

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

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Satzungsfassung Juli 2012  
(Plot 24.07.2012)**

Lage:	Land Brandenburg Landkreis Oberspreewald- Lausitz Stadt Vetschau/ Spreewald Gemarkung Laasow
Verfahrensträger:	Stadt Vetschau/ Spreewald Fachbereich Bau – Sachgebiet Planung Schlossstraße 10 03226 Vetschau/ Spreewald Tel./ Fax 035 433 – 777 72/ 777 90 72
Vorhabensträger:	Stadt Vetschau/ Spreewald
Planer:	Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler Büro Cottbus Leipziger Straße 45a 03048 Cottbus Tel./ Fax 0355 – 430 32 80/ 81 Email: <a href="mailto:ib.kirchbichler@t-online.de">ib.kirchbichler@t-online.de</a>
Fachplaner/ Kooperation:	Verkehrsanlagen – Ingenieurbauwerke INGBA mbH Wilhelm- Külz- Straße 30 03046 Cottbus
Vermessung:	Büro W. Schultz, öbVI, Cottbus

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.2</b>	<b>UVP/ UP .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.3</b>	<b>Raumordnung und Regionalplanung.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.4</b>	<b>Weitere rechtliche Vorgaben.....</b>	<b>9</b>
1.2.4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	9
1.2.4.2	Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB .....	9
1.2.4.3	Artenschutz .....	11
1.2.4.4	Schutzgebiete/ Biotopschutz.....	13
1.2.4.5	Gehölzschutz.....	14
1.2.4.6	Wald .....	14
1.2.4.7	Gewässerschutz.....	14
1.2.4.8	Bodenschutz.....	16
1.2.4.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
1.2.4.10	Immissionsschutz .....	16
1.2.4.11	Rechtsgrundlagen .....	17
<b>1.2.5</b>	<b>Besondere Belange.....</b>	<b>18</b>
1.2.5.1	Denkmalpflegerische Belange .....	18
1.2.5.2	Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen .....	18
1.2.5.3	Brandschutz .....	18
1.2.5.4	Kampfmittel/ Fundmunition .....	18
1.2.5.5	Bergrecht/ Bergbaufolge .....	18
1.2.5.6	Sonstige Belange .....	20
<b>2.</b>	<b>Vorhaben und Bebauungsplan .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1</b>	<b>Plangebiet/ Lage/ Historische Bezüge .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept - Grundlagen .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept - Umsetzung.....</b>	<b>22</b>
<b>2.3</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>23</b>
<b>2.3.1</b>	<b>Überörtliche Äußere Verkehrserschließung.....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.2</b>	<b>Öffentliche Äußere Verkehrserschließung .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.3</b>	<b>Öffentliche Innere Verkehrserschließung .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.4</b>	<b>Ruhender Verkehr .....</b>	<b>28</b>
<b>2.3.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung.....</b>	<b>29</b>
2.3.5.1	Niederschlagswasserableitung .....	29
2.3.5.2	Schmutzwasserbehandlung .....	30
2.3.5.3	Löschwasserbereitstellung .....	31
2.3.5.4	Trinkwasserversorgung.....	31
2.3.5.5	Elektroenergieversorgung .....	31
2.3.5.6	Kommunikationsnetze (Telefon, DSL) .....	31
2.3.5.7	Wärmeversorgung.....	31
2.3.5.8	Abfallentsorgung .....	32
2.3.5.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	32
<b>2.3.6</b>	<b>Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter .....</b>	<b>32</b>
<b>2.4</b>	<b>Bebauung und Nutzung.....</b>	<b>33</b>
<b>2.4.1</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>33</b>
<b>2.4.2</b>	<b>Begründung Planzeichnung .....</b>	<b>33</b>

<b>2.4.3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>34</b>
<b>3.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen - Erläuterungen .....</b>	<b>40</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange – Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht .....</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>Tabellarische Verfahrensdarstellung .....</b>	<b>44</b>

#### Liste der Unterlagen, Anlagen und Pläne

Nr.	Bezeichnung
01.1	Begründung zum BP mit Anlage Geltungsbereich
01.2	Umweltbericht mit Erläuterungen Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung und Anlage: Maßnahmeblatt M1 bis M3 Maßnahmeblatt A1 – externe Maßnahme Dorfteich Laasow Maßnahmeblatt A2 – externe Maßnahme Teich an der Brandtemühle Maßnahmeblatt A3 – externe Pflanzmaßnahmen Bäume
01.3	Tabelle Flächenbilanz
02.1	Baukonzept - Ausbauquerschnitte wesentliche Verkehrsflächen
03.1	Fachbeitrag Artenschutz
03.2	SPA- Prüfung (Gutachten)
03.3	Beiplan Bodendenkmale
03.4	Beiplan Anlagen der LMBV Tabelle Koordinaten Anlagen der LMBV Beiplan Grabenausbau LMBV und WBV
03.5	Geotechnische Stellungnahme
03.6	Anlage KAEV
04	GOP – B (Bestandsplan)
05	Plandokument BP

## 1. Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes

### 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Vetschau/ Spreewald beabsichtigt die Errichtung eines Standortes für Erholung und Tourismus. Der Planbereich umfasst ausschließlich Außenbereichsflächen entsprechend § 35 BauGB.

Planungsziele sind

- Entwicklung eines Tourismus- Standortes als Bestandteil des Lausitzer Seenlandes, Weiterentwicklung eines IBA- Projektes als touristischer Entwicklungskern für den Ortsteil Laasow
- Errichtung eines Standortes für Beherbergung, Erholung und Tourismus mit
  - Entwicklung eines Tauchsportzentrums
  - Errichtung von schwimmenden Häusern für Beherbergung/ zugeordnete Funktionen
  - Errichtung eines Ferienhausgebietes und weiterer Anlagen für Beherbergung
  - Errichtung von Anlagen für Wassersport, Sport-, Spiel- und Freizeitangebote sowie für kulturelle Veranstaltungen
  - Errichtung von Anlagen für Dienstleistungen/ touristische Versorgung des Gebietes
  - Errichtung von öffentlichen Badestellen
- Festsetzungen zur geordneten, städtebaulich und landschaftlich verträglichen Einbindung des Standortes sowie Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung
- die Sicherung der Flächen für die Herstellung der notwendigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzanlagen sowie der Flächen für technische Ver- und Entsorgungsanlagen.
- die Maßnahmen zu Erhalt, Schutz, Umgestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat daher am 22.02.2007 (Aufstellungsbeschluss) die Aufstellung des

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

beschlossen.

### Geltungsbereich

- Für den Umbau der Knotenpunkte (Zufahrten zum Plangebiet von der Landstraße L 524) sind ggfs. öffentliche Baumaßnahmen über den Geltungsbereich hinaus erforderlich, die jedoch öffentliche Grundstücke betreffen und mithin keiner Regulierung durch Festsetzungen bedürfen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 40 und 41 im Süden,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 40 (Wasserflächen) im Südosten,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 40, 41 und 45 im Osten,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 45 im Nordosten,
- die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 44 und die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 43 im Norden,
- die östliche Flurstücksgrenze und die festgesetzten Teilungslinien innerhalb des Flurstückes 27 sowie die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 27 und 762 im Nordwesten,
- die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 762 und 29, die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 30, 31 und 32, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 42, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 35, die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 666 und 763 sowie die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 666 (L 524) im Westen und
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 666 im Süden.

Zum Geltungsbereich (**173.212 m<sup>2</sup> = 17,32 ha**) gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Laasow, Flur 2:

- FS 666, 763 und 27 teilweise
- FS 762 und 29 vollständig
- FS 30, 31 und 32 teilweise
- FS 35, 36, 37 und 42 vollständig
- FS 40, 41, 43, 44 und 45 teilweise.

Nutzungsbereich	Geltungsbereich	Eigentümer
L 524 Westrand	666 teilweise 763 teilweise	Land Brandenburg Land Brandenburg
L 524 Knotenpunkt im Ort	666 teilweise 762	Land Brandenburg Land Brandenburg
Baufläche Bergholz (SO 7)	27 teilweise	Privat
Nördlicher Verbindungsweg	29 41 teilweise	Stadt Vetschau/ Spreewald Stadt Vetschau/ Spreewald
Verbreiterung nördlicher Verbindungsweg	27 teilweise 43 teilweise 44 teilweise	Privat Privat Stadt Vetschau/ Spreewald
Kreuzender Weg vor Kläranlage KA	44 teilweise	Stadt Vetschau/ Spreewald
Ver- und Entsorgungsflächen Kläranlage KA	45 teilweise	Evangelische Kirchengemeinde
Sicherung Pufferzone Grünbestand (am Westrand)	30 teilweise 31 teilweise 32 teilweise	Privat Privat Privat
Graben	35	Stadt Vetschau/ Spreewald
Bauflächen, südwestlicher Teil	36 37	Stadt Vetschau/ Spreewald Stadt Vetschau/ Spreewald
Rastplatz Süd Zentraler Rundweg Rastplatz Ost	41 teilweise	Stadt Vetschau/ Spreewald
Bauflächen, nördlicher/ zentraler Teil	42	Stadt Vetschau/ Spreewald
Bauflächen zwischen Rundweg und Uferlinie See	40 teilweise	Stadt Vetschau/ Spreewald
Wasserflächen	40 teilweise	Stadt Vetschau/ Spreewald

## 1.2 Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B)
- Landschaftsrahmenplan Sanierungsgebiete Greifenhain/ Gräbendorf
- Abschlussbetriebs-/ Sanierungsplan Tagebau Gräbendorf
- Rechtswirksamer FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald

### 1.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

#### Flächennutzungsplan:

Das Vorhaben ist im FNP als Sondergebiet „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ dargestellt. Die Planziele und Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung.

**Somit gilt der Bebauungsplan als gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.**

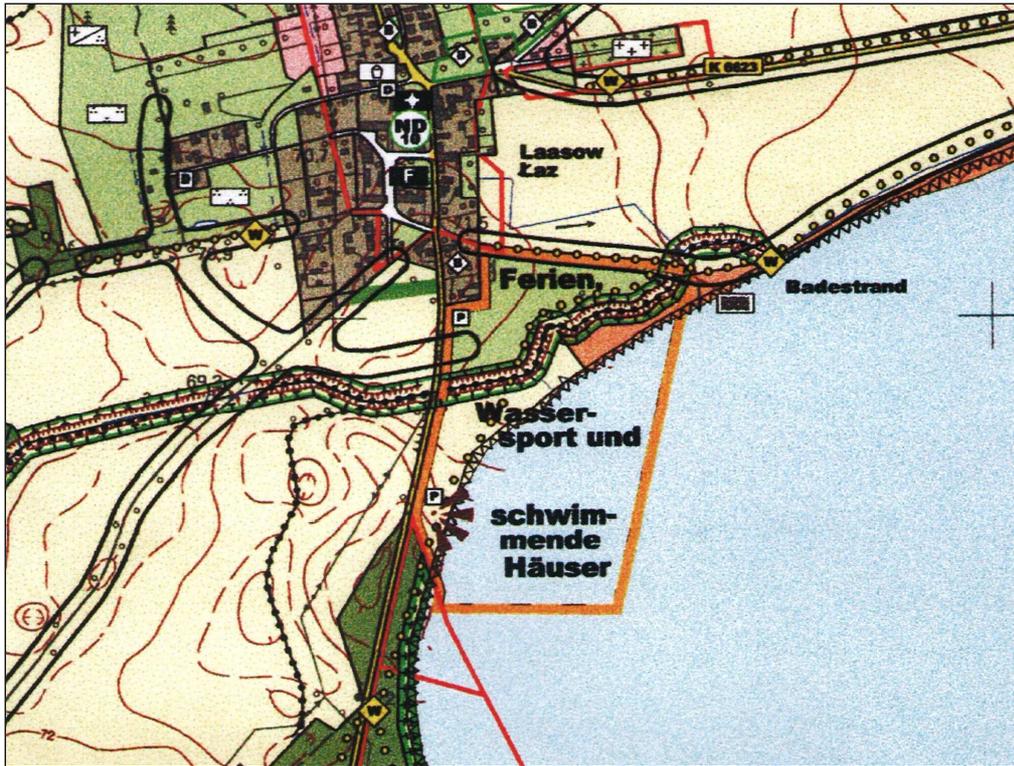


Abb.:  
Ausschnitt aus dem  
rechtswirksamen  
FNP

### Landschaftsplan

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

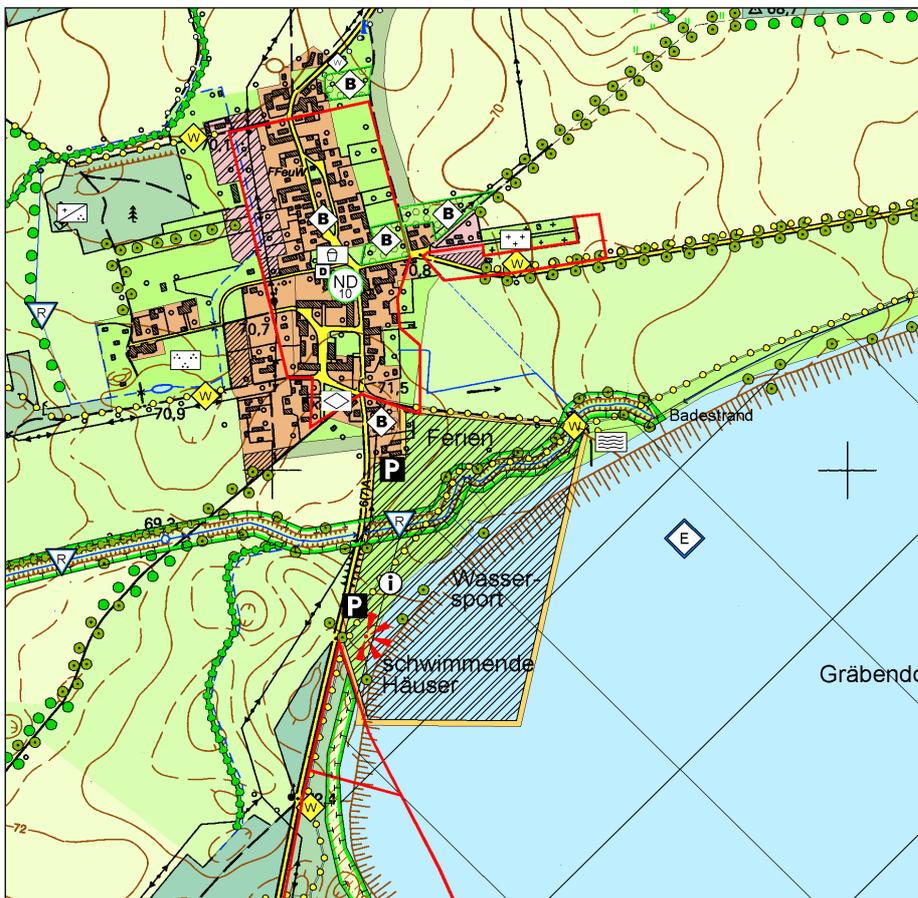


Abb.:  
Ausschnitt aus dem LP

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen sind:

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

### 1.2.2 UVP/ UP

Entsprechend § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und § 1 (6) Nr. 7 BauGB, § 1a (3) BauGB und § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltverträglichkeit des jeweiligen planungsrechtlichen Vorhabens zu prüfen. Im Verfahren zur Aufstellung des BP wurde hierzu parallel der **Grünordnungsplan** mit Eingriffs- und Ausgleichsplan erarbeitet.

Darüber hinaus ist die **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB für den Geltungsbereich Gegenstand der Planung. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (des Umweltberichtes) wurden während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden/ Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgefragt.

Der **Umweltbericht** ist gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

#### **Prüfungspflicht:**

Bereits in der Phase der Bauleitplanung ist festzustellen, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben **zusätzlich zur Plan- UVP auch eine Verpflichtung zur Durchführung einer Einzel- UVP nach UVPG in der Vorhabenphase** besteht.

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

Das Planvorhaben wurde anhand Anlage 1 zum UVPG geprüft:

#### Punkt 18.1 Feriendorf/ Fremdenbeherbergung

▪ Ferienhäuser + Baumhäuser	31 WE	2-4 Betten	113 Betten
▪ schwimmende Häuser	16 WE	3-4 Betten	64 Betten
▪ Hotel/ Pension	40 Zimmer	1-2 Betten	80 Betten
▪ Summe	87 WE/ Zimmer		257 Betten

-> Punkt 18.1.2 80 – 199 WE/ Zimmer 100 – 299 Betten

-> allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1) Satz 1 UVPG)

#### Punkt 18.2 Campingplatz (befristete Nutzung)

▪ 12 Stellplätze Camping/ Caravan	12 Stellplätze
▪ Summe	12 Stellplätze

-> Punkt 18.2.2 nicht betroffen 50 – 199 Standplätze

-> keine UVP erforderlich

#### Punkt 18.7 Allgemeine Städtebauvorhaben

▪ Zulässige GR gemäß § 19 (2) BauNVO siehe Spalte 8 Flächenbilanz	25.908 m <sup>2</sup>
▪ (Erläuterung zur Flächenbilanz, Spalte 8, siehe Punkt 2.4.1)	
▪ Summe	> 20.000 m <sup>2</sup>

-> Punkt 18.7.2 20.000 bis 99.999 m<sup>2</sup>

-> allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1) Satz 1 UVPG)

#### **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1) Satz 1 UVPG) - Prüfungsergebnis**

Das Vorhaben ist Bestandteil der Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft (ausgehend vom Sanierungsplan 1994) und ist im rechtsverbindlichen FNP (2006) als Sonderbaufläche dargestellt.

Daher ist die allgemeine Zulässigkeit und Einbindung des Vorhabens in eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

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

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

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

Die für die Umweltverträglichkeit **maßgebenden** Kennwerte liegen in ihrer Quantität an der unteren Grenze der Erfordernis zur Vorprüfung des Einzelfalls (87 Wohneinheiten/ Zimmer und 25.908 m<sup>2</sup> GR) bzw. unter den Erheblichkeitsschwellen (12 Stellplätze Caravan).

Die Bettenzahl (257 Betten) liegt im oberen Bereich der Werte für eine Vorprüfung, ist jedoch hier nicht das wesentliche Verträglichkeitsmerkmal.

**Unter Abwägung aller Belange ist festzustellen, dass für das Vorhaben eine UVP nicht erforderlich ist.**

### 1.2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Der BP ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Planungsabsicht wurde bei der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL6** angezeigt, die Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgte im weiteren Verfahren.

Gemäß Studie zur Integrierten Touristischen Entwicklung des Lausitzer Seenlandes (ITLS) soll der Laasower Strand zu einem qualifizierten Strandbereich (Leitprojekt) im Sinne einer wasserbezogenen Naherholung entwickelt werden.

**Das Vorhaben entspricht der ITLS- Studie der Landesplanungsabteilung/ GL6, was Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln (GA touristische Infrastruktur) ist.**

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### Anpassungen gemäß Stellungnahme GL6 vom 10.02.2010:

Um den Vorgaben des Leitbildes zu entsprechen, wurde gegenüber dem Planvorentwurf die Quantität der baulichen Nutzung (GR, Anzahl Zimmer/ WE, Anzahl Betten) erheblich reduziert.

So werden durch schwimmende Häuser und Ferienhäuser nur noch maximal 41 WE vorgehalten.

Auf zusätzlichen Hotelbereich/ Pension mit 40 Zimmern/ WE bzw. maximal 80 Betten soll nicht verzichtet werden, da dies insbesondere die Vielfalt der Beherbergungsmöglichkeiten (schwimmende Ferienhäuser – „Normale“ Ferienhäuser – Pensionszimmer) und eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Gesamtstruktur der Beherbergungsfunktion sichert sowie die Möglichkeiten der Investorenakquise erheblich verbessert.

Die Badestellen werden ausschließlich einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Der bisherige Rundweg bleibt als öffentliche Verkehrsfläche der öffentlichen Nutzung voll zugänglich. Er wird für die unmittelbare Erlebbarkeit des Sees und unter Ausschluss von Kfz- Verkehr durch eine vorgelagerte Promenade (Länge von 450 m Vorentwurf auf 220 m Entwurf reduziert) ergänzt. So können vor allem im angrenzenden Grabenbereich dichte Gehölzflächen mit Baumbestand erhalten bleiben, ohne die Erlebbarkeit des Sees zu reduzieren. Darüber hinaus werden Durchgangsradsverkehr und örtlicher Rad- und Gehverkehr (Promenadennutzung) getrennt.

Die zeitlich befristet zulässige Caravannutzung ermöglicht eine stufenweise Entwicklung des Feriendorfes.

Die schwimmenden Häuser, die Ferienhäuser an Land, die Pension (Hotel) und die der Beherbergung zugeordneten touristischen Nutzungen gemeinsam mit den öffentlichen Badebereichen und den gastronomischen Einrichtungen sind als Bestandteil eines funktionierenden betriebswirtschaftlichen Gesamtkonzeptes zu sehen.

Die gewerbliche Bewirtschaftung von touristischer Dienstleistung, Freizeitangebot, Gastronomie, Versorgung sowie Übernachtung unterstützt die Hauptnutzung „Naherholung am See“ und ermöglicht in Synergie die Gesamtfinanzierbarkeit und Umsetzbarkeit des Standortes und damit der öffentlichen

Nutzungen Badestrand und Wassersport. Ein ausschließlicher Betrieb der öffentlichen Bereiche ohne privatgewerbliche „Anker“ ist nicht umsetzbar.

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

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

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

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

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

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

Im Vorgriff auf § 26d BbgNatSchG ist im Rahmen einer Vorprüfung zu untersuchen, ob insbesondere die Gewässerbenutzungen nach Art und Ausmaß und die damit verbundenen Frequentierungen der dem Schutzstatus unterliegenden Insel eine Verträglichkeitsprüfung nach § 26 d bzw. Ausnahmezulassungen erforderlich machen.

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

Aus diesem Grund erfolgte eine Verträglichkeitsprüfung nach § 26 d BbgNatSch durch Erarbeitung eines Gutachtens.

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

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

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

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

- A) Folgende Regelungen der für alle Anrainerkommunen verbindlichen See- und Uferordnung (eigenständiges Rechtinstrument mit Überarbeitung in gesondertem Verfahren) sind zu beachten:

lfd. Nr.	Regelungen	Zeitraum	Geltungsbereich
1	Einrichtung einer Sperrzone als Maßnahme der Anliegergemeinden Altdöbern, Drebkau und Vetschau		SPA- Umgrenzung (Luftbild – Abb. 8)
2	Befahrungs- und Betretungsverbot	ganzjährig	Sperrzone (Luftbild – Abb. 8)
3	Verbot für Wassersport und Bootsverkehr Verbot für Kite- Surfen	10.10.- 31.03. (Herbst- und Winterrast) ganzjährig	gesamte Seefläche (lfd. Nr. 1 bleibt unberührt)
4	Verbot für Angeln vom Boot	10.10.- 31.03. (Herbst- und Winterrast)	gesamte Seefläche, [Ausnahme: Abstand < 100 m zum Ufer außerhalb des SPA-Gebietes und außerhalb von 1 Std. vor SU bis 1 Std. nach SA (Verbot lfd. Nr. 1 bleibt unberührt)]
5	Verbot für Groß- o. Freiluftveranstaltungen mit Nutzung der Wasserzone	10.10. – 30.06. (Herbst- u. Winterrast bis 1. Brut)	< 500 m zur Sperrzone (Luftbild: Abb. 8, lfd. Nr. 1 bleibt unberührt)
6	Verbot für Höhenfeuerwerke der Klassen III und IV (Ausnahme für 31.12./ 01.01. zulässig) Verbot für Feuerwerke aller Klassen	10.10. – 30.06. (Herbst- u. Winterrast bis 1. Brut)	gesamte Seefläche  < 1.000 m zur Sperrzone (Luftbild: Abb 8, lfd. Nr. 1 bleibt unberührt)

- B) Für das Plangebiet und den Bebauungsplan sind folgende relevante Maßnahmen und Auflagen zu beachten:

lfd. Nr.	Regelungen	Zeitraum	Geltungsbereich
1	Verbot für Bautätigkeiten mit: - erheblichen Lärmemissionen (Baulärm) - nächtlichen Lichtemissionen (Flutlicht) - beweglichen Baufahrzeugen > 5,00 m Höhe	01.03. – 30.06.	< 350 m zur Sperrzone (Luftbild: Abb. 8)
2	Monitoring/ Überwachung und Nachweis der SPA-Verträglichkeit gem. § 4c bzw. Anlage 1 Nr. 3b BauGB	3 Jahre nach Baubeginn im jeweiligen Plangebiet	Wirkbereich des jeweiligen B-Plangebietes
3	Befahrungs-, Betretungs- und Überflugverbot	ganzjährig	Sperrzone (Luftbild – Abb. 8)
4	Verbot für Wassersport und Bootsverkehr	10.10.- 31.03. (Herbst- und Winterrast)	gesamte Seefläche (lfd. Nr. 1 bleibt unberührt)
5	Verbot für Angeln vom Boot	10.10.- 31.03. (Herbst- und Winterrast)	gesamte Seefläche, [Ausnahme: Abstand < 100 m zum Ufer außerhalb des SPA-Gebietes und außerhalb von 1 Std. vor SU bis 1 Std. nach SA (Verbot lfd. Nr. 1 bleibt unberührt)]

C) Auf folgende notwendige allgemeine Maßnahmen zur Sicherung der Schutzbelange wird hingewiesen:

- Markierung der Sperrzone durch winterbeständige Bojenkette (gemeinsame Maßnahme der Anliegergemeinden Altdöbern, Drebkau und Vetschau)
- Unzulässigkeit von Booten mit Verbrennungsmotoren sowie Wasserski und Jetski
- Aufnahme der SPA- Erfordernisse in öffentlich- rechtliche und privatrechtliche Vertragswerke (Städtebauliche Verträge, Kaufverträge, Pacht- oder Nutzungsverträge, Miet- und Verleihverträge der Betreiber usw.)
- Aufstellung von thematischen Informationstafeln innerhalb des Plangebietes mit Darstellung und Erläuterung der SPA- Erfordernisse
- Aufnahme der SPA- Erfordernisse in Betriebs-, Haus- und Badeordnungen usw.
- Verpflichtung der Betreiber zur Abgabe von Informationsmaterial an Feriengäste (z.B. Flyer/ Faltposter) und zur Aufnahme der vorgenannten Regelungen in ihre Badeordnung, Ausleih- und Mietverträge (z.B. für Boote)

**Hinweis:** Die Aufnahme der unter A) bis C) genannten Maßnahmen als Festsetzung in den BP ist nicht durch § 9 BauGB autorisiert und erfolgt daher als Hinweis auf dem Plandokument bzw. durch Aufnahme in die Planbegründung.

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

Der Verlauf der Sperrzonengrenze soll voraussichtlich durch Errichtung einer Bojenkette vor Ort gekennzeichnet werden. Koordinaten hierzu können nur unverbindlich als Planskizze aufgenommen werden, da eine verbindliche Regelung nur interkommunal und außerhalb des Bebauungsplanes getroffen werden kann.

### 1.2.4.3 Artenschutz

**Hinweis:** Die Artenschutzrechtliche Prüfung muss nach der jeweils aktuellen Rechtsgrundlage erfolgen (§ 44 BNatSchG vom 29.07.2009 anstelle alt § 42 BNatSchG). Der ARFB bezieht sich auf die alten Regelungen des § 42 BNatSchG. In der maßgebenden Planbegründung wird mit inhaltlicher Übernahme der Aussagen des ARFB der Rechtsbezug auf § 44 BNatSchG vollzogen und aktualisiert. Eine Anpassung des ARFB selbst rückwirkend ist nicht erforderlich

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Arten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Gemäß § 38 BbgNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen. Insbesondere während der Vogelzugzeit (Frühjahr und Herbst) sind Beeinträchtigungen / Störungen rastender bzw. schlafender Wasservögel zu vermeiden.

### Flora

Im Bereich der Ruderalfluren (Biotoptyp: sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten) sind stellenweise die geschützten Arten existent:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL		BArtSchG
		Bbg	D	
Grasnelke	Armeria maritima	zurückgehend	gefährdet	besonders geschützt
Heidenelke	Dianthus deltoides	gefährdet	gefährdet	besonders geschützt

### Fauna

Zur Erfassung und Bewertung des Artenbestandes Fauna wurde ein „Fachbeitrag Artenschutz“ durch den NABU, Regionalverband Calau, erstellt. Der Fachbeitrag liegt als Schlussbericht vor.

Die Ergebnisse der artspezifischen Untersuchungen bilden die Basis für die Festlegung konfliktmindernder Maßnahmen oder auch für einen gezielten Ausgleich von Eingriffen. Die Details sind den Einzelfallbetrachtungen des Fachbeitrages zu entnehmen (**siehe Anlage**).

Gleichzeitig wird auf die gesonderte Behandlung der Artenschutzbelange SPA- Gebiet verwiesen (siehe 1.2.4.2).

### **Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die möglicherweise als erheblich einzustufenden Beeinträchtigungen auf die wertgebenden Arten beschränken sich baubedingt auf:

- die Störungen durch Baufahrzeuge mit der Gefahr von direkten Verlusten durch Überrollen von Jungtieren und Gelegen,
- Negativwirkungen durch Licht (bei nächtlichen Bauarbeiten), Lärm, Abgase und Staub,
- die Versiegelung von Bodenbereichen durch Wege- und Gebäudebau sowie
- der Beseitigung von Vegetationsstrukturen, wie Schilfsäume, Hecken und Bäume im Zuge der Errichtung von Gebäuden/ baulichen Anlagen sowie Anlage von Sportplätzen, Stränden und Bootsstegen.

Dabei handelt es sich bei den beiden erstgenannten Faktoren um vorübergehende Erscheinungen.

Der Verlust von Schilfsäumen, Hecken und anderen Bäumen sowie die Versiegelung größerer Areale durch Bebauung (Ferienhäuser, Wege, Plätze) stellen zugleich anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkungen der großflächig zu Land und zu Wasser aufgestellten Ferienanlagen dar. Dazu kommen vor allem im Sommer Störungen durch Urlauber, Badegäste, Angler und Wassersportler mit Booten, aber auch durch Surfer, die im Untersuchungszeitraum noch bis Anfang Oktober auf dem Gräbendorfer See angetroffen wurden.

Nach dem ARFB ist davon auszugehen, dass

- a) die Betroffenheit des Fischotters und weiterer Säugetiere relativ gering ist. Bei ihnen ist aufgrund des über das Plangebiet hinausreichenden Aktionsraumes nur in Zeiten mit hoher Urlaubsfrequenz mit zeitweiligen Störungen zu rechnen, zumal die betroffenen Arten zumeist nachtaktiv sind.
- b) sich für diejenigen Brutvögel eine starke Betroffenheit ergibt, die Hecken und Baumgruppen sowie Offenland besiedeln. Mit der Errichtung der Ferienanlage werden Gebüschbewohner, darunter die Grauammer, als Brutvögel verdrängt, zumindest ihr Lebensraum eingeengt. Auch beeren- und obstfressende Durchzügler, wie Wacholderdrossel und Gimpel, sind wohl betroffen. Selbiges trifft auf die im Schilf nistenden Vögel zu, darunter der Drosselrohrsänger. Nicht zu unterschätzen ist darüber hinaus die Möglichkeit, dass durch Unkenntnis oder Mutwillen vom verstärkten Tourismus an den Ufern des Gräbendorfer Sees sowie auf seiner Wasserfläche Störungen bis auf die Vogelschutzinsel reichen könnten. Andererseits würde eine starke Frequentierung der Wasserfläche im Herbst/Winter deren Nutzung als Übernachtungs- und Rastgewässer durch Wildgänse und andere Wasservögel einschränken.
- c) Die Betroffenheit der Amphibien- und Reptilienfauna eher gering ist. Offenbar ergeben sich für Reptilien sogar positive Sekundäreffekte durch die Schaffung von Sonn- und Versteckplätzen (z.B. Steinhäufen für die Zauneidechse).
- d) Durch Erhalt von extensivem Offenland bleiben die Lebensräume und Ausbreitungskorridore geschützter Pflanzenarten erhalten. Die Betroffenheit ist gering.

**Bei Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor.**

### **Zusammenfassung Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

- notwendige Aufschlussarbeiten inklusive Holzeinschlag, Büsche roden und Beseitigung des Schilfsaumes sowie großflächige Erdarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (Mitte März bis Ende August) durchzuführen
- Erhalt von Gehölzen außerhalb von zu überbauenden Flächen bzw. Schaffung von Baufreiheit
- Minimierung Versiegelung
- Beschränkung der Beseitigung von Schilfbereichen in SO 2
- Schaffung von Ausgleich für die Beseitigung von Schilfbereichen in SO 2 und SO 3 und SO 4 (Freihaltung in SO 1 entspricht dem Bestand)
- Minimierung des Uferverbaus (Bootsstege, Strände, einzelne Häuser) und Belassen von möglichst viel Uferlänge in unverbautem Zustand
- Nutzung der Randlagen des BP für Grünstrukturen und Grünflächen
- Gestaltung von nicht überbauten Flächen im Plangebiet als von Gehölzen durchsetztes, nährstoffarmes Offenland (2-3 x Mahd jährlich, Verbot Dünger und Pflanzenschutzmittel)
- Integration von Kleinstrukturen (Lesesteinhäufen)
- Ersatz Gehölzbeseitigungen durch Pflanzmaßnahmen für Hecken, Einzelbäume oder Alleen/ Baumreihen, Verwendung einheimischer Gehölze, unter Berücksichtigung Kinderschutz (Verzehrgefahr) auch Verwendung von beeren- oder fruchttragenden Gehölzen
- Weitere Maßnahmen gemäß SPA- Prüfung siehe unter 1.2.4.2

### **Fazit (siehe Punkt 5.4 Fachbeitrag)**

Die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an und sind mit diesen räumlich-funktional verbunden. Nach deren Verwirklichung wird erwartet, dass sich die Eingriffe in die lokalen Tierbestände vollumfänglich ausgleichen lassen bzw. dass durch die beschriebenen Maßnahmen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie des Lebensraumes der betroffenen geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang ununterbrochen gewährleistet ist. Somit liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vor. **Ausnahmen und Befreiungen sind nicht erforderlich.**

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

Zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wurden insbesondere der **Landkreis OSL**, der **Landkreis SPN** (Lage des Schutzgebietes in SPN) und das **LUGV** im Planverfahren beteiligt.

#### **1.2.4.4 Schutzgebiete/ Biotopschutz**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

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

Die Vorwälder, aufgelassene Gras- und Ruderalfluren (Spontanvegetation auf Sekundärstandorten von Gräsern dominiert mit Gehölzaufwuchs 10 – 30%) mit den stellenweisen flächigen Obstbaumbeständen sind in bestimmten Ausbildungen nach § 30 BNatSchG (§ 32 BbgNatSchG) geschützt.

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

Der Gräbendorfer See mit dem vorgelagerten Röhrichtsaum unterliegt dem Schutz nach § 30 BNatSchG, § 32 BbgNatSchG. Hinsichtlich des Röhrichtsaumes ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes für die Nutzung Badestrand/ Tauchstrand und Steganlage/ schwimmendes Haus der Tauchschule (= SO 1 Bestand) seit der entsprechenden Genehmigung die notwendige Freihaltung eines 120 m breiten Uferabschnittes (60 m westlich und 60 m östlich der Steganlage) von Schilfaufwuchs erfolgte.

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

Innerhalb der Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 ist eine Uferzone von 570 m vorhanden und in 500 m Länge davon mit Schilf bewachsen. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, sind hier Eingriffe in den Schilfsaum (Beseitigung und Freihalten) notwendig:

- Sondergebiet 2 mit 420 m Uferlinie  
392 m mit Schilfbewuchs (Bestand)  
60 m (6 x 20) = 1.200 m<sup>2</sup> Schilf für Steganlagen/ Durchlässe beseitigen/ freimachen/ Freihalten  
332 m = 9067 m<sup>2</sup> Schilfgürtel bleibt erhalten
- Sondergebiet 3 mit 83 m Uferlinie  
75 m Schilfbewuchs (Bestand)  
48 m = 846 m<sup>2</sup> Schilf für Badestrand beseitigen/ freimachen/ Freihalten  
27 m = 536 m<sup>2</sup> Schilfgürtel bleibt erhalten
- Sondergebiet 4 mit 67 m Uferlinie  
33 m mit Schilfbewuchs (Bestand)  
33 m = 613 m<sup>2</sup> Schilf für Wassersportanlage und Steganlage beseitigen/ freimachen/ Freihalten  
0 m = 0 m<sup>2</sup> Schilfgürtel bleibt erhalten

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

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

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen sind unzulässig bzw. bedürfen gemäß § 72 BbgNatSchG einer naturschutzrechtlichen Ausnahme bzw. Befreiung durch die uNB.

Zur Herstellung der Planungssicherheit war in Anwendung des § 30 Abs. 3 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplanes über die Ausnahme bzw. Befreiung zu entscheiden.

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

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

#### 1.2.4.5 Gehölzschutz

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

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

Die noch vorhandenen Gehölzstrukturen werden vorrangig erhalten und in die Planung integriert.

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

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

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

#### 1.2.4.6 Wald

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

Die Fläche zwischen Tauchschule und L 524 ist Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes (Stellungnahme 02.12.2011). Sie bleibt erhalten. Waldumwandlungen sind nicht erforderlich.

#### 1.2.4.7 Gewässerschutz

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

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

#### Gewässer „Gräbendorfer See

##### Allgemeine Genehmigungs- und Anzeigepflicht

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

Dies betrifft auch Brücken, Durchlässe und Verrohrungen im Grabenverlauf.

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

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

##### Bauverbot an Gewässern

Gemäß § 61 BNatSchG (§ 48 BbgNatSchG) dürfen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Geplante Anlagen im 20 m- Bereich:

- SO 1-1 Steganlage, schwimmendes Haus, Beach- Bar, Nebengebäude usw. (Bestand)
- SO 1-2 Tauch- und Übungsriff
- SO 1-3 Tauchstelle/ Öffentlicher Badestrand
- SO 2 Steganlagen, schwimmende Häuser, technische Anlagen
- SO 3 Öffentlicher Badestrand
- SO 4 Steganlage, schwimmende Häuser, technische Anlagen
- Teile Promenadenweg E als Geh- und Radweg einschließlich Umbau des Brückenbauwerkes
- Befestigte Flächen und Wege

Geplante Anlagen im 50 m- Bereich:

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

**Die entsprechende Inaussichtstellung von Ausnahmen vom Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Abstand von bis zu 50 m von der Uferlinie stehender Gewässer mit einer Fläche von mehr als einem Hektar für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5-1, SO 5-2 und SO 6-2 sowie die Verkehrsfläche E (Weg) liegt mit Bescheid der uNB vom 12.03.2012 vor.**

Die entsprechenden Nebenbestimmungen zum Bescheid sowie die Inhalte der Antragsunterlagen sind zu beachten (insbesondere: Erhalt der freien Zugänglichkeit des Ufers, Einhaltung der Festsetzungen des BP, Bemessung 50 m- Bereich nach Endwasserstand, Baukonzept SO 5-1 und SO 5-2 als Orientierung).

#### Standsicherheit Ufer und Böschungen

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

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

#### Bootsverkehr

Der Gräbendorfer See ist nicht als schiffbares Gewässer klassifiziert. Nutzungen für Bootsverkehr jeglicher Art unterliegen damit dem Einzelgenehmigungsverfahren nach Wasserrecht über die untere Wasserbehörde und zu naturschutzrechtlichen Belangen über die untere Naturschutzbehörde.

#### Eingriffe in den Wasserkörper

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

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

#### Grabenausbau:

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

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

- Westlicher Teil bis Teilung – Breite 5,00 m unverändert, Festsetzung Wasserfläche in vorhandener Breite zzgl. Unterhaltstreifen 5,00 m einseitig
- Mittlerer Teil bis Einlaufbauwerk – Breite 5,00 – 9,00 m unverändert, Festsetzung Wasserfläche in vorhandener Breite zzgl. Unterhaltstreifen 5,00 m einseitig
- Östlicher Teil ab Teilung Richtung NO – nur abschnittsweise vorhanden, Breite 5,00 – 6,00 m, Ausbau geplant bis Anschluss Flächen nördlich des BP
- Geplanter Querschnitt: Sohlbreite 1,00 m, Böschungshöhe 1,00 – 1,50 m, Böschung 1:1,5, Böschungsbreite daher bis 2 x 2,30 m, Gesamtbreite 5,60 m = Festsetzung Wasserfläche zzgl. Unterhaltstreifen 5,00 m einseitig
- Begradigungen im Einmündungsbereich
- Fließrichtung West-> Ost im westlichen und mittleren Teil
- Fließrichtung Nordost -> Südwest im östlichen Teil
- Planung 2010 – 2011, Ausbau 2012, anschließend Graben ständig wasserführend

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

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

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

#### Gewässerschutzstreifen:

Der Gewässerschutzstreifen von 5,00 m wird durch die festgesetzten Baugebiete eingehalten. Die geplanten Bauwerke zur Querung von Gräben durch Verkehrswege sowie geplante Bepflanzungen unterliegen entsprechenden Abstimmungs-, Genehmigungs- und Zustimmungspflichten.

#### **1.2.4.8 Bodenschutz**

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

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

#### **1.2.4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

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

#### **1.2.4.10 Immissionsschutz**

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

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

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

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

Dem Schutzanspruch der Ferienhaussiedlung wird durch Einrichtung einer 30 km/h Zone für die äußeren Erschließungswege (A1, A2, A3, B, C und D) und einer verkehrsberuhigten Zone für die inneren Erschließungswege (F und G, Wege in Baugebieten) entsprochen.

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

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

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

Negative Auswirkungen durch Lärmbelastigungen auf die angrenzenden Wohnbereiche und die Ortslage Laasow insgesamt sind nur in begrenztem Umfang zu erwarten und werden durch geeignete

aktive Maßnahmen kompensiert. Gesetzliche Grenzwerte (55 dB(A)- tagsüber für den Bereich der Wohnbebauung) sind einzuhalten.

- Verkehrslärm auf Grund Ziel- und Quellverkehr wird minimiert
  - Hauptzufahrt (Planstraße D) und Hauptstellplatzanlagen außerhalb der Ortslage an der L 524
  - Lärm mindernder Ausbau der Zufahrten in Asphalt (Planstraßen A und C und D)
  - Lärm mindernder Ausbau der inneren Erschließungswege in Asphalt (Planstraßen F und G)
- Lärm auf Grund der touristischen Nutzung wird minimiert
  - Pufferzonen (Gehölze) und Abstände zu den Wohnbereichen
  - Anordnung der ruhigen Nutzung (Ferienhäuser) in Ortsnähe
  - Anordnung der aktiven Nutzungsbereiche (Hotel, Kultur, Sport) zum Seeufer hin
- Anlagebezogener Gewerbelärm durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen)
  - Anordnung der Freizeitbereiche mit technischen Anlagen zum Seeufer hin
  - Einbau von Haustechnik (z.B. Lüftung) entsprechend der gesetzlichen und technischen Bestimmungen ohne Überschreitung zulässiger Emissionswerte

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

#### **1.2.4.11 Rechtsgrundlagen**

Zu den Rechtsgrundlagen wird auf die Auflistung derselben auf dem Plandokument verwiesen.

## 1.2.5 Besondere Belange

### 1.2.5.1 Denkmalpflegerische Belange

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

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

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

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

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

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren erforderlich (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG).

Der Antrag ist mit beurteilungsfähigen Unterlagen zum Umfang der Erdeingriffe (u. a. Übersichtsplan; Schnitte, ggf. Baugrundgutachten) bei der uDB bzw. bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Die Lage und Abgrenzung der Bodendenkmalbereiche wurde mit Planzeichen in das Plandokument eingetragen (übereinstimmend mit der Darstellung im FNP und der Zuarbeit der uDB).

Auf Regelungen bei Funden wird hingewiesen (siehe Plandokument).

### 1.2.5.2 Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen

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

Die Inhalte der DIN 18 024-1 werden, sofern möglich, umgesetzt. Die Zugänglichkeit des Gebietes wird barrierefrei gewährleistet. Die Forderungen der DIN 18 025-1 und -2 sind zu beachten.

### 1.2.5.3 Brandschutz

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

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

### 1.2.5.4 Kampfmittel/ Fundmunition

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wurde im Planverfahren beteiligt.

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Auf das Verhalten bei Kampfmittelfunden wird mittels Hinweis auf dem Plandokument hingewiesen.

### 1.2.5.5 Bergrecht/ Bergbaufolge

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

Für Teile des Plangebietes (innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes) besteht aktuell noch Bergaufsicht. Die Sanierung ist noch nicht vollständig abgeschlossen.

### **Technische Anlagen der LMBV**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Flächen des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Gräbendorf. Die Arbeiten zur Verwahrung/ Nachverwahrung von Filterbrunnen und Grundwassermessstellen der LMBV mbH direkt im Uferbereich/ im Wasser sind noch nicht vollständig abgeschlossen.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe sind noch aktive und inaktive Anlagen der LMBV mbH vorhanden (Filterbrunnen, Grundwassermessstellen, der Höhenfestpunkt 217 608 und der Trigonometrische Punkt 332 701).

Die Anlagen (**siehe Beiplan, Stand Mai 2012**) dürfen nicht beschädigt werden. Die Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Baumaßnahmen über bzw. im Umfeld von verwahrten bzw. unverwahrten Brunnen sind mit der LMBV mbH abzustimmen (siehe geotechnische Stellungnahme).

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

### **Geotechnische Belange**

Die Flächenfreigabe seitens der LMBV (Umsetzbarkeit des BP) kann erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden **geotechnischen Stellungnahme vom 07.03.2011 (siehe Anlage)**.

Diese behandelt die vorhandenen Verhältnisse (Standort, Relief, Morphologie, Hydrologie, geologische Verhältnisse, Böschungsgeometrie) hinsichtlich von Vorgaben und Einschränkungen für geplante Nutzungen.

Gegen die Nutzungen gemäß BP bestehen demnach aus geotechnischer Sicht keine Versagensgründe. Gemäß geotechnischer Stellungnahme sind für alle Vorhaben, **auch über die Beendigung der Bergaufsicht hinaus**, folgende Hinweise zu beachten:

- Uferbereiche sind durch Abschiebung und Aufschüttung teilweise überformt. Eine Beurteilung als gewachsener Boden bedarf daher immer der Einzelfallprüfung.
- In der Planzeichnung dargestellt mit Planzeichen 15.11 PlanzV sind die Sicherheitsbereiche landseitig < 10 m zur Böschungsoberkante bzw. < 50 m zur Böschungsoberkante.
- Sicherheitsbereich 50m/ Flächen < 50 m zur Böschungsoberkante: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen (Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen) und besondere bautechnische Gutachten zu erstellen (geotechnische Untersuchungen und Nachweise zur Standsicherheit) erforderlich sein kann – generelle Prüfungspflicht
- Sicherheitsbereich 10m/ Flächen < 10 m zur Böschungsoberkante: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen (Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen) und besondere bautechnische Gutachten zu erstellen (geotechnische Untersuchungen und Nachweise zur Standsicherheit) zwingend erforderlich ist – generelle Gutachtenpflicht
- Unter „Bebauung“ ist zu verstehen die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie von Flächenbefestigungen (Straßen, Parkplätze, Wege, Terrassen), die Änderung von Böschungen und das Verlegen von Leitungen.
- Die geotechnischen Untersuchungen und Nachweise müssen durch einen Sachverständigen für Böschungen (SfB) erstellt werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen im Sicherheitsbereich 50m sind nur zulässig zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, nicht jedoch zur Egalisierung oder Modellierung von Geländeflächen. Eingriffe in Böschungen, insbesondere auch unterhalb der Wasserfläche, sind gutachterlich zu bewerten.
- Innerhalb des Sicherheitsbereiches 50m ist die LMBV grundsätzlich in die technische Planung einzubeziehen und im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beteiligen. Unterlagen und Nachweise der geotechnischen Untersuchungen sowie die geplante Tragwerkskonstruktion sind dabei der LMBV mbH gem. § 110 bis 113 BBergG zur Einsicht einzureichen.

### **Grundwasserabsenkung**

Das Vorhaben liegt im Bereich des abgeschlossenen Grundwasseranstieges nach vorheriger bergbaulich beeinflusster Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserstand wird mit 67,0 – 68,0 m über NHN (III. Quartal 2011) angegeben.

Schwankungen des Grundwasserspiegels sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser sind zu berücksichtigen.

Es ist mit saurem und/ oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Der Wasserchemismus ist zu beachten.

### **Ausgleichspflanzungen der LMBV**

Im Plangebiet sind Ausgleichspflanzungen der LMBV vorhanden. Diese sind zu berücksichtigen und in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung besonders zu behandeln.

### **Graben L 014 - Vorflutabbindung**

Berührt wird das Wasserrechtsverfahren (Plangenehmigungsverfahren) „Ausbau des Gräbendorfer Sees mit Vorflutabbindung“. Die wasserrechtliche Bauabnahme erfolgte hierzu am 21.04.2010. Zu den Festsetzungen den Grabenausbau betreffend erfolgten Abstimmungen mit LMBV und WuBV (siehe Punkt Gewässerschutz 1.2.4.7).

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

Die Maßnahme A 1 – Dorfteich Laasow - tangiert keine Maßnahmen bzw. Anlagen der LMBV mbH. Die Maßnahme A 2 – Teich an der Brandtemühle berührt Maßnahmen der LMBV mbH. Die LMBV mbH beabsichtigt, in den Folgejahren die Renaturierung der Reptener Teiche einschließlich Rückbau des Kanalabschnittes in Höhe Brandtemühle durchzuführen. Die gegenwärtige Maßnahmebeschreibung A 2 (Anlage, Maßnahmeblatt) ist mit der LMBV mbH abgestimmt. Für die konkrete Objektplanung ist die LMBV mbH erneut einzubeziehen.

### **Bergwerksfeld**

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des gemäß §§ 149 und 151 BBergG bestätigten Bergwerksfeldes Gräbendorf (31-0155). Das Bergwerksfeld dient der Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle. Bergwerkseigentümer des Bergwerksfeldes ist die LMBV mbH. Das Vorhaben liegt nicht innerhalb von gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldern. Im Gebiet besteht gemäß Lagerstättengesetz eine **Anzeige- und Dokumentationspflicht** bei geplanten Bohrungen, Erkundungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.

### **Allgemeine Zustimmung zum Plan**

Die Zustimmung zum Plan seitens der LMBV mbH liegt mit Stellungnahme vom 22.11.2011 vor. Die Erklärung der Gefahrenfreiheit seitens der LMBV mbH gegenüber dem LBGR liegt noch nicht vor. Daher sind alle Baumaßnahmen mit der LMBV mbH abzustimmen, die LMBV mbH ist zu den Einzelvorhaben zu beteiligen. Die Erklärung der Gefahrenfreiheit erfolgt zu den Einzelvorhaben. Dazu sind der LMBV mbH antragsfähige Unterlagen zu übergeben. Schachterlaubnisscheine sind einzuholen. Einmessungsunterlagen sind an die LMBV mbH zu übergeben.

#### **1.2.5.6 Sonstige Belange**

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

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

## **2. Vorhaben und Bebauungsplan**

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

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

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

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

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

Nach dem Dreißigjährigen Krieg wurde der Gutskomplex im Süden angefügt, wo noch um 1900 ca. 1/3 der Dorfbevölkerung beschäftigt war. Erst um die Mitte des 19. Jahrhunderts entstand ausgehend

vom Dorfkern in westlicher Richtung der Gutsark, in den das Herrenhaus von 1856 im „Schweizer Stil“ eingebettet und wiederum mit dem Gutskomplex verzahnt ist.

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

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

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

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

#### Sanierungsplan Gräbendorf (Verordnung des Landes Brandenburg, Veröffentlichung 18.02.1994)

- Standort mit günstigen Voraussetzungen für den Aufbau eines attraktiven Erholungsbereiches und die Entwicklung des Fremdenverkehrs am Gräbendorfer See

#### Nutzungskonzept Bergbaufolgelandschaft Gräbendorf/ Greifenhain (LMBV/ SYSECA, 2000-2004)

- Schwerpunkt der intensiven Erholungsnutzung am Gräbendorfer See ist der Bereich in unmittelbarer Nähe zur Ortslage Laasow. Das Gebiet soll als Sonderbaufläche entwickelt werden.
- Badestrand mit Funktions- und Sanitärgebäude
- Sport-, Spiel- und Freizeitangebote, Funktions- und Sanitärgebäude
- Flächen und Gebäude für kulturelle Veranstaltungen, Camping-/ Caravanstellplätze
- Technische Infrastruktur, verkehrliche Infrastruktur, Anlagen für ruhenden Verkehr

#### Flächennutzungsplan Laasow (Dezember 2001)

- Sonderbaufläche Ferien und Badestrand
- Flächen für intensive Erholungsnutzung, Feriendorf, Badestrand, Sport-, Spiel- und Freizeitangebote, kulturelle Veranstaltungen
- Erweiterung auf schwimmende Architektur denkbar
- Badestrand als Tagesstrand zwischen Laasow und Wüstenhain
- Getrennte Sonderbaufläche Camping (incl. Caravan) in Richtung Wüstenhain

#### Flächennutzungsplan Stadt Vetschau/ Spreewald (Rechtswirksamkeit 15.07.2006)

- Sonderbaufläche Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser (Wasserflächen integriert)
- Flächen für intensive Erholungsnutzung, Feriendorf, schwimmende Häuser, Badestrand, Sport-, Spiel- und Freizeitangebote, kulturelle Veranstaltungen
- Der vorgelegte Vorentwurf zum BP steht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Stand FNP und LP

#### Städtebaulicher Masterplan „Feriendorf, Wassersport und schwimmende Häuser (März 2009)

- Sonderbauflächen Feriendorf einschließlich Pensionsbeherbergung
- Sonderbauflächen Wassersport, Badestrand und intensive Erholungsnutzung
- Sonderbauflächen für schwimmende Häuser (Beherbergung)
- Flächen für Sport-, Spiel- und Freizeitangebote
- Flächen für Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen
- Der vorgelegte Vorentwurf zum BP steht in wesentlichen Teilen in Übereinstimmung mit dem Masterplan

#### Potenzialbeschreibung in Abstimmung auf die Standorte Reddern/ Gräbendorf und Casel

Eine geordnete touristische und städtebauliche Entwicklung am Gräbendorfer See unter der Beachtung der Verträglichkeit ist ausschließlich unter Abstimmung der Entwicklungsziele der 3 Standorte möglich.

Insbesondere das Kriterium der Verträglichkeit (touristisch, baulich und umweltrechtlich) bedarf intensiver Berücksichtigung.

Bisher sind folgende Entwicklungsziele für Reddern/ Gräbendorf und Casel konzipiert:

### **Reddern/ Gräbendorf** (Stand: Satzungsfassung Bebauungsplan November 2011)

- Geltungsbereich 4,73 ha
- Errichtung eines Standortes für Freizeit, Erholung und Tourismus mit
- Errichtung eines öffentlichen Badestrandes einschließlich Infrastruktur (Sanitäreinrichtungen, Imbiss, Spielplatz)
- Errichtung eines Stützpunktes für Segel- und Angelsport einschließlich Steganlage
- Errichtung von Anlagen für Gastronomie und Dienstleistungen/ touristische Versorgung
- Errichtung von Anlagen für touristische Freizeitangebote, z.B. Verleih von Booten
- Errichtung eines schwimmenden Hauses für Erholung/ Wellness/ Sauna
- Errichtung von Anlagen für Camping/ Caravan in untergeordnetem Umfang
- Entwicklung des Standortes als „Innovativer Energieort“
- Errichtung zentraler Stellplatzanlagen

### **Casel** (Stand: Entwurf Bebauungsplan – Februar 2011)

- Geltungsbereich 23,74 ha
- Campingplatz
- Ferienhaussiedlung
- Wassersportzentrum/ Segelclub, Steganlage für Segelboote
- Versorgungseinrichtung
- Badestrand
- Errichtung zentraler Stellplatzanlagen

### **Laasow**

Abgestellt auf die bisherigen Abstimmungen zum Sanierungsplan Gräbendorf (1994) und dem Nutzungskonzept Gräbendorf/ Greifenhain (2000-2004) sowie der Anliegergemeinden untereinander ist der Standort Laasow zu entwickeln.

Der Schwerpunkt der touristischen Nutzung am Gräbendorfer See wird im Bereich Laasow liegen. Dies entspricht den seit 1994 entwickelten Konzepten und begründet sich unter anderem auch in der Lage/ Nähe der Standorte Casel und Gräbendorf zu den Schutzgebieten (insbesondere Inselbereich) und in den Erschließungsbedingungen.

Die Potenziale des Standortes Laasow liegen in der Festigung und Stärkung vorhandener Nutzungen und in der Etablierung als Standort für Beherbergung, Erholung und Tourismus:

- Entwicklung eines Tauchsportzentrums
- Errichtung eines Ferienhausgebietes und weiterer Anlagen für Beherbergung
- Errichtung von schwimmenden Häusern für Beherbergung/ zugeordnete Funktionen
- Errichtung von Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeitangebote (insbesondere Tauchsportzentrum und Radwanderrastplatz) sowie für kulturelle Veranstaltungen
- Errichtung von Anlagen für Gastronomie und Dienstleistungen/ touristische Versorgung
- Errichtung eines öffentlichen Badestrandes einschließlich Infrastruktur (Sanitäreinrichtungen)

## **2.2.2 Städtebauliches Konzept - Umsetzung**

### **Städtebaulicher Ansatz**

Das Vorhaben wird als große Chance für den Standort Laasow und auch für die Stadt Vetschau/Spreewald gesehen, welche sowohl die wirtschaftliche und touristische Entwicklung als auch die Angebotsvielfalt befördert.

Das Potenzial des Standortes wird als sehr hoch eingeschätzt. Die Potenziale des Ortes Laasow selbst wirken dabei als Multiplikatoren für die Entwicklung des Standortes am See. Standorte innerhalb der Ortslage sollen neben den Vorhaben im Plangebiet parallel entwickelt werden.

### **Städtebauliches Konzept**

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

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

### **Realisierungsansatz**

Die Herstellung der öffentlichen und zentralen Verkehrs- und Erschließungsanlagen soll über die Stadt Vetschau/ Spreewald erfolgen. Die Errichtung und der Betrieb der privaten Erschließungsanlagen sowie der Vorhaben (Sondergebiete) selbst sollen über einen Investor, eine Investorengesellschaft

oder mehrere Einzelinvestoren erfolgen. Ziel ist eine intensive Beteiligung regionaler und örtlicher Interessenten.

### **Einbindung des Vorhabens in**

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

### **Alleinstellungsmerkmale**

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

## **2.3 Erschließung**

### **Liste Erschließungsmaßnahmen in kommunaler Verantwortung (Finanzierung)**

#### **Öffentliche Äußere Erschließung**

- Ausbau der Planstraßen A1, A2, A3 und C
- Neubau der Planstraße D
- Neubau der Parkflächen P1, P2, P3 und P7
- Außenbeleuchtung für diese Verkehrsanlagen
- Ausbau der Erschließungsfläche TA1
- Herstellen Hauptanschluss Trinkwasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung in TA1 und an Planstraße D/ L524
- Herstellen Netze Trinkwasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung in den Planstraßen A und D
- Evtl. Herstellen zentraler Gasttank in TA1
- Evtl. Herstellen Gasnetz in den Planstraßen A und D
- Herstellen der RW- Anlagen für die vorbeschriebenen Maßnahmen

#### **Öffentliche Innere Erschließung**

- Ausbau der Planstraße F
- Neubau der Planstraßen B, E und G
- Außenbeleuchtung für diese Verkehrsanlagen
- Herstellen SW- Anlagen für Funktionsgebäude Badestrand SO 3 (dezentrale Lösung)
- Herstellen Netze Trinkwasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung in den Planstraßen F und G
- Erhalt Löschwasserentnahmestelle in SO 1
- Errichtung von 2 Löschwasserbrunnen (SO 5 und SO 6)
- Herstellen Gasnetz in den Planstraßen F und G
- Herstellen der RW- Anlagen für die vorbeschriebenen Maßnahmen
- Die privaten Erschließungsinvestitionen einschließlich Steganlagen sind in diesem Rahmen nicht zu betrachten. Dazu gehören auch die dezentralen SW- Anlagen sowie Fläche TA2

### 2.3.1 Überörtliche Äußere Verkehrserschließung

#### Landesstraße L 524 – primäre äußere Verkehrserschließung

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche für den überörtlichen Verkehr
- Breite gemäß FS- Bestand (ca. 14-16 m im nördlichen Teil, ca. 13-14 m im südlichen Teil)
- Ausbauquerschnitt gemäß Bestand
- Anpassung bei Knotenpunkten mit Planstraßen D und A1 erforderlich
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 bereits vorhanden
- Das Bebauungsverbot im 20,00 m- Bereich der L 524 ist einzuhalten. Innerhalb des Abstandes von 40,00 m zur Straßenkante sind bauliche Anlagen zustimmungspflichtig durch den LS.

### 2.3.2 Öffentliche Äußere Verkehrserschließung

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

Da die Haupteerschließung über die L 524 erfolgen soll, wurde der **Landesbetrieb Straßenwesen (LS)** im Planverfahren beteiligt. Die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben liegt vor.

Die konkrete Objektplanung ist im Verfahren der technischen Planung mit dem LS abzustimmen, insbesondere hinsichtlich der Einmündungen der Planstraßen A1, C und D.

Die Planstraßen A1, A2, C und D als Erschließungswege von Außen sind mit 4,75 m Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall LKW – PKW ausgelegt.

Auf einen Ausbau in 5,50 m Breite der Fahrbahn wird verzichtet, da LKW- Verkehr nur selten stattfinden wird. Darüber hinaus steht für die Planstraße A1 entsprechender Straßenraum nur eingeschränkt zur Verfügung.

Für die Planstraßen A3 und B wird darauf verzichtet, da es sich hier eher um Straßen mit Zufahrtcharakter (für SO 4 bzw. die Fläche TA 2) handelt.

Auch für die Planstraßen F und G wird auf eine Ausbaubreite von 3,50 m Mischverkehrsfläche abgestellt, da diese Straßen als beruhigte Zone genutzt werden sollen (Gleichberechtigung Fahrverkehr, Radverkehr, Fußgänger) und da eine LKW- Nutzung nur sehr selten erfolgen wird. Hier kann durch Ausweichstellen Abhilfe geschaffen werden.

Ziel ist es dabei, Versiegelung und naturschutzrechtliche Eingriffe zu minimieren!

#### Planstraße A1 – Ausbau nördliche Zufahrt

- Länge 95 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 8,00 m
- Nördliche Verbindungsstraße, westlicher Teil bis Ende FS 30
- Kreuzungsausbau in der südlichen Ortslage als Hauptzufahrt von der L 524
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Ausbauquerschnitt **A1 Bestand** (Süd -> Nord)

0,80 – 1,40 m Grün

3,50 m Fahrbahn Asphalt ohne Borde

0,90 – 1,60 m Grün (teilweise Mulde)

- Ausbauquerschnitt **A1 Planung** (Süd -> Nord)

0,20 m Grün

1,50 m Gehweg BSP, niveaugleich mit Fahrbahn, Ausbau LKW- befahrbar

4,75 m Fahrbahn Asphalt

1,00 m Bankett SR

0,55 m Grün

- Bisher steht das FS 29 in einer Breite von 5,90 – 6,50 m zur Nutzung zur Verfügung.
- Um den geplanten Ausbau realisieren zu können, ist eine Inanspruchnahme (Zukauf) von nördlich angrenzenden Flächen des FS 27 (Bergholz) in einer Breite von 1,50 – 2,10 m zwingend erforderlich. Dies zuzüglich Flächen für eventuell erforderliche Fahrbahnaufweitungen im Einmündungsbereich in die L 524 (gemäß Abstimmung mit dem LS).
- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ausbauquerschnittes für die neue Nutzung ist zu klären (Ausbau oder evtl. Ersatzneubau Fahrbahn)

### Planstraße A2– Ausbau nördliche Zufahrt

- Länge 295 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 10,00 m
- Nördliche Verbindungsstraße, zentraler Teil von Ende FS 30 bis Westgrenze Parken P3
- Anschluss von A1 muss verzogen werden, da Flächenerweiterung der Querschnittsbreite von Nordseite auf Südseite wechselt
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 an Einmündung Planstraßen B und F wird neu hergestellt (Doppel-Verrohrung zzgl. drittem Rohr als Otterdurchlass)
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Straßenbegleitende Baumreihe Nordseite erhalten
- Straßenbegleitende Baumreihe Südseite neu (Alleebildung mit vorhandener Baumreihe)
- An der Südseite vorhandene Obstbäume sind zu fällen und zu ersetzen.

#### Ausbauquerschnitt **A2 Bestand** (Süd -> Nord)

0,40 – 2,30 m	Grün (größtenteils Rasenmulde)
0,60 – 0,80 m	Bankett SR
3,50 m	Fahrbahn Asphalt ohne Borde
0,60 – 0,80 m	Bankett SR
0,60 – 1,20 m	Grün (Baumreihe Esche)

#### Ausbauquerschnitt **A2 Planung** (Süd -> Nord)

0,20 – 1,95 m	Grün (incl. Mulde ab Breite 1,00 m)
1,50 m	Gehweg BSP, niveaugleich mit Fahrbahn, Ausbau LKW- befahrbar
4,75 m	Fahrbahn Asphalt
0,60 – 0,80 m	Bankett SR
0,60 – 1,20 m	Grün (Baumreihe Esche)

- Bisher steht das FS 41 in einer Breite von 5,90 – 8,00 m zur Nutzung zur Verfügung.
- Um den geplanten Ausbau realisieren zu können, ist eine Inanspruchnahme von südlich angrenzenden Flächen des FS 42 (Stadt) in einer Breite von 2,00 – 4,10 m zwingend erforderlich. Es erfolgt somit keine Inanspruchnahme des FS 43.
- Die Fahrbahn einschließlich Gehweg aus Querschnitt A1 heraus ist im Übergang zum Querschnitt A 2 nach Süden zu verziehen, so dass im weiteren Verlauf A2 die nördliche Kante der vorhandenen Fahrbahn einschließlich Bankett und Grünfläche mit Baumreihe erhalten bleiben kann.
- Auf den Ausbau eines gesonderten Radweges wird verzichtet.
- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ausbauquerschnittes für die neue Nutzung ist zu klären (Ausbau oder evtl. Ersatzneubau Fahrbahn)

### Planstraße A3 - Ausbau

- Länge 100 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 5,50 – 5,60 m
- Nördliche Verbindungsstraße, östlicher Teil ab Westgrenze Parken P3
- Zufahrt für Parken P3 sowie für SO 3 und SO 4
- Am Ostrand Anschluss an vorhandenen Seerundweg
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten

#### Ausbauquerschnitt **A3 Bestand** (Süd -> Nord)

2,50 m	Grün (incl. Mulde)
0,60 m	Bankett SR
2,50 m	Mischverkehrsfläche Asphalt
-	direkter Anschluss an Grünfläche

#### Ausbauquerschnitt **A3 Planung** (Süd -> Nord)

1,50 m	Grün (incl. Mulde)
0,60 m	Bankett SR
3,50 m	Mischverkehrsfläche Asphalt
-	direkter Anschluss an Parkfläche P3

- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ausbauquerschnittes für die neue Nutzung ist zu klären (Ausbau oder evtl. Ersatzneubau Fahrbahn)

### **Planstraße C – Ausbau südliche Zufahrt**

- Länge 30 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 10,00 m
- Zufahrt zu SO 1 Tauchschiule, zum Parken P1 und zum Seerundweg
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Pflanzung von Einzelbäumen nach Flächenverfügbarkeit
  
- Ausbauquerschnitt **C Bestand** (Süd -> Nord)  
4,95 m    Fahrbahn Asphalt
  
- Ausbauquerschnitt **C Planung** (Süd -> Nord)  
1,25 m    Grün + Mulde  
1,00 m    Gehweg BSP, Höhe abgesetzt oder niveaugleich  
4,75 m    Fahrbahn Asphalt  
2,00 m    Radweg Asphalt, rot, niveaugleich mit Fahrbahn  
1,00 m    Grün + Mulde

### **Planstraße D – Neubau zentrale Hauptzufahrt**

- Länge 85 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 10,00 m
- Zentrale öffentliche Zufahrt für Standort insgesamt (Besucher) und SO 2 + SO 5 + SO 6
- Kreuzungsausbau an der L 524
- Aufweitung am südlichen Ende mit Wendepplatz 15 x 15 m
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Pflanzung von Einzelbäumen nach Flächenverfügbarkeit
  
- Ausbauquerschnitt **D = C Planung** (Süd -> Nord)  
1,25 m    Grün + Mulde  
1,00 m    Gehweg BSP, Höhe abgesetzt oder niveaugleich  
4,75 m    Fahrbahn Asphalt  
2,00 m    Radweg Asphalt, rot, niveaugleich mit Fahrbahn  
1,00 m    Grün + Mulde

## **2.3.3 Öffentliche Innere Verkehrserschließung**

### **Seerundweg – südlicher Teil im Plangebiet**

- Länge 50 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Breite 4,00 m
- Zufahrt für Parken P1 und Anschluss an vorhandenen Seerundweg
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Straßenbegleitende Baumreihe erhalten
  
- Ausbauquerschnitt **Bestand = Planung**  
0,75 m    Grün  
2,50 m    Rad- und Gehweg Asphalt, Kfz- befahrbar  
0,75 m    Grün

### **Planstraße B – Neubau technische Zufahrt**

- Länge 20 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 5,00 m
- Zufahrt für Erschließungsfläche TA2 und Anschluss an Feldweg in FS 44
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 an Zufahrt zu Fläche TA 2 wird neu hergestellt (Doppel-Verrohrung zzgl. drittem Rohr als Otterdurchlass)
- Straßenbegleitende Baumreihe neu
  
- Ausbauquerschnitt **B Planung** (West -> Ost)  
0,25 m    Grün  
0,50 m    Bankett SR  
3,50 m    Mischverkehrsfläche Asphalt  
0,50 m    Bankett SR  
0,25 m    Grün

### Planstraße E – Neubau Rad- und Gehweg als Promenade

- Länge 280 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Breite 5,00 m
- Bestandteil des Rundwanderweges Gräbendorfer See (öffentliche Nutzung)
- Seerundweg (Planstraße F) kann insbesondere für Radfahrer weiter genutzt werden
- Promenade zusätzlich (Neubau) als Rad- und Gehweg für Erlebbarkeit des Sees
- **Promenade ohne Kfz- Befahrbarkeit!**
- Anschluss an Planstraße F im Südwesten und Nordosten
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 am Einlauf bereits vorhanden, Wiederverwendung Stahlbetonunterbau, Aufsatz neue Krone mit 2,00 m breitem Holzweg anstelle 1,00 m Gitterrostplatten, Ersatz Geländer
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 an Einmündung in Planstraße F wird neu hergestellt (Doppel- Verrohrung zzgl. drittem Rohr als Otterdurchlass)
- Einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich von kreuzenden privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen
- Wegebeleuchtung mit Mast- oder Pollerleuchten
- Wegebegleitende Baumreihe neu
  
- **Ausbauquerschnitt E Planung**

0,50 - 1,75 m	Grün
2,00 m	Seerundweg/ Promenade (Aufweitung Anschlussbereiche bis 4,00 m)
	Wassergebundene Decke
0,50 – 1,25 m	Grün

### Planstraße F - Ausbau

- Länge 200 + 270 + 90 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 6,00 – 7,00 m wie vorhandenes Flurstück
- innerer Erschließungsweg durch das Plangebiet (ehemaliger Seerundweg)
- Anschluss an Planstraße C im Süden und Planstraße A2 im Nordosten
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 bereits vorhanden
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Straßenbegleitende Baumreihe erhalten
  
- **Ausbauquerschnitt F Bestand** (Süd -> Nord)

1,50 – 2,00 m	Grün (teilweise mit Mulde)
0,50	Bankett SR
2,50	Mischverkehrsfläche Asphalt (2,50 m Asphalt vorhanden)
0,50	Bankett SR (1,50 m als befestigte Ausweichstelle Schotterrasen)
1,00 – 1,50 m	Grün
  
- **Ausbauquerschnitt F Planung** (Süd -> Nord)

0,50 – 1,00	Grün
0,50	Bankett SR
3,50	Mischverkehrsfläche Asphalt
0,50 oder 1,50 m	Bankett SR (1,50 m als befestigte Ausweichstelle Schotterrasen)
0,00 - 2,00 m	Grün
  
- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ausbauquerschnittes für die neue Nutzung ist zu klären (Ausbau oder evtl. Ersatzneubau Fahrbahn)

### Planstraße G - Neubau

- Länge 150 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 10,00 m
- Aufweitung am südlichen Ende mit Wendeplatz 15 x 15 m
- Kreuzungsbauwerk mit Graben L 014 an Planstraße F wird neu hergestellt (Doppel- Verrohrung zzgl. drittem Rohr als Otterdurchlass)
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Auf Baumreihen soll an den inneren Erschließungswegen verzichtet werden, um die lineare Erschließungsfunktion gestalterisch zu überlagern und die Funktion als Teil der Funktions-/ Baucluster zu betonen (z.B. durch Einzelbäume und Baum-/ Gehölzgruppen)

- Ausbaquerschnitt **G Planung**
  - 2,00 m Grün
  - 1,50 m Gehweg BSP, niveaugleich mit Fahrweg
  - 3,50 m Fahrweg Asphalt (Lärminderung)
  - 1,00 oder 1,50 m Bankett SR (1,50 m als befestigte Ausweichstelle Schotterrasen)
  - 1,50 oder 2,00 m Grün

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

- Als Festsetzung werden die privaten Verkehrsflächen innerhalb der SO nicht erfasst. Zufahrten, Anliegerwege, Hof- und Wendebereiche als Mischverkehrsfläche (Betonpflaster und Schotterrasen) sind in die Sondergebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert.
- Auf Baumreihen soll an den inneren Erschließungswegen innerhalb der SO verzichtet werden, um die lineare Erschließungsfunktion gestalterisch zu überlagern und die landschaftliche Funktion als Teil der Funktions-/ Baucluster zu betonen (z.B. durch Einzelbäume und Baum-/ Gehölzgruppen sowie Heckenstrukturen)
- Beleuchtung mit Mastleuchten und Pollerleuchten

#### **Ausbaustufen bei Teilbelegung der Sondergebiete**

- Das Plangebiet hält Bauflächen vor. Dabei ist die Belegung der Flächen von Investoren für Teilflächen und deren Vorhabensumsetzung abhängig. Es ist daher notwendig, dass bei stufenweiser Flächenbelegung insbesondere die inneren Erschließungswege entsprechend der Teilnutzung und Verkehrsbelastung in Ausbaustufen hergestellt werden (Befestigungsart, Breite, Bauklasse usw.).
- Beispiel: Bei Teilbelegung der SO 5-1 und 5-2 durch Baumhäuser und ein Mehrzweckgebäude könnte Planstraße G vorerst in Schotterrasen ausgebaut werden.
- Diese Ausbaustufen sind zulässig und vom jeweiligen Vorhabenträger mit den zuständigen Behörden auf geltender gesetzlicher Grundlage abzustimmen.

#### **Belange der Verkehrssicherheit**

- Auf die Belange der Verkehrssicherheit wurde insbesondere seitens des Landkreises OSL hingewiesen.
- gemeinschaftliche Nutzung von Verkehrsflächen für Kraftfahrzeugverkehr, Fußgänger und Radfahrer bei gleichzeitigen Freizeitaktivitäten (z.B. Skater) erfordert ein Höchstmaß an gegenseitiger Rücksichtnahme. Dies ist vorrangig durch ordnungsrechtliche Maßnahmen zu sichern.
- Innere Verkehrswege mit Mindestbreiten und Geschwindigkeit dämpfendem Ausbau.
- Ausbau Planstraßen D, F und G verkehrsberuhigt.
- Festsetzung Planweg E als öffentlicher Geh- und Radweg
- Einrichtung getrennter Radwege, jedoch Vorrang auf Einrichtung von Gehwegen
- Weitere Beteiligung des Landesbetriebes Straßenwesen und des Straßen- und Tiefbauamtes LK-OSL in der Objektplanung.

#### **2.3.4 Ruhender Verkehr**

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

- Verteilt auf 7 Stellplatzanlagen werden 145 öffentliche und 127 private Stellplätze PKW geschaffen.
- Die Bereitstellung der Stellplätze für die gewerblich- touristischen Nutzungen (Angestellte, Wirtschaftsfahrzeuge) sowie Übernachtungsgäste innerhalb des SO 5 Feriendorf erfolgt an den jeweiligen Gebäudegruppen innerhalb des SO. Hier werden damit weitere ca. 40 Stellplätze geschaffen.
- Insgesamt werden somit mehr als 300 Stellplätze errichtet.

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Nutzung für Kurzzeitgäste (Rastmöglichkeit)
- Abfallsammelpunkt am südlichen Rand
- bebaubar mit 1-2 Schutzhütten für Rastplatzfunktion bzw. überdachten Infopunkt (GR 100 m<sup>2</sup>)
- Fahrgasse BSP, Stellplätze Schotterrasen

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Nutzung für Tagesgäste
- Abfallsammelpunkt am nordwestlichen Rand
- Fahrgassen BSP, Stellplätze Schotterrasen

#### **Parken P3 – Neubau 49 SP öffentlich**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Nutzung für Gäste SO 4 und Gäste des öffentlichen Badestrandes SO 3
- Abfallsammelpunkt am nordöstlichen Rand
- Fahrgassen BSP, Stellplätze Schotterrasen

#### **Parken P4 – Neubau 65 SP privat**

- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Nutzung für Angestellte und Nutzer schwimmende Häuser SO 2
- Fahrgassen BSP, Stellplätze BP

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

- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Nutzung für Tagesgäste und Nutzer Hotel SO 6
- Abfallsammelpunkt am westlichen Rand
- Fahrgassen BSP, Stellplätze BP

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

- Nutzung für Tauchschule SO 1
- Fahrgassen BSP, Stellplätze Schotterrasen

#### **Parken P7 – Neubau 58 SP öffentlich**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Nutzung für Gäste SO 4 und Gäste des öffentlichen Badestrandes SO 3
- Fahrgassen BSP, Stellplätze Schotterrasen

#### **Neubau Stellplätze für Funktionen und Ferienhäuser (innerhalb der Sondergebiete)**

- Als Festsetzung sind bei den privaten Verkehrsflächen nur die wesentlichen Flächen für ruhenden Verkehr erfasst. Einzelstellplätze und Stellplatzgruppen sind in die Sondergebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert.

#### **Stellplatzsatzung/ Bemessungsgrundlagen**

- Im Plangebiet gilt die **Stellplatzsatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald** vom 11.11.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 18.12.2004).
- Die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt mit Bezug auf Anlage 1 der Stellplatzsatzung:

▪ 1.3 Ferienhäuser	1 je Wohneinheit
▪ 3.1 Läden, Einzelhandel, Dienstleistungen	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
▪ 5.2 Freibäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
▪ 6.1 Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
▪ 6.2 Beherbergungsbetriebe Hotel/ Pension	1 je 3 Betten
▪ 10.2 Spielhallen	1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
▪ 10.3 Sonstige Nutzungen	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
- Für der Beherbergungsfunktion (Feriendorf, schwimmende Ferienhäuser) zugeordnete Sportnutzungen, Freizeitnutzungen, Servicenutzungen und Bootsliegendeplätze erfolgt kein zusätzlicher Ansatz, der Bedarf ist durch die Stellplätze der Wohnfunktion abgegolten. Für kalkulierte Nutzerzahlen zusätzlicher auswärtiger Besucher ist im Einzelfall zu entscheiden.

### **2.3.5 Stadttechnische Erschließung**

#### **2.3.5.1 Niederschlagswasserableitung**

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

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen soll örtlich versickert werden (flächig bzw. über Rasenmulden). Möglich ist eine Einleitung über Teilverrohrungen zum Grabenbereich L 014 (Vorflut) oder zu Kleingewässern.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen der schwimmenden Häuser in den Gräbendorfer See bedarf der wasserrechtlichen Entscheidung der uWB.
- Die Nachweise der Versickerungsfähigkeit (Kf- Wert) sind mittels Baugrundgutachten im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu führen.

### **Versickerung**

- Anstehende Böden sind allgemein versickerungsfähig (verschiedenkörnige Sande). Nach [www.geo.brandenburg/boden](http://www.geo.brandenburg/boden) und den Angaben LMBV ist das Plangebiet vorherrschend frei von Grund- und Stauwassereinfluss (Grundwasserflurabstand außer direkte Uferzone bei 1,5 – 5m).
- Somit stehen nach derzeitigem Stand natürliche Gebietseigenschaften einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserversickerung sowie einer Versickerung von gereinigtem Schmutzwasser nicht entgegen.
- Die Ausführung der NW-Anlagen erfolgt gemäß geltender technischer Regelungen, insbesondere nach ATV A 138, und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
- Da konkretes Maß und konkrete Lage der Bebauungen innerhalb der SO nicht feststeht, wird auf die Festsetzung von Versickerungsflächen innerhalb der SO verzichtet.
- Technische Nachweise erfolgen im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Einzelvorhaben. Hierbei sind insbesondere auch extreme Witterungsbedingungen/ Starkregen zu berücksichtigen (Verweis auf Rundschreiben des MIL und des MUGV vom 11.10.2011).

### **2.3.5.2 Schmutzwasserbehandlung**

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

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

Sofern mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen der überwiegende Teil der Vorhabensträger feststeht, ist die zentrale Lösung zu bevorzugen.

Andernfalls (wahrscheinliche Situation!) sollte bereits für die Vorhaben des Bauabschnittes 1 eine dezentrale Lösung je Einzelvorhaben erfolgen, um eine Überdimensionierung und technische Probleme einer zentralen Anlage zu vermeiden.

#### **Variante 1:**

- Errichtung einer Kläranlage für den überwiegenden Teil des Plangebietes, ergänzt durch einzelne kleine Anlagen in den SO oder Errichtung einer Kläranlage für das gesamte Plangebiet
- Variante 1 nur umsetzbar, wenn ein Investor das gesamte Gebiet übernimmt oder wenn die Einzelinvestitionen gleichzeitig erfolgen
- Ökologischer Ansatz durch Verwendung einer vollbiologischen Lösung mit Pflanzenklärbereich und Biotopteich
- Vermeidung von Geruchsbelästigungen für das Sondergebiet bei überwiegend westlicher Windrichtung durch Lage in Fläche TA 2 mit Verfügbarkeit von angrenzenden Versickerungsflächen
- Anlagenprinzip:
  - SW- Sammlung innerhalb der Baugruppen/ Cluster per Gefälleleitung
  - 1 Pumpwerk je Baugruppe/ Cluster
  - Anschlussherstellung für schwimmende Häuser über Leitung am Steg (incl. Leckwarnung und Mantelheizung für Winterbetrieb)
  - je 2 Pumpwerke für die Bereiche SO2
  - SW- Ableitung über Druckleitungen bis zum Hauptsammler
  - SW- Hauptsammelleitung entlang nördliche Haupttrasse von Fläche „TA1“ bis „TA2“
  - Behälteranlage, Pflanzenkläranlage und Versickerung in Fläche „TA2“
- Die Ableitung des behandelten Abwassers (Versickerung) bedarf der wasserrechtlichen Entscheidung der uWB.

### **Variante 2 (Alternative):**

- Die Sammlung und Behandlung des Schmutzwassers erfolgt für jedes SO bzw. Vorhaben einzeln auf der Fläche der jeweiligen Einzelvorhaben.
- In diesem Falle ist eine Nutzung der Fläche TA 2 als zentrale Fläche für die Schmutzwasserbehandlung nicht erforderlich und TA 2 steht für andere Erschließungsnutzungen zur Verfügung (z.B. als Alternative oder im Bedarfsfalle als Ergänzung zu Parkplatz P 3).
- Die Ableitung des behandelten Abwassers (Versickerung) bedarf der wasserrechtlichen Entscheidung der uWB.

### **Versickerung**

- Hinweise siehe Niederschlagswasser.

### **2.3.5.3 Löschwasserbereitstellung**

- Die Löschwasserversorgung soll über eine Entnahmestelle am Gräbendorfer See (wie vorhanden an der Slipanlage Tauchschule) und 2 ergänzende Löschwasserbrunnen im nördlichen Teil erfolgen (Äußerung Stadt Vetschau/ Spreewald).
- Hierzu sind in SO1 die Entnahmestelle zu erhalten sowie in SO5 und SO6 je ein Löschwasserbrunnen zu errichten. Die Kapazität jeder Versorgungsstelle soll bei 96 m<sup>3</sup>/h liegen.

### **2.3.5.4 Trinkwasserversorgung**

- Es ist ein zentraler Anschluss an das Versorgungsnetz Trinkwasser des WAC herzustellen in Fläche „TA1“ (Äußerung WAC).
- Trinkwasserversorgung ist
  - a) mit zentralem öffentlichen Anschluss und privatem inneren Netz oder
  - b) mittels Übergabe des durch einen Erschließungsträger errichteten Netzes an den WAC und öffentlichen Anschluss aller Einzelgrundstücke (Erschließungsvertrag mit WAC) möglich.
- Die **Trinkwasserversorgung der Tauchschule** (SO 1-1) erfolgt derzeit bis Fläche M1 (Zählerschacht) und weiter mittels privater Kundenanlage bis zum Objekt. Mit Aufnahme neuer Nutzungen gemäß BP ist die Leitung aus den dann privaten Flächen in verbleibend öffentliche Flächen umzuverlegen bzw. ein neuer Anschluss an das innere Versorgungsnetz TW herzustellen
- Anschlussherstellung für schwimmende Häuser über Leitung am Steg (incl. Leckwarnung und Mantelheizung für Winterbetrieb)
- Für die im BP- Gebiet verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen DN 300 AZ (SO 7) und DN 100 AZ (M 1 und SO 7) sind Leitungsrechte zu sichern (Schutzstreifen mit 6 m Breite für DN 300 AZ und mit 4 m Breite für DN 100 AZ).

### **2.3.5.5 Elektroenergieversorgung**

- Es ist ein zentraler Anschluss an das Versorgungsnetz Elektroenergie der Envia herzustellen in Fläche „TA1“ (Äußerung Envia).
- Anschlussherstellung für schwimmende Häuser über Leitung am Steg

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

- Es ist ein zentraler Anschluss an die Versorgungsnetze Kommunikation herzustellen in Fläche „TA1“ (Telekom).
- Telefon und Internet DSL in jedem Gebäude/ jeder WE
- Zentrale Kommunikations-, Alarm- und Sicherheitsanlage
- Anschlussherstellung für schwimmende Häuser über Leitung am Steg

### **2.3.5.7 Wärmeversorgung**

- Es wird eine kombinierte zentrale/ dezentrale Lösung für die Wärmeversorgung angestrebt (Fläche „TA1“).
- Gasversorgungsleitungen liegen im Ort nicht an. Ggf. ist eine plangebietsbezogene Gasversorgung über zentrale Tanks für einzelne oder mehrere Vorhaben möglich.
- Entwicklung und Umsetzung eines nachhaltigen ökologischen Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes
- Nutzung von Solaranlagen und Wärmepumpen für die Gebäude „an Land“
- Nutzung von Solaranlagen und Elektroheizungen für schwimmende Häuser als Sonderlösung

### 2.3.5.8 Abfallentsorgung

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

### 2.3.5.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

#### Fläche TA1

- Fläche an Parken P2
- SW – Sammelanlagen
- TW – zentrale Anschlussstation
- E – Trafostation Elektroenergieversorgung
- E – zentrale Anschlussstation Kommunikation/ TV
- Gas – zentrale Anschlussstation Erdgas, zentraler Tank, ggfs. auch zentrale Heizstation

#### Fläche TA2

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

#### Integrierte Flächen

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

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

- Innerhalb des Sondergebietes SO 7 sind Leitungsrechte zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) in 6,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.
- Innerhalb des Sondergebietes SO 7 und der privaten Grünfläche GP1 sind Leitungsrechte zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) in 4,00 m Breite, dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser festgesetzt.
- Die Eintragung ist als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten des Versorgungsträgers zu beantragen.

## 2.4 Bebauung und Nutzung

### 2.4.1 Flächenbilanz

(Tabelle siehe Anlage 01.3 zur Begründung)

- Für Öffentliche Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen, öffentliche Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Waldflächen, öffentliche Wasserflächen (Grabenbereich), öffentliche und private Grünflächen sowie alle Sondergebiete wurde die Fläche ermittelt.
- Ausgehend von der Gesamtfläche erfolgt jeweils eine Angabe zu integrierten Flächen für Erhaltungs- und Maßnahmeflächen Naturschutz, Grünflächen, Wasserflächen (See) sowie den danach verbleibenden Anteil an verfügbarer Baufläche an Land.
- In **Spalte 8** erfolgt die Angabe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO.
- Diese ergibt sich aus der GRZ bzw. GR der Festsetzung 1.3.1.
- Nicht erfasst werden dabei zulässige Grundflächen für Steganlagen und Plattformen außerhalb der GR der schwimmenden Häuser (SO 1-1, SO 2, SO 4) und die zulässige Grundfläche für das Tauch- und Übungsriff (SO 1-2) -> Spalte 9, da es sich hierbei um Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO handelt.
- In **Spalte 9** erfolgt die Angabe der zusätzlich zu Spalte 8 zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- Steganlagen und Plattformen außerhalb der GR der schwimmenden Häuser (Festsetz. 1.3.1)
- Tauch- und Übungsriff (Festsetzung 1.3.2) sowie
- Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO = Festsetzung 1.3.4.

### 2.4.2 Begründung Planzeichnung

#### Art der baulichen Nutzung

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

#### Baugrenzen

- Festsetzung der Baugrenzen, um Verteilung und Anordnung der Baukörper steuern zu können und eine „Verbauung“ der Freiräume zu verhindern.

#### Verkehrsflächen

- Breite der Verkehrsflächen entsprechend der Ausbauquerschnitte
- Zufahrtstraßen A1, A2, A3, C und D als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Zufahrt B zur Erschließungsfläche TA 2 als öffentliche Verkehrsfläche
- Promenade E als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Gehweg
- Innere Erschließungsstraßen F und G als öffentliche Straßenverkehrsfläche zzgl. Wendebereich
- Parkplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
P1, P2, P3 und P7 öffentlich  
P4 und P5 privat
- Eine direkte Anfahrt der Strandbereiche durch Besucher über die zulässigen Anlagen in SO 1 und SO 4 hinaus ist nicht beabsichtigt. Dies betrifft auch Surfer, deren Aktivitäten am Standort untergeordnet sein sollen (Orientierung auf Surferstrand bei Wüstenhain).

#### Öffentliche Grünflächen

- Festsetzung Spielplatz als öffentliche Grünfläche

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

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

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

##### **zu 1.1.1**

Geltungsbereich nach Stand Kataster wird mittels Koordinaten definiert.

##### **zu 1.2.1**

Die Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 2, SO 4 und SO 6 soll nicht detaillierter festgesetzt werden, da es sich beim vorliegenden Plan um eine Angebotsplanung ohne konkreten Vorhabenbezug handelt und das konkrete Nutzungsspektrum zur Erleichterung der Investorenakquise nicht beschränkt werden soll.

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

Da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sind ausreichende Steuerungsmöglichkeiten über den Grundstücksverkauf und städtebauliche Verträge gegeben.

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

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

Festsetzungen entsprechen dem Ziel zum Ausbau als Tauchsportzentrum.

Gastronomie im Sinne der bereits vorhandenen Beach- Bar

Die Slipanlage (Bestand) soll erhalten bleiben.

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

Festsetzungen entsprechen dem Ziel zum Ausbau als Tauchsportzentrum.

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

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

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

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

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

##### **SO 1-3**

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

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

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

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

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

##### **SO 2**

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

max. 16 Wohneinheiten

max. 48 – 64 Betten (je 3-4 Betten)

max. 2 Steganlagen mit Erschließungssteg vom Ufer und Quersteg parallel zur Uferlinie, zweiter Rettungsweg über Anbindung an Nachbarsteganlage oder zusätzlichen Erschließungssteg

### SO 3

Zulässig sind auch dem Gebiet dienender Spielplatz bzw. Wasserspielgeräte.

Der öffentliche Strandbereich kann sich ohne planungsrechtliches Regelungserfordernis östlich des Sondergebietes SO 4 (außerhalb des Geltungsbereiches BP) fortsetzen.

Notwendige Infrastruktur (WC- Anlagen usw.) für den gesamten Strandbereich ist in SO 4 vorzuhalten. Zur Vermeidung von nutzungsbedingten Konflikten (Unfallgefahr) sind ordnungsrechtliche bzw. hausordnungsrechtliche Regelungen zu treffen.

### SO 4

Geplant z.B. Bootsanlegestelle am Steg für Boote aus den Freizeitanlagen Gräbendorf und Casel.

Beherbergung nicht zulässig auf Grund des Konfliktpotenzials zum beidseitig angrenzenden großen öffentlichen Strandbereich und zur Anlegestelle für Bootsverkehr (Immissionsschutz).

Eine zusätzliche Slipanlage für Boote kann im Rahmen des SO 4 installiert werden für Nutzungen des SO 4.

### SO 5

Zulässig sind 1 Ferienhaus/ Wohneinheit je 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Dies sichert eine Begrenzung der Gesamtzahl der Ferienhäuser/ Wohneinheiten bei gleichmäßiger Verwertbarkeit der Grundstücke/ Baufelder, auch wenn einzelne Baufelder des SO 5 getrennt und nacheinander bebaut werden.

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

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

Zulässig ist die Ausführung von Ferienhäusern als **Baumhäuser**. In diesem Fall ist auf Grund der erheblich geringeren GR je Gebäude 1 Baumhaus/ Wohneinheit je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

Eine ausschließliche Bebauung mit Baumhäusern ist jedoch nicht geplant. Auszugehen ist nach derzeitigem Stand von einer Bauartmischung:

Bebauung mit massiven Ferienhäusern: max. 20 Wohneinheiten (SO 5-3 und 5-4)  
max. 40 – 80 Betten (2-4 Betten je FH)

Bebauung mit Baumhäusern: max. 11 Wohneinheiten (SO 5-1 und 5-2)  
max. 22 – 33 Betten (2-3 Betten je FH)

Bebauung insgesamt: max. 31 Wohneinheiten (SO 5)  
max. 62 – 113 Betten

Ausdrücklich einbezogen in die Zulässigkeit sollen Nutzungen des Gesundheitstourismus sein.

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

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

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

### SO 6

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

Ausdrücklich einbezogen in die Zulässigkeit sollen Nutzungen des Gesundheitstourismus sein.

Max. 40 Wohneinheiten/ Zimmer  
Entspricht Max. 40 - 80 Betten (je 1-2 Betten)

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

Als Erweiterungsfläche für besonders attraktive Funktionen (z.B. Sauna, Cafe, Veranstaltungsraum) soll das Baufenster 6-2 mit unmittelbarer Erlebbarkeit des Sees dienen.

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

Der Erweiterungsfläche kommt damit hohe betriebswirtschaftliche Bedeutung zu, da sie die Angebotsqualität SO 1 und SO 6 wesentlich erhöht und eine flexible Flächenzuordnung ermöglicht.

Die ehemalige Baufläche 6-1 wird in der vorliegenden Satzungsfassung geändert als private Grünfläche festgesetzt. Sie soll für Freianlagen, z.B. mit dem SO 6 zugeordneten Sport- und Spielfunktionen genutzt werden.

#### SO 7

Geplant sind 5 Caravanstellplätze und Freizeitangebote (Boggia, Petanque, Minigolf, Spielplatz) und Teilanlagen für einen Radwanderrastplatz.

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

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

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

#### SO 2 + SO 5 + SO 6

Sondergebiete mit Hauptnutzung Beherbergung

87 Wohneinheiten/ Zimmer

150 – 257 Betten

#### zu 1.2.2

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

#### zu 1.2.3

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

#### zu 1.2.4

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

#### zu 1.2.5

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

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

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

#### zu 1.2.6

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

#### zu 1.2.7

Für die Zwischennutzung des SO 5-4 für Caravan ergibt sich eine zusätzliche Nutzung für max. 12 Caravanstellplätze mit 24 Betten. Dafür ist gemäß Festsetzung für den Zeitraum der Zwischennutzung

die Zahl der Wohneinheiten/ Betten im Feriendorf um max. 6 Ferienhäuser/ Wohneinheiten mit 12 – 24 Betten zu reduzieren.

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

### zu 1.2.8

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

### zu 1.2.8 und 1.2.9

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

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

In SO 5 sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig auch außerhalb der üBGF auf Grund des Siedlungscharakters mit der Anordnung von Stellplätzen z.B. an Fahrwegen.

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

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

### zu 1.3.1

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

- SO 1-1      500 m<sup>2</sup> Parkplatz, Zufahrt, Wege vorhanden  
300 m<sup>2</sup> GR = GF Gebäude  
OFG 67,60 – 72,00 m DHHN92, Festsetzung GH nach DHHN92 nicht möglich  
WH 4,00 m + Giebelhöhe 45° mit Breite 10,00 m = 9,00 m GH  
200 m<sup>2</sup> Steg + 200 m<sup>2</sup> Plattform vorhanden + 200 m<sup>2</sup> Plattform neu = 600 m<sup>2</sup>  
150 m<sup>2</sup> SwH vorhanden + 150 m<sup>2</sup> SwH neu = 300 m<sup>2</sup>  
SwH vorhanden mit II + SwH neu mit I = 450 m<sup>2</sup>  
Wasserfläche bei 67,60 m DHHN92 + 8,00 m = 75,60 m DHHN92
- SO 1-2      Wasserfläche bei 67,60 m DHHN92 + 8,00 m = 75,60 m DHHN92
- SO 2        4x200 m<sup>2</sup> Steganlagen zum Ufer + 4x240 m Steg SwH + 16x200 m<sup>2</sup> Plattform = 5.000 m<sup>2</sup>  
16 x 150 m<sup>2</sup> = 2.400 m<sup>2</sup>  
50% mit II, 50% mit I = 3.600 m<sup>2</sup>  
Wasserfläche bei 67,60 m DHHN92 + 8,00 m = 75,60 m DHHN92
- SO 4        500 m<sup>2</sup> Zufahrt, Hof, Wege + 3 Gebäude (500 + 200 + 100 m<sup>2</sup>) = 1.300 m<sup>2</sup>  
Bebaubarer Bereich außerhalb 20m- Bereich Uferlinie ca. 85 x 30 m = 2.600 m<sup>2</sup> -> ca. 0,5  
OFG 67,60 – 69,70 m DHHN92, Festsetzung GH nach DHHN92 nicht möglich  
WH 4,00 m + Giebelhöhe 45° mit Breite 10,00 m = 9,00 m GH  
Steganlagen 250 m<sup>2</sup> + 550 m<sup>2</sup> Plattformen/ Terrasse = 800 m<sup>2</sup>  
Wasserfläche bei 67,60 m DHHN92 + 8,00 m = 75,60 m DHHN92
- SO 5        GRZ 0,4 = 0,2 -0,3 für Gebäude + 0,2 -0,1 für Verkehr/Nebenanlagen (lockere Bebauung)  
GFZ 0,4 = 0,2 -0,3 für EG + Ausbau DG
- SO 5-1/5-2   OFG 70,40 – 71,00 m DHHN92 + 9,00 m = 80,00 m DHHN92
- SO 5-3/5-4   OFG 71,00 – 71,60 m DHHN92 + 9,00 m = 80,60 m DHHN92
- SO 5-4       0,3 incl. Fahrwege und Stellplätze, < 500 m<sup>2</sup> Funktionsgebäude = 0,1
- SO 6-1      GRZ 0,8 wegen sehr eng gefasster Grenze SO und Nutzung als Bebauungsschwerpunkt  
GRZ Gebäude 0,6 + Verkehr/ Nebenanlagen 0,2  
GFZ Gebäude 2 x 0,6 = 1,2  
OFG 71,00 – 71,50 m DHHN92 + 12,00 m = 83,50 m DHHN92
- SO 6-2      GRZ 0,8 wegen sehr eng gefasster Grenze SO und Nutzung als Bebauungsschwerpunkt  
GRZ Gebäude 0,6 + Verkehr/ Nebenanlagen 0,2  
OFG 70,80 – 71,60 m DHHN92 + 9,00 m = 80,60 m DHHN92
- SO 7        GFZ Gebäude < 300 m<sup>2</sup> = 0,1  
OFG 70,60 – 71,00 m DHHN92 + 9,00 m = 80,00 m DHHN92

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

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

#### **zu 1.3.2**

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

#### **zu 1.3.3**

Schwimmende Häuser sind Hauptanlagen. Stege und Plattformen sind im Rahmen der getroffenen Nutzungsfestsetzungen der SO hier Nebenanlagen ohne eigenständige Funktion, da sie der Erschließung für die Hauptanlagen dienen.

#### **zu 1.3.4**

SO 5 – GRZ 0,4 + 0,1 = 0,5 < 0,8

#### **zu 1.4.1**

Die Festsetzung (Baubereich schwimmende Häuser von 30 m ab Uferlinie bis 100 m ab Uferlinie) erfolgt aus Gründen der Eingriffsbegrenzung (Reduzierung Eingriff in den See und den Uferbereich/ Flachwasserbereich) sowie zur Umsetzung der derzeit bekannten Eingrenzung der zu nutzenden Flächen.

Eine konkrete Festsetzung von Baufenstern (Bauflächen, Baugrenzen) für Schwimmende Häuser und Verkehrsflächen für Steganlagen (z.B. in einer Nebenzeichnung zum BP) ist derzeit nicht gewollt, da Bauweise und Anordnung (Reihung, Gruppierung usw.)

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

#### **zu 1.4.2**

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

#### **zu 1.4.5**

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

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

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

#### **zu 1.4.6**

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

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

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

#### **zu 1.5**

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

Eine Anfahrbarkeit des Seeufers ist in SO 1 (öffentliche Nutzung) und in SO 4 (Nutzungsbezug auf SO 4) zulässig und gegeben (incl. Slipanlagen). Weitere direkte Anfahrten des Seeufers sind nicht beabsichtigt. So soll eine Nutzung mit Booten auf die beiden Einlassstellen beschränkt werden. Eine Nutzung für Surfer soll nicht ausgeschlossen, jedoch auf Grund der Gesamtnutzung auch nicht gefördert werden. Hierzu sind andere Uferbereiche am See besser geeignet.

**zu 1.6.1**

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

**zu 1.7.1**

Die Zufahrt besteht bereits und ist damit zur Vermeidung von Nachteilen für die Flächeneigentümer festzusetzen und in ihrem Umfang zu regeln. Die Lage der befestigten Fläche innerhalb der Grünfläche ist vorrangig nach den Aspekten des Gehölzschutzes zu definieren.

**Zu 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Erläuterungen**

**zu 2.2**

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

**zu 2.2.1 bis 2.2.5**

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

**zu 2.3.1 + 2.3.2**

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

**HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter) - Erläuterungen**

**zu H.1**

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

**zu H.4**

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

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

**zu H.5**

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

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

**zu H.6**

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

**zu H.12**

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

**zu H.14**

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

### zu H.15

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

### zu H.16

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

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

### zu H.18 – H.20

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

## 3. Grünordnerische Festsetzungen - Erläuterungen

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

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

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

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung der Planbegründung beigelegt.

Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet.

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

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

Betreffend der Eingriffe in Natur und Landschaft ist hier eine außergewöhnliche Situation entstanden. Mit Übergabe des Gräbendorfer Sees in eine nachbergbauliche Nutzung wurden planerische Vorgaben zu einer Entwicklung des Laasower Bereiches als Tourismusstandort gemacht. Entsprechende Inhalte fanden von 1994 bis heute Aufnahme in Sanierungsplan, Nutzungskonzepte, FNP und Masterplan.

Mit fortlaufender Sukzession des Standortes (insbesondere der Böschungs- und Uferzone) und der „ungesteuerten“ und unbeeinflussten Entwicklung der Flächen in Folge der Nutzungsauffassung hat sich eine Bestandssituation an Fauna und Flora entwickelt, deren gesetzlich verankerter Schutz und Erhalt mittlerweile die konzeptionell/ planerisch gewollte und sanktionierte (rechtswirksamer FNP) Entwicklung des Standortes erschwert oder diese wesentlich behindert.

Dies, weil die gesetzlichen Regelungen des Natur-, Landschafts- und speziell des Artenschutzes vom Grundsatz her den entstandenen Status Quo schützen.

„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonende Weise erreicht werden kann.“ (§ 12 Abs. 1 BbgNatSchG). Vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen sind innerhalb einer Frist zu beseitigen, die von der nach § 17 Abs. 1 zuständigen Behörde nach naturschutzfachlichen Kriterien bestimmt wird und auf Antrag verlängert werden kann. Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig

auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen naturräumlichen Region in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Das Gleiche gilt bei Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Für die Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzpflicht haftet auch der Rechtsnachfolger des Verursachers.“ (§ 12 Abs. 1 BbgNatschG)

Unter Beachtung der Handlungsanleitung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 – 18 des BbgNatSchG“ (Stand 2009) werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erarbeitet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

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

##### **Minimierung der Versiegelungen**

- Weiternutzung bereits versiegelter Verkehrsflächen (Planstraßen A und F)
- Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen (Ausbau in Mindestbreiten, Mischverkehrsflächen, eingeschränkter Zweirichtungsverkehr mit Ausweichstellen)
- Reduzierung der Ausbaubreite des Promenadenweges Planstraße E von 5 m auf 2 m mit wasser-gebundener Decke
- Reduzierung der Sondergebietsfläche (Verzicht auf SO 6-1) – Festsetzung als Grünfläche
- Minimierung des Versiegelungsgrades der befestigten Flächen innerhalb der Sondergebiete (Ökopflaster, Schotterrasen)
- Wasserdurchlässige Terrassen (z.B. Holzbauweise auf Fuge)

##### **Wasserflächen Seeufer**

- Festsetzung und damit Schutz von Teilen der Uferbereiche als SO mit überwiegendem Grünanteil
- Bereiche mit Erhaltung und Entwicklung des Schilfsaumes und der Uferböschungen
- Gewährleistung der freien Zugänglichkeit der Uferbereiche

##### **Wasserflächen Grabenbereiche**

- Festsetzung und damit Schutz der Grabenbereiche zzgl. beidseitig 5 m ab Böschungsoberkante als Wasserfläche
- Erhaltung, Ausbau und Aufwertung der Grabenbereiche, teilweise Wiederherstellung der Wasser führenden Funktion mit Sammelfunktion für Regenwasser, Gehölzsäumen und Biotopverbundwirkung
- Ausweisung als Maßnahmeflächen
- Ottergerechter Ausbau – Durchlass Kreuzung Planstraße A2 und F

##### **Waldflächen/Gehölze**

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

##### **Maßnahmefläche (M1) westlich SO 5-3 – Private Grünfläche GP1**

- gesonderte Maßnahmefläche
- 5 m breiter Gehölzstreifen unter Einbeziehung vorhandener Gehölze mit vor gelagertem Krautsaum als Pufferpflanzung zu den westlich angrenzenden Wohngrundstücken und als Unterstützung der Biotopverbundwirkung, Integration von 3 Kleinstrukturen (Lesesteinhäufen, Findlinge, offene Sandfläche etc.)
- Im nördlichen Teil, im Bereich des Leitungsrechtes ist ein Zufahrtweg zu den Rückseiten der Wohngrundstücke (FS 30 + 31 + 32) zulässig (max. Breite 3,0 m, unbefestigt bzw. max. Befestigung mit Schotterrasen).

### **Maßnahmeflächen (2a- 2c) an den Grabenbereichen**

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

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

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

### **Baumreihen und Baumalleen**

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

### **Durchgrünung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eine Überfrachtung durch Pflanzmaßnahmen für Neuversiegelung (322 Bäume bei 32.146 m<sup>2</sup> maximaler Neuversiegelung in SO 1 – SO 7 = 1 Laubbaum/100 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche) soll im Plangebiet vermieden werden, da sie ökologisch nicht mehr als Aufwertung wirken und daher als Kompensation ungeeignet sind.
- Abhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme der zulässigen Neuversiegelung ist davon auszugehen, dass ca. ein Drittel der Pflanzungen (107 Bäume) im Plangebiet realisierbar sind.
- Für die verbleibenden zwei Drittel (215 Bäume) werden externe Standorte orientierend am FNP (Baumreihen und Alleen an Wegen und Straßen – Maßnahme A3 ff.) in den Plan aufgenommen und per Kompensationsvertrag zwischen Stadt und uNB geregelt.
- Die Kompensation erfolgt anteilig für die Einzelvorhaben (Ermittlung und Nachweise im bauordnungsrechtlichen Verfahren).

### **Sonstige Maßnahmen**

- Bau von Niedrigenergiehäusern bzw. Verwendung ökologischer Baumaterialien
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Solar, Wärmepumpe etc.)
- Aufbau von Informationssystemen (Schautafeln, Lehrpfad)
- Beachtung des Artenschutzes (Schaffung von Kleinstrukturen: Lesesteinhaufen, Kräuterspirale, Trockenmauer etc.)

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

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

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

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

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

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

Mit Bescheid vom 12.03.2012 wurde durch den LK OSL, uNB

- die Ausnahme/Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes für die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen wird mit Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt,
- die Ausnahme vom Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie stehender Gewässer mit einer Größe von mehr als 1 Hektar für die Baugebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5-1, SO 5-2 und SO 6-2 sowie den Weg Planstraße E mit Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt.

#### **5. Umweltbericht**

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

**6. Tabellarische Verfahrensdarstellung**

1	Beschluss – Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des VBP (Aufstellungsbeschluss)	vom	22.02.2007
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses VBP im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald	am	24.03.2007
3	Planungsanzeige VBP an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung	vom	15.05.2007
4	Planungsanzeige VBP an die Regionale Planungsabteilung	vom	15.05.2007
5	Eingegangene Stellungnahmen zu Nr. 3 – 4 Landesplanungsabteilung Regionale Planungsabteilung Landkreis Oberspreewald- Lausitz (zum Masterplan)		12.06.2007 keine St. 21.08.2008
6	Beschluss – Änderung des Geltungsbereiches (Änderung zum Aufstellungsbeschluss)	vom	19.11.2009
7	Beschluss – Bestätigung des Planvorentwurfes zur Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in Form einer Offenlage (Selbstbindungsbeschluss)	vom	19.11.2009
8	Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald	am	19.12.2009
9	Bekanntmachung der Offenlage des Planvorentwurfes als Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald	am	19.12.2009
10	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf BP (Stand September 2009) mit Schreiben	vom	08.01.2010
11	Offenlage Vorentwurf BP	vom bis	11.01.2010 15.02.2010
12	Erörterungsveranstaltung/ Bürgerversammlung	vom	01.02.2010
13	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf BP (Stand September 2009)	vom	11.03.2010
14	Stellungnahmen der Bürger/ Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf BP (Stand September 2009)	vom	11.03.2010
15	Strategiebeschluss zu Planungszielen	vom	15.07.2010
16	SPA- Prüfung (Gutachten)	vom	13.04.2011
17	Geotechnische Gesamtstellungnahme (Gutachten)	vom	07.03.2011
18	Planüberarbeitung, Erarbeitung Entwurf zum BP	bis	Juli 2011
19	Entwurfs- und Offenlagebeschluss zum BP	am	08.09.2011
20	Bekanntmachung der Offenlage des Planentwurfes als Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald	am	15.10.2011
21	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB zum Entwurf BP (Stand Juli 2011) mit Schreiben	vom	24.10.2011
22	Offenlage Entwurf BP	vom bis	31.10.2011 02.12.2011
23	Eingegangene Stellungnahmen	am	20.12.2011
24	Bescheid der uNB zu Inaussichtstellungen	am	12.03.2012
25	Abwägungsbeschluss SVV zur Offenlage Entwurf BP	am	19.04.2012
26	Abstimmungen mit uNB zu externen Ausgleichsmaßnahmen	bis	06.07.2012
27	Erarbeitung Satzungsfassung BP	bis	24.07.2012
28	Satzungsbeschluss SVV zum BP	am	
29	Mitteilung Abwägungsergebnis aus Abwägungsbeschluss Offenlage BP	am	