

GEMEINDE GRÄBENDORF
Landkreis Dahme/Spreewald

Begründung zum Bebauungsplanes
"Campingplatz am Hölzernen See"

(Satzungsausfertigung September 2000)

Geltungsbereich:

Gemarkung Gräbendorf
Flur 11
Flurstücke 8/3, 21/1, 78 (jeweils anteilig)

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Inhalt

	Seite
1 Anlaß und Verfahren	3
2 Angaben zum Bestand	5
3 Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanungen	9
4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5 Planinhalt	10
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2 Bauweise/Baugrenzen	13
5.3 Erschließung	13
5.4 Immissionsschutz	17
5.5 Festsetzungen, die dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt dienen	22
6 Auswirkungen der Planung	24
6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	24
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt	24
7 Flächen- und grobe Kostenschätzung	25
8 Maßnahmen zur Planverwirklichung	25
Textkarte 1: Bisherige Flächennutzung	7
Textkarte 2: Emissionsquellen	19

1 Anlaß und bisheriges Verfahren

In der Gemarkung Gräbendorf befinden sich derzeit drei Campingplätze am Nordufer der Dahme-Seen - Kette (Hölzerner See, Schmöldesee, Huschtesee).

Die Flächen befinden sich im Freiraum und liegen innerhalb eines Waldgebietes. Derzeit besteht für keinen der bestehenden Campingplätze Planungsrecht.

Durch die zuständige untere Forstbehörde und die Naturschutzbehörden bestehen gegen den weiteren Betrieb der Plätze am Schmöldesee und am Huschtesee erhebliche Bedenken.

Die Entwicklung des Fremdenverkehrs ist für die Gemeinde eine vorrangige Zielstellung. Das Angebot für Camper soll deshalb weiter gesichert werden, wobei den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besser Rechnung getragen werden soll. Dies soll v.a. dadurch erreicht werden, daß in den landschaftlich besonders sensiblen Bereichen ein Rückbau der Campingplätze zugunsten des verkehrlich am günstigsten gelegenen Platzes erfolgt.

Im Landschaftsrahmenplan Zossen/Königs Wusterhausen ist der Campingplatz am Hölzernen See als zu erhaltender Platz dokumentiert. Dies resultiert aus seiner verkehrsgünstigen Lage, die eine verhältnismäßig geringe Beeinträchtigung der Landschaft bedingt.

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde dem Rechnung getragen und nur noch die Fläche des Campingplatzes am Hölzernen See als Campingplatzgebiet festgesetzt.

Der Abschluß des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist derzeit wegen verschiedener Faktoren nicht absehbar.

Es wurde deshalb der Aufstellungsbeschluß (Beschluß Nr. 13/98 vom 08.07.1998) für einen vorzeitigen Bebauungsplan "Campingplatz am Hölzernen See" gefaßt.

Begründung für Notwendigkeit Vorzeitiger Bebauungsplan:

Betreiber der Campingplätze "Hölzerner See D61" und "Schmöldesee D64" ist die Campinggesellschaft DUBROW mbH. Durch langfristige Pachtverträge ist der Betrieb des Platzes am Hölzernen See gesichert.

Der dauerhafte ordnungsgemäße Betrieb kann jedoch nur erfolgen, wenn die Forderungen der BbgCWPV erfüllt sind.

Wegen der unsicheren Rechtslage für die Campingplätze, insbesondere wegen des fehlenden rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, konnten notwendige Investitionen zum Ausbau des Platzes, u.a. der Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung, gemäß der in der BbgCWPV geforderten Standards bisher nicht vorgenommen werden.

Wegen der im Jahr 1999 auslaufenden Übergangsregelungen ist aber dringender Handlungsbedarf zur weiteren Erschließung des Campingplatzes entstanden.

Ebenfalls Ende 1999 läuft der Pachtvertrag für den Platz am Schmöldesee (D64) aus und bis 2002 ist der vollständige Rückbau aller Anlagen dieses Platzes vorgesehen.

Zielstellung seitens der Gemeinde ist es, in Übereinstimmung mit dem Campingplatzbetreiber zu sichern, daß für die Camper des Platzes am Schmöldesee Ersatzkapazitäten auf dem Platz am Hölzernen See angeboten werden können.

Da auch der Campingplatz "Huschtesee" mittelfristig geschlossen werden muß, wird angestrebt die Möglichkeit der Bereitstellung von Ersatzkapazitäten am Hölzernen See zu sichern.

Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden, daß die Zugänglichkeit des Uferstreifens im Bereich des Campingplatzes wieder hergestellt wird, um die Attraktivität für die Erholungsnutzung des Gebietes zu verbessern.

Diese Zielstellungen können nicht ohne Flächenerweiterungen erreicht werden. Das Plangebiet wurde deshalb so festgesetzt, daß sowohl die Umverlegung der derzeit am Hölzernen See im Uferbereich bestehenden Standplätze, als auch die Bereitstellung von Ersatzkapazitäten für die Campingplätze "Schmöldesee" und "Huschtesee" planerisch gesichert werden können.

Wegen der Dringlichkeit der notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung des Campingplatzes macht sich die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die dauerhafte Einrichtung von
650 Dauerstandplätzen
150 Tagesstandplätzen

sowie der zur Realisierung der nach BbgCWPV geforderten Ausstattung notwendigen Anlagen und Einrichtungen geschaffen.

Der Ausbau soll dabei etappenweise, Zug um Zug vorgenommen werden. Ziel der Gemeinde ist es, zu gewährleisten, daß mit der Erweiterung des D61 für die Camper des D64 und des D66 bei deren Schließung die Möglichkeit besteht, im Gebiet der Gemeinde eine alternative Möglichkeit für die Erholung besteht.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluß	08.07.1998
Beschluß zur Änderung Geltungsbereich	12.11.1998
Planungsanzeige	03.07.1998
Einwohnerversammlung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	10.11.1998
Beschluß zur Offenlage	12.11.1998
öffentliche Auslegung	07.12.1998 bis 08.01.1999
Abwägung zu den Ergebnissen der Offenlage und der TÖB-Beteiligung, mit Beschluß Planänderung und zur erneuten Offenlage	21.01.1999
erneute Offenlage	10.05.1999 bis 11.06.1999
Abwägung zu den Ergebnissen der erneuten Offenlage und der Beteiligung der TÖB	31.08.1999
Satzungsbeschluß	17.11.1999/ 21.09.2000

Nach der erfolgten ersten Offenlage des Bebauungsplanes machten sich Planänderungen erforderlich. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Dahme-Heideseen" das während der Aufstellung des B-Planes rechtskräftig wurde, erfolgte am 07.07.1998 die Antragstellung zur Befreiung aus dem LSG an das MUNR. Eine vorläufige Stellungnahme (Prüfungsstufe I) ist dazu am 27.11.1998 im Bauamt Friedersdorf eingegangen. Danach bestehen zu dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, wenn eine Reihe von Hinweisen Berücksichtigung finden. Diese Hinweise müssen zwingend in der Planung berücksichtigt werden, da ansonsten eine Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG nicht gegeben ist.

Es wurde deshalb im Rahmen der Abwägung durch die Gemeindevertretung geprüft, inwieweit sich daraus das Erfordernis zu Planänderungen ergibt.

Der wesentlichste, im Entwurf des Bebauungsplanes vom November 1998 nicht berücksichtigte Auflage besteht in der Ausweisung einer Teilfläche des Plangebietes für die Errichtung von Ferienbungalows. Dies läßt sich nach Auffassung der zuständigen obersten Naturschutzbehörde mit dem Schutzzweck des LSG nicht vereinbaren. Deshalb wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" zu streichen und die dafür vorgesehene Fläche ebenfalls als Campingplatzgebiet auszuweisen. Die Zahl der insgesamt zulässigen Standplätze im Plangebiet wird dementsprechend um 50 Plätze erhöht.

Da das SO_{FH} auch für einige für den Betrieb des Campingplatzes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Unterkünfte für Personen, die auf dem Campingplatz tätig sind und Räume für freiberuflich Tätige oder Gewerbetreibende, die dem Erholungszweck des Campingplatzgebietes dienende Dienstleistungen erbringen) vorgesehen war, werden diese jetzt als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im SO_{Camp} ausgewiesen.

Zur Absicherung entsprechender Flächen für diese, je nach dem sich entwickelnden Bedarf unterschiedlichen Nutzungen, wird ein zusätzliches Baufeld mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 400 m² festgesetzt. Die räumliche Anordnung dieses Baufeldes am Rand des Campingplatzes soll sichern, daß für die Camper durch diese besonderen Nutzungen keine Beeinträchtigungen entstehen.

Der Forderung nach verbindlicher Regelung des Rückbaus der Campingplätze D64 und D66 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Gemeinde insoweit Rechnung getragen, daß die Schließung des D64 mit dem Campingplatzbetreiber im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt wird.

Da der D66 einen anderen Betreiber hat konnte dies für diesem Platz durch die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag nicht geregelt werden.

Es wurde jedoch ein gesonderter Beschluß gefaßt (Beschluß vom 31.08.1999), in dem die Gemeindevertretung festsetzt, daß bei möglichen Veränderungen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Gemeinde die Ausweisung für die derzeit noch als Campingplatz genutzten Flächen des D64 und D66 eine Ausweisung als "Flächen für Wald" erfolgt und damit der Lage dieser Flächen im "Freiraum mit besonderen Ressourcenschutz" und im LSG "Dahme-Heideseen" Rechnung getragen wird.

Den Maßgaben in der vorläufigen Stellungnahme zum Antrag auf Befreiung aus dem LSG wurde damit Rechnung getragen.

Gemäß dem Bescheid des MLUR vom 02.03.2000 stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietesverordnung des LSG "Dahme-Heideseen". Ein Ausgliederungsverfahren wird deshalb nicht eingeleitet.

Wegen vorgebrachter Einwände des Wasser- und Schifffahrtsamtes des Bundes hinsichtlich der Einbeziehung von Gewässerflächen des zur Bundeswasserstraße gehörenden Hölzernen Sees, wird im überarbeiteten Planentwurf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Uferbereich geringfügig verändert. In den Abschnitten, in denen die Gemarkungsgrenze innerhalb des Gewässers verläuft, wird die Grenze des Bebauungsplanes korrigiert und die Uferlinie als Plangrenze bestimmt. Da für die Gewässerflächen im B-Plan keine Festsetzungen getroffen wurden, hat diese Korrektur keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

Geändert wurde mit der Überarbeitung des Planentwurfs auch die Art und Weise der Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit des Uferstreifens. Hier war im Entwurf des B-Planes von November 1998 innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung "Erholungswald" eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen Fußweg ausgewiesen. Durch die Anlage eines Weges innerhalb der Waldfläche soll eine Kanalisierung der Besucher erreicht und der bisher direkt an der Uferkante verlaufende Weg ersetzt werden. Der Weg soll der Allgemeinheit zugänglich sein. Gemäß § 19 LWaldG besteht für den Wald ein allgemeines Betretungsrecht. Sperrungen sind nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Diese Maßgabe gilt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen des Waldes. Waldwege sind gemäß § 2 Landeswaldgesetz Bestandteil des Waldes. Auf die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen Fußweg innerhalb der als Erholungswald ausgewiesenen Fläche wird deshalb im überarbeiteten Planentwurf verzichtet.

Der Fußweg soll als "Waldweg" angelegt werden und bleibt somit Bestandteil des Waldes. Er ist Teil der Gestaltungsmaßnahmen des Erholungswaldes und bedarf im Bebauungsplan keiner gesonderten Festsetzung. Es entfällt dadurch das Erfordernis der öffentlichen Widmung einer Verkehrsfläche für den vorgesehenen Fußweg. Das allgemeine Betretungsrecht ist durch die Ausweisung der Fläche als Wald gesichert. Das Anlegen des Weges wird im städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Campinggesellschaft Dubrow mbH geregelt.

Als weitere Änderungen bzw. Ergänzungen wurden im Ergebnis der Abwägung vom 21.01.1999 zu den Bedenken und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange in den überarbeiteten Planentwurf aufgenommen:

a) Textliche Festsetzungen Punkt I, 8

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ergänzt wird als Punkt 8.2

"Flächenversiegelungen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder, Verkehrsflächen sowie der nach Punkt 5 zulässigen Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich nicht zulässig."

Durch die zusätzliche Aufnahme der Festsetzung soll, dem Charakter des Campingplatzes entsprechend, eine Befestigung von Flächen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Bereich der Standplätze ausgeschlossen werden.

b) Textliche Festsetzungen Punkt I, 10

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzt wird als Punkt c)

Im Campingplatzgebiet ist nur die Anpflanzung der in der Gehölzliste 1 aufgeführten Gehölze zulässig.

Wegen der Lage des Campingplatzes im Landschaftschutzgebiet muß die Gestaltung der Freiflächen die natürlichen Bedingungen berücksichtigen. Eine Gestaltung der Flächen der Standplätze der Dauercamper im Stiel von Vorgärten widerspricht den natürlichen Gegebenheiten der Landschaft.

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung soll eine das Landschaftsbild verfälschende Bepflanzung mit Ziersträuchern und ausgeschlossen werden. Die Vorgabe der Gehölzarten berücksichtigt die landschaftlichen Gegebenheiten.

2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand der Gemarkung Gräbendorf, ca. 1 km nördlich von Neu-
brück (Gemeinde Groß Köris) am Nordwestufer des Hölzernen Sees.
Der Zugang erfolgt über die Bundesstraße 179, die westlich des Plangebietes verläuft.

Seit Anfang der 60-iger Jahre wird der Standort als Campingplatz genutzt. Bis 1990 erfolgte die Bewirt-
schaftung durch den Zweckverband "Dahmetourist", danach bis zur Saison 1995 durch eine Betreiber-
gemeinschaft. 1996 wurde der Platz durch die Campinggesellschaft DUBROW mbH übernommen. Die
Flächen werden derzeit von der BVVG und der TLG verwaltet.

Die Nutzung erfolgt auf der Grundlage langfristiger Pachtverträge bis 2006 mit einer Option auf Verlän-
gerung um 10 Jahre und Vorkaufsrecht. Ziel der Campinggesellschaft ist es, die Flächen käuflich zu
erwerben.

Das Plangebiet ist durch seine über 40-jährige Nutzung als Zeltplatz bzw. Campingplatz als tradi-
tionelles und gewachsenes Erholungsgebiet in verkehrsmäßig günstiger Lage zu bewerten.

Die natürlichen Bedingungen des Plangebietes, insbesondere die Lage an dem zur Dahme-Seenkette
gehörenden Hölzernen See sowie in einem ausgedehnten Waldgebiet, weisen ein hohes Erholungspo-
tential auf.

Die verkehrsgünstige Lage sichert eine leichte Erreichbarkeit auch für durchreisende Touristen. Durch
die Lage an der Seenkette ist der Standort auch für den Bootstourismus sehr gut geeignet.

Innerhalb des Plangebietes wird eine **Fläche von 11,3 ha** bereits als **Campingplatz** genutzt. Sein be-
sonderer Charakter wird durch die Lage im Wald geprägt. Ca. 2/3 der Fläche ist mit Altkiefern, der an-
dere Teil mit Stieleichen bestockt. Formell besteht für den Campingplatz noch die Nutzungsart Wald, da
bisher keine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart vorgenommen wurde.

Diese Doppelnutzung Wald/Camping beruht auf der in der DDR üblichen Praxis bei der Anlage von
Campingplätzen. Es bestand ein Nutzungsvertrag zwischen dem Staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb und
dem Campingplatzbetreiber.

Derzeit besitzt der Platz folgende Kapazitäten/Ausstattung:

350 Dauerstandplätze

120 Tagesstandplätze

1 Büro-/Sozialgebäude

1 Sanitärgebäude

4 Sanitärcontainer

1 Campinggaststätte

Die Kfz-Stellplätze befinden sich überwiegend unmittelbar auf den Standplätze der Zelte und Wohnwa-
gen.

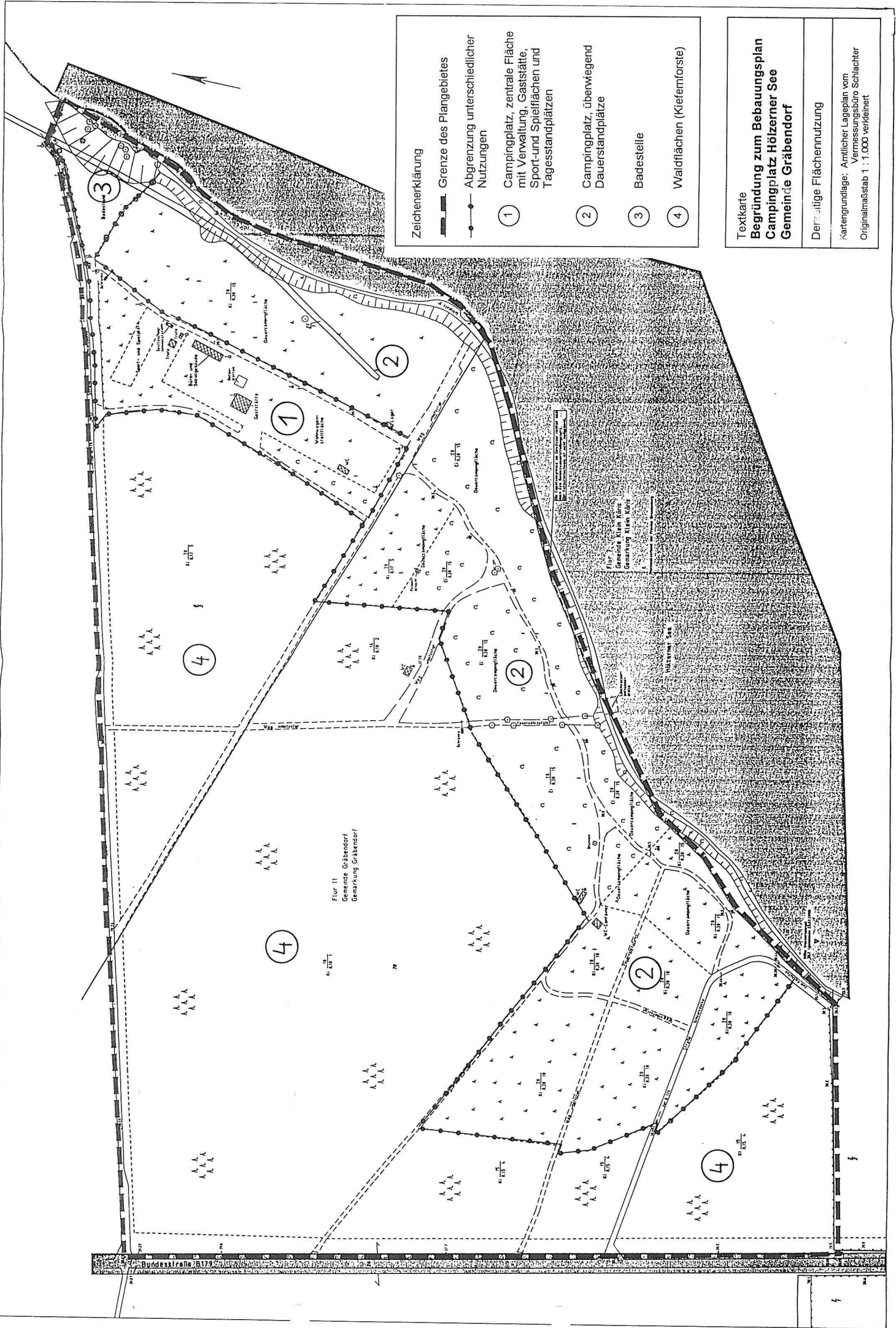
Die derzeitige Ausstattung und Struktur des bestehenden Campingplatzes entspricht nur teilweise den
Anforderungen der BbgCWPV.

Insbesondere entsprechen die Zufahrten und Fahrwege sowie die Sanitäreanlagen noch nicht den gefor-
derten Standards. Dringend erforderlich ist die Verbesserung der Trinkwasserversorgung, die Gewährlei-
stung der zentralen Abwasserentsorgung sowie die Schaffung von zentralen Pkw-Stellplätzen für die
Camper sowie von Besuchern. Es besteht für den Campingplatzbetreiber dringender Handlungsbedarf
für den weiteren Ausbau des Platzes entsprechend der in der BbgCWPV geforderten Standards, da
Übergangsregelungen für bestehende Campingplätze am 31.12.1999 auslaufen.

Zum bestehenden Campingplatz gehört ein **Badestrand mit einer Fläche von ca. 0,4 ha**. Er hat derzeit
keine eigene Ausstattung mit Sanitäreanlagen, Stellplätzen etc. Dieser Badestrand wird öffentlich genutzt.
Wegen fehlender Stellplatzkapazitäten für Pkw sind damit jedoch an Sommerwochenenden erhebliche
Probleme hinsichtlich der Sicherheit und Ordnung verbunden, da Fahrzeuge in den angrenzenden Wald-
flächen geparkt werden. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist dringend
erforderlich.

Für die **Erweiterung des Campingplatzes** werden die im Westen angrenzenden **Waldflächen** vorge-
sehen. Es handelt sich um Kiefernstangenforste im Bestandsalter zwischen 30 und 40 Jahren. Insgesamt
wird eine Fläche **von ca. 10,5 ha** dafür beansprucht.

Die derzeitige Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes und angrenzender Bereiche wird auf ei-
ner Übersichtskarte (Textkarte 1) auf Seite 7 dargestellt.



- Zeichenerklärung**
- +—+— Grenze des Plangebietes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - ① Campingplatz, zentrale Fläche mit Verwaltung, Gaststätte, Sport- und Spielflächen und Tagesstandplätzen
 - ② Campingplatz, überwiegend Dauerstandplätze
 - ③ Badestelle
 - ④ Waldflächen (Kiefernforste)

Textkarte
Begründung zum Bebauungsplan
Campingplatz Holzerner See
Gemeinde Gräbendorf

Derzeitige Flächennutzung

Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan vom Vermessungsbüro Schlachter
 Originalmaßstab 1 : 1.000 verkleinert



Für die einzelnen Nutzungsarten ergeben sich daraus folgende Flächen:

a) Erholungsflächen (unmittelbar und intensiv genutzt)	
Campingplatz	11,3 ha
davon Badestelle	0,4 ha
nicht mehr als Wald zu erfassende Flächen (bebaut, Sportplatz)	1,0 ha
b) Wald (Erweiterungsfläche)	10,5 ha
c) Wald (Ausgleichsflächen)	7,8 ha
Plangebiet gesamt:	29,6 ha

Hinsichtlich der **Naturausstattung** wird das Plangebiet durch die bestehende intensive Nutzung des Campingplatzes geprägt. Besonders ungünstig stellt sich die Situation dadurch dar, daß auch der Uferstreifen am Hölzernen See für Standplätze (überwiegend Dauerstandplätze) genutzt ist.

Die für den bereits bestehenden Campingplatz nach wie vor ausgewiesene Nutzungsart "Wald" ist nur noch eingeschränkt zutreffend. So ist zwar in wesentlichen Teilen noch ein weitgehend geschlossener Baumbestand vorhanden, die Nutzung als Campingplatz dominiert jedoch. Eine forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nach den derzeitigen Gegebenheiten nicht mehr möglich.

Ökologische Funktionen des Waldes werden jedoch durch den Bestand an Großbäumen zumindest teilweise noch erfüllt.

Der sich aus der bestehenden "Doppelnutzung" als Wald und Campingplatz ergebende Nutzungskonflikt bedarf einer planungsrechtlichen Lösung.

Die für die Erweiterung des Campingplatzes vorgesehenen Waldflächen unterliegen durch die benachbarte Campingplatznutzung einem hohen Nutzungsdruck durch Erholungssuchende.

Wegen der Lage zwischen Bundesstraße 179, Campingplatz, Sand- und Kieswerk (Firma Mattigka) und "Weg zum Hölzernen See" unterliegt die Waldfläche großen Störungen und weist eine relativ isolierte Lage auf.

Das grundsätzliche Einverständnis seitens der unteren Forstbehörde zur Inanspruchnahme dieser Flächen für eine Erweiterung des Campingplatzes wurde in einem Ortstermin am 16.06.1998 erklärt, soweit gleichzeitig der Campingplatz am Schmöldesee (D64) geschlossen wird und im Uferstreifen zugunsten der allgemeinen Erholungsnutzung ein Rückbau des Campingplatzes erfolgt.

Eine umfassende Darstellung und Bewertung zum Naturhaushalt des Plangebietes sowie der angrenzenden Flächen wird in dem als Anlage zu dieser Begründung gehörenden Grünordnungsplan vorgenommen.

bisherige Erschließung des Plangebietes

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung ist durch eine gut ausgebaute Zufahrtstraße "Weg zum Hölzernen See" von der B 179 zum Erholungszentrum "Hölzerner See" gewährleistet. Die Straßenmitte der Zufahrtstraße bildet die nördliche Grenze des Plangebietes.

Eine zusätzliche Zufahrt besteht am Südrand des Campingplatzes. Diese Straße dient als Reserveausfahrt für das südlich des Campingplatzes gelegene Betriebsgelände des Sandtagebaubetriebes Firma Mattigka.

Für den ruhenden Verkehr sind bisher nur sehr unzureichende Flächen vorhanden. Lediglich für ca. 20 Kfz bestehen zentrale Abstellmöglichkeiten, die weiteren Fahrzeuge werden derzeit auf dem Platz unmittelbar bei den Zelten abgestellt.

Wasser/Abwasser

Die Trinkwasserversorgung des Campingplatzes erfolgt über eigene Brunnenanlagen. Die Wasserqualität ist wegen hohem Gehalt an Eisen- und Manganverbindungen als unzureichend zu bewerten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Sammlung in abflußlosen Gruben.

Energieversorgung

Der Campingplatz ist an das Stromnetz der edis Energie Nord AG mit einer eigenen Trafostation angeschlossen.

3 Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanungen

Raumordnung und Landesplanung

Mit dem Schreiben der Abteilung Raumordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10.08.1998 wurde dem Vorhaben landesplanerisch zugestimmt. Das Vorhaben wurde unter der Nr. GL 7 - 0269/98 registriert.

Die Planungsabsicht der Gemeinde wird darin wie folgt beurteilt:

"Dem Ausbau des Campingplatzes D61 am Hölzernen See nach den Anforderungen der BbgCWPV einschließlich der vorgesehenen Erweiterung für die Aufnahme von Campern aus den kurz- bzw. mittelfristig zu schließenden Campingplätzen am Schmöldesee (D64) und am Huschtesee (D66) wird aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht zugestimmt.

Ausgehend von der vorgesehenen Waldinanspruchnahme ist eine enge Zusammenarbeit mit der Forstbehörde zu gewährleisten. Es ist seitens des Vorhabenträgers ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Es sollte eine bedarfsorientierte, stufenweise Waldinanspruchnahme erfolgen.

Der geplante Rückbau des Campingplatzes im 50 m-Uferbereich ist im Sinne der Zugänglichkeit der Gewässerränder für die Allgemeinheit konsequent zu verfolgen. Darin eingeschlossen sollte der Rückbau der uferbegleitenden Bootsanlagegestellen zugunsten von Sammelsteganlagen sein.

Es sind eine umweltverträgliche Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Anbindung auf der Grundlage der mit den Trägern öffentlicher Belange durchzuführenden Abstimmungen zu gewährleisten.

Gemäß § 28 Abs. 8 BbgNatSchG ist ein schriftlicher Antrag auf Ausgliederung der Vorhabenfläche über die untere Naturschutzbehörde an das MUNR, Abt. N, zu stellen. Die Planungsanzeige sollte als Voranfrage zur möglichen Ausgliederung an das MUNR eingereicht werden."

Mit Schreiben vom 16.12.1998 zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erklärt.

Die Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt. Eine **Abstimmung mit der Forstbehörde** ist erfolgt. Das grundsätzliche Einverständnis wurde in der Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 05.01.1999 mitgeteilt. Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise sind in der Abwägung berücksichtigt worden (vgl. Abwägungsprotokoll vom 21.01.1999 lfd. Nr. 4). Die in der Stellungnahme vom 25.05.1999 erneut vorgebrachten Bedenken wurden in der Abwägung durch die Gemeindevertretung am 31.08.1999 geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Zu grundsätzlichen Verfahrensweisen im Zusammenhang mit der erforderlichen Zustimmung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erfolgte am 30.06.1999 ein Gespräch zwischen den Forstbehörden, der Campinggesellschaft und der Gemeinde. Dabei wurden grundsätzliche Lösungen vereinbart. Zur Erweiterung des Campingplatzes D61, wie es der Bebauungsplan vorsieht bestehen keine Einwände.

Der **Antrag auf Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet** wurde im Juli 1998 gestellt. Mit Schreiben vom 24.11.1998 des MUNR Abteilung Naturschutz wurde mitgeteilt, daß keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen bestehen. Die endgültige Entscheidung wurde mit Schreiben des MLUR vom 02.03.2000 mitgeteilt. Demnach stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung des LSG "Dahme-Heideseen".

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Zossen/Königs Wusterhausen ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt, für das allgemeine Hinweise zur Siedlungsentwicklung zu beachten sind. Die Ausweisung als Campingplatzgebiet steht dazu nicht im Widerspruch.

Eine wesentliche Forderung aus dem Landschaftsrahmenplan besteht darin, daß die Uferzonen von Bebauung freizuhalten sind. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß im Bereich des bestehenden Campingplatzes ein Rückbau von Standplätzen von Zelten, Wohnwagen etc. im 50 m Uferstreifen erfolgt und damit die allgemeine Zugänglichkeit der Uferzone wiederhergestellt werden kann.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gräbendorf verfügt derzeit noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im **Vorentwurf des FNP** ist das Gebiet als Campingplatz ausgewiesen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Campingplatz steht somit im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Die Lage des Campingplatzes im Außenbereich der Gemeinde ist der Spezifik der Campingplatznutzung geschuldet. Die Funktion der Erholungsnutzung ist an die Lage an der Dahme-Seenkette gebunden. Eine Anbindung an die Siedlungsgebiete ist somit nicht möglich. Die Auswahl des Standortes erfolgt in erster Linie wegen seiner verkehrsgünstigen Lage und der Anbindung an den südlich gelegenen Ortsteil Neubrück (Gemeinde Groß Köris). Damit sind vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen des Freiraumes verbunden.

Diesen Vorteil weisen die zwei weiteren derzeit in der Gemeinde noch bestehenden Campingplätze nicht auf, weshalb im Interesse von Naturschutz und Landschaftspflege diese beiden Standorte zugunsten des Standortes am Hölzernen See im Entwurf des FNP nicht mehr vorgesehen sind. Für die Schließung des D64 werden mit dem Bebauungsplan verbindliche Regelungen getroffen, da der Rückbau als Kompensationsmaßnahme für die Erweiterung des D61 vorgesehen wird.

Für den D66 besteht ein von der Landesforstverwaltung gebilligter Pachtvertrag zwischen dem Betreiber, dem Campingclub Huschtesee e.V., und der TLG bis zum Jahr 2009. Durch die Gemeinde wird mit dem Flächennutzungsplan für diese Fläche Wald festgesetzt. Der LEPeV weist diese Flächen als "Freiraum mit besonderem Schutzanspruch" aus, was auch eine Campingplatznutzung nicht zuläßt. Der Rückbau des Platzes muß dementsprechend spätestens nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages erfolgen.

5 Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll zu einem den modernen Anforderungen Rechnung tragenden Tourismusprojekt entwickelt werden. Die touristische Entwicklung in der Gemeinde soll durch den Ausbau des Campingplatzes gefördert werden.

Als Art der baulichen Nutzung werden dementsprechend im Bebauungsplan Sondergebiete, die der Erholung dienen ausgewiesen.

Es ist Ziel einen modernen Campingplatz zu entwickeln. Dafür werden "Sondergebiete Campingplatzgebiet" ausgewiesen. Auf das im Entwurf des Bebauungsplanes vom November 1998 für eine Teilfläche ausgewiesene Ferienhausgebiet wird nach der vorgenommenen Überarbeitung verzichtet, um den Maßgaben des Vorbescheids des MUNR zum Antrag auf Befreiung aus dem LSG "Dahme-Heideseen" zu entsprechen.

Art der baulichen Nutzung Campingplatzgebiet:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

"Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobilen sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- (1) Standplätze für Zelte und Wohnwagen nach den Maßgaben der BbgCWPV.
- (2) die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Wascheinrichtungen und Toilettenanlagen
- (3) Anlagen für die Platzverwaltung und -bewirtschaftung
- (4) die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- (5) Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
- (6) Stellplätze für Kfz für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf "

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Errichtung aller für die Entwicklung des Platzes notwendigen Anlagen und Einrichtungen ermöglicht. Die Forderungen der BbgCWPV bilden die Grundlage für den Umfang der notwendigen Anlagen und Einrichtungen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan grundsätzliche Festsetzungen für die Entwicklung der Struktur des Platzes festzusetzen. Insbesondere betrifft dies die Sicherung eines angemessenen Anteils von Tagesstandplätzen zur Sicherung der touristischen Funktion des Platzes.

Die "Sondergebiete Campingplatzgebiet" werden deshalb weiter gegliedert und durch Festsetzungen die Einordnung von Flächen für die touristische Nutzung verbindlich geregelt.

So wurde festgesetzt:

"Auf den mit SO_{Camp 1} gekennzeichneten Flächen sind Standplätze nach § 2 Abs. 4 BbgCWPV zulässig. Dauerstandplätze und Tagesstandplätze sind räumlich voneinander zu trennen."

In den mit SO_{Camp 1} gekennzeichneten Flächen sind somit Dauerstandplätze und Tagesstandplätze zulässig. Es ist zunächst davon auszugehen, daß hier vorwiegend eine Nutzung für Dauercamping erfolgen wird. Es bleibt aber ausdrücklich auch die Nutzung für Tagesstandplätze und damit für Touristen zulässig. Damit soll es ermöglicht werden, längerfristig auf einen veränderten Bedarf zu reagieren.

Die mit SO_{Camp 2} ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich für Tagesstandplätze gemäß § 2 Abs. 4 BbgCWPVO zu nutzen.

Mit der Ausweisung dieser Flächen werden der seitens der Gemeinde angestrebte Mindestanteil von 150 Tagesstandplätzen und gleichzeitig die gemäß § 2 Abs. 4 BbgCWPV festgesetzte räumliche Trennung von Tages- und Dauerstandplätzen planerisch gesichert.

Die als SO_{Camp 3} gesondert ausgewiesene Fläche für Standplätze für Wohnmobile und Caravans trägt den besonderen Anforderungen an die Erschließung dieser Flächen Rechnung. Dieser Bereich soll den Tagestouristen vorbehalten bleiben. Um die erforderlichen Bedingungen für den häufigen Nutzerwechsel zu sichern, wird eine größere Fahrbahnbreite zum Rangieren erforderlich. Darüber hinaus ist eine gesonderte Entsorgung für Chemietoiletten durch Anschluß der Stellplätze an einen Abwassersammelbehälter vorgesehen. Dazu notwendige Flächen werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Für die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes notwendigen Anlagen gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zulässige Einzelgebäude und ihre räumliche Anordnung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes konkret festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Rezeptionsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 250 m²
Damit wird die Unterbringung der Rezeption und der Campingplatzverwaltung, einschließlich eines Campingshops ermöglicht.
- vier Sanitärgebäude, jeweils mit einer zulässigen Grundfläche von 180 m²
Die Zahl und Größe bestimmt sich aus den gemäß BbgCWPV geforderten Ausstattungsgrad für Campingplätze. Die ausgewiesenen Flächen für Sanitärgebäude sind so zugeordnet, daß für jeden Standplatz eine zumutbare Entfernung zu den Sanitäreinrichtungen besteht. Dabei ist gesichert, daß eine etappenweise Umsetzung der Umstrukturierung des Platzes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird.
- eine Campingplatzgaststätte mit einer zulässigen Grundfläche von 400 m²
Vorgesehen ist das alte Gaststättengebäude, welches sowohl hinsichtlich seiner Bausubstanz, als auch durch seine Lage mitten auf dem Campingplatz, nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, abzureißen. Die Fläche für eine Campingplatzgaststätte wurde so angeordnet, daß nachbarschaftliche Störungen weitgehend vermieden werden. Gleichzeitig wird mit der unmittelbaren Verknüpfung von Gaststätte und Badestelle eine verbesserte Versorgung von Tagesgästen, die nur die Badestelle nutzen wollen, ermöglicht.
- eine Kegelbahn mit einer Grundfläche von 200 m²
Vorgesehen ist, eine bisher bestehende Freiluftkegelbahn durch die Errichtung einer Überdachung so auszubauen, daß eine witterungsunabhängige Nutzung möglich wird und damit gerade bei schlechtem Wetter das Freizeitangebot verbessert werden kann.
- ein Mehrzweckgebäude am Badestrand mit einer zulässigen Grundfläche von 250 m²
Für die geplante Entwicklung der Badestelle zu einer der Allgemeinheit zugänglichen, bewirtschafteten Badestelle soll die Einrichtung von Sanitäreinrichtungen und Umkleidekabinen erfolgen. Gleichzeitig soll die

Möglichkeit geschaffen werden einen Verleih von Liegestühlen, Sonnenschirmen o.ä. einzurichten. Darüber hinaus ist ein Platzbedarf für den Betrieb der geplanten öffentlichen Boots- und Liegeplätze zu erwarten. Dafür notwendige Gebäudeflächen sollen in dem Mehrzweckgebäude untergebracht werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Gebäuden wird die räumliche Gliederung des Plangebietes wesentlich beeinflusst und das Maß der baulichen Nutzung soweit als möglich eingegrenzt. Dabei sind neben städtebaulichen Belangen auch die sich aus der Lage des Gebietes im Landschaftsschutzgebiet "Dahme-Heideseen" ergebenden besonderen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gegenüber dem Planentwurf von November 1998 werden für das Campingplatzgebiet zusätzlich die ursprünglich für das Feriengebiet ausgewiesenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt:

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Unterkünfte für Personen, die auf dem Campingplatz tätig sind und
- (2) Räume für freiberuflich Tätige oder Gewerbetreibende, die dem Erholungszweck des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes dienende Dienstleistungen erbringen.

Für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird ein Baufeld im ursprünglich als Ferienhausgebiet ausgewiesenen Bereich mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 400 m² festgesetzt.

Mit der Übernahme der Festsetzung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen für das Campingplatzgebiet sollen die der Spezifik des Campingplatzes nicht widersprechenden Nutzungen ermöglicht werden, falls es für den ordnungsgemäßen Betrieb des Platzes notwendig oder zweckmäßig ist.

Deshalb sollen auch Unterkünfte für Personal des Platzes, z.B. für Saisonkräfte oder diensthabendes Personal zugelassen werden. Ein dauerhaftes Wohnrecht bleibt ausgeschlossen.

Wenn ein Bedarf entsteht, soll auch die Nutzung von Räumen für Anbieter von Dienstleistungen, die der Erholungsnutzung des Gebietes dienen, z.B. Heilpraktiker, Masseur oder Sauna zulässig sein. Damit soll für die Campinggesellschaft DUBROW mbH als Betreiber des Platzes Spielraum für die Entwicklung des Dienstleistungsangebotes auf dem Campingplatz erhalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des **Campingplatzgebietes** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Forderungen der BbgCWPV bestimmt. Nach § 4 der Verordnung ist je Standplatz eine Mindestfläche von 100 m², bei Ausweisung gesonderter Kfz-Stellplätze von 80 m² vorzusehen.

Darüber hinaus sind erforderliche Abstandsflächen gemäß § 5 der BbgCWPV (Brandschutz) zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird bewußt darauf verzichtet innerhalb der durch die Erschließungsstraßen begrenzten Teilflächen des Campingplatzgebietes Einzelheiten zu den Standplätzen zu regeln.

Ziel der Planung ist es, die Standplätze an die durch den vorhandenen Baumbestand bestimmten örtlichen Bedingungen anzupassen. Dies kann nur durch den Erhalt des notwendigen Spielraums für die Umsetzung der Planung gesichert werden.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung des Campingplatzgebietes wird deshalb nur die maximal zulässige Zahl von 800 Standplätzen festgesetzt. Die Verteilung der Plätze innerhalb des Plangebietes obliegt der Planrealisierung und wird weitgehend durch die Maßgaben der BbgCWPV bestimmt. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Standplätzen wurde neben der nach BbgCWPV vorgeschriebenen Mindestfläche von 100 m²/Standplatz berücksichtigt, daß zur Erhaltung des Gebietsscharakters ausreichend Abstandsflächen erhalten werden müssen. Dies erfordert insbesondere die notwendige Anpassung der Standplätze an die Waldstruktur. Bei einer tatsächlich für Standplätze zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 13,5 ha ergibt sich bei 800 Standplätzen je Standplatz eine Fläche von 168 m². Damit kann allen Anforderungen Rechnung getragen werden.

Zur Sicherung eines angemessenen Anteils an Tagesstandplätzen für die touristische Nutzung wird die maximal zulässige Zahl der Dauerstandplätze auf 600 begrenzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung für die nach Planzeichnung zulässigen Gebäude** wird durch die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundflächen orientieren sich an dem zur Umsetzung der Forderungen der BbgCWPV zu erwartenden Flächenbedarf der baulichen Anlagen. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der Festsetzung der Art der zulässigen baulichen Anlagen wird dem Ziel Rechnung getragen, den Charakter als

"Waldcampingplatz" möglichst weitgehend zu erhalten. Die räumliche Zuordnung der einzelnen zulässigen baulichen Anlagen erfolgt entsprechend des Gesamtkonzeptes für den Campingplatz.

Die Baufelder sind hinsichtlich ihrer Größe und Form so ausgewiesen, daß eine ausreichender Spielraum für verschiedene Gestaltungsvarianten der Gebäude erhalten bleibt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung der Zulässigkeit von Gebäuden auf dem Campingplatz wird dem Charakter des Gebietes und der Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

Das ausgewiesene Baufeld für Gebäude für ausnahmsweise zulässige Nutzungen berücksichtigt, daß mehrere kleine Gebäude im Bungalowstiel für unterschiedliche Nutzungszwecke errichtet werden können.

5.2 Bauweise/Baugrenzen

Im Plangebiet ist gemäß textlicher Festsetzung Punkt 3 ausschließlich eine offene Bauweise zulässig. Dies entspricht den Erfordernissen der Anpassung der Bauweise an den Charakter des Gebietes. Darüber hinaus wird durch die Bemessung der Baufelder und der zulässigen überbaubaren Grundfläche für die einzelnen Baufelder ebenfalls eine der Lage des Baugebietes angemessene Bauweise gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksteile werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird eine städtebaulich wünschenswerte Anordnung der Gebäude gesichert, und gleichzeitig für die Bauplanung ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

Im Campingplatzgebiet werden für die Standplätze von Zelten und Wohnwagen keine Baugrenzen festgesetzt. Für die Anordnung der Standplätze sowie der Pkw-Stellplätze im Campingplatzgebiet soll ein weitgehender Gestaltungsspielraum erhalten bleiben. Grundsätzliche Forderungen zur Anordnung der Standplätze ergeben sich aus § 4 und § 5 BbgCWPV. Auf weitergehende Regelungen wird deshalb im Bebauungsplan verzichtet.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Die erforderliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist über den "Weg zum Hölzernen See" an die B179 gewährleistet. Zusätzliche Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Eine zusätzlicher Anbindung besteht im südlichen Teil mit der ausgebauten Behelfsausfahrt des Betriebsgeländes der Firma Mattigka. Diese Straße ist für den Campingplatz ausschließlich als Feuerwehrezufahrt oder Notausfahrt vorgesehen. Sie wird dafür als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Damit wird gesichert, daß sich hinsichtlich der Situation der Verkehrsanbindung des Campingplatzes an die B179 gegenüber der derzeitigen Situation keine Veränderungen ergeben.

Innere Erschließung des Campingplatzes

Zur inneren Verkehrserschließung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Zufahrten und Fahrwege als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Durch die ausgewiesenen Fahrwege wird gleichzeitig die städtebauliche Struktur des Campingplatzes bestimmt.

Die ausschließlich der inneren Erschließung des Campingplatzes dienenden Zufahrten und Fahrwege werden als private Verkehrsflächen vorgesehen.

Für die als Zugang zum als Wald festgesetzten Uferstreifen ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Absicherung der Nutzung durch die Allgemeinheit im Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Campinggesellschaft Dubrow mbH zu regeln.

Der Ausbau des notwendigen Wegenetzes erfolgt unter weitestgehender Nutzung vorhandener Zufahrten und Wege. Es ist vorgesehen eine neue Zufahrt über den Diagonalweg vom "Weg zum Hölzernen See" auszubauen. Die Ein- und Ausfahrt der Besucher des Platzes soll zukünftig ausschließlich über diese Zufahrt erfolgen. Zusätzliche bestehende Anbindungen der Fahrwege des Campingplatzes an den "Weg zum Hölzernen See" sind lediglich als Bedarfsausfahrten oder als Notausfahrten bei Havariefällen vorgesehen.

Die Anbindung der Fahrwege an die am Südrand des Campingplatzes vorhandene Asphaltstraße (Bedarfsausfahrt des Sand- und Kieswerkes zur B179) ist grundsätzlich nur zur Nutzung als Notausfahrt bei Havarien und als Feuerwehrezufahrt vorgesehen. Für Besucher des Campingplatzes bleibt diese Straße zur B179 ansonsten gesperrt. Eine gegenseitige Behinderung von Fahrzeugen des Kieswerkes und des Campingplatzes soll damit vermieden werden.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erfolgt nach den Maßgaben von §3 BbgCWPV. Danach sind für Zufahrten und Fahrwege Fahrbahnbreiten von 5,5 m, für Fahrbahnen mit vorgeschriebenen Richtungsverkehr von 3 m erforderlich.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt diese Forderungen. Festgesetzt werden im Bebauungsplan zwei Kategorien von Fahrwegen:

- Hauptwege mit einer Breite der Verkehrsfläche von 6 m. Sie sichern die Zufahrt zu allen Teilen des Plangebietes. Es ist der Begegnungsverkehr möglich.
- Nebenwege mit einer Breite der Verkehrsfläche von 4 m: Diese Wege dienen ausschließlich der Zufahrt zu den Standplätzen. Dafür ist ein System von Richtungsfahrwegen ausreichend.

Die festgesetzte Breite der Verkehrsflächen berücksichtigt, daß neben der Fahrbahn je nach den örtlichen Gegebenheiten Randstreifen für Bankette und eventuell auch Sickergräben notwendig werden können.

Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

a) Fläche für eine Slipanlage für Sportboote

Am Nordrand der Badestelle besteht bereits eine Slipanlage. Diese wird genutzt, um die Boote von Campen zu Wasser zu lassen. Es ist geplant, die derzeit vorhanden, baurechtlich nicht gesicherten Bootsliegeplätze durch den Neubau von Gemeinschaftssteganlagen zu ersetzen. Dazu erfolgt ein gesondertes Genehmigungsverfahren, da sich das Gewässer in der Gemarkung von Klein Körös befindet. Mit dem Bebauungsplan sind jedoch die Landessitten Voraussetzungen für die Errichtung der Bootssteganlagen zu treffen.

Die bestehende Slipanlage wird deshalb im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

b) Wanderweg/Rad- und Fußweg

Am Westrand des Campingplatzgebietes wird ein Wanderweg ausgewiesen. Dieser Weg soll sowohl für Fuß-, als auch für Radwanderer zur Verfügung stehen. Mit der Ausweisung dieses Weges steht im Plangebiet neben dem Uferstreifen je nach Ziel und Anspruch eine zweite Wegvarianten für Wanderer zur Verfügung, was die touristische Infrastruktur der Region bereichert.

Mit diesem Weg entsteht darüber hinaus in Verbindung mit dem Uferweg für den Campingplatz ein Rundweg, der für ausgiebige Spaziergänge geeignet ist.

Gleichzeitig kann durch das Anlegen des Weges in gewissem Umfang eine Brandschutzfunktion erfüllt werden. Weitergehende Maßgaben der zuständigen Forstbehörde zur Gewährleistung des Brandschutzes im Wald bleiben jedoch davon unberührt.

Gemäß des Hinweises der unteren Forstbehörde in der Stellungnahme vom 05.01.1999 könnte in diesem Bereich zukünftig auch die Trasse eines Fernradwanderweges verlaufen. Der Ausbau eines kombinierten Rad-/Fußweges am Rande des Campingplatzes könnte sich dann erübrigen. In jedem Fall soll aber ein Fußweg für die Besucher des Campingplatzes geschaffen werden. Deshalb wird die Wegtrasse auch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Uferweg

Auf die im Planentwurf vom November ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im für einen Fußweg im Uferstreifen wird mit Überarbeitung des Planentwurfs verzichtet. Die Realisierung des Uferweges wird auf andere Art und Weise in hinreichender Form gesichert (vgl. Punkt 1 Seite 4,5).

Stellplätze und Nebenanlagen

Hinsichtlich der erforderlichen Kfz-Stellplätze werden im Bebauungsplan sowohl allgemeine Maßgaben getroffen, als auch konkrete Flächenausweisungen vorgenommen.

Zielstellung ist es zu erreichen, daß eine räumliche Trennung von Standplatz des Zeltens und Stellplatz für Kfz erfolgt. Dies wird mit Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Gemäß § 4 Abs. 7 BbgCWPV ist je Standplatz ein Kfz-Stellplatz vorzusehen. Diese Stellplätze sollen entlang der ausgewiesenen Erschließungsstraßen hergestellt werden, sodaß nur geringe Entfernungen zwischen Standplatz des Zeltens und Kfz-Stellplatz bestehen. Eine konkrete flächenmäßige Ausweisung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, um für die Gestaltung des Platzes ausreichenden Spielraum zu belassen und eine entsprechende Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zu erleichtern.

Neben den notwendigen Kfz-Stellplätzen für die Camper und Feriengäste sind weitere Stellplätze erforderlich. Gemäß § 4 Abs. 8 BbgCWPV sind für Campingplätze mit mehr als 100 Standplätzen zusätzlich 10 % der Stellplätze in einer Stellplatzanlage für Besucher herzustellen.

Dem wird mit der Festsetzung einer Anlage für Gemeinschaftsstellplätze für Besucher unmittelbar neben der Rezeption Rechnung getragen. Durch die Anordnung der Fläche soll dafür Sorge getragen werden, daß Besucher tatsächlich nur die Besucherstellplätze nutzen, um so die Zahl von Fahrzeugbewegungen auf dem Platz möglichst gering zu halten.

Die Fläche ist so dimensioniert, daß die Errichtung von ca. 80 Stellplätzen ermöglicht wird. Dies entspricht der erforderlichen Anzahl für die maximal zulässige Zahl von 800 Standplätzen.

Eine weitere Gemeinschaftsstellplatzanlage wird für Besucher der Badestelle ausgewiesen. Dies ist besonders für die Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung dringend erforderlich. Derzeit erfolgt ein ungeordnetes Parken an der Zufahrtstraße und auf Waldwegen, was für Sicherheit und Ordnung erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringt.

In Verbindung mit der Ausweisung einer Badestelle und der vorgesehenen Überführung in eine bewirtschaftete Badeanstalt ist die Ausweisung der Kfz-Stellplätze eine grundlegende Voraussetzung für die Entwicklung eines geordneten Badebetriebes.

Gesondert ausgewiesen werden im Bebauungsplan Kfz-Stellplätze für die Anreise. Im räumlichen Zusammenhang mit der Rezeption sind an der Zufahrt zum Campingplatz gesonderte Kfz-Stellplätze erforderlich, um neu anreisenden Gästen während der Anmeldung an der Rezeption ein sicheres Abstellen der Fahrzeuge zu ermöglichen.

Betriebshof

Für die Unterhaltung des Campingplatzes werden betriebseigene Fahrzeuge sowie verschiedene Geräte und Werkzeuge benötigt. Für die Unterbringung dieser Technik wird am Südrand des Campingplatzes eine gesonderte Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Hier soll die Einrichtung von Lager- und Stellplatzflächen ermöglicht werden. Dazu können auch Garagen gemäß § 12 BauNVO gehören.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung des bestehenden Campingplatzes erfolgt durch eigene Brunnenanlagen des Campingplatzbetriebes. Sowohl hinsichtlich der Qualität, als auch der erforderlichen Quantität ist die Trinkwasserversorgung für die geplante Entwicklung des Campingplatzes nicht ausreichend. Es ist deshalb ein Neuausbau der Trinkwasserversorgung vorgesehen. Nach den bisherigen Voruntersuchungen und Abstimmungen besteht im benachbarten Erholungszentrum am Hölzernen See ein neuer, jedoch noch nicht in Betrieb genommener Trinkwasserbrunnen. Der Anschluß des Campingplatzes an diesen Brunnen wird derzeit durch Verhandlungen mit dem Landkreis und dem Wasser- und Abwasserverband Gräbendorf/Gussow vorbereitet.

Die Bereitstellung von ausreichenden Mengen an Löschwasser wird im Rahmen des Erschließungskonzeptes für den Campingplatz gelöst. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß für die ufernahen Bereiche eine Wasserentnahme aus dem Hölzernen See erfolgen kann. Dazu bestehen drei feste Zufahrten bis zum Ufer, die auch als Feuerwehrezufahrt geeignet sind.

Da gemäß § 5 Abs. 3 BbgCWPV von jedem Standplatz eine Löschwasserentnahmeeinrichtung in höchstens 200 m Entfernung zur Verfügung stehen muß, ist die Einrichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen auf dem Campingplatz erforderlich. Lösungen dafür sind Gegenstand der Erschließungsplanung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Sammlung in abflußlose Sammelgruben und Abfuhr der Fäkalien. Mit dem Ausbau der Sanitäranlagen und der Erhöhung der Kapazität des Platzes ergeben sich grundsätzlich neue höhere Anforderungen.

Es ist deshalb der Anschluß des Platzes an die zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Nach dem derzeitigen Stand der Vorarbeiten ist es vorgesehen den Anschluß der Abwasserentsorgung des Campingplatzes an die Kläranlage am Frauensee vorzunehmen. Die technischen Voraussetzungen zur Anbindung an die bestehende Abwasserleitung vom Erholungszentrum Hölzerner See zum Frauensee sind gegeben. Notwendige Vereinbarungen zur Aufleitung des Abwassers auf die Kläranlage mit dem Wasser- und Abwasserverband Gräbendorf/Gussow sind in derzeit Vorbereitung.

Eine gesonderte Entsorgung ist für die Fäkalien aus Chemietoiletten vorgesehen. Im Bebauungsplan wurden deshalb Standplätze für Wohnmobile flächenmäßig festgesetzt ($SO_{Camp 3}$). Hier ist vorgesehen an jedem Standplatz den Anschluß der Chemietoiletten an einen Abwasserkanal zu errichten und in einen Sammelbehälter zu leiten. Für den Sammelbehälter ist eine gesonderte Fläche für die Abwasserentsorgung ausgewiesen. Diese ist so angeordnet, daß eine möglichst geringe Entfernung zum Ufer und somit zu den geplanten Gemeinschaftssteganlagen besteht. Hiermit soll ermöglicht werden, daß Chemietoiletten von Sportbooten auf dem Campingplatz entsorgt werden können.

Energieversorgung

Der Campingplatz ist an das Stromnetz der edis Energie Nord AG mit einer eigenen Trafostation angeschlossen. Um zu sichern, daß bei Erfordernis der Erweiterung der Stromversorgung entsprechende Flächen zur Verfügung stehen, wurde im Bereich der bestehenden Trafostation eine Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität ausgewiesen.

Geprüft wird, inwieweit zur Wärmeversorgung von Verwaltung, Sanitärgebäuden und Gaststätte Erdgas eingesetzt werden kann. Der Primärenergieverbrauch soll dadurch im möglichen Umfang reduziert werden.

Abfallentsorgung

Das Campingplatzgebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung des SBAZV angeschlossen und wird durch die AWU Wildau entsorgt.

Im Bebauungsplan wird ein zentraler Platz für die Abfallentsorgung im Bereich der Rezeption festgesetzt. Ziel ist es durch eine ständige Überwachung durch die Platzverwaltung die Trennung der Wertstoffe vom Restmüll möglichst umfassend durchzusetzen. Auf dezentrale Sammelplätze für Abfälle soll deshalb weitgehend verzichtet werden.

Für die **Lagerung organischer Abfälle**, insbesondere von anfallendem Laub wird eine gesonderte Fläche zur Abfallentsorgung am Südrand des Plangebietes ausgewiesen. Hier soll eine Kompostierung des auf dem Platz anfallenden Laubes erfolgen. Anfallender Kompost soll für die Pflege der Grünanlagen des Campingplatzes zum Einsatz kommen.

5.4 Immissionsschutz

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen sind Belange des Immissionsschutzes von besonderer Bedeutung. Die Erholungsnutzung darf durch Lärm oder Staubbelastungen nicht beeinträchtigt werden. Gemäß DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" sind für die geplanten Nutzungen folgende Orientierungswerte zu berücksichtigen:

- Campingplatzgebiete	tags	55 dB
	nachts	45 dB

Bei der Festsetzung der Grenzen des Campingplatzgebietes wurde den Belangen des Immissionsschutzes besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Gleichmaßen waren jedoch bei der Ausweisung des Campingplatzes auch andere Belange zu berücksichtigen. Insbesondere waren Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Konzipierung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Von den drei bestehenden Standorten von Campingplätzen (die alle bisher planungsrechtlich nicht gesichert sind) befinden sich zwei gemäß LEPeV im "Freiraum mit besonderem Schutzanspruch". Bei der Abwägung über die weitere Entwicklung der touristischen Infrastruktur wurde deshalb die Entscheidung zur Entwicklung an diesem dritten Standort getroffen.

Neben den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besitzt dieser Standort auch die vergleichsweise günstigsten Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen Erschließung.

Hinsichtlich der Immissionslage besteht für diesen Standort jedoch im Gegensatz zu den anderen bestehenden Campingplätzen die ungünstigste Ausgangssituation. Dies resultiert aus der Nähe zur Bundesstraße 179 sowie der Nachbarschaft mit dem Betriebsgelände der Sand- und Kiesgruben GmbH Firma Mattigka.

Die o.g. Belange besitzen für die Gemeinde jedoch Vorrang gegenüber der ungünstigeren Situation hinsichtlich möglicher höherer Lärmimmissionen. Dies stützt sich auch auf die Tatsache, daß es sich bei dem Standort um einen bestehenden Campingplatz handelt. Probleme wegen Lärmimmissionen sind bisher nicht aufgetreten.

Bei den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Grundsatz verfolgt, daß gegenüber der derzeitigen Situation der Nutzung des bestehenden Campingplatzes eine Verbesserung zu erreichen ist.

Nachfolgend wird zu den zu erwartenden Immissionsbelastungen eine nähere Bewertung aus den vorliegenden Angaben vorgenommen.

Derzeit besteht im Südteil des Campingplatzes ein minimaler Abstand von Standplätzen zur Bundesstraße von 90 m. Im Bebauungsplan wird der Abstand einheitlich mit 150 m bis zur äußeren Grenze des Campingplatzgebietes festgesetzt. Für die Flächen zwischen Campingplatzgebiet und Straße wird im Bebauungsplan "Wald" festgesetzt. Nach Auskunft der unteren Forstbehörde ist die Ausweisung als Schutzwald vorgesehen. Die Funktion "Schutzwald" schließt den Immissionsschutz und den Sichtschutz ein. Mit der Festsetzung des Erhalts dieses Waldstreifens und der Funktion "Schutzwald" im Bebauungsplan wird zur Lärminderung für das Campingplatzgebiet beigetragen.

Für den betreffenden Straßenabschnitt besteht bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h. Damit wird der Emissionspegel gemindert.

Ausgehend von der bestehenden Situation des Campingplatzes wird davon ausgegangen, daß mit der Einhaltung eines Abstandes von 150 m zur Bundesstraße aus dem Verkehr keine die Erholungsfunktion des Plangebietes beeinträchtigenden Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Einhaltung von Mindestabständen zwischen Campingplatznutzung und gewerblicher Nutzung besteht derzeit am Südwestrand des Campingplatzes eine nicht befriedigende Situation. Die (planungsrechtlich nicht gesicherte) Nutzung von Flächen für Standplätze von Zelten, Wohnwagen etc. erfolgt bis zu der als Notausfahrt des Betriebsgeländes genutzten Straße, z.T. auch noch darüber hinaus. Damit wird teilweise ein Abstand von 100 m zwischen Standplätzen und Grenze des Betriebsgeländes deutlich unterschritten. Unmittelbare Konflikte sind daraus bisher nicht erwachsen. Dies dürfte auch darauf zurückzuführen sein, daß seitens der Campingplatzbetreiber Klarheit darüber besteht, daß es sich beim Campingplatz um eine "heranrückende Bebauung" handelt, da die Nutzung des Betriebsgeländes bereits von Einrichtung des Campingplatzes bestand.

Eine planerische Festschreibung dieser Situation soll und kann jedoch nicht erfolgen. Als Grenze des Campingplatzgebietes wurde deshalb die bestehende (Not)ausfahrtstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche zwischen Straße und Betriebsgelände wird zur Sicherung des Waldbestandes im Bebauungsplan als "Wald", in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde mit der Funktion "Schutzwald" ausgewiesen. Die minimale Breite des Waldstreifens beträgt 100 m.

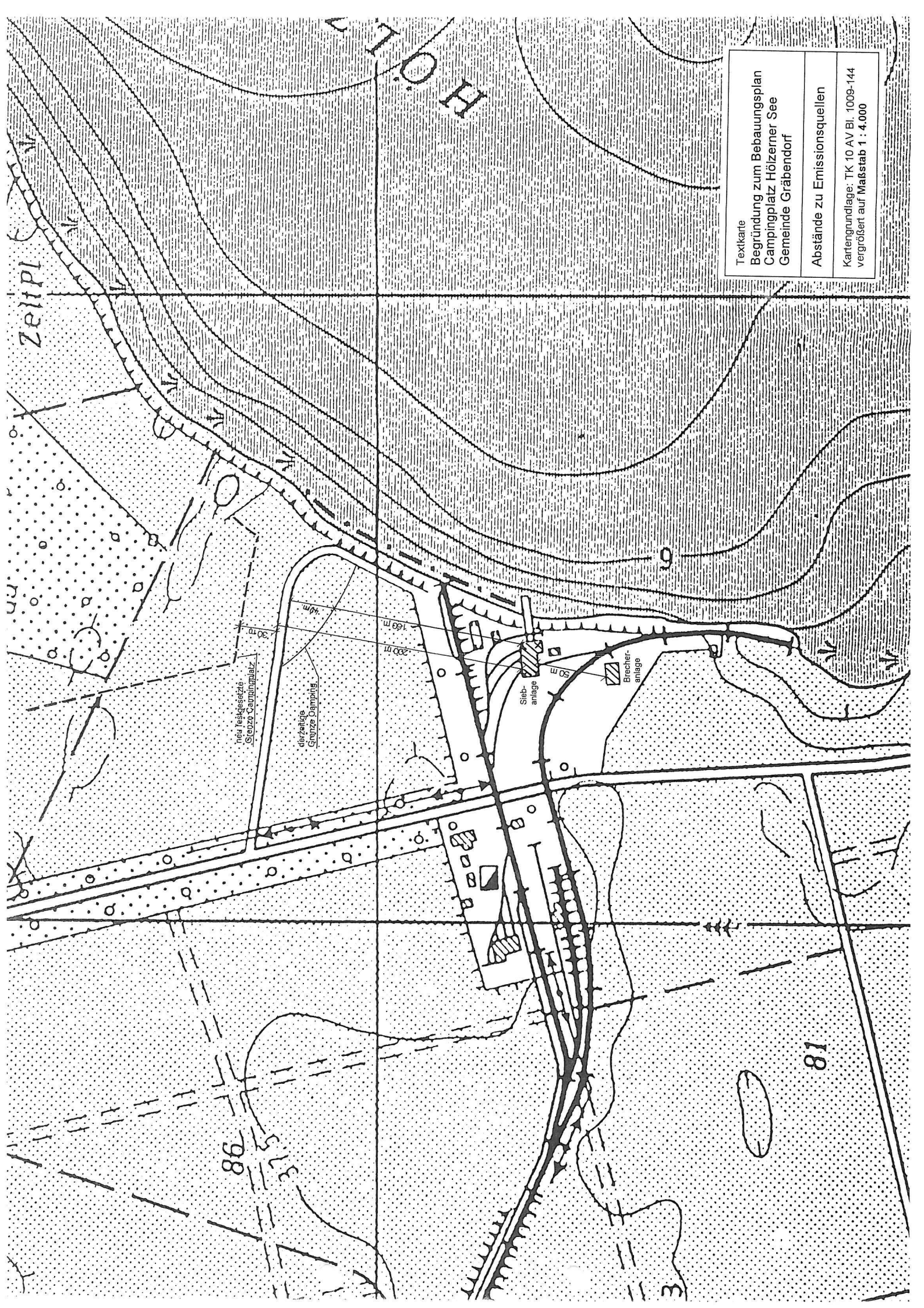
Gemäß dem Hauptbetriebsplan des Sand- und Kieswerkes befinden sich auf dem an den Campingplatz angrenzenden Teil des Bergwerksgeländes als Tagesanlagen eine Siebanlage und eine Brecheranlage zur Aufbereitung von Bauschutt. Gemäß Rahmenbetriebsplan ist die Betriebszeit von Montag bis Freitag von 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr und samstags von 06.00 Uhr bis 12.00 Uhr beschränkt. Betriebsübliche Arbeitszeiten sind Montag bis Freitag von 06.30 Uhr bis 15.30 Uhr. Die darüber hinaus zulässigen Betriebszeiten werden nur in seltenen Ausnahmefällen genutzt. Die Bewertung hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen kann sich deshalb auf die Tageswerte beschränken.

Zur Ermittlung der Lärmbelastungen auf dem Betriebsgelände wurden 1995 auf Veranlassung der Bergbau - Berufsgenossenschaft auf dem Betriebsgelände Lärmmessungen vorgenommen. Die ermittelten Angaben wurden der Gemeinde durch die Firma Mattigka zur Verfügung gestellt. Die Lage der Hauptemissionsquellen und die Abstände zum Campingplatzgebiet sind in der Textkarte Seite 19 dargestellt.

Textkarte
 Begründung zum Bebauungsplan
 Campingplatz Hölzerner See
 Gemeinde Gräbendorf

Abstände zu Emissionsquellen

Kartengrundlage: TK 10 AV Bl. 1009-144
 vergrößert auf Maßstab 1 : 4.000



Die Lärmmessungen wurden am 31. Oktober 1995 durch das Büro Breul und Kjaer vorgenommen. Von den ermittelten Werten sind folgende Daten für die Beurteilung der Immissionslage des geplanten Campingplatzes von Bedeutung:

Siebanlage:	L_{eq}	10 m Entfernung	82,9 dB
		20 m Entfernung	76,2 dB
Brecheranlage	L_{eq}	an der Anlage	88,3 dB
		10 m Entfernung	79,7 dB

Beide Anlagen werden nur zeitweilig betrieben. Ein gleichzeitiger Betrieb ist dabei aus betrieblichen/ technologischen Gründen weitgehend ausgeschlossen. Die Bewertung erfolgt deshalb für beide Emissionsquellen getrennt voneinander.

a) Siebanlage:

Die Siebanlage befindet sich auf dem Betriebsgelände in einem Abstand von ca. 70 m von der Grundstücksgrenze. Somit besteht insgesamt ein Abstand von 160 m bis zur Grenze des Campingplatzgebietes.

Aus den Messungen ergibt sich, daß von einer Lärminderung von ca. 6 dB bei Verdopplung des Abstandes ausgegangen werden kann. Auf dem Betriebsgelände befinden sich keine wesentlichen Hindernisse, sodaß hier von einer freien, ungehinderten Lärmausbreitung ausgegangen werden kann. Bei einem Ausgangswert von rund 76 dB in einer Entfernung von 20 m von der Siebanlage ergibt sich aus der überschlägigen Berechnung für eine Entfernung von 160 m ein Lärmpegel von ca. 58 dB. Bei einem geschlossenen Waldbestand kann zusätzlich von einer Abnahme des Lärmpegels von 6 dB auf einer Tiefe von 100 m ausgegangen werden. Somit wird ein Wert von ca. 52 dB erreicht und der Richtwert für Campingplätze tags um 3 dB unterschritten.

b) Brecheranlage

Die Brecheranlage befindet sich in einem Abstand von 120 m zur Grundstücksgrenze. Der vorliegende Meßwert für eine Entfernung von 10 m vom Brecher liegt mit 79,7 dB deutlich unter dem Wert der Siebanlage. Die Mindestentfernung zum Campingplatz beträgt derzeit ca. 210 m und vergrößert sich nach den Festsetzungen des B-Planes bei Berücksichtigung der Ausweisung einer Grünfläche auf ca. 280 m: Der Abstand ist mit 50 m noch deutlich größer als der Abstand der Siebanlage. Die aus dem Betrieb der Brecheranlage zu erwartenden Schallimmissionen liegen somit noch unter denen der Siebanlagen und lassen damit in jedem Fall eine Unterschreitung des Richtwertes für Campingplätze erwarten.

Als weitere Lärmemittenten sind insbesondere die eingesetzten Radlader für das Umsetzen und Beladen von Sand und Kies zu benennen. In den Betriebsplanunterlagen werden Lärmpegel von 53 bis 57 dB angegeben. Damit liegen diese Werte um mehr als 10 dB unter denen der o.g. Anlagen. Der Gesamtschallpegel aus der Überlagerung der einzelnen Emissionsquellen wird deshalb nur in geringem Maße (< 1 dB) erhöht. Die daraus resultierenden Lärmimmissionen im Campingplatzgebiet werden zu keinen Überschreitungen der Richtwerte führen.

Der Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände läuft grundsätzlich über die Hauptzufahrt von der B-179. Lkw befahren das Betriebsgelände zum Be- und Entladen.

Die zusätzliche Ausfahrt auf der Nordostseite des Betriebsgeländes dient in Ausnahmesituationen als Ausfahrt für Lkw. Abstandserfordernissen lassen sich deshalb aus unserer Sicht aus dem gelegentlichen Lkw-Verkehr nicht ableiten. Als Zufahrt für den Campingplatz wird diese Straße nicht vorgesehen. Konflikte aus einem Begegnungsverkehr von Lkw und Pkw von Campnern sind dadurch ausgeschlossen.

Zur Vermeidung unmittelbarer Beeinträchtigungen des Campingplatzgebietes bei Nutzung der Straße durch Betriebsfahrzeuge wird entlang dieser Straße auf einer Breite von 30 m eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen, bzw. eine Fläche für die Abfallentsorgung ausgewiesen. Für die sensibleren Nutzungen des Campingplatzes mit den Standplätzen für Zelte etc. wird somit ein zusätzlicher Sicherheitsabstand hergestellt, um mögliche Konflikte weitgehend auszuschließen.

Damit wird auch der Gesamtabstand zwischen Betriebsgelände und Campingplatzgebiet vergrößert. Die oben ermittelten zu erwartenden Immissionen im Campingplatzgebiet reduzieren sich dadurch gegenüber den oben errechneten Werten noch weiter.

Lärmimmissionen werden im Plangebiet auch durch den Motorbootverkehr auf dem Hölzernen See verursacht. Konkrete Angaben zu den Emissionswerten liegen nicht vor. Jedoch muß in der Sommersaison mit spürbaren Lärmemissionen gerechnet werden.

Für die Beurteilung der Situation auf dem Campingplatz muß allerdings die Spezifik des Platzes beachtet werden, die in der Kombination von Camping und Wassersport liegt. Derzeit sind ca. ein Drittel der Dauercamper selbst Besitzer von Motorbooten. Für diese liegt der Erholungsnutzen gerade in der Nähe zum Gewässer und der Möglichkeit zum Wasserwandern. Auch mit der weiteren Entwicklung des Campingplatzes wird die Beibehaltung der Kombination von Camping und Boottourismus angestrebt. Unabhängig von den vom Motorbootverkehr ausgehenden Lärmbelastungen ist der Campingplatz entsprechend seiner Zielstellung an die Ufernähe gebunden. Dieser Belang wird seitens der Gemeinde als vorrangliches Planungsziel bewertet.

Gemäß der Forderung des BbgNatSchG wird im Bebauungsplan den Rückbau bestehender Standplätze im 50 m Uferstreifen festgesetzt. Dadurch wird gleichzeitig gesichert, daß sich im Campingplatzgebiet gegenüber der derzeitigen Situation mit Standplätzen bis unmittelbar an die Uferböschung die Lärmimmissionen aus dem Bootsverkehr verringern werden.

Als weiteres Problem hinsichtlich möglicher Immissionen im Campingplatzgebiet sind die Staubemissionen aus dem Betriebsgelände der Firma Mattigka zu berücksichtigen.

Aus der bestehenden Situation der benachbarten Nutzungen haben sich bisher keine Konflikte ergeben. Dies wird als Beleg dafür gewertet, daß kein nennenswerter Staubeintrag aus dem Betriebsgelände in das Campingplatzgebiet erfolgt.

Nachfolgend wird eine nähere Betrachtung der Gegebenheiten vorgenommen, die diese Erfahrungswerte belegen.

Nach den Betriebsplanunterlagen erfolgt die Lagerung von Kies und Sand im Hafengelände zu Umschlagzwecken in erdfeuchtem Zustand. Daraus resultieren nur geringfügige Staubemissionen.

Von größerer Relevanz dürfte die Lagerung und Verarbeitung von Baustoffrecyclingmaterial sein.

Zwischen den Lagerplätzen und der Grenze des Campingplatzgebietes besteht ein Mindestabstand von 280 m, davon sind ca. 100 m Wald.

Das Betriebsgelände befindet sich südlich des Campingplatzes. Bei den vorherrschenden Hauptwindrichtungen West (NW bis SW) und Ost (SO bis NO) ergibt sich insgesamt durch die Staubausbreitung für das Campingplatzgebiet keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Tatsache, daß sich ein 100 m breiter Waldstreifen zwischen Staubquelle und Campingplatzgebiet befindet, trägt zusätzlich zu einer Reduzierung von Staubimmissionen v. a. bei (seltener) Südwindlage bei.

Seitens der Gemeinde wird unter Berücksichtigung dieser örtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen, daß mit der Vergrößerung des Abstandes des eigentlichen Campingplatzgebietes gegenüber dem derzeitigen Bestand den Belangen des Immissionsschutzes in hinreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Die vorliegenden Angaben zu den zu erwartenden Belastungen lassen keine Überschreitungen von Richtwerten erwarten.

Seitens des Amtes für Immissionsschutz vorgebrachte Bedenken, daß der Abstand zwischen der Stellplatzanlage für die Kfz der Badegäste und benachbarter Fläche für Camping zu Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung führen könnte, werden durch die Gemeinde nicht geteilt.

Auf einer Breite von 5 m erfolgt eine Schutzpflanzung. Die daran angrenzenden Flächen sind als Standplätze für Wohnmobile/Caravans ausgewiesen und sollen ausschließlich für Kurzzeitgäste zur Verfügung stehen. Touristen mit Wohnmobilen halten sich nur kurze Zeit auf dem Platz auf. Der Kfz-Verkehr auf der Stellplatzanlage für die Badegäste konzentriert sich auf die späten Vormittagsstunden und den Nachmittag, sodaß erhebliche Belastungen nicht erwartet werden.

5.5 Festsetzungen, die dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt dienen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt in einem eigenständigen Grünordnungsplan erarbeitet und begründet. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die untere Naturschutzbehörde wurde als Fachbehörde an der Aufstellung des Grünordnungsplanes beteiligt und hat mit der Stellungnahme vom 17.11.1998 dem Grünordnungsplan zugestimmt.

Mit den vorgenommenen Planänderungen, insbesondere dem Wegfall des Ferienhausgebietes reduzieren sich die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verbessert sich dadurch insgesamt. Die ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen werden im wesentlichen unverändert beibehalten. Lediglich die im B-Plan in der Fassung von November 1998 innerhalb des Ferienhausgebietes ausgewiesene Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entfällt. Diese Fläche wird neu als Campingplatzgebiet festgesetzt. Damit gilt das im Grünordnungsplan allgemein festgesetzte Gebot zum Erhalt von Einzelbäumen auf der Gesamtfläche, um den Waldcharakter zu wahren. Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entstehen deshalb nicht.

Die nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden als textliche bzw. zeichnerische Darstellungen in den Bebauungsplan übernommen.

Wichtiges Ziel ist die Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Der Waldcharakter des Gebietes soll deshalb auch bei Erweiterung des Campingplatzes erhalten werden. Dies wird durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und durch textliche Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im gesamten Plangebiet gesichert.

Zur Verbesserung der Struktur des Gehölzbestandes wurden Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Laubgehölzen getroffen. Dies dient sowohl der Verbesserung des Erholungscharakters des Gebietes, als auch dem Naturhaushalt.

Festsetzung von Grünflächen

Alle in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Dies entspricht der Zielstellung, die gesamte Bewirtschaftung durch einen kommerziellen Betreiber des Campingplatzes vorzunehmen.

Die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung für Spiel- und Sportanlagen, als Badeplätze und als Parkanlage erfolgt dabei insbesondere unter gestalterischen Aspekten. Die flächenmäßige Gliederung folgt dabei v.a. den Belangen der Wahrung günstiger Bedingungen für die Erholung aller Nutzer des Platzes.

Die bestehende Badestelle am Nordrand des Plangebietes wird erweitert und soll als bewirtschaftete Badestelle entwickelt werden. Derzeit bestehende Probleme bei der Nutzung der Badestelle durch fehlende Stellplätze für Kfz werden durch die Ausweisung einer eigenständigen Stellplatzanlage für die Besucher der Badestelle gelöst.

Eine zusätzliche Badestelle speziell für die Camper wird im Zentrum des Gebietes angelegt. Die derzeit bestehende Praxis des Badens entlang des gesamten Uferstreifens soll dadurch abgelöst und eine Entlastung des Ufers des Hölzernen Sees erreicht werden.

Festsetzungen zum Uferstreifen

Der Uferstreifen wird nach Maßgabe des Grünordnungsplanes sowohl als **Fläche für Wald**, als auch als **Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Zielstellung ist es, den Uferstreifen der allgemeinen Erholungsnutzung wieder zugänglich zu machen. Als Waldfunktion wurde deshalb in Abstimmung mit dem Forstamt "**Erholungswald**" festgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen dafür gegeben, daß entsprechende Gestaltungsmaßnahmen für die Entwicklung der Erholungsfunktion durchgeführt werden können.

Gleichzeitig soll gesichert werden, daß v.a. Teile des Steilufers durch entsprechende Maßnahmen so gestaltet werden, daß ihre ungestörte natürliche Entwicklung wieder ermöglicht wird.

Dazu ist vorgesehen, einen **Fußwanderweg** oberhalb der Uferböschung neu anzulegen. Dadurch soll gesichert werden, daß der Uferstreifen für die Erholungssuchenden zugänglich gemacht wird, ohne daß das Ufer dadurch unmittelbar zerstört wird. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde soll innerhalb der Ausweisung "**Erholungswald**" der Wanderweg als Waldweg angelegt werden. Waldwege sind gemäß § 2 LWaldG Bbg Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Damit wird auch gewährleistet, daß die öffentliche Zugänglichkeit des Wanderweges auf der Grundlage von § 19 LWaldG unabhängig von den

Eigentumsverhältnissen gewährleistet wird. Eine konkrete Trasse für den Wanderweg wird im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt, da mit der Festsetzung als Wald auch die Waldwege erfaßt sind. Die Trasse soll jedoch oberhalb des Steilufers verlaufen, um den Uferbereich zu schonen. Eine Abstimmung dazu ist vor der Ausführung mit der unteren Forstbehörde vorzunehmen. Die Anforderungen zum Bau und zur Unterhaltung der Waldwegen gemäß § 15 LWaldG sind zu berücksichtigen.

Für die ausgewiesene Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, daß Maßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Waldfunktionen sowie zur Renaturierung und zum Schutz des Ufers durchzuführen sind.

Im Einzelnen gelten folgende Maßnahmen für den Uferstreifen:

- (1) Die bestehenden Standplätze sind zurückzubauen und zu renaturieren.
- (2) Die bestehenden Wege im Uferstreifen sind für den allgemeinen Fahrzeugverkehr zu sperren.
- (3) Vorhandene Einzelstege und Bootslichegeplätze sind nach Fertigstellung von Gemeinschaftssteganlagen zurückzubauen.
- (4) Bei Neuanpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben der Pflanzenlisten dieses Planes zu berücksichtigen.

Weitergehende, planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähige Vorgaben sind im Grünordnungsplan im Punkt 4.2.2.1 unter "M1" ausgearbeitet worden. Da diese für die Bewältigung der Eingriffsregelung besonders bedeutsam sind, wurde im städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Campinggesellschaft im § 4 Abs. 1 die Verpflichtung der Campinggesellschaft zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß des Kapitels 4 des Grünordnungsplanes vereinbart. Damit wird gesichert, daß die konkreten inhaltlichen Zielsetzungen des Fachplanes gemäß der allgemeinen Vorgaben des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Die grundsätzlichen Regelungen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung der bisher als Campingplatz genutzten Flächen im Uferstreifen als "Fläche für Wald" getroffen worden. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für den Rückbau der Anlagen im Uferstreifen gegeben.

Nicht umfassend geregelt werden kann im Bebauungsplan die angestrebte Renaturierung von Teilen des Uferstreifens, da das Gewässer überwiegend zur Gemarkung Klein Körös gehört. Die wesentlichste Maßgabe besteht im Rückbau der vorhandenen Einzelstege und -lichegeplätze für Sportboote. Der Rückbau dieser Anlagen wurde im Zusammenhang mit dem Neubau von zwei Gemeinschaftssteganlagen im Frühjahr 2000 durch die Campinggesellschaft bereits realisiert.

Landseitig werden mit dem Bebauungsplan die notwendigen Belange der Zuwegung zu den Steganlagen sowie der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Flächen für Wald an der B 179

Wichtige Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die in das Plangebiet einbezogenen Waldflächen entlang der B 179 sowie der Abstandsfläche zu den südlich angrenzenden Gewerbeflächen. Im Grünordnungsplan wird die Fläche als Schutzwald und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagen. Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Waldumbau und die Entwicklung der Fläche zu einem Mischwald. Da gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 eine Festsetzung von Anpflanzungen oder Pflanzbindungen für Wald nicht zulässig ist, wird im Bebauungsplan diese Fläche nur als "Fläche für Wald" ausgewiesen. Damit wird die Flächennutzung klar festgesetzt. Die Realisierung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung der Fläche zu einem Mischwald soll im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gräbendorf und der Campinggesellschaft Dubrow mbH geregelt werden. Darüber hinaus besteht eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde darüber, daß die vorgeschlagenen waldbaulichen Maßnahmen auf diesen Flächen als Ausgleichsmaßnahmen für die erforderliche Waldumwandlung vorgesehen werden können.

Ebenfalls im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig sind der als Ersatzmaßnahme vorgeschlagene Rückbau des Campingplatzes D64 "Schmöldesee" sowie die vorgeschlagenen zeitlichen Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Grundsätzliche Verpflichtungen ergeben sich für die Dubrow Campinggesellschaft aus dem Pachtvertrag mit der TLG. Im Pachtvertrag sind die Auflagen zum Rückbau des Platzes bis zum Jahr 2002 enthalten. Zur weiteren rechtlichen Absicherung wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde, Dubrow Campinggesellschaft und TLG zur verbindlichen Regelung der Kompensationsmaßnahme angestrebt.

Waldumwandlung nach § 8 LWaldG Brandenburg

Einer gesonderten Regelung bedarf die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 8 LWaldG. Dazu wird vom Vorhabenträger, der beabsichtigt die Flächen käuflich zu erwerben, ein gesonderter Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Da der Ausbau des Platzes in Etappen über mehrere Jahre vorgesehen ist, kann auch die Waldumwandlung in Etappen erfolgen. Geeignete Flächen für den Ausgleich für die Waldumwandlung sind im Plangebiet mit den ausgewiesenen Flächen für Wald und durch Rückbau des Campingplatzes D64 "Schmöldesee" vorhanden. Eine grundsätzliche Abstimmung wurde dazu mit der unteren Forstbehörde getroffen. Inwieweit zusätzlich zu den im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für die Waldumwandlung weitere Maßnahmen durchzuführen sind, obliegt der Entscheidung der unteren Forstbehörde. Im Umfeld des Campingplatzes sind weitere für waldbauliche Maßnahmen geeignete Flächen vorhanden.

Die forstliche Entbehrlichkeit der Waldflächen für die Erweiterung des Campingplatzes wurde durch das MLUR gegenüber der Campinggesellschaft mit Schreiben vom 30.11.1999 mitgeteilt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung eines bestehenden Campingplatzes nach modernen Gesichtspunkten ermöglicht. Bisher bestehende, die allgemeine Erholungsnutzung der Landschaft beeinträchtigende Nutzungen der Uferzone des Hölzernen Sees können damit schrittweise verringert werden.

Wegen der Lage im Außenbereich wird die eigentliche Siedlungsstruktur der Gemeinde durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen dafür geschaffen, daß die vorgesehenen Konzentration der Campingnutzung auf diesen Standort realisiert werden kann. Die verkehrsmäßige Anbindung berührt das Siedlungsgebiet von Gräbendorf nicht. Mittelbar berührt wird der Ortsteil Neubrück der Gemeinde Groß Köris. Negative Auswirkungen durch die Planung sind jedoch für Neubrück nicht zu erwarten, da das Plangebiet auch von Neubrück räumlich getrennt ist. Der Verkehr der B179 durch Neubrück wird durch den Campingplatz nur geringfügig beeinflusst werden.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie erforderliche Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG werden in einem eigenständigen Grünordnungsplan dargelegt.

Es wird der Nachweis erbracht, daß mit Realisierung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt im wesentlichen kompensiert werden können. Mit den vorgenommenen Planänderungen, insbesondere dem Wegfall der Ausweisung eines Ferienhausbereiches reduzieren sich die Eingriffe in den Naturhaushalt gegenüber der Planfassung von November 1998.

Durch die Übernahme der Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan erhalten die Maßnahmen mit dem Satzungsbeschluß der Gemeinde rechtliche Verbindlichkeit.

Die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im vorliegenden Fall durch den Vorhabenträger zu erfolgen und ist im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Campinggesellschaft Dubrow mbH abzusichern.

Der als Kompensationsmaßnahme für die Erweiterung des D61 ausgewiesene Rückbau des Campingplatzes D64 am Schmöldesee und die planungsrechtlich nicht festsetzbaren waldbaulichen Maßnahmen für die im Bebauungsplan als Wald festgesetzten Flächen sind durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Campinggesellschaft Dubrow mbH rechtlich abgesichert.

7 Flächen und grobe Kostenschätzung

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche Plangebiet	29,60 ha
Davon entfallen auf Flächen für Wald	<u>11,55 ha</u>
Sondergebiet Erholung gesamt	18,05 ha
davon entfallen auf:	
- Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindungen:	1,60 ha
- Verkehrsflächen	2,00 ha
- Flächen für Gemeinschaftstellplätze, Betriebshof, Versorgungsanlagen	0,50 ha
- Campingplatzgebiet	13,45 ha

Überbaubare Grundflächen:

1 Gaststätte	400 m ²
4 Sanitärgebäude á 180 m ²	720 m ²
1 Rezeptions-/Verwaltungsgebäude	250 m ²
1 Mehrzweckgebäude	250 m ²
1 Kegelbahn	200 m ²
ausnahmsweise zulässige Nutzungen	<u>400 m²</u>
überbaubare Grundflächen gesamt:	2.220 m ²

Grobe Kostenschätzung

Erschließungskosten (einschließlich Anbindung an zentrale Abwasserentsorgung)	ca. 3,0 Mio. DM
Baukosteninvestitionen	<u>ca. 3,5 Mio. DM</u>
Gesamtkosten	ca. 6,5 Mio. DM

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Campinggesellschaft ist derzeit noch Pächter der betroffenen Flächen. Es besteht ein langfristiger Pachtvertrag mit Verkaufsoption. Es ist beabsichtigt die Flächen vor Beginn der Investitionen käuflich zu erwerben. Die Verkaufsverhandlungen werden derzeit durchgeführt.

Die Bodenordnung wird auf privatrechtlicher Grundlage durch die Campinggesellschaft Dubrow mbH durchgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor gesichert. Es ist vorgesehen im städtebaulichen Vertrag auch die Realisierung der im Bebauungsplan, sowie im Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vertraglich an die Campinggesellschaft Dubrow mbH zu übertragen.

Sämtliche Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes bleiben Eigentum der Campinggesellschaft. Es ist keine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen oder Grünanlagen des Campingplatzgebietes vorgesehen. Für die Gemeinde entstehen somit keine zusätzlichen Unterhaltungspflichten.

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12
15904 Lübben, PF 1441/1451

Bankverbindung: Sparkasse Dahme-Spreewald
Konto-Nr. 2232302680
BLZ 16050888

Amt Friedersdorf
Amtdirektor
Lindenstraße 14 b
15754 Friedersdorf

Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz
Verwaltungsgebäude: Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen
Aktenzeichen: 61.4 – 14/2001
(Bitte stets angeben!)
Auskunft erteilt: Frau Matthes
Zimmer: 217
Tel.: (03375) 26-2278
Vermittlung: (03375) 26-0
Fax: (03375) 26-2202
Datum: 23. April 2001

Bebauungsplan „Campingplatz am Hölzernen See“ der Gemeinde Gräbendorf

Ihr Schreiben vom 20.02.2001; Posteingang: 21.02.2001

G e n e h m i g u n g

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmige ich hiermit die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gräbendorf am 26.09.2000 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan „Campingplatz am Hölzernen See“.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf genannten Behörde Widerspruch erheben. Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet.

Hinweis:

Die Vorschriften zur Einreichung von Unterlagen für Bauleitpläne und Satzungen zur Anzeige bzw. Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde - Antragsunterlagenerlass- (Runderlass Nr. 23/1/1999 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 12. August 1999; veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 40 vom 5. Oktober 1999) sind einzuhalten.

Insbesondere bitte ich Sie, mir das In- Kraft- Treten unverzüglich mitzuteilen und der unteren Bauaufsichtsbehörde ein ausgefertigtes Exemplar mit dem Vermerk über die Inkrafttretung zusammen mit der Begründung zu übergeben.

Im Auftrag

Bro. 25.4.07

(Brockhaus)

Anlagen: Antragsunterlagen , 2-fach

- ✓2. Kopie an 61.1
- ✓3. Kopie an 61.2
- ✓4. Kopie an 63
- 5. Kopie an 61.4 (SGL)
- 6. Kopie an 61.4 (Bearbeiter)
- 7. Austragung Registratur/ z.Vg.

Matthes 23.04.07
(Matthes)

PA: 26.04.07

Amt Friedersdorf
- Der Amtsdirektor –
Lindenstraße 14 b
15754 Friedersdorf
☎ 033767/795-0

, 07.05.2001

Bekanntmachungsanordnung für die amtsangehörige Gemeinde Gräbendorf

Die Veröffentlichung der Genehmigung des **Bebauungsplanes Campingplatz am Hölzernen See** wird hiermit angeordnet.

Friedersdorf, den 07. Mai 2001

Habermann

Bekanntmachung

Genehmigung des Bauungsplanes „Campingplatz am Hölzernen See“ der Gemeinde Gräbendorf für das Gebiet der Gemarkung Gräbendorf Flur 11, Flurstücke 8/3; 21/1, 78, jeweils anteilig in der Abgrenzung (siehe beiliegende Anlage)

- im Norden: Fahrbahnmitte des Weges zum Hölzernen See
- im Osten: Gemarkungsgrenze zu Klein Köris (Uferlinie am Hölzernen See)
- im Süden: Grenze des Betriebsgeländes Firma Mattigka
- im Westen: Bundesstraße B 179

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.09.2000 als Satzung beschlossene Bauungsplan „Campingplatz am Hölzernen See“ für das oben genannte Gebiet wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23. April 2001, **Aktenzeichen: 61.4-14/2001** genehmigt.

Der Bauungsplan „Campingplatz am Hölzernen See“ tritt am Tage der Veröffentlichung der Genehmigung im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Gräbendorf, Dorfstraße 7 in Kraft.

Jedermann kann den genehmigten Bauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tage im Bauamt des Amtes Friedersdorf, Bauamt, Lindenstraße 14 b zu den Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen:

montags	von 07.15 – 16.30 Uhr
dienstags	von 07.15 – 18.00 Uhr
mittwochs	von 07.15 – 16.00 Uhr
donnerstags	von 07.15 – 17.00 Uhr
freitags	von 07.15 – 12.00 Uhr

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Normenkontrollanträge gegen diese Satzung sind nur innerhalb von zwei Jahren nach ihrem Inkrafttreten zulässig.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Gräbendorf, Dorfstraße 7

ausgegangen am: 08.05.2001

abgenommen am: 25.05.2001

durch: *Karl Meier*
durch: *Kerstan*

Hiermit wird förmlich beglaubigt, daß die
 einseitige (einseitige
 Abschrift Fotokopie (Vervielfältigung
des Originals) beglaubigt
 beglaubigten Abschrift

Klaute w d - p

Verfälschung

der Gehaltsmäßigkeit der

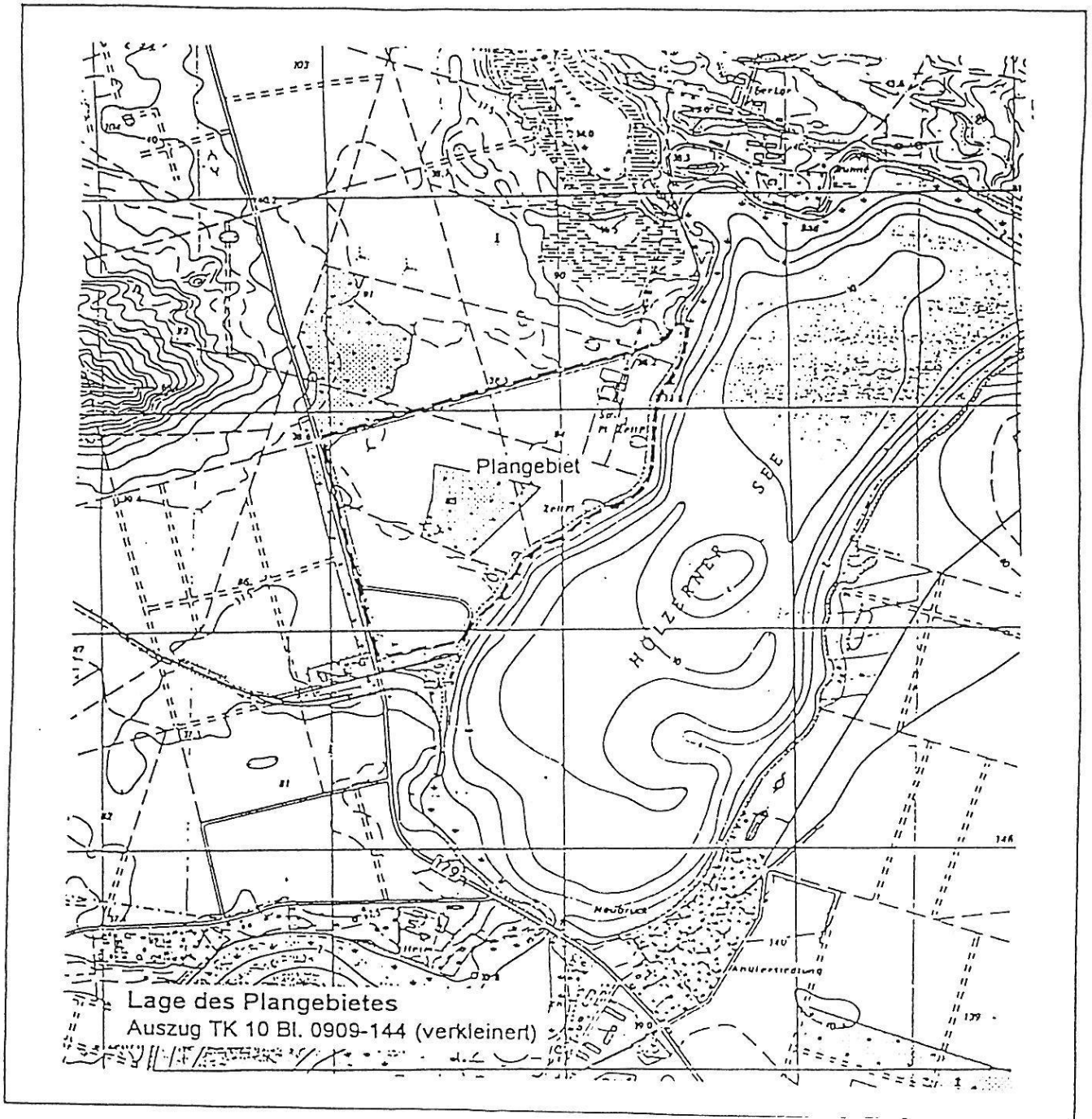
30.05.01

Gräbendorf

Der Amtsdirektor

im Auftrage *Juchly*



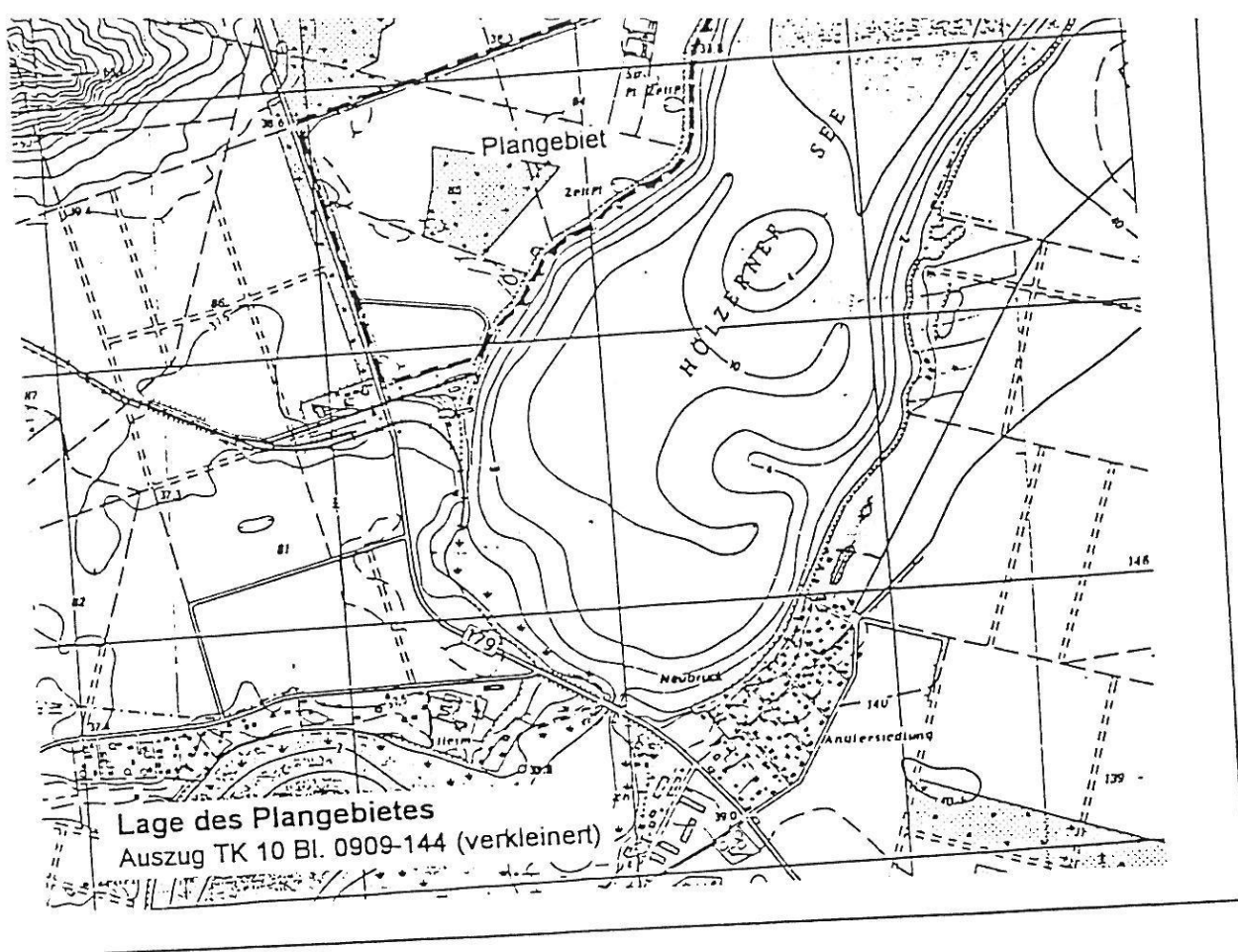


Anlage zur Bekanntmachungsanordnung der Veröffentlichung der Genehmigung
 des Bebauungsplanes "Campingplatz am Hölzernen See"

Im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Gräbendorf, Dorfstraße 7

ausgegangen am: 08.05.2001
 abgenommen am: 25.05.2001

durch: *Karl Meier*
 durch: *Kerstan*



Gemeinde Gräbendorf
Landkreis Dahme-Spreewald

Bebauungsplan
"Campingplatz Holzerner See"

Satzungsausfertigung September 2000

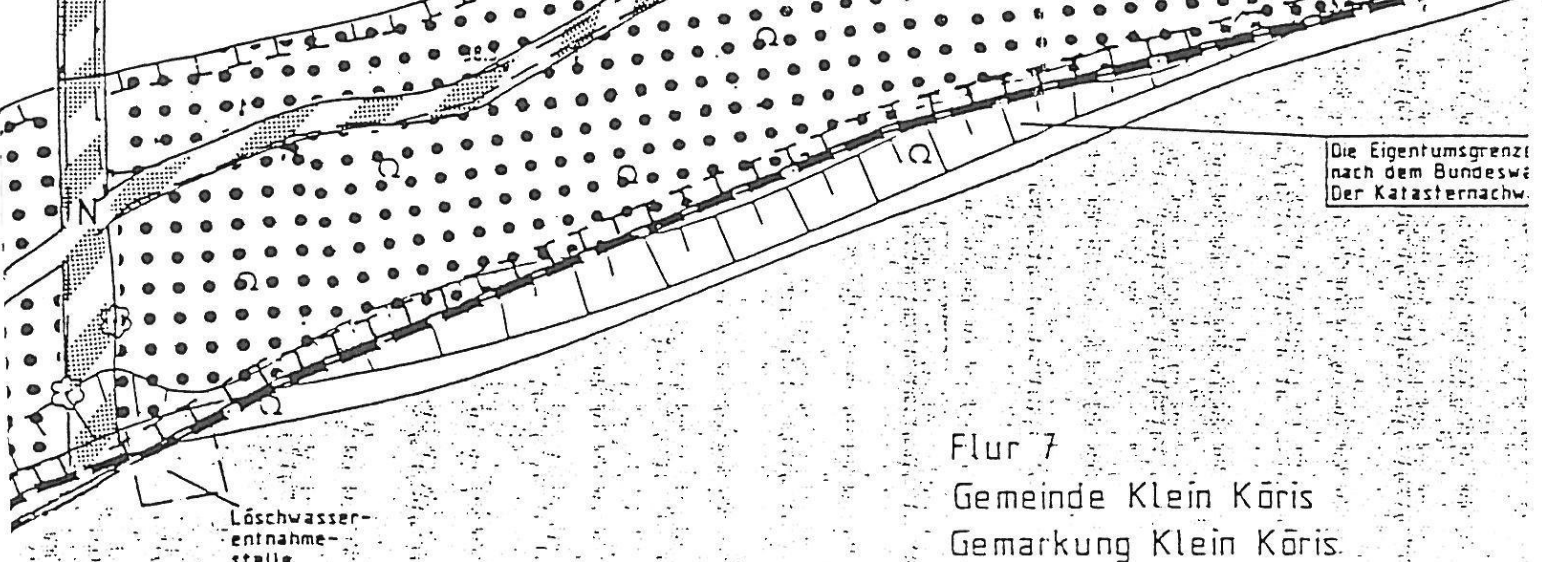
Planverfasser:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Tel.: 033763-63162
Fax: 033763-63130

Maßstab 1 : 1.000

Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan vom 27.08.1998
von Vermessungsbüro Schlachter

Die Eigentumsgrenze
nach dem Bundeswe
Der Katasternachw.



Löschwasser-
entnahme-
stelle

Flur 7
Gemeinde Klein Körös
Gemarkung Klein Körös

II Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.07.1998 und 19.11.1998 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.08.98 bis 16.09.98 und 26.11.98 bis 11.12.98 erfolgt.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001
Amtdirektor
Kati Meste
Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001
Amtdirektor
Kati Meste
Bürgermeisterin

3. Zur frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde am 09.11.1998 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in die Planung mit einbezogen worden

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001
Amtdirektor
Kati Meste
Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.11.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001
Amtdirektor
Kati Meste
Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001
Amtdirektor
Kati Meste
Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung) haben in der Zeit vom 07.12.1998 bis zum 08.01.1999 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 24.11.1998 bis 14.01.1999 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001
Amtdirektor
Kati Meste
Bürgermeisterin

ändert
und
z -
))
zuletzt
(G)
Artikel 6
es

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001

Amtdirektor

Kali Mecke
Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung) in der Zeit vom 10.05.1999 bis 11.06.1999 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 30.04.1999 bis 14.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001

Amtdirektor

Kali Mecke
Bürgermeisterin

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.08.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001

Amtdirektor

Kali Mecke
Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan (Planzeichnung, einschließlich der textlichen Festsetzungen) wurde am 26.09.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Friedersdorf, den 31. JAN. 2001

Amtdirektor

Kali Mecke
Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.04.01 Az: 74/2001 mit ~~_____~~ Hinweisen erteilt.

Königs Wusterhausen
~~_____~~ den 23.04.2001



12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az: _____ bestätigt.

Friedersdorf, den

Amtdirektor

Bürgermeisterin

13. Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet

Friedersdorf, den

Amtdirektor

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Aushang in der Zeit von 08.05.01 bis 25.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Friedersdorf, den

Amtdirektor

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Gräbendorf

vertreten durch den Amtsdirektor des
Amtes Friedersdorf
Lindenstraße 14 b
15754 Friedersdorf
Herrn Habermann

im folgenden Gemeinde genannt

und der

Camping-Gesellschaft „Dubrow“ mbH
Weg zum Hölzernen See 2
15741 Gräbendorf

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Roberto Heß

im folgenden Unternehmen genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen:

Präambel

Die Gemeinde und das Unternehmen beabsichtigen zur Sicherung des Erhalts und zur Erweiterung des Campingplatzes „Am Hölzernen See“ (D 61) alle notwendigen Schritte auf der Grundlage der Anforderungen der „Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung“ (BbgCWPV) vom 23. Juni 1995 (GVBl. II S. 480) einzuleiten.

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages nach § 11 BauGB sind:

- (1) die Erstellung der städtebaulichen Planung (Bebauungsplan)
- (2) die Leistungen zur Erschließung des Campingplatzes
- (3) die Durchführung des Ausgleichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB
- (4) die Sicherung der gemeindlichen Interessen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes

§ 2

Bauleitplanung

- (1) Die Gemeinde übernimmt die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz am Hölzernen See“ gemäß § 2 ff. BauGB.
- (2) Das Unternehmen verpflichtet sich zur Übernahme aller Kosten des Planverfahrens.

- (3) Die Vertragspartner vereinbaren, daß mit der Planung folgendes Ingenieurbüro beauftragt wird:

Fa.
Dubrow GmbH, Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Das Unternehmen schließt mit dem Planungsbüro einen Planungsvertrag. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren bleibt davon unberührt.

§ 3 Maßnahmen zur Planrealisierung

- (1) Das Unternehmen übernimmt die Planung und Realisierung der Erschließung des Campingplatzgebietes auf eigene Kosten.
- (2) Es wird vereinbart, daß alle innerhalb des Campingplatzgebietes ausgewiesenen Verkehrsflächen private Verkehrsflächen sind. Die Gemeinde nimmt keine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen innerhalb des Campingplatzgebietes vor.
- (3) Zur Erschließung des Campingplatzes mit Trinkwasser und zur Anbindung an die zentrale Abwasserentsorgung sind durch das Unternehmen vertragliche Vereinbarungen mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Gräbendorf/ Gussow zu treffen.
Das Unternehmen verpflichtet sich, mit der Erweiterung des Campingplatzes erst nach der Sicherung des Anschlusses an die zentrale Abwasserentsorgung zu beginnen.
- (4) Zur Gewährleistung der Versorgung des Plangebietes mit Energie sind notwendige Vereinbarungen mit den Versorgungsunternehmen durch das Unternehmen in eigener Verantwortung zu treffen.
- (5) Wird für die Verlegung von Versorgungsleitungen bis zum Plangebiet ein Einbringen in öffentliche Verkehrsflächen erforderlich, sind die Termine mindestens drei Wochen vor der Ausführung der Arbeiten mit der Gemeinde/dem Amt abzustimmen. Die Verkehrsflächen sind wieder im Ursprungszustand herzustellen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, den Ablauf zu kontrollieren und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (6) Maßnahmen der Bodenordnung werden durch das Unternehmen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten realisiert.
- (7) entfällt (auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 14/01 vom 31.5.2001 der Gemeindevertretung Gräbendorf: „Änderung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Campingplatz Hölzerner See“)
- (8) Die Gemeinde verpflichtet sich, dem Unternehmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten Unterstützung bei der Realisierung des Vorhabens zu gewähren.
- (9) Das Unternehmen verpflichtet sich, im Rahmen des Ausbaus des Campingplatzgebietes geschaffene Arbeitsplätze vorrangig Bürgern der Gemeinde Gräbendorf anzubieten.

§ 4

Sicherung des Ausgleichs nach § 1a BauGB und der Erholungsvorsorge für die Allgemeinheit

- (1) Das Unternehmen verpflichtet sich zur Realisierung der im Grünordnungsplan vom November 1998 im Kapitel 4 ausgearbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Rahmen der Wiederherstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des Uferstreifens am Hölzernen See verpflichtet sich das Unternehmen zum Rückbau aller baulichen Anlagen im Sinne der BbgBO in einem 50-m Bereich von der Uferlinie in einem ersten Teilabschnitt bis zum 31.12.2001 und in einem weiteren Teilabschnitt bis zum 31.12.2003. Die Festlegung dieser Teilabschnitte erfolgt im unter § 3 Abs. 7 genannten Ablaufplan.

- (2) Das Unternehmen verpflichtet sich, innerhalb des im Bebauungsplan als Erholungswald ausgewiesenen Uferstreifens einen Uferweg oberhalb des Steilufers innerhalb von zwei Jahren nach Abschluß des Rückbaus der Anlagen gemäß § 4 Abs. (2) dieses Vertrages anzulegen und dauerhaft auf seine Kosten zu unterhalten. Über die im Bebauungsplan ausgewiesene Zufahrtsstraße vom „Weg zum Hölzernen See“ zum Erholungswald am Ufer des Hölzernen Sees ist durch das Unternehmen ein der Allgemeinheit zur Verfügung stehender Fußgängerzugang zum Uferstreifen einzuräumen.
- (3) Das Unternehmen verpflichtet sich zur Schließung des Campingplatzes „Schmöldesee“ (D 64) und zum vollständigen Rückbau der vorhandenen Anlagen gemäß der Bedingungen des Pachtvertrages mit der BVS.

Als Termin der Schließung gilt der 31.10.2001 als vereinbart. Sollte sich die Errichtung der für die Schließung notwendigen Ersatzinvestitionen auf dem Campingplatz "Hölzerner See" aus Gründen verzögern, die nicht aus dem Handeln der Gesellschaft herühren, hat die Schließung jedoch spätestens 2 Jahre nach dem Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen zum Bau von Ersatzstandplätzen im Umfang der bisherigen Kapazitäten des Campingplatzes „Schmöldesee“ auf dem Campingplatz „Hölzerner See“ zu erfolgen.

Im Falle einer Schließung nach dem 31.10.2001 hat das Unternehmen die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen über die Verlängerung der Nutzung mit dem Eigentümer selbst herbeizuführen.

- (4) Gemeinde und Unternehmen vereinbaren, daß die Entwicklung der Badestelle am Nordrand des Plangebietes so zu erfolgen hat, daß diese der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Eine Beschränkung der Nutzung auf Besucher des Campingplatzes wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- (5) Das Unternehmen wird zum Zeitpunkt der Schließung des Campingplatzes „Huschtesee“ (D66) Ersatzstandplätze bereitstellen. Dazu sind im Jahr 2010 bis zu 150 Standplätze, abhängig vom tatsächlichen Bedarf, vorzusehen. Werden bis zum genannten Zeitraum die Standplätze nicht beansprucht, verliert die Zusage ihre Gültigkeit.

§ 5

Haftung

Das Unternehmen haftet für alle Schäden, die der Gemeinde durch die Erschließung entstehen. Es stellt die Gemeinde von allen Schadenersatzansprüchen frei und weist eine ausreichende Haftpflichtversicherung nach.

§ 6
Schlußbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabsprachen sind unwirksam.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestandteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
- (3) Gerichtsstand ist das Amtsgericht Königs Wusterhausen.

§ 7
Rücktritt

Die Gemeinde und das Unternehmen sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt,

- a) sofern der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt oder seine Rechtskraft verlieren sollte,
- b) das Unternehmen nicht Eigentümer der für die Realisierung der Planung erforderlichen Flächen werden sollte.


Friedersdorf, den 31.05.01

Gräbendorf, den 20/6/01

.....
Amt Friedersdorf

.....
Gemeinde Gräbendorf

.....
Campinggesellschaft „Dubrow“ mbH

 **Camping-Gesellschaft**
„Dubrow“ mbH
Campingplatz-Verwaltung
5741 Gräbendorf • Weg zum Hölzerneen See
Tel. (033763) 65 001 • Fax (033763) 65 333