk sowie 4. die als Stellflächen genutzten Bereiche nördlich des Schmiedewegs.

Der zentrale Bereich ist neben dem Gebäudebestand durch den asphaltierten Erschließungsweg, die gepflasterte Freisitzfläche des Restaurants und weitere teilbefestigte Wege und Pkw-Stellplätze gekennzeichnet. Die nicht überbauten Freiflächen sind als Grünanlagen gestaltet oder durch den Altbaumbestand aus hohen Kiefern sowie starkstämmige Eichen geprägt. An der südöstlichen Grenze befindet sich innerhalb des eingezäunten Campingplatzgeländes eine in früherer Zeit gesprengte

Bunkeranlage des 2. Weltkriegs. Die Ruine ist von Eichen und Ulmen umgeben sowie teils überwachsen. Hier geht das Campingplatz-Gelände in den Laubwaldbestand im Hangbereich zum Gamensee über.

Der Hauptweg schwenkt vom zentralen Bereich aus nach Westen und erschließt den Dauercampingplatz mit rund 150 Standplätzen, die annähernd vollständig belegt sind. Dabei handelt es sich in der Regel um Wohnwagen mit befestigten Einfassungen und Überdachungen. Die Parzellen sind meist mit Zierrasen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet sowie stellenweise durch Hecken abgetrennt. Die vom Hauptweg abgehenden Stichwege sind unbefestigt. Im Bereich des Dauercampingplatzes stehen nur wenige kleinkronige Bäume, darunter viele Fichten und andere Nadelbäume.

Weit stärker die Landschaft prägende und als Lebensraum wertvolle Gehölze befinden sich beidseits randlich entlang des Campingplatzes. So verläuft an der nördlichen Grenze ein rund 5 bis 8 m breiter Gehölzstreifen aus alten Süßkirschen sowie Ahornen, Eichen, Eschen und einzelnen Pappeln. Im Süden ist das Gelände ebenfalls von Altbäumen eingefasst. Dabei handelt es sich um eine Baumreihe aus großkronigen Eichen. Sie endet etwa auf Höhe des Waschhauses, während der gegenüberliegende Gehölzstreifen weiter bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze führt. Die beiden Baumreihen grenzen den Campingplatz zu den umliegenden Ackerflächen ab und sind in besonderem Maße erhaltenswert.

Die im Westen an den Dauercampingplatz anschließenden Freiflächen wurden in der Vergangenheit als Holzlager sowie zur Tierhaltung genutzt. Das Holzlager wurde inzwischen nach Osten an die Grenze des Campingplatzes verlagert und die Tierhaltung zunächst aufgegeben. Die Weidefläche stellt sich demnach gegenwärtig als Frischwiese artenarmer Ausprägung dar. Das ehemalige Holzlager wird von ruderaler Vegetation eingenommen. Der Erschließungsweg ist in diesem Teil unbefestigt. Er führt bis zum Wasserwerk, dessen eingezäuntes Gelände abgesehen von den baulichen Anlagen durch Scherrasen eingenommen wird. Westlich hiervon ist ein dichter Baumbestand aus Ahornen ebenfalls noch Teil des Plangebietes. Dieser geht fließend in den nördlichen Gehölzstreifen über.

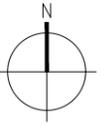
Der Bereich nördlich des Schmiedewegs wird größtenteils von Scherrasen eingenommen und dient als Stellfläche für Pkw und Wohnmobile sowie für andere temporäre Freizeitnutzungen. Der Parkplatz ist hier bis auf die mit Rasengitter befestigte Zufahrt unversiegelt. Der gesamte Bereich wird durch Heckenpflanzungen eingefasst und teils auch gegliedert. Naturschutzfachlich wertvoll sind hierbei nur die teilweise überschirmten Strauchecken an der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze.

Im Folgenden sind die im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen entsprechend der Liste des LUGV von 2011 mit Werteinstufung und Flächenangaben aufgeführt. Insgesamt handelt es sich um ein intensiv als Campingplatz genutztes Gebiet mit entsprechend eingeschränkter Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber stellenweise sehr wertvollem Altbaubestand. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Code	Biotoptypen	Biopwert	Fläche
03200	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	gering - mittel	6.563 m <sup>2</sup>
05112	Frischwiesen	mittel	6.406 m <sup>2</sup>
05162	Artenarme Scherrasen	gering	15.048 m <sup>2</sup>
071321	Hecken (überschirmt, geschlossen, heimische Arten)	hoch	929 m <sup>2</sup>
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	mittel - hoch	
10180	Campingplatz (feste Gebäude)	sehr gering	880 m <sup>2</sup>
10180	Campingplatz (Ferienhütten)	sehr gering	412 m <sup>2</sup>
10180	Campingplatz (Dauercamper)	sehr gering	4.550 m <sup>2</sup>
10180	Campingplatz (Grünflächen)	gering	23.513 m <sup>2</sup>
12510	Wasserwerk (Gebäudebestand)	sehr gering	35 m <sup>2</sup>
12641	Parkplätze ohne Versiegelung	sehr gering	1.450 m <sup>2</sup>
12642	Parkplätze teilversiegelt (Schotter, Rasengitter)	sehr gering	1.253 m <sup>2</sup>
12651	Unbefestigte Wege	sehr gering	2.752 m <sup>2</sup>
12652	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung	sehr gering	1.047 m <sup>2</sup>
12653	Teilbefestigte Wege und Pflasterflächen	sehr gering	412 m <sup>2</sup>
12654	Vollversiegelte Wege	sehr gering	2.164 m <sup>2</sup>
12740	Lagerflächen	sehr gering	2.507 m <sup>2</sup>
12832	Bunkerruine	sehr gering	184 m <sup>2</sup>
Gesamt			70.105 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Biotopbestand 2022

Umgeben ist der Geltungsbereich durch Landwirtschafts- bzw. Brachflächen im Norden und Süden sowie durch das Siedlungsgebiet von Tiefensee im Westen. Nach Nordosten erstreckt sich der Campingplatz weiter über das Plangebiet hinaus bis in die tiefergelegenen Bereiche des Gamengrundes. Im Südosten geht der Campingplatz in einen natürlichen Laubwald über, welcher die gesamten Hangbereiche um den Gamensee einnimmt. Der See selbst liegt ca. 80 m südöstlich des Geltungsbereiches. Die Campingplatznutzung ist dort in Form einer Badestelle zwischen dem ansonsten weitgehend geschlossenen Gürtel aus Schilfröhricht präsent. Sowohl das Gewässer mit seinen natürlichen Uferzonen als auch der umsäumende Laubwald sind besonders wertvolle Lebensräume und durch das FFH-Gebiet „Gamengrundseen“ geschützt.



**Biotoptypen**

Entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs, Stand 2011

	03200 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren		10180 Campingplatz (bebaute Flächen)
	05112 Frischwiesen		10180 Campingplatz (Grünflächen)
	05162 Artenarme Scherrasen		12510 Wasserwerk (Gebäudebestand)
	071321 Hecken (überschirmt, geschlossen, heimisch)		12641 Parkplätze ohne Versiegelung
	07150 Solitäräume und Baumgruppen		12642 Parkplätze mit Schotter oder Rasengitter
	Eichen, Eschen, Ulmen, Ahorne und Linden		12651 Unbefestigte Wege
	Weiden und Pappeln		12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung
	Obstbäume		12653 Teilbefestigte Wege und Pflasterflächen
	Birken und sonstige Laubbaumarten		12654 Vollversiegelte Wege
	Kiefern und Lärchen		12740 Lagerflächen
	Fichten und sonstige Koniferen		12832 Bunkerruine

### 3.3. Faunistische Bedeutung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Biotopausstattung mit dichten Baumreihen und Hecken, aber auch starkstämmigen Einzelbäumen für Vögel, Fledermäuse und auch bestimmte Wirbellose potenziell bedeutsam. Die ruderalen Freiflächen und Saumbereiche sowie die Gewässernähe lassen zudem Vorkommen von Amphibien und Reptilien vermuten. Begrenzend auf die faunistische Bedeutung wirkt die Nutzung des Areals mit vor allem saisonal starker Frequentierung durch Campingplatzbesucher.

Für die Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Vorkommen erfolgten Untersuchungen durch das Büro Menz im Jahr 2020. Die nachfolgend zusammengefassten Ergebnisse basieren auf dem vorläufigen Bericht von Januar 2021. Ein vollständiger Artenschutzfachbeitrag wird zum Entwurf dieses Bebauungsplans erstellt.

Die Brutvogelerfassung erfolgte in einem erweiterten Untersuchungsgebiet, welches auch die umliegenden Ackerflächen, Waldbestände und Gewässerränder einschließt. Auf dem Campingplatzgelände und den unmittelbaren Randzonen wurden die nachfolgend aufgelisteten 38 Vogelarten erfasst. Dabei sind neben den gesicherten Brutnachweisen auch als Brutverdacht aufgenommene Standorte eingeschlossen. Unter den Arten finden sich vor allem verbreitete und in Siedlungsnähe bzw. in Parks und Gärten häufige Arten, aber auch einige Waldarten. Es sind sowohl Freibrüter der Gehölze, als auch Höhlenbrüter und an Gebäude gebundene Nischenbrüter vertreten. Als wertgebend und aufgrund ihrer Gefährdung hervorgehobene Arten sind Bluthänfling, Grauammer, Grünspecht, Nebelkrähe, Neuntöter, Rauchschwalbe, Schwanzmeise, Star, Trauerschnäpper und Waldkauz.

Art	Kürzel	Anzahl	RL-D	RL_BB
Amsel	A	22		
Bachstelze	Ba	5		
Blaumeise	Bm	7		
<b>Bluthänfling</b>	<b>Hä</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Buchfink	B	11		
Eichelhäher	Ei	1		
Feldsperling	Fe	13	V	V
Fitis	F	2		
Gartenbaumläufer	Gb	1		
Gartengrasmücke	Gr	2	V	
Girlitz	Gi	4		V
Goldammer	G	6	V	
<b>Grauammer</b>	<b>Ga</b>	<b>1</b>	<b>V</b>	
Grünfink	Gf	7		
<b>Grünspecht</b>	<b>Gs</b>			
Hausrotschwanz	Hr	3		

Art	Kürzel	Anzahl	RL-D	RL_BB
Kernbeißer	Kb	2		V
Klappergrasmücke	Kg	4		
Kohlmeise	K	6		
Misteldrossel	Md	1		
Mönchsgrasmücke	Mg	5		
Nachtigall	N	5		
<b>Nebelkrähe</b>	<b>Nk</b>	<b>1</b>		
<b>Neuntöter</b>	<b>Nt</b>	<b>2</b>		<b>3</b>
Pirol	P	2	V	
<b>Rauchschwalbe</b>	<b>Rs</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>V</b>
Ringeltaube	Rt	2		
Rotkehlchen	R	6		
<b>Schwanzmeise</b>	<b>Swm</b>	<b>2</b>		
Singdrossel	Sd	4		
Sommergoldhähnchen	Sg	2		
<b>Star</b>	<b>S</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	
Stieglitz	Sti	5		
Sumpfmeise	Sum	1		
<b>Trauerschnäpper</b>	<b>Ts</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	
<b>Waldkauz</b>	<b>Wz</b>	<b>1</b>		
Zaunkönig	Z	1		
Zilpzalp	Zi	2		

Tabelle 2: Brutvogel-Vorkommen

Mittels Detektorerfassung wurden im Untersuchungsgebiet 15 Fledermausarten erfasst, wobei unwahrscheinliche Zuordnungen ausgeklammert sind. Die meisten Rufsequenzen wurden von Zwerg- und Mückenfledermaus registriert, gefolgt von Großem und kleinen Abendsegler. Zahlreiche Sequenzen konnte auch von der in Deutschland vom Aussterben bedrohten Mopsfledermaus sowie dem Großen Mausohr erfasst werden. Räumliche Schwerpunkte der Fledermausaufnahmen waren die Gewässerränder des Gamensee und in geringerem Umfang des Kleingewässers im Nordwesten. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wurden hingegen nur vereinzelte Rufe erfasst, insbesondere in dem durch Waldbaumbestand geprägten südöstlichen Teil des Campingplatzes. Dabei handelte es sich überwiegend um Zwergfledermäuse, während der Dauercampingplatz hauptsächlich von Großen Abendseglern überflogen wurde. Die Flächen nördlich des Schmiedewegs werden durch Fledermäuse gar nicht frequentiert.

Art		RL-D	RL_BB	Lebensraum
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	1	2	Wald, Siedlung
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	1	3	Wald, Siedlung
Großes Mausohr	Myotis myotis	1		Wald, Offenland, Siedlung
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	Wald
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	3	V	Wald
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	3		Wald
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	4		Siedlung
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus			Wald, Siedlung

Tabelle 3: Fledermaus-Vorkommen

Artenschutzrechtlich relevante Amphibien und Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Im Ergebnisbericht werden lediglich Vorkommen von Erdkröte und Teichfrosch genannt. Mehrere Bäume weisen Potenzial für xylobionte Käferarten auf, namentlich für den Eremit. Dabei handelt es sich um starkstämmige Eichen, vor allem der Baumreihe an der südlichen Gebietsgrenze. Vereinzelt wurden außerdem leere Gehäuse von Weinbergschnecken gefunden.

### 3.4. Boden und Geologie

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet werden durch die Lage im Bereich eines eiszeitlichen Stauchungskomplexes sowie der östlich angrenzenden Schmelzwasserrinne bestimmt. Im westlichen Teil sind dementsprechend Geschiebemergel vorherrschend, welcher mit Gestein durchsetzt sein kann. Auf dem nach Osten abfallenden Gelände sind Tal- und Beckenfüllungen aus Sand aufgelagert. Auf Geschiebemergel bilden sich Fahlerden oder Braunerde-Fahlerden aus, also mehr oder weniger sandige Lehmböden, während in Bereichen mit Sandablagerungen, also in den Hanglagen östlich des Plangebietes Braunerden vorherrschen.

Die Böden im Geltungsbereich besitzen eine mittlere Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser, reduziert durch die bestehende Nutzung mit meist dauerhafter Vegetationsbedeckung. Auf dem Standort besteht kein Grund- oder Stauwassereinfluss.

Der Campingplatz besteht bereits seit vielen Jahrzehnten und weist eine hierfür typische Bodennutzung auf. So sind ausgedehnte Bereiche im südlichen Teil des Gebietes durch Wohnmobile und Ferienhütten eingenommen. Weitere Gebäude dienen der Organisation und Versorgung des Campingplatzes. Das Gelände ist vom Schmiedeweg aus durch einen asphaltierten Hauptweg sowie unbefestigte oder mit Schotter teilbefestigte Nebenwege erschlossen. Aus der aktuellen Biotopkartierung lässt sich unter Berücksichtigung von wasserdurchlässigen Befestigungen eine gegenwärtige Bodenversiegelung im Umfang von 7.830 m<sup>2</sup> ableiten. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches von 11 %.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Gebiet mit Böden allgemeiner Funktionsausprägung und mit Vorbelastungen durch Bebauung und Verdichtung, welche als naturschutzrechtliche Ausgangssituation angesehen wird, soweit sie nachweislich seit den 90er Jahren vorhanden waren oder später genehmigt wurden.

### 3.5. Grundwasser und Oberflächengewässer

#### Grundwasser und Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt im Grundwasser-Einzugsgebiet der Spree (Teileinzugsgebiet Neuhagener u. Fredersdorfer Mühlenfließ). Die Grundwasserscheide befindet sich nordwestlich der Ortslage von Tiefensee, also unweit des Plangebietes, in dem das Grundwasser in südliche Richtung abfließt.

Unter einem oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit bindigen Anteilen aus Geschiebemergel befindet sich bei Hydroisohypse 77 ein tief liegender Grundwasserleiterkomplex (GLK2) mit einer Mächtigkeit von 10 bis 20 m. Im Verhältnis zur Geländehöhe von rund 110 m über NHN ergibt sich daraus ein Grundwasserflurabstand von über 30 m. Dieser nimmt im Osten mit steil abfallendem Gelände ab und erreicht am grundwassergespeisten Gamensee bei etwa 76 m über NHN seinen Nullpunkt. Die Verweildauer von Sickerwasser liegt in den sandigen Lehmböden des Plangebietes mit 3 bis 10 Jahren im mittleren Bereich.

Das Wasserwerk Tiefensee liegt innerhalb des Geltungsbereiches bzw. an dessen nordwestlicher Grenze in 150 m Entfernung von der bestehenden Campingplatznutzung. Dazwischen befinden sich Wiesen und Ruderalfluren. Die derzeitigen Trinkwasserschutzzonen I bis III umfassen die Flächen im Radius von 10, 50 und 100 m kreisförmig um die Brunnen. Zum Einzugsgebiet des Wasserwerkes liegen keine detaillierten Angaben vor, aus der Grundwasserfließrichtung kann aber auf eine Ausdehnung nach Norden geschlossen werden.

Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung soll in naher Zukunft erneuert werden. In diesem Zuge werden auch die Wasserschutzzonen und zugeordneten Verbote neu definiert. Im Bebauungsplanverfahren ist daher eine vorbeugende Konfliktvermeidung mit dem Trinkwasserschutz in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde entscheidend. Dies gilt insbesondere für festgesetzte Nutzungen im Nahbereich des Wasserwerkes.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 80 m südöstlich liegt der Gamensee als einer der langgestreckten Rinnenseen des Gamengrundes. Der See umfasst rund 22 ha Wasserfläche und erstreckt sich auf einer Länge von etwa 2 km vom Campingplatz aus nach Süden bis etwa zur B168. Der Wasserstand des Sees liegt bei 76 m über NHN auf Grundwasser-Niveau und ist dementsprechenden Schwankungen ausgesetzt. Die Rinnenseen des Gamengrundes besitzen keinen oberflächigen Abfluss und entwässern unterirdisch entsprechend der Grundwasserfließrichtung nach Süden. Indirekt speisen sie damit das südlich entspringende Fredersdorfer Mühlenfließ, welches wiederum weiter nach Süden bis zur

Spree führt. Der Gamensee ist von natürlicher Ufervegetation mit durchgehendem Röhrichtgürtel sowie Laubwäldern umgeben. Am nordwestlichen Ufer befindet sich eine Badestelle im Zusammenhang mit der Campingplatznutzung. Darüber hinaus wird der See als Angelgewässer genutzt. Die Gewässerfläche des Gamensees (Flur 3, Flurstück 42) befindet sich seit 2015 im kommunalen Eigentum der Stadt Werneuchen.

Für Seen unter 50 ha Wasserfläche besteht keine Berichtspflicht im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Da der Gamensee über einen Hektar groß ist, gilt jedoch die Bauverbotszone des § 61 Bundesnaturschutzgesetz. Demnach dürfen im Abstand bis 50 m von der Uferlinie des Gewässers keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Ein weiteres Oberflächengewässer befindet sich nur 25 m abseits des Geltungsbereiches, nordwestlich auf Höhe des Wasserwerkes. Dabei handelt es sich um ein als „Tonkute“ bekanntes und dauerhaft wasserführendes Kleingewässer mit etwa 0,2 ha Wasserfläche zuzüglich eines breiten Röhrichtbestandes und natürlicher Gehölzvegetation. Die Tonkute wird als Angelgewässer genutzt.

### 3.6. Klima und Luftqualität

#### Großklimatische Einordnung

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt rund 600 mm/a, wobei kontinentale Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen können. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

#### Lokalklimatische Gegebenheiten

Die dörfliche Ortslage von Tiefensee sowie der Campingplatz können als lokalklimatisch unbelastet sowie gut durchlüftet eingestuft werden. Die ausgedehnten Freiflächen sowie Waldgebiete in ihrem Umfeld stellen zudem wertvolle Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete dar. Der Barnimer Landschaftsrahmenplan enthält eine Rasterdarstellung mit Sommertemperaturen des Erfassungszeitraums 2002 bis 2017 des Potsdamer Institutes für Klimafolgenforschung. Diese zeigt für Ortschaften um Werneuchen eine zumindest leicht erhöhte Temperatur am Rand der Berliner „Hitzeinsel“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann lokalklimatisch dem offenen Landschaftsraum zugeordnet werden. Die bestehende Nutzung als Campingplatz sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude des Geländes haben keinen relevanten Einfluss auf die lokalen Klimaverhältnisse. Diese werden vielmehr von den Freiflächen mit Rasen und Gehölzbeständen auf dem Gelände selbst sowie durch die Ackerflächen und Waldgebiete im Umfeld bestimmt.

### Klimawandel

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur der Luft gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet (DWD & LfU 2019). Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ wird zudem auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Raumordnerisch relevante Folgen des Klimawandels sind:

- häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen,
- steigende Waldbrandgefahr,
- häufigere Starkregenereignisse und Sturmfluten,
- Veränderung der Frequenz und Stärke von Flusshochwässern,
- häufigere Beeinträchtigung und Zerstörung von Infrastruktur,
- Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen,
- zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels,
- zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion sowie
- weitere Gefährdung der Artenvielfalt.

Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 liegt Werneuchen am Rand der Berliner Hitzeinsel (prognostizierte Mitteltemperatur Juni-August >19°C) und inmitten eines Gebietes erhöhter Starkniederschläge. Diese Angaben beziehen sich auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den Zeitraum bis 2040 auf Grundlage des 2,0K-Szenarios 2011-40.

### Bestehende Belastungen der Luftqualität

Belastungen der Luftqualität können grundsätzlich durch vielbefahrene Straßen oder Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfeld verursacht werden. Die B158 führt durch Tiefensee in Richtung Bad Freienwalde, verursacht aber im Abstand von rund 150 m keine Belastungen im Geltungsbereich. Von der bestehenden Campingplatznutzung gehen ebenfalls keine erheblichen lufthygienischen Belastungen aus. Zwar sind insbesondere in den Sommermonaten vermehrt Zufahrten durch Campingplatznutzer und Besucher mit verstärkter Belegung des Parkplatzes nördlich des Schmiedewegs zu verzeichnen. Erhebliche Luftbelastungen sind daraus aber nicht ableitbar.

## **3.7. Orts- und Landschaftsbild**

Die Landschaft bei Tiefensee ist als Teil des Oberbarnimer Waldhügellandes durch bewegtes Relief und hohen Waldanteil geprägt. Im Umfeld des Campingplatzes finden sich diese Eigenschaften durch teils große Höhenunterschiede mit steil abfallendem Gelände zum Gamengrund und mit ausgedehnten Waldflächen v.a. im östlichen und südlichen Anschluss wieder. Die Rinnenseen des tief in die Landschaft eingeschnittenen Gamengrundes mit ihren Röhrichtgürteln und naturnahen Laubwaldbeständen sind ein markantes Landschaftselement der Region und von besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt die Flächen des bestehenden Campingplatzes oberhalb des Hangs zum Gamengrund ein und ist durch die seit Jahrzehnten dauerhafte Freizeit- und Erholungsnutzung geprägt. Während die Freiflächen nördlich des Schmiedewegs vor allem in den Sommermonaten als Standplätze genutzt werden, sind die zentralen sowie südlichen Bereiche des Campingplatzes intensiver bebaut und durch Dauercamper ganzjährig belegt.

Im östlichen Teil des Platzes, also am Rand des Gamengrundes ist das Gebiet durch den Baumbestand aus hochstämmigen Kiefern und Eichen sowie die östlich angrenzenden naturnahen Waldflächen geprägt. Im nach Westen ausgedehnten Dauercampingbereich sind die Stellflächen dicht belegt und ohne nennenswerten Baumbestand auf der Fläche selbst. Landschaftsprägend sind hier aber die das Gelände einfassenden Baumreihen aus Kirschen und anderen Laubbäumen im Norden sowie großkronigen Eichen im Süden. Die Baumreihen im Zusammenhang mit dem Baumbestand im Osten bestimmen ganz wesentlich die Attraktivität des Campingplatzes und grenzen ihn zudem visuell von den umliegenden Ackerflächen ab. Ein in ähnlicher Weise wirksames Landschaftsbildelement sind die überschilderten Laubholzhecken um die Freiflächen nördlich des Schmiedewegs.

Bestehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch großformatige Bebauung oder hohe technische Anlagen sind im Gebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Westlich von Tiefensee befindet sich ein Windpark, dessen Anlagen aber mindestens 1,5 km vom Campingplatz entfernt stehen und von dort kaum wahrnehmbar sind.

### 3.8. Kultur- und Sachgüter

Gemäß Geoportal des BLDAM befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches. Das Dorfgebiet von Tiefensee ist als Bodendenkmal Nr. 40492 „Wüstung deutsches Mittelalter, Einzelfund slawisches Mittelalter“ vermerkt, ebenso wie ein ehemaliges Siedlungsgebiet aus der Bronzezeit am Gamensee unmittelbar südlich des Campingplatzes (Nr. 40493).

### 3.9. Wechselwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung hat. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

#### 4. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGANGSZUSTAND

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bestehenden Nutzungen des Campingplatzes festgeschrieben und teilweise neu geordnet werden. Darüber hinaus werden auch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Mit Blick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist der zuvor beschriebene derzeitige Umweltzustand nicht gleich der Ausgangszustand für die Bewertung von Auswirkungen der Planung. Zu unterscheiden ist hierfür der bereits seit Jahrzehnten bestehende Campingplatzbereich, wie er in alten Luftbildern und Plankarten nachweisbar ist sowie die später errichteten Bauten und befestigten Verkehrsflächen.

Die in den 90er Jahren bereits existierenden Anlagen werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde als Ausgangszustand betrachtet. Als Quelle werden hierfür die historischen Schwarzweiß-Luftbilder von 1992 bis 97 herangezogen. Alle später errichteten bzw. befestigten Anlagen werden dagegen nur als Ausgangszustand betrachtet, sofern für sie eine Bau- bzw. Aufstellgenehmigung vorliegt. Alle darüber hinaus bestehenden Anlagen werden durch diesen Bebauungsplan erstmals zulässig und stellen ggf. nachträglich ausgleichspflichtige Eingriffe dar.

Sofern bestehende Pflanzungen mit den in jüngerer Vergangenheit erfolgten Baumaßnahmen räumlich und zeitlich im Zusammenhang stehen und die Anforderungen an naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erfüllen, können diese als durchgeführte Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Dies ist auf die Strauchhecken entlang der Geltungsbereichsgrenzen nördlich des Schmiedewegs anwendbar, allerdings nur für die zur selben Zeit realisierten Wegebefestigungen. Für die Kompensation der in diesem Bebauungsplan neu vorgesehenen Flächen werden sie nicht angerechnet.

Zur besseren Übersicht werden auf der folgenden Seite die naturschutzrechtlichen Ausgangssituationen in den einzelnen Planungsbereiche des Campingplatzes aufgeschlüsselt. Die prognostizierten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter in Kapitel 6 basieren auf dieser Grundlage.

**Planungsbereich****Naturschutzrechtlicher Ausgangszustand**

SO 1 – Camping- und Wochenendhausplatzgebiet	Seit Vorwendezeit bestehender Dauercampingplatz mit befestigten Stellflächen (3.782 m <sup>2</sup> ), Zufahrtsweg (957 m <sup>2</sup> ) und randlichem Baumbestand. Sanitärgebäude mit Baugenehmigung (151 m <sup>2</sup> ). Erweiterungsbereich mit unversiegelter Grünfläche und Holzlager mit randlichem Baumbestand. Vorversiegelung gesamt: 4.890 m <sup>2</sup>
SO 2 – Ferienhausgebiet	Im westlichen Teil seit Vorwendezeit bestehender Dauercampingplatz mit befestigten Stellflächen (1.010 m <sup>2</sup> ) und Zufahrtsweg (330 m <sup>2</sup> ). Großkroniger Baumbestand. Vorversiegelung gesamt: 1.340 m <sup>2</sup>
SO 3 – Versorgung	Nachweisbare Nutzung aus Vorwendezeit mit Erschließungswegen (392 m <sup>2</sup> ) und Gebäuden (217 m <sup>2</sup> ), Bunkerruine (184 m <sup>2</sup> ). Großkroniger Baumbestand. Baugenehmigung für Wirtschaftsgebäude (78 m <sup>2</sup> ). Vorversiegelung gesamt: 871 m <sup>2</sup>
SO 4 – Versorgung	Nachweisbare Nutzung in den 90er Jahren mit Zufahrt (550 m <sup>2</sup> ), teilbefestigtem Parkplatz (1.250 m <sup>2</sup> ) und Wirtschaftsgebäude (60 m <sup>2</sup> ). Baugenehmigungen für Rezeptions- und Nebengebäude (160 m <sup>2</sup> ). Vorversiegelung gesamt: 1.645 m <sup>2</sup>
SO 5 – Versorgung	Grünfläche mit teilbefestigter Zuwegung, ausgeglichen durch die in diesem Zusammenhang angelegte Heckenpflanzung. Vorversiegelung gesamt: 117 m <sup>2</sup>
SO 6 – Campingplatzgebiet	Grünfläche ohne Vorversiegelung. Heckenpflanzungen entlang der Außengrenzen.
Flächen für Stellplätze	Parkplatz mit wasserdurchlässig befestigten Wegen und Stellflächen, ausgeglichen durch die in diesem Zusammenhang angelegte Heckenpflanzung an der Gebietsgrenze. Vorversiegelung gesamt: 1.540 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgung	Wasserwerk im Bestand mit 44 m <sup>2</sup> Versiegelung.
Öffentliche Verkehrsfläche ohne zusätzliche Befestigungen	Schmiedeweg im Bestand.
Private Verkehrsfläche zur Erschließung von Wasserwerk und Grünflächen	Unbefestigter Weg und Saumbereiche.
Private Grünflächen mit Streuobstwiese und Schaugarten	Landwirtschafts- bzw. Grünflächen mit randlichem Baumbestand, ohne Vorversiegelung.

## 5. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung dient als Referenz zu den Auswirkungen der Planung. So ist der zuvor beschriebenen derzeitige Umweltzustand lediglich eine Momentaufnahme und auch ohne die Bebauungsplanung werden bestimmte Entwicklungen auf der Fläche entweder von Natur aus stattfinden oder aufgrund bestehender Bau- oder Nutzungsrechte möglicherweise vollzogen.

Ohne die vorliegende Bebauungsplanung ist zunächst von einem Weiterbestehen des Campingplatzes in der heutigen Form auszugehen. Veränderungen und Anpassungen der Zuwegungen und Standplatzaufteilung sind auf den Bestandsflächen möglich und auch unabhängig von dieser Planung notwendig, um den Anforderungen u.a. des Brandschutzes gerecht zu werden.

Zwar ist grundsätzlich auch eine planungsrechtlich weiterhin ungeordnete Entwicklung des Campingplatznutzung denkbar. Ausgeschlossen wären aber die vorgesehenen Erweiterungen für zusätzliche Standplätze im Sondergebiet SO 1 sowie die geplanten Neubauten in SO 4 und 5. Somit würden bei Nichtdurchführung der Planung die damit verbundenen zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen ausbleiben und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden werden.

Die randlichen Baumreihen und Heckenpflanzungen würden ohne den Bebauungsplan nicht verbindlich zum Erhalt festgesetzt werden. Allerdings ist auch ohne die Planung nicht mit deren Verlust zu rechnen, da sie in die Campingplatzgestaltung integriert sind und ohnehin erhalten bleiben sollen.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

#### Biotop- und Baumverlust

Mit der vorliegenden Planung werden die bereits langjährig bestehenden Nutzungen auf dem Campingplatz festgeschrieben und geordnet sowie kleinflächige Erweiterungen als zusätzliche Entwicklungsoptionen vorgesehen. Die Erweiterungsflächen befinden sich in SO 1 im westlichen Anschluss an den bestehenden Campingplatz und in SO 5 nördlich des Schmiedewegs auf bisher unbebauten Flächen. Der Biotopwert dieser neu in Anspruch genommenen Bereiche ist gering und bleibt auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen beider Teilgebiete in gleicher Form erhalten.

Die wertvollen Baumreihen und Hecken am Rand des Gebietes werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Die Altbäume innerhalb der südöstlichen Teilgebiete befinden sich zwar innerhalb der Baugrenzen, sind aber in die Wegesituation und zwischen den Standplätzen bzw. Ferienhütten und Versorgungsgebäuden integriert, sodass eine Fällung von einzelnen Bäumen nicht erforderlich wird. Insofern sind aufgrund der vorliegenden Planung keine Gehölzrodungen zu erwarten.

Der Biotop- und Vegetationsverlust beschränkt sich bei Durchführung der Planung somit auf Rasen- und Lagerflächen mit geringer Wertigkeit im Umfang der maximal

zulässigen Neuversiegelung von rund 8.000 m<sup>2</sup>. Die Kompensation dieses Biotopverlustes kann im funktionalen Zusammenhang mit der Bodenversiegelung erfolgen.

### Artenschutzrechtliche Konflikte

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Sie betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Bei Bebauungsplanverfahren ist zu beachten, dass für die Verbote des § 44 nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind.

Innerhalb der Erweiterungsfläche SO 1 wurde je ein Brutstandort von Feldsperling und Rotkehlchen, in der angrenzenden Gehölzreihe je ein Revier von Buchfink und Nachtigall erfasst. In dem mittlerweile rückgebauten Stallgebäude westlich davon brühten 2021 dem Gutachten nach Rauchschnalben. Die Gehölzreihe wird im Anschluss an das erweiterte Camping- und Wochenendhausplatzgebiet (SO 1) erhalten und da die hier nachgewiesenen Vogelarten weitgehend störungstolerant sind, werden durch die Erholungsnutzung in diesem Bereich auch keine bestandsgefährdenden Brutaufgaben zu erwarten sein. Artenschutzrechtliche Konflikte sind aber möglich, wenn die von Feldsperlingen genutzten baulichen Strukturen entfernt werden. Um Verbotstatbestände der Tötung und Verletzung von Tieren oder Eiern in Nestern sowie der Zerstörung ihrer regelmäßig wiedergenutzten Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, muss deren Rückbau außerhalb des Brutzeitraums erfolgen. Zusätzlich muss im Umfeld rechtzeitig Ersatz in Form geeigneter Nisthilfen geschaffen werden.

In SO 5 wurden Brutnachweise von Amsel und Kohlmeise in den östlich angrenzenden Waldbäumen sowie von Bluthänfling und Rotkehlchen in den Heckenstrukturen am westlichen Rand erfasst. Ein Paar der Bachstelze nutzte Strukturen an dem Großzelt. Die Gehölzstrukturen sind voraussichtlich nicht von Rodung betroffen, sodass in diesem Teilgebiet nur bei einem Rückbau des Großzeltes Ersatz für die verlorene Fortpflanzungsstätte der Bachstelze erforderlich wird.

In den übrigen Sondergebieten mit bestehenden und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nur geringfügig ergänzten Nutzungen werden aufgrund dieser Planung keine Baumfällungen oder Abrissarbeiten erwartet. Sofern dies in Zukunft dennoch erfolgen sollte, gelten hierfür dieselben artenschutzrechtlichen Erfordernisse, mit Beachtung der zeitlichen Beschränkungen solcher Arbeiten und dem ggf. notwendigen Ersatz von dauerhaft geschützten Fortpflanzungsstätten.

Auf die im Gebiet erfassten Fledermausvorkommen entstehen bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine Auswirkungen. So liegen die Schwerpunkte der Vorkommen in den angrenzenden Waldbeständen nahe dem Gamensee, während das Campingplatzgelände weniger stark frequentiert wird. Artenschutzrechtliche Konflikte würden bei Fällungen von Altbäumen, insbesondere starkstämmiger Eichen mit Baumhöhlen entstehen, da hier zumindest Sommerquartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen sind. Solche Fällungen werden aber bei Durchführung der Planung nicht erforderlich und sind in den zum Erhalt festgesetzten Flächen auch ausgeschlossen. Als Winterquartier genutzte bauliche Strukturen sind nicht vorhanden. Dies wurde durch den Gutachter auch für die Bunkerruine bestätigt.

Für die holzbewohnenden Käferarten wurde ein Potenzial in den starkstämmigen Eichen benannt, wobei keine Nachweise dieser Arten erbracht wurden. Ein Verlust der möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art werden ausgeschlossen, da aufgrund dieser Planung keine Fällungen von Altbäumen erforderlich werden. Weitere artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere Amphibien und Reptilien wurden auf dem Campingplatzgelände nicht nachgewiesen.

Die möglichen Konflikte beschränken sich somit auf die in den Erweiterungsbereichen randlich betroffenen Brutvögel. Unter Berücksichtigung der hierfür genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen.

## 6.2. Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

### Landschaftsschutzgebiet „Gamensee“

Das Landschaftsschutzgebiet erfasst das namensgebende Gewässer sowie die umgebenden Hanglagen und Waldgebiete. Damit ist der eigentliche Schutzgegenstand von der vorliegenden Bebauungsplanung nicht unmittelbar betroffen. Der anhand der Originalkarte interpretierte Grenzverlauf überschneidet aber den östlichen Teil des Geltungsbereiches, und zwar im Sondergebiet SO 3 sowie äußerst geringfügig in SO 2. Um dem Landschaftsschutz in diesem Teilgebiet gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan die Baufelder in SO 3 unmittelbar um die Bestandsgebäude und unterbindet so eine darüberhinausgehende Bebauung. Die mögliche Überschreitung in diesem Sondergebiet ist durch die bestehenden Wege und den gepflasterten Freisitz der Gaststätte ausgeschöpft. Insofern ermöglicht die Planung keine Inanspruchnahme von Freiflächen im Schutzgebiet und auch Baumfällungen sind angesichts dieser Festschreibung der Ausgangssituation nicht zu erwarten.

Mittelbare Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund einer gesteigerten Besucherfrequenz im Gamengrund theoretisch denkbar. Allerdings ermöglicht der Bebauungsplan mit seiner maßvollen Erweiterung der Campingplatznutzung keine erhebliche zusätzliche Nutzungsintensität des Platzes und dessen Umfeld. Zudem gehört die sinnvolle Erschließung und Nutzung des Schutzgebietes für die Erholung zu den ausdrücklichen Zielen des LSG.

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist zu klären, ob die Darstellungen des Bebauungsplans dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes widersprechen und ob eine Genehmigung bzw. Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht steht, oder ob ein Zustimmungsverfahren beim Ministerium erforderlich wird.

### FFH-Gebiet „Gamengrundseen“

Die Grenze des FFH-Gebietes verläuft randlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans und stellt den Gamensee einschließlich seiner Ufer sowie die ihn umgebenden naturnahen Laubwälder unter europäischen Schutz. Schutzgegenstand sind dabei bestimmte Lebensraumtypen gemeinschaftlicher Bedeutung, in diesem Fall „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“ (LRT 3150) und Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 9170).

Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind in der Erhaltungszielverordnung für das Gebiet nicht benannt.

Der Gamensee befindet sich rund 80 m südöstlich des Geltungsbereiches und dort des Sondergebietes SO 4. Der in Hanglage nahe dem Plangebiet ausgebildeten Waldbestand wurde in der Biotopkartierung der Managementplanung für das FFH-Gebiet als „Laubholzforst mit Nadelholzanteil“ eingestuft. Dabei handelt es sich nicht um den geschützten Lebensraumtyp. Dieser Kartierung folgend befinden sich Eichen-Hainbuchenwälder nur in einem schmalen Streifen am westlichen Ufer des Gamensees, ebenfalls mindestens 80 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Die Sondergebiete mit baulichen Erweiterungen oder Entwicklungsmöglichkeiten sind noch weiter entfernt. Flächen der beiden Lebensraumtypen gemeinschaftlicher Bedeutung werden folglich bei Durchführung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen und können aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet auch nicht auf andere Weise erheblich beeinträchtigt werden.

Ein bestehender Konflikt zwischen dem Schutz des Gamensees sowie seiner naturnahen Ufervegetation und der Erholungsnutzung um den Campingplatz kann im Bereich der Badestelle gesehen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht allerdings keine baulichen Nutzungen in diesem Bereich und begründet auch keine Steigerung der Besucherzahlen in einem Maß, das zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässers führen könnte. Auch Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge aus der Campingplatznutzung sind ausgeschlossen, da dieser über eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung verfügt.

### 6.3. Auswirkungen auf den Boden

Bei Durchführung der Planung werden die bestehenden Nutzungen des Campingplatzes festgeschrieben und zusätzliche bauliche Nutzungen ermöglicht. Wie eingangs erläutert, sind für die Auswirkungen der Planung alle über den naturschutzrechtlichen Ausgangszustand hinausgehenden zulässigen Nutzungen relevant, auch wenn sie bereits realisiert wurden.

In Sondergebiet SO 1 wird ein zusätzlicher und bisher als Grünfläche sowie Lagerplatz genutzter Bereich als Erweiterung westlich des bestehenden Campingplatzes geschaffen. Zulässig wird hier das Aufstellen von Wochenendhäusern und ähnlichen Bauten sowie eine Spielscheune innerhalb der zulässigen GRZ von 0,25. Die Überschreitungsflächen werden in diesem Erweiterungsbereich von der zu verlängernden Zufahrt und sonstigen Wegen zu den neuen Parzellen eingenommen. Die weiteren Flächen dieses Sondergebietes dienen in erster Linie der Festschreibung der bestehenden Nutzung als Campingplatz mit ca. 126 Parzellen, wobei auch hier die Errichtung von Wochenendhäusern gemäß Camping- und Wochenendhausplatzverordnung zulässig wird. Ebenfalls zulässig wird die Errichtung eines Wohnhauses mit Betriebsleiterwohnung, ein Gerätehaus sowie Sport- und Spielanlagen. Neben der zulässigen GRZ ist eine Überschreitung zulässig, welche für den vollversiegelten Zufahrtsweg, für Terrassen mit wasserdurchlässiger Befestigung und sonstige Wege erforderlich ist. Dem steht die als Ausgangszustand anrechenbare Vornutzung und die

bestehende Baugenehmigung des Sanitärgebäudes gegenüber. Daraus resultiert eine zulässige Neuversiegelung von 4.765 m<sup>2</sup>.

Das Sondergebiet SO 2 soll zu einem mit Ferienhäusern bestandenen Teil des Campingplatzes entwickelt werden. Entsprechend ist hier eine etwas höhere GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Überschreitung wird hingegen auf 0,4 begrenzt. Sie wird durch den bestehenden vollversiegelten Zufahrtsweg sowie sonstige Wege und Terrassen als Nebenanlagen der Ferienhäuser eingenommen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Teilgebietes durch die bisherige Campingplatznutzung mit Zufahrtsweg verbleibt eine Neuversiegelung von 261 m<sup>2</sup>.

Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung des bestehenden Gastronomiebetriebes sowie der Sauna und schließt auch die Bunkerruine mit ein, welche evtl. als Kletteranlage nachgenutzt werden soll. Die zulässige Überschreitung wird von dem bestehenden Zufahrtsweg sowie die sonstigen Wege und Pflasterflächen eingenommen. Letztere ist im Bestand bereits wasserdurchlässig befestigt, wie durch die Festsetzung vorgegeben, wird aber nicht als Ausgangszustand einberechnet, da in Planunterlagen aus den 90er Jahren noch nicht ersichtlich. Die Neuversiegelung von 390 m<sup>2</sup> resultiert im Wesentlichen aus dieser Pflasterfläche.

Das Sondergebiet SO 4 stellt den zentralen und ebenfalls ausschließlich der Versorgung dienenden Bereich des Campingplatzes dar. Hier sind das Rezeptionsgebäude und ein Wirtschaftshof vorhanden. Zusätzlich wird die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Versorgungseinrichtungen und eines Gemeinschaftshauses geschaffen. Die Überschreitungsfläche wird durch den vorhandenen Zufahrtsweg sowie weitere teilversiegelte Wege und Flächen eingenommen. Gegenüber der früheren Nutzung des Areals mit Zufahrt und Parkplatz sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Baugenehmigungen wird eine Neuversiegelung von 356 m<sup>2</sup> zulässig.

In Sondergebiet SO 5 sind eine Werkstatthalle, eine Wertstoffsammelstelle sowie eine Kompostieranlage und Lagerflächen vorgesehen. Diese baulichen Nutzungen werden abgesehen von der existierenden Zufahrt auf Freiflächen ohne anrechenbare Vorbelastungen geplant. Daraus resultiert die erhebliche Neuversiegelung von Böden im Umfang von bis zu 1.728 m<sup>2</sup>.

Das Sondergebiet SO 6 wird für die saisonale Nutzung als Camping- bzw. Zeltplatz und als Wohnmobilhafen eingeplant. Bauliche Anlagen beschränken sich hier auf Sanitärgebäude sowie Spiel- und Sportanlagen mit bis zu 400 m<sup>2</sup>. Diese zulässige Bebauung ist auch hier als Neuversiegelung zu bewerten.

Eingriffsneutral sind die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrswege. So wird der in den Geltungsbereich eingeschlossene Abschnitt des Schmiedewegs im Bestand übernommen und der private Erschließungsweg im westlichen Teil des Gebietes bleibt unbefestigt.

Ähnliches gilt für die festgesetzte Stellplatzanlage nördlich des Schmiedewegs. Diese wird im Bestand gesichert und muss aufgrund der textlichen Festsetzung 6.2 mit wasserdurchlässiger Befestigung versehen bleiben. Die Fläche wurde zwar erst in jüngerer Vergangenheit angelegt und kann daher nicht als naturschutzrechtlicher Ausgangszustand der Vorwendezeit angerechnet werden, jedoch wurde im Zuge der Entwicklung des gesamten Areals nördlich des Schmiedewegs umfangreiche Hecken-

pflanzungen entlang der nördlichen und westlichen Grenze durchgeführt, welche mit rund 5 bis 8 m Breite und heimischen Gehölzarten als damalige Kompensationsmaßnahme dem Eingriff zugeordnet werden können. Die gemäß Vermessungsgrundlage 1.490 m<sup>2</sup> umfassenden Heckenpflanzung entspricht nach dem Barnimer Modell mit 15 Euro pro m<sup>2</sup> einem Kostenäquivalent von 22.350 Euro und kann damit der Methodik entsprechend rund 2.000 m<sup>2</sup> Neuversiegelung kompensieren. Der bereits realisierte und nun durch Festsetzung in dieser Form festgeschriebene Parkplatz wird damit als seinerzeit ausgeglichen angesehen. Aus der Festsetzung als Stellplatzfläche mit wasserdurchlässiger Befestigung leitet sich folglich keine Neuversiegelung ab.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen zulässiger baulicher Nutzungen im Geltungsbereich 7.993 m<sup>2</sup> Neuversiegelung verursacht, die gegenüber dem naturschutzrechtlichen Ausgangszustand zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Der Wert geht im Wesentlichen auf neu geplante Anlagen und Erweiterung der Campingplatznutzung zurück. Hervorzuheben ist dabei die Erweiterung der Baufläche im westlichen Anschluss an den Campingplatz für etwa 12 neue Parzellen zur Errichtung von Mobilheimen (SO 1) sowie der neue Versorgungsbereich mit Werkstatthalle und Lagerflächen im Nordosten (SO 5). Für den Ausgleich der Neuversiegelung werden geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die nach dem Barnimer Modell ein Kostenäquivalent von 87.923 Euro aufweisen.

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bebaubarkeit</b>	<b>Versiegelung</b>
SO 1 Camping- und Wochenendhausplatzgebiet mit GRZ 0,25 und Überschreitung bis 0,45	27.513 m <sup>2</sup>	6.878 m <sup>2</sup> Bebauung 5.513 m <sup>2</sup> Überschreitung, davon: 1.232 m <sup>2</sup> vollversiegelte Fahrweg 1.380 m <sup>2</sup> teilversiegelte Terrassen* 1.614 m <sup>2</sup> sonstige Wege** 1.287 m <sup>2</sup> Reserve für weitere Wege und Nebenanlagen zu je 50%	9.655 m <sup>2</sup> - 4.890 m <sup>2</sup> Neu: 4.765 m <sup>3</sup>
SO 2 Ferienhausgebiet mit GRZ 0,25 und Überschreitung bis 0,4	6.793 m <sup>2</sup>	1.698 m <sup>2</sup> Bebauung 1.019 m <sup>2</sup> Überschreitung, davon: 330 m <sup>2</sup> vollversiegelter Fahrweg 360 m <sup>2</sup> Terrassen* 329 m <sup>2</sup> sonstige Wege**	1.601 m <sup>2</sup> - 1.340 m <sup>2</sup> Neu: 261 m <sup>2</sup>
SO 3 Versorgung mit GRZ 0,3 und Überschreitung bis 0,6	2.385 m <sup>2</sup>	716 m <sup>2</sup> Bebauung 716 m <sup>2</sup> Überschreitung, davon: 146 m <sup>2</sup> vollversiegelter Fahrweg 570 m <sup>2</sup> sonstige Wege und Plätze*	1.261 m <sup>2</sup> - 871 m <sup>2</sup> Neu: 390 m <sup>2</sup>
SO 4 Versorgung mit GRZ 0,5 und Überschreitung bis 0,75	4.244 m <sup>2</sup>	2.122 m <sup>2</sup> Bebauung 1.061 m <sup>2</sup> Überschreitung, davon: 550 m <sup>2</sup> vollversiegelter Fahrweg 511 m <sup>2</sup> Wege und Plätze*	1.969 m <sup>2</sup> - 1.645 m <sup>2</sup> Neu: 324 m <sup>2</sup>
SO 5 Versorgung, Camping- und Wochenendhausplatz-	3.617 m <sup>2</sup>	1.085 m <sup>2</sup> Bebauung	1.845 m <sup>2</sup>

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bebaubarkeit</b>	<b>Versiegelung</b>
gebiet mit GRZ 0,3 und Überschreitung bis 0,6		1.085 m <sup>2</sup> Überschreitung für Wege und Lagerflächen*	- 117 m <sup>2</sup> Neu: 1.728 m <sup>2</sup>
SO 6 Campingplatzgebiet	13.137 m <sup>2</sup>	Zulässige Bebauung auf 400 m <sup>2</sup>	Neu: 400 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgung (Wasserwerk)	1.018 m <sup>2</sup>	Keine zusätzliche Bebauung	Neu: 0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (Schmiedeweg)	507 m <sup>2</sup>	Keine zusätzliche Befestigung	Neu: 0 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	934 m <sup>2</sup>	Bleibt unbefestigt	Neu: 0 m <sup>2</sup>
Flächen für Stellplätze	2.303 m <sup>2</sup>	Zulässige wasserdurchlässige Befestigung auf 2.200 m <sup>2</sup> *	1.540 m <sup>2</sup> - 1.540 m <sup>2</sup> Neu: 0 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	7.749 m <sup>2</sup>	Zulässige Bebauung auf 125 m <sup>2</sup>	Neu: 125 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>7.993 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 4: Verursachte Bodenversiegelung

Abgezogene Vorversiegelungen übertragen aus Kap. 4 Naturschutzrechtlicher Ausgangszustand

\* Gemäß textlicher Festsetzung wasserdurchlässig zu befestigende Flächen mit überschlägig 30% Funktionserhalt der betroffenen Böden.

\*\* Gemäß textlicher Festsetzung ohne bauliche Befestigung zu belassende Wege mit vollständigem Funktionserhalt.

#### 6.4. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Durch Überbauung und Bodenversiegelung werden grundsätzlich auch negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung verursacht. So kann Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und fließt oberirdisch ab. Die sandigen Lehmböden im Plangebiet sind nur bedingt für eine Vorortversickerung geeignet. Aufgrund der sichergestellten geringen baulichen Dichte kann aber davon ausgegangen werden, dass anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet versickern kann und hierfür keine technischen Anlagen erforderlich werden.

Stoffeinträge bzw. Verschmutzungen des Grundwassers durch Leckagen und Handhabungsverluste in der Bauphase neu geplanter Gebäude oder durch die Nutzung des Campingplatzes sind in der Regel ausgeschlossen. Die Baugebiete liegen zudem außerhalb der bestehenden Trinkwasserschutzzonen um das Wasserwerk im Westen des Geltungsbereiches. Innerhalb der Trinkwasserzone III im Abstand von 50 bis 100 m Entfernung zum Wasserwerk wird lediglich eine Gartennutzung und Kleintierhaltung mit geringem Tierbesatz sowie für diesen Zweck notwendige bauliche Anlagen im

Umfang von 125 m<sup>2</sup> zugelassen. Dies ist nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde mit den Zielen des Trinkwasserschutzes vereinbar.

Innerhalb der Wasserschutzzone II in weniger als 50 m Entfernung ist eine Grünfläche zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt, die auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet ist und als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme dient. Die Nutzung als Streuobstwiese gewährleistet eine dauerhafte Vegetationsdecke in diesem für den Trinkwasserschutz besonders sensiblen Bereich.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen. Sowohl der Gamensee als auch das westlich nahe gelegene Kleingewässer liegen außerhalb des Plangebietes. Die festgesetzten Baugebiete befinden sich zudem außerhalb der 50 m Uferschutzzone. Beeinträchtigungen der Gewässermorphologie oder -ökologie einschließlich naturnaher Ufervegetation durch bauliche Inanspruchnahmen sind somit ausgeschlossen. Ebenso sind Stoffeinträge durch Schmutzwasser oder oberflächlich abfließendes und durch Dacheindeckungen oder Verkehrsflächen verschmutztes Niederschlagswasser in dieser Entfernung nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen auf den Gamensee sind denkbar aufgrund oder im Fall einer wesentlichen Intensivierung der Freizeit- und Erholungsnutzung mit stärkerer Frequentierung der Badestelle mit Zugang vom Campingplatzgelände. Mit der vorliegenden Planung werden allerdings hauptsächlich die bestehenden Nutzungen festgeschrieben und kleinteilig erweitert. Eine starke Erhöhung zu erwartender Besucherzahlen mit erheblichen Auswirkungen auf das Gewässer lässt sich daraus nicht ableiten.

## 6.5. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Durch Neubebauung und Bodenversiegelung werden oft auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse verursacht. So kann das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte führen. In Gebieten mit offener Bebauung und hohem Grünanteil sind diese Auswirkung grundsätzlich geringer als auf dicht bebauten Flächen.

Durch den Bebauungsplan wird im Wesentlichen die bereits jahrzehntelang bestehende Campingplatznutzung geordnet sowie durch neue Entwicklungsbereiche erweitert. Die aufgrund der Festsetzungen maximal mögliche Neuversiegelung beträgt rund 0,8 ha und verteilt sich auf Freiflächen am Rand des Campingplatzes. Dabei handelt es sich um zusätzliche Camping- und Wochenendhausnutzungen sowie Versorgungsgebäude bzw. Lagerflächen mit geringer baulicher Dichte. In Anspruch genommen werden hierfür bisher unbebaute aber für den klimatischen Ausgleich unbedeutende Grünflächen. Innerhalb des Campingplatzes sowie im nahegelegenen Siedlungsgebiet von Tiefensee sind bei Durchführung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse erwartet.

Auswirkungen auf das globale Klima beziehen sich vorrangig auf in Verbindung mit der Planung verursachte Emissionen von Treibhausgasen, insbesondere von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Als Hauptemittenten von CO<sub>2</sub> sind Energiegewinnung, Industrie und

Verkehr zu nennen. Durch die Neuordnung und kleinteilige Weiterentwicklung der Campingplatznutzungen wird keine Zunahme der Nutzerzahlen bzw. des Besucherverkehrs in größerem Umfang ermöglicht. Durch die Planung verursachte zusätzliche Emissionen von Treibhausgasen sind nicht zu erwarten. Als sogenannte CO<sub>2</sub>-Senken besonders bedeutsame Wälder oder Moore sind von der Planung nicht betroffen.

Schadstoffemissionen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Luftqualität sind in sehr geringem Maße durch den Besucherverkehr in den Sommermonaten zu erwarten, werden aber durch die vorliegende Planung nicht in erheblichem Maße zusätzlich verursacht.

## 6.6. Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden.

Der Bebauungsplan schreibt im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen auf dem Campingplatzgelände fest und ergänzt diese um kleinflächige Erweiterungen für zusätzliche Mobilheime bzw. Wochenendhäuser sowie notwendige Versorgungseinrichtungen. Für diese baulichen Erweiterungen werden Rasen- und Lagerflächen im Anschluss an die bestehenden Nutzungen innerhalb des Campingplatzgeländes genutzt. Alle landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen, insbesondere die Baumreihen und Hecken an den Rändern des Platzes werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert und auch die Baumbestände innerhalb der Baugrenzen bleiben voraussichtlich erhalten, da die Wegeführung und Gebäude- bzw. Stellplatzanordnung an dem Altbaumbestand orientiert ist.

Wertvolle Landschaftselemente gehen bei Durchführung der Planung folglich nicht verloren. Die neu entstehenden Nutzungen werden über das Campingplatzgelände hinaus kaum sichtbar werden. Sie werden auch innerhalb des Geländes keine visuellen Beeinträchtigungen darstellen, da es sich hauptsächlich um kleinteilige Wohnmobile, Tinyhouses bzw. Wochenendhäuser handelt. Die im Nordosten (SO 5) geplante Werkstatthalle sowie dort ebenfalls vorgesehenen Lagerflächen werden der Campingplatznutzung angepasst sein. Dieser Bereich ist außerdem von der Camping- bzw. Wochenend- und Ferienhausnutzung deutlich abgesetzt und durch Eingrünungen am Schmiedeweg sichtbar verstell.

Von den landschaftlich sensiblen Bereichen in den angrenzenden Schutzgebieten, also dem waldgeprägten Hangbereich östlich des Geltungsbereiches und dem Gamensee mit seinen naturnahen Uferzonen bestehen keine Sichtbeziehungen zum Campingplatz. Fernwirkungen durch die baulichen Anlagen der Sondergebiete auf die besondere Erlebniswirksamkeit des Gamengrundes sind somit ausgeschlossen.

Durch die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb der Sondergebiete sowie die Anlage einer Streuobstwiese auf den Grünflächen im westlichen Teil, besteht die Möglichkeit der Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungswirksamkeit innerhalb des Campingplatzareals.

## 6.7. Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung relevant.

Mit der Festschreibung der bestehenden Campingplatznutzung und der kleinteiligen Erweiterung wird kein erheblicher zusätzlicher Besucherverkehr verursacht, welcher zu Lärmbelastungen auf dem Standort selbst oder in Wohngebieten entlang der Zufahrt führen könnte. Es werden insbesondere keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten erwartet. Auch andere, die menschliche Gesundheit gefährdende Belastungen sind mit den geplanten Nutzungen ausgeschlossen.

Die Neuordnung und maßvolle Erweiterung des Campingplatzes auf Grundlage dieser Bebauungsplanung kann zu einer Aufwertung der Freizeit- und Erholungsnutzung an diesem Standort führen. So werden einerseits zusätzliche und an die derzeitige sowie künftige Nachfrage angepasste Freizeitangebote, wie zusätzliche Flächen für Mobilheime und Ferienhäuser sowie das Gemeinschaftshaus und der Schaugarten, neugeschaffen und andererseits die erforderlichen Versorgungseinrichtungen an dafür geeigneter Stelle ermöglicht.

## 6.8. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die bekannten Bodendenkmale in Tiefensee und nahe dem Gamensee liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden von der Planung nicht in Anspruch genommen. Weitere bedeutsame Kultur- oder Sachgüter sind im Gebiet oder dessen Umfeld nicht vorhanden.

## 6.9. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Soweit angemessen, sollen außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse benannt sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle getroffen werden.

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis, das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb ergibt, zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem gefährliche Stoffe beteiligt sind. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen, insbesondere toxischer Substanzen, ex-

plosiver bzw. entzündlicher oder gewässergefährdender Stoffe. Betriebe mit solchen Gefahrenstoffen sind in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden darüber hinaus keine besonders sensiblen Nutzungen oder besonders große Menschenansammlungen ermöglicht.

## 6.10. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Bei der Umweltprüfung sind auch Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können alle Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen erhöhen, welche bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete unerkannt bliebe. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Planungen, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan kumulierende Auswirkungen haben könnten.

# 7. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH

## 7.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf konkrete Beschränkungen der baulichen Nutzung sowie den Erhalt von bedeutsamen Gehölzstrukturen.

### Begrenzung der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan differenziert die Campingplatznutzungen in Teilgebiete und setzt jeweils an die Bestandssituation sowie die geplanten Erweiterungen angepasste Grundflächenzahlen fest. In dem überwiegend als Freifläche vorgesehenen Sondergebiet SO 6 sowie in der als Schaugarten vorgesehenen privaten Grünfläche werden nur für die hier unbedingt notwendigen baulichen Anlagen absolute Grundflächenbestimmt. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (SO 4) werden die Baufelder kleinflächig um die Bestandsgebäude gezogen, um in diesem sensiblen Bereich bauliche Erweiterungen direkt auszuschließen. Auf diese Weise wird die Bebaubarkeit des Gebietes auf die tatsächlichen Bedarfe begrenzt und unnötige Flächeninanspruchnahmen sowie Bodenversiegelungen vermieden.

### Beschränkungen der Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Durch die textlichen Festsetzungen wird jedwede bauliche Befestigung von Wegen und Stellplätzen in den für Camping oder Wochenend- sowie Ferienhäuser genutzten Bereichen (SO 1, 2 und 6) unterbunden. Davon ausgenommen ist der für Rettungsfahrzeuge erforderliche Zufahrtsweg. Für die Wege und Stellplätze in den Sondergebieten mit Versorgungseinrichtungen (SO 3, 4 und 5), für die möglichen Terrassen um Wochenend- oder Ferienhäuser in den vorgenannten Sondergebieten sowie für die gesondert festgesetzten Stellplatzanlage am Schmiedeweg wird zumindest eine waserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben. Durch diese Festsetzungen werden unnötige Flächenversiegelungen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden. Darüber hinaus wird mit diesen Beschränkungen auch ein weiterhin naturnaher Charakter des Campingplatzes bewahrt.

### Beschränkung der Bauhöhe und Ausführung von Obergeschossen

In dem für Camping und Wochenendhäuser vorgesehenen Sondergebiet (SO 1), in den Gebieten nördlich des Schmiedewegs (SO 5 und 6) sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (SO 3) wird eine eingeschossige Bauweise festgeschrieben, um Gebäudehöhen auszuschließen, welche über die beabsichtigte Nutzung hinausgehen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen könnten. In Sondergebiet SO 2 wird zur Ermöglichung von Ferienhäusern bestimmter Ausführung (z.B. sog. Finnhütten) auch eine zweigeschossige Bauweise zugelassen, aber durch bauordnungsrechtliche Festsetzung auf Schrägdächer ohne Drempe und auf eine Bauhöhe von 6 m beschränkt. Erhebliche Landschaftsbild-Beeinträchtigungen werden somit trotz gewährleisteter Flexibilität bei der Ausgestaltung des Ferienhausgebietes wirksam vermieden.

### Erhalt von Baumreihen und Hecken

Die als Lebensraum für Tiere und als prägende Landschaftsbildelemente wirksamen Baumreihen und Hecken am Rand des Campingplatzes werden, soweit innerhalb des Geltungsbereiches liegend, durch Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft gesichert. Damit werden ansonsten mögliche Gehölzrodungen bzw. Flächeninanspruchnahmen in diesen Bereichen ausgeschlossen und Eingriffe durch Biotopverlust und Landschaftsbildbeeinträchtigungen vermieden.

## **7.2. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen**

Bei Durchführung der Planung kann es zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit insbesondere von Brutvögeln durch Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten kommen. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### Beschränkung von Baufeldfreimachung und Bauarbeiten

Zur Vermeidung der Tötungen oder Verletzungen von Jungvögeln und Eiern sowie der Zerstörung von Niststätten müssen die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1.

Oktober bis zum 28. Februar stattfinden. Sollten Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitfensters in Erwägung gezogen werden, so sollen diese erst nach einer Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen erfolgen.

Zum Schutz angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollen die Bauarbeiten auf die Baufelder begrenzt werden. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagerungen sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen. Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von 01.02. bis 30.09. stattfinden, sollen diese nicht nach Einbruch der Dämmerung fortgesetzt werden. Damit werden lärm- und lichtbedingte Störungen von Fledermäusen vermieden.

#### Anbringen von Nisthilfen

Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten von Vögeln sind geeignete Nisthilfen im Verhältnis 1:2 vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens aber vor Beginn der darauffolgenden Brutsaison an zum Erhalt vorgesehenen Bäumen bzw. Gebäuden des Plangebietes anzubringen. Deren Art und Anzahl bestimmt sich nach den konkret betroffenen Niststätten.

#### Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen des Campingplatzgeländes insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

### **7.3. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst in demselben Naturraum umgesetzt werden.

Für die quantitative Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden die Arbeitsschritte des „Barnimer Modells“ angewandt. Dies stellt eine Ergänzung zu den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg dar und folgt einem Kostenäquivalenz-Ansatz für die monetäre Bestimmung des Kompensationsbedarfs. Dabei werden die Kosten der Maßnahmen ermittelt, die theoretisch zur Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen erforderlich wären. Dieser monetäre Bedarf gilt dann als Maßstab für tatsächliche Ausgleichsmaßnahmen oder für Ersatzzahlungen an einen Naturschutzfond.

Wie in Kapitel 6 ermittelt, wird bei Durchführung der Planung nach derzeitigem Stand eine Bodenversiegelung im Umfang von bis zu rund 8.000 m<sup>2</sup> verursacht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten der Campingplatznutzung in den Sondergebieten SO 1 und 5. Aber auch in den Teilgebieten mit bestehenden Nutzungen sind mögliche Neuversiegelungen zu berücksichtigen, welche sich aus der Differenz von zugelassener baulicher Nutzung und der naturschutzfachlich anrechenbaren Bestandssituation ergeben. Dazu gehören bestehende,

aber noch nicht bereits in den 90er Jahren nachweisbare Gebäude oder Befestigungen sowie neu geschaffene Möglichkeiten für kleinteilige Nebenanlagen wie Terrassen um Wochenend- und Ferienhäuser.

Die zu erwartenden Eingriffe beschränken sich auf diese Neuversiegelungen und die damit unmittelbar verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und des Biotopverlustes auf den von Überbauung in Anspruch genommenen Rasen- und Lagerflächen mit geringer Wertigkeit. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen auf Umweltschutzgüter, wie Verlust von Gehölzstrukturen oder anderen wertvollen Biotopen sowie Beeinträchtigungen der klimatischen Bedingungen oder des Landschaftsbildes werden nicht erwartet. Die Kompensationsbilanz betrachtet daher nur das Kostenäquivalent für den Ausgleich der Bodenversiegelung im Umfang von insgesamt 87.923 Euro.

#### Anlage einer Streuobstwiese

Die Grünfläche im Nahbereich des Wasserwerkes ist auf rund 2.400 m<sup>2</sup> für die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Gemäß der textlichen Festsetzung 6.6 sind hier hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Das Grünland ist 2 bis 3-mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni stattfinden darf. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Wiese ist unzulässig.

Mit dieser Maßnahme werden einerseits die Anforderungen des Trinkwasserschutzes in der Zone II des Wasserschutzgebietes erfüllt. Andererseits kann damit der Biotopwert der in der Vergangenheit als Holzlager genutzten Fläche erheblich gesteigert werden. Mit der in Zukunft dauerhaften Vegetationsbedeckung durch extensiv gepflegtes Grünland sowie die zusätzliche Verbesserung der Bodenfunktionen durch die Pflanzung von Obstbäumen kann mit der Maßnahme auch eine Ausgleichswirkung für das Schutzgut Boden erreicht werden.

Für den ökologischen Wert von Streuobstwiesen ist eine allzu dichte Pflanzung von Bäumen nachteilig. Der Pflanzabstand wurde daher mit etwa 10 bis 12 m festgesetzt, wobei beabsichtigt keine Ausbildung von Reihen oder einem festen Raster erzwungen wird. Mit solchen Abständen können auf der Fläche ca. 16 bis 24 Bäume untergebracht werden. In der Kalkulation wird überschlägig von 20 Bäumen ausgegangen.

Für die Ermittlung des Kostenäquivalents der Maßnahme werden die Obstbäume gemäß Zeile 2.1.9 der Kostentabelle des Barnimer Modells (Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm mit 10-14 cm Stammumfang inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit je 453 Euro angerechnet. Für die auf 2.384 m<sup>2</sup> herzustellende Wiese auf der gegenwärtig als Ruderalflur ausgebildeten Fläche wird gemäß Zeile 2.3.1 (Anlage von naturnahen Wiesen) 1 Euro / m<sup>2</sup> angenommen. Daraus ergibt sich ein Kostenäquivalent für die Herstellung der Streuobstwiese von 11.444 Euro.

#### Heckenpflanzung in den Sondergebieten SO 5 und 6

Als Ergänzung der nördlich des Schmiedewegs bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Hecken wird die Anlage einer gleichartigen Pflanzung innerhalb des Sondergebietes SO 5 an der nördlichen Gebietsgrenze sowie in SO 6 entlang des Schmie-

dewegs festgesetzt. Damit wird ein Lückenschluss mit Biotopverbundfunktion zu dem östlich anschließenden Wald sowie eine zusätzliche Begrünung im Eingangsbereich des Campingplatzes hergestellt. Auf den in 5 m Tiefe festgesetzten Flächen wird eine 3-reihige Strauchpflanzung mit Pflanzabstand von 1 x 1 m angelegt und durch Baumpflanzungen in der Mittelreihe zusätzlich aufgewertet. Verwendung finden ausschließlich standortgerechte und gebietsheimische Arten oder hochstämmige Obstbäume. Eingeplant ist auch die notwendige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie eine Einzäunung zum Schutz der Pflanzung.

Mit der Heckenpflanzung in SO 5 wird auch eine Eingrünung bzw. Sichtverschattung des Sondergebietes sowie eine landschaftsbildwirksame Begrenzung des Campingplatzgeländes zum angrenzenden Offenland erreicht. Zudem wird im Zusammenhang mit den bestehenden Gehölzstrukturen wertvoller Lebensraum u.a. für Brutvögel geschaffen. Als Gehölzpflanzung mit ausreichender Breite ist sie auch zur Verbesserung der Bodenfunktionen wirksam und anrechenbar.

Die Maßnahme wird nach Zeile 2.2.3 der Kostentabelle des Barnimer Modells (Pflanzung einer Hecke mit Sträuchern, 4TR, h = 70-100 cm im Pflanzabstand von 1x1 m, inkl. Zäunung) mit 15 Euro pro m<sup>2</sup> kalkuliert. Die beiden 250 und 470 m<sup>2</sup> großen Pflanzflächen ergeben zusammen ein Kostenäquivalent von 10.800 Euro. Hinzu kommen die als Überhälter vorgesehenen (etwa 12) Baumpflanzungen im Abstand von maximal 10 m mit 287 Euro pro Stück gemäß Zeile 2.1.3 der Kostentabelle. Insgesamt erreicht diese Maßnahme somit ein Kostenäquivalent von 14.244 Euro.

#### Einzelbaumpflanzungen in den Camping- und Wochenendhaus-Gebieten

Vor allem in den Bereichen mit Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Camping- bzw. Wochenendhausnutzungen, aber auch in dem bestehenden Campingareal und der großen Freifläche nördlich des Schmiedewegs besteht die Möglichkeit für die Neupflanzung von Einzelbäumen. Damit kann nicht nur der naturnahe Charakter des Campingplatzgeländes sowie die Aufenthaltsqualität insbesondere in den Sommermonaten verbessert, sondern auch eine ökologische Aufwertung des Gebietes erreicht werden.

Durch textliche Festsetzung ist die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von mindestens 24 großkronigen Laubbäumen der Qualität 10 bis 12 cm Stammumfang vorgeschrieben, welche flexibel in den Sondergebieten verteilt werden können. Kalkuliert wurden 2 Bäume pro Stichweg in den noch nicht mit Bäumen bestandenen Bereichen von SO 1 sowie weitere 10 Bäume in SO 5 und 6.

Das Kostenäquivalent für Einzelbaumpflanzung ergibt sich aus Zeile 2.1.3 der Kostentabelle des Barnimer Modells (Pflanzung von Hochstämmen mit 10 bis 12 cm Stammumfang, inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit 287 Euro pro Baum. Die festgesetzten 24 Baumpflanzungen ergeben damit 6.888 Euro.

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach Anrechnung der internen Pflanzungen verbleibt ein Kompensationsbedarf im Umfang von 55.347 Euro, der nur außerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden kann. Ideen seitens des Vorhabenträgers bestehen in Form der Aufwertung von unmittelbar an den Campingplatz angrenzenden Ackerflächen sowie ergänzende

straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang des Schmiedewegs. Bis zur Entwurfsfassung werden die externen Maßnahmen konkret bestimmt und in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen.

## **8. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Planungsalternativen zu betrachten, welche unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans möglich erscheinen. Dabei geht es vorrangig um eine anderweitige Ausgestaltung der Planung, während die Nichtdurchführung oder wesentliche Reduzierung grundsätzlich keine den Zielen entsprechende Variante darstellt.

Im Vorfeld der Planerstellung wurde auf Grundlage der Entwicklungsvorstellungen des Campingplatzbetreibers ein Konzept erstellt, das ausgehend von der Bestandssituation eine Neuordnung der Nutzungen skizziert. Im Zuge dieser Konzeption wurden Ideen für den östlichen zum Gamensee führenden Teil des ursprünglichen Plangebietes verworfen. Der Geltungsbereich dieser Vorentwurfsfassung wurde daher verkleinert und liegt nun vollständig außerhalb des FFH-Gebietes „Gamengrund“. Im Rahmen dieser Vorarbeiten erfolgten außerdem Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt des Landkreises, der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde.

In der Folge sind die Inhalte des Bebauungsplans bereits in hohem Maß auf die Anforderungen insbesondere des Naturschutzes und des Trinkwasserschutzes angepasst. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind in Teilgebiete differenziert und auf das erforderliche Maß begrenzt. Die aufgenommenen Erweiterungen beschränken sich auf die Kernpunkte der ursprünglichen Zielvorstellungen des Campingplatzbetreibers und befinden sich auf Flächen ohne wertvolle Biotopstrukturen im Anschluss an die bestehende Nutzung. Die landschaftsprägenden Gehölzbestände werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Auf eine Erweiterung der Nutzung in die sensiblen Hangbereiche bzw. die Gewässernähe im Osten wird verzichtet. Die Flächen im Nahbereich des Wasserwerkes im Westen werden als Grünflächen gesichert und mit an den Trinkwasserschutz angepassten Nutzungen versehen.

Zu diesen Planinhalten sind keine wesentlich abweichenden und aus Umweltsicht günstigere Planungsmöglichkeiten erkennbar.

## **9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **9.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Bewertung der Umweltmerkmale des Gebietes und möglicher Auswirkungen der Planung stand neben Grundlagenmaterial und Ergebnissen der Vorortbegehungen auch ein Vorbericht der faunistischen Bestandserfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien zur Verfügung. Dessen Ergebnisse mussten in diesem Vorentwurf vorläufig interpretiert werden, da ein abschließender Artenschutzfachbeitrag erst für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorliegen wird. Die

möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte konnten auf dieser Grundlage aber bereits gut eingeschätzt werden. Andere Schwierigkeiten oder Defizite für die Umweltprüfung ergaben sich bei der Erstellung des Vorentwurfs nicht.

## 9.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch solche, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Werneuchen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen erforderlich, die zur Vermeidung oder Minderung erheblicher Umweltauswirkungen wichtig sind. Dazu zählen neben den späteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch der Erhalt von Gehölzstrukturen.

## 9.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes erfolgt in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

## 9.4. Quellen

### Konzepte und Gutachten für das Plangebiet

Ergebnisse der faunistischen Bestandserhebungen für den B-Plan Tiefensee Campingplatz. Stand Januar 2021. Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, Heiko Menz.

Nutzungskonzept für den Bebauungsplan Campingplatz Tiefensee, Stand Juli 2023. W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH.

### Planungen und Handlungsempfehlungen

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Stand 2000.

Landschaftsrahmenplan Barnim. Landkreis Barnim, Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Untere Naturschutzbehörde. Entwurf 2018.

Gemeindeübergreifender Landschaftsplan Bd. 1. Amt Werneuchen, 1997.

Managementplan für das Gebiet „Gamengrundseen“. Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) & Stiftung Naturschutzfonds Brandenburg (MUGV) 2013.

Das Barnimer Modell und Überarbeitung der Kostentabellen. Stand 10.01.2020. Landkreis Barnim (Auftraggeber) & trias Planungsgruppe (Auftragnehmer).

HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009.

Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Forschungsbericht 206 13 100, UBA-FB 001246. Umweltbundesamt, 2009.

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH,2. Umweltbundesamt, 2018.

### Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

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

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

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

15. Erhaltungszielverordnung - Fünfzehnte Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (15. ErhZV) vom 18. Dezember 2017 (GVBl. II/17, [Nr. 72])

Beschluss des Rates des Bezirkes Nr. 7 – 1/65 Anlage 7) zum Beschlussprotokoll vom 12.1.1965 zur Erklärung von Landschaftsteilen des Bezirkes Frankfurt (Oder) zu Landschaftsschutzgebieten. Abschrift. Rat des Bezirkes Frankfurt (Oder) Land Brandenburg Stellv. Inneres. Frankfurt (Oder) den 21.01.1965.

Beschluss Nr. 53/81 des Kreistages Bad Freienwalde vom 13. Mai 1981. Trinkwasserschutzgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen (VEB WAB) im Kreis Bad Freienwalde. Unterlage der Kreisverwaltung Sachgebiet Wasserwirtschaft O-1310 Bad Freienwalde mit Vermerk: „Stand: Mai 1992“, 4 Seiten.