

Bebauungsplan

„Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“

Vorentwurf

Stand 07.11.2017
mit Ergänzungen vom 08. Januar 2018

Planungsträger:

Gemeinde Marienwerder
vertreten durch Amt Biesenthal
Berliner Straße 1
16359 Biesenthal



Planung:

STADT- und LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Diana Bandow
Hauptstraße 16, 16259 Höhenland,
OT Wölsickendorf

Tel. 033454 304908

E-Mail: info@landschaftsplanung-bandow.de

Inhalt

Teil A.....	4
1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Bebauung und Nutzung	5
2.2 Verkehrsanbindung/ Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	5
2.3 Natur, Landschaft, Umwelt.....	6
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2 Landes- und Regionalplanung	8
3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Barnim.....	8
3.4 Flächennutzungsplanung	8
3.5 Landschaftsplanung.....	9
3.6 Örtliche Satzungen	9
3.7 Fachplanungen	9
4. Planungskonzept.....	9
4.1 Ziel und Zweck der Planung.....	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	11
5.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.1.3 Verkehrsfläche	14
5.1.4 Stellflächen.....	14
5.1.5 Grünfläche.....	14
5.1.6 Erhalt für Bepflanzungen	14
5.1.7 Waldflächen.....	15
5.1.8 Nachrichtliche Übernahme	15
5.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5.2 Flächenbilanz.....	15
Teil B.....	16
6. Umweltbericht.....	16
6.1 Einleitung.....	16

6.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	16
6.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	16
6.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
6.4.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	17
6.4.2 Schutzgut Boden / Fläche.....	19
6.4.3 Schutzgut Wasser	20
6.4.4 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild.....	20
6.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt.....	21
6.4.6 Schutzgut Klima/ Luft.....	23
6.4.7 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ...	24
6.4.8 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	25
Teil C.....	25
7. Auswirkungen der Planung	25
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	25
7.2 Verkehr	25
7.3 Ver- und Entsorgung.....	26
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	26
7.5 Kosten und Finanzierung	26
8. Verfahren.....	26
9. Rechtgrundlagen	26
Literatur	28

Teil A

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 1
Lage des Plangebietes

Quelle der Kartengrundlage:
Brandenburg Viewer, Lan-
desvermessung und Geoba-
sisinformation Brandenburg
22.02.2017; Bildschirmfoto

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ befindet sich südöstlich von Ruhlsdorf nordöstlich der Landesstraße L294, die dort als Biesenthaler Chaussee bezeichnet ist.

Im Norden grenzen die Flächen des Ferienhausgebietes „Dorado“ an, im Osten ausgedehnte Waldflächen mit Campingnutzung, im Westen befindet sich der Bernsteinssee, welcher einer intensiven Badenutzung unterliegt und im Süden schließen sich einige im Wald liegende Wochenendhausgrundstücke an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt folgende Flurstücke ein:
Flurstücke 97, 98, 99, 100, 101, 103, 269 und 301 tlw. der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die beiden vorliegenden rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bauleitpläne, VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“ und der VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ umfassen nicht vollends die zukünftig beabsichtigten Nutzungen des Betreibers der bestehenden Wasserskianlage und des dortige Campingplatzes.

Der Betreiber, die Wasserski Ruhlsdorf GmbH, plant die bestehende Wasserskianlage zu erweitern. Die geplante 2-Mastanlage soll auf dem östlichen Teil des Ruhleeses entstehen. Gegenwärtig besteht aus planungsrechtlicher Sicht keine Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung für dieses Vorhaben.

Auf Grund dessen wurde von der Gemeindevertretung Marienwerder am 30.03.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ beschlossen, um durch das Bebauungsplanverfahren die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungserweiterung der Wasserskianlage und des Campingplatzes, der zu Gunsten der Einrichtung eines Baumkletterparks verkleinert wird, zu schaffen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung¹

Auf dem westlichen Teil des Ruhlees ist eine 5-Mast-Wasserskianlage mit einer Seilbahnlänge von 920 m installiert. Die Wasserskianlage ist von Mitte April bis Mitte Oktober von wochentags ab 12.00 Uhr und am Wochenende ab 10.00 Uhr bis zum Einbruch der Dunkelheit in Betrieb.

Bis zu 10 Wassersportler können gleichzeitig bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h die Anlage nutzen. Start ist an der östlichen Steganlage.

Südlich des Sees befindet sich das Servicegebäude, in dem sich das Restaurant „Steghaus“, dessen Nordseite mit einer großzügig ausgelegten Holzterrasse ausgestattet ist. Das Restaurant ist in der Saison tgl. ab 10.00 Uhr geöffnet und bietet bei Events im Innenraum bis zu 100 Gästen Platz.

Im Servicegebäude befinden sich darüber hinaus die sanitären Einrichtungen für den Campingplatz und Räumlichkeiten für Verwaltung und Betriebsführung.

Östlich angrenzend an das Servicegebäude ist Platz geschaffen für Sport- und Spielmöglichkeiten jeder Altersgruppe. Noch weiter östlich, südlich der anderen Seite des Ruhlees ist eine Tauchbasis eingerichtet, von der aus Tauchgänge organisiert und unternommen werden.

Der im südlichen Teil des Plangebietes im Wald gelagerte Campingplatz bietet seinen Nutzern großzügige 100 m² große Stellflächen für Camper. Gemäß der Aussage des Geschäftsführers der Betreibergesellschaft werden die Campingangebote bislang noch etwas zurückhaltend angenommen.

Nördlich des westlichen Teil des Ruhlees, angrenzend zum Gelände des Feriendorfes „Dorado“ ist eine Minigolfanlage installiert.

Möglichkeiten zum Parken für PKWs befinden sich auf dem Gelände westlich des Sees entlang der Landesstraße.

2.2 Verkehrsanbindung/ Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Verkehrstechnisch erschlossen ist das Plangebiet über die Landesstraße 294, die Biesenthaler Chaussee. Die Zufahrt zum Plangelände grenzt direkt an die Landesstraße.

Die Wasserskianlage Ruhlsdorf ist von Berlin aus mit dem KFZ/PKW erreichbar über die A11, Abfahrt Lanke, von dort aus Richtung Prennden bis Ruhlsdorf. Von Eberswalde aus, ist das Plangebiet über die B 167 und die Landesstraßen L31 und L294 zu erreichen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Sport- und Freizeitpark Ruhlesee mit der Berliner Schnellbahn zu erreichen, die bis zum S-Bahnhof Bernau fährt. Dort ist umzusteigen in den [Bus 890](#). Die Wasserskianlage und der Campingplatz sind vom Ausstieg Ruhlsdorf/ Campingplatz oder Ruhlsdorf/Kiessee in 2 Minuten per Fuß zu erreichen.

Alternativ kann man vom Bahnhof Bernau aus den Bus 903 nehmen, dieser fährt alle 2 Stunden ab und hält nur 10 Geh-Minuten von der Anlage entfernt.

Eine weitere Anfahrtsmöglichkeit per Bahn ist bis Bahnhof Karow zu fahren. Von dort aus fährt die Regionalbahn [RB 27 \(„Heidekrautbahn“\)](#) bis zur Station Ruhlsdorf-Zerpenschleuse/Bahnhof. Der Ruhlesee ist dann noch etwa 3-4 km entfernt.

Das Servicegebäude mit Restaurant, ist hinsichtlich Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sowie Strom und Telekommunikation versorgt.

¹ <http://wake-and-camp.de/>

2.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet zu zuordnen. Die heutige potentielle natürliche Vegetation wird beschrieben als: subkontinentale Traubeneichen-Linden-Hainbuchenwälder des Flachlandes.

Die Ortschaft Ruhlsdorf, gelegen innerhalb des Naturparks „Barnim“, ist ein vom Sommertourismus geprägter Ortsteil der Gemeinde Marienwerder, in dem etwa 500 Einwohner wohnen. In der historischen Beschreibung wurde Ruhlsdorf 1315 erstmals urkundlich erwähnt und es wird auf eine interessante Geschichte verwiesen.

Die denkmalgeschützte Kirche, die mit der Besonderheit einer Einzeigeruhr im Kirchturm ausgestattet ist, stellt wahrscheinlich das älteste erhaltene Gebäude im Dorf dar².

„Die Dorfanlage Ruhlsdorf zeichnet sich durch die rechtwinklig abgeknickte Anordnung aus. Ausgehend vom Dorfanger entwickelte sich die Ortschaft entlang der Dorfstraße in östlicher und südlicher Richtung. Im Bereich des Dorfkerns ist die historische – zumeist aus dem letzten Jahrhundert stammende – Baustruktur weitgehend erhalten.“³

Typische Gehöfte mit traufständigen Wohnhäusern und giebelständigen Stallungen sind heute noch zu finden.

Der Hauptstudie Band 2 des Landschaftsrahmenplanes ist zu entnehmen, dass bereits seit über 100 Jahren um Ruhlsdorf herum Kies abgebaut wird. Die so entstandenen Kiesseen sind zu beliebten Ausflugszielen geworden.

So wird die Landschaft um Ruhlsdorf geprägt von Wasser (Kiesabbauseen Finowkanal), Waldflächen, die zumeist aus Kiefernforsten bestehen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Südwestlich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend, nur getrennt durch die Landesstraße 294 (Biesenthaler Chaussee) erstreckt sich der etwa 27 ha große Bernsteinsee, dessen Ursprung ebenfalls auf den Kiesabbau zurückzuführen ist. Der Bernsteinsee bietet Badegästen einen weitläufigen Sandstrand. Wer mit dem PKW anreist, hat die Möglichkeit dieses auf dem kostenlos zur Verfügung stehenden Parkplatz mit Platz für etwa 500 Fahrzeuge abzustellen.

Nordwestlich des Plangebietes schließen sich nahtlos die Flächen des Feriendomiziles „DORADO“ mit einer Fläche von 4,3 ha an. Es werden dort Ferienunterkünfte für Familien, sonstigen Ausflüglern, Klassenfahrten etc. mit zahlreiche Freizeiteinrichtungen geboten. Die Minigolfanlage, die sich im Plangebiet des aufgestellten BBP befindet, wird vornehmlich von den Gästen des Feriendorfes „DORADO“ genutzt.

Der Ruhlesee ist Angelgewässer des Anglerverbandes Niederbarnim e.V., der seinen Sitz unmittelbar an der Biesenthaler Chaussee 23 a bzw. am Ruhlesee in Ruhlsdorf hat.

Im Norden ist bereits durch den fortgeführten Kiesabbau ein neuer See mit der Bezeichnung Kranichsee entstanden. Der Kiesabbau ist dort noch nicht abgeschlossen.

Keine 1000 m entfernt in westlicher Richtung befindet sich der Eiserbudersee, welcher Bestandteil des FFH-Gebietes Finowtal-Pregnitzfließ ist.

Im Westen des Plangebietes erstreckt sich im zusammenhängenden Kiefernforstwald der weitläufige Campingplatz für Dauercamper.

Die gesamte Umgebung um das Plangebiet ist geprägt vom Sommer-Tourismus vornehmlich von Bade- und Wassersportgästen.

² Quellenangabe: <http://www.marienwerder-barnim.de/ortsteile/ruhlsdorf/index.php>

³ Zitiert aus: Begründung zum VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“, Seite 4; Knieper + Partner Nov. 1999

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Marienwerder. Zwischen der Gemeinde und der Wasserski Ruhlsdorf GmbH, welche das Gebiet nutzt, besteht ein Pachtvertrag.

3. Planungsbindungen

Die gesetzlichen Vorgaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind im Baugesetzbuch, unter Kapitel 1 dem allgemeinen Städtebaurecht, erster Teil Bauleitplanung geregelt. Die Bauleitplanung teilt sich in die konzeptionelle Nutzungsdarstellung (vorbereitende Planung) der Flächen des gesamten Gemeindegebietes, die in einem Flächennutzungsplan Ausdruck finden und die erste Planungsstufe darstellt. Die Darstellungen eines wirksamen Flächennutzungsplanes lösen keine Rechtsansprüche gegenüber Dritten aus.

Der Bebauungsplan, als zweite Stufe und verbindliche Planung, konkretisiert und regelt durch Festsetzungen die planungsrechtliche Nutzung einzelner Grundstücke und wird in der Rechtsform einer Satzung erlassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erzeugen Rechtswirkungen für und gegen jedermann, insbesondere den Grundstückseigentümer. Ein Anspruch für die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht. Grundlegend sind sowohl der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für etwa $\frac{3}{4}$ des Geltungsbereiches des aufgestellten Bebauungsplanes liegen 2 rechtswirksame Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) vor. Dies ist der VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“, der seit August 2000 rechtswirksam ist und der VEP „Campingplatz am Ruhlesee“, der Anfang Juli 2006 in Kraft getreten ist.

Der VEP Nr. 2 erklärt die Zulässigkeit von Wasserskiseilbahnen sowie erforderliche Betriebs- und Verwaltungsgebäude und Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Das Maß der baulichen Nutzung wurde definiert durch die Festlegung einer Grundfläche für das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit 6.000 m².

Die Grundfläche für die nur innerhalb der Baugrenze zu errichtenden baulichen Anlagen (wie z.B. das Servicegebäude) beträgt 600 m². Die Geschossfläche wurde mit möglichen 1000 m² bestimmt.

Die festgelegte Höhe der baulichen Anlagen beträgt 46 m NHN bei einem unteren Bezugspunkt von 38 m NHN. Die Höhenfestlegung für die Betriebsteile der Wasserskianlage beträgt 14 m ausgehend vom Wasserspiegel, der mit 36 m NHN festgesetzt wurde.

Der VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ weist folgende Festlegungen auf:

- Sondergebiet zum Zweck der Erholung, Zweckbestimmung Campingplatz, gemäß § 10 BauNVO mit den darin zugelassenen Nutzungen;
- Maximale Firsthöhe der Gebäude 6 m, Bezugshöhe Sophienstädter Straße
- Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,15
- Begrenzung der Grundfläche der zweckbestimmten Gebäude 300 m², Einzelhäuser

Es wurden Flächen für Wald und Grünflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen (hauptsächlich Anpflanzungen) festgesetzt.

Die Planzeichnungen zu beiden VEPs mit allen textlichen Festsetzungen sind als pdf-Dokument über das Geoportal des Amtes Biesenthal abrufbar.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Zur Prüfung dessen, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konform läuft, ist an die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg eine entsprechende Zielfrage zu stellen. Der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist zu entnehmen, dass für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen wurden.

3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Barnim

Gemäß der Gliederung im LRP liegt das Plangebiet am nordwestlichen Rand der Plangebietseinheit 9: Waldgebiet der Barnimplatte und des Eberswalder Tals.

Dem mittlerweile über 20 Jahre alte Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim aus dem Jahr 1997, sind auf das Plangebiet bezogen folgende Entwicklungsziele zu entnehmen:

- Geordnete Gewässernutzung unter Berücksichtigung der Biotop- Erholungs- und Wasserqualität (Karte 9); Erhalt und Entwicklung von Feuchtbiotopkomplexen (Röhrichte)
- Umwandlung monotoner Forsten in naturnahe Waldgesellschaften (unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation) (Karte 9)

Textband Teil 1:

Grund- und Oberflächenwasser:

- Sicherung bzw. Verbesserung der Wasserqualität der Ruhlsdorfer Kiesgruben, durch Einstellen der Einleitung ungeklärter Abwässer

Für das Plangebiet sind keine konkreten Entwicklungsziele für eine landschaftsbezogene ruhige Erholung benannt. Folgende Maßnahmen und Erfordernisse können jedoch abgeleitet werden⁴:

- *Erhalt und Förderung einer naturverträglichen Erholungsnutzung*
 - Aufstellung eines Konzeptes für die Erholungsnutzung: Sicherung und punktueller Ausbau der Freizeit- und Erholungsangebote bei Lenkung der Erholungsnutzung in intensiver genutzten Bereichen
- *Sicherung der Gewässer für die landschaftsbezogene ruhige Erholung*
 - Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten an naturverträglichen Standorten z.B. Campingplätze
 - Prüfung der Standorte derzeitiger Campingplätze und bei Erhalt Gewährleistung sanitärer Standards sowie einer umweltgerechten Abfall- und Abwasserentsorgung
- *Sicherung von Sport- und Freizeiteinrichtungen*
 - Nutzung des Standortes Ruhlsdorf (Kiesseen östlich der Verbindungsstraße Ruhlsdorf-Sophienstädt) für die Errichtung von Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die vorliegende Planung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ entspricht den aufgezählten Entwicklungszielen der Landschaftsrahmenplanung des Landkreises Barnim.

3.4 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Marienwerder liegt ein seit 27.05.2008 wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Die Planungsbindung des aufgestellten Bebauungsplanes an den wirksamen Flächennutzungsplan leitet sich aus dem § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuches ab. Darin ist vorgegeben, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Insgesamt zielen

⁴ Siehe LRP Kapitel 2.2.6 Landschaftsbezogene, ruhige Erholung

die Darstellungen im FNP für den Ortsteil Ruhlsdorf auf eine Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftszweiges „Naherholung und Tourismus“ ab.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurden Wasserflächen sowie Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wasserski und Camping dargestellt.

3.5 Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Marienwerder mit den Ortsteilen Ruhlsdorf und Sophienstädt liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 vor.

3.6 Örtliche Satzungen

Für den Ortsteil Ruhlsdorf bestehen seit 1995 eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung sowie eine Gestaltungssatzung.

3.7 Fachplanungen

Ein Tourismuskonzept für die Gemeinden des ehemaligen Amtes Groß Schönebeck aus dem Jahr 1998 beschreibt für Ruhlsdorf und Sophienstädt folgendes:

Als besonderes Potential in Ruhlsdorf und Sophienstädt ist laut Tourismuskonzept die landwirtschaftlich geprägte und historische Bausubstanz anzusehen. Für den Tourismus seien die attraktiven Kiesseen von hervorzuhebender Bedeutung, die in den Sommermonaten von zahlreichen Badegästen aufgesucht werden. Aber auch hier fehlen sanitäre Anlagen und kleine gastronomische Angebote sowie ausreichend Beherbergungsangebote. Außerdem wird auf das ungeordnete, wilde Parkverhalten an den Kiesseen hingewiesen, das in den Sommermonaten zu einem großen Problem wird.⁵

4. Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines rechtlichen Planungsrahmens, der die Sicherung der bestehenden Nutzungen im Bereich Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung sowie die Entwicklung und Umsetzung weiterer Angebote langfristig sichert. Beide vorliegenden rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungspläne werden zusammengeführt und durch die Einbeziehung einer weiteren Wasserfläche des östlichen Ruhlees erweitert.

Auf den Seiten 5 und 6 der Anlage 1 sind beispielhaft mögliche Attraktionen des geplanten Freizeitparks abgebildet.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Begründung im Kapitel 6.2.4 zum wirksamen Flächennutzungsplan wird zu den dargestellten Sondergebietsflächen folgendes ausgeführt:

*„Bei den im Flächennutzungsplan als Sondergebiete dargestellten Flächen handelt es sich überwiegend um Sondergebiete für Erholungszwecke. Entsprechend dem Leitbild der gemeindlichen Entwicklung soll ein Schwerpunkt im **Ausbau des touristischen Angebots** liegen. Das Kernstück bilden hierbei die Flächen rund um den Ruhlesee und am Bernsteinsee. Vor allem hier soll das Freizeit und Erholungsangebot schrittweise erweitert werden.“*

⁵ aus Entwurf des FNP Stand 28.06.2007 entnommen S. 18/19 Kapitel 3.3

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Wasserskianlage“ und „Campingplatz“ sowie Wald- und Wasserflächen dar.

Der aufgestellte Bebauungsplan weist Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Erholung“ und ebenso Flächen für die Campingplatznutzung, neben Wald- und Grünflächen aus. Die vorhandenen Wasserflächen des Ruhlees sind nachrichtlich übernommen.

Grundsätzlich stellt die Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Erholung“ im Bebauungsplan keinen Widerspruch zur Zweckbestimmung „Wasserskianlage“ im FNP da, weil zweifelsfrei klar ist, dass die Nutzung der Wasserskianlage eine sportliche Aktivität darstellt, die vornehmlich zur Freizeit- und Erholungszwecken betrieben wird.

Der Wasserskisport stellt im aufgestellten Bebauungsplan einen zentralen Nutzungsschwerpunkt dar, der durch weitere sportliche, spielerische und erholungsfördernde Angebote ergänzt werden soll, die im bisherigen rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht als Nutzungen festgesetzt wurden und daher gegenwärtig nicht zulässig sind (z.B. Übernachtungshütten).

Die im Flächennutzungsplan südlich des Ruhlees, mit der Zweckbestimmung zur Campingplatznutzung, dargestellten Flächen, wurden nach Angaben des jetzigen Betreibers seit der Rechtswirksamkeit des VEPs „Campingplatz am Ruhlesee“ eher zurückhaltend angenommen.

Ein Teil der zur Campingplatznutzung vorgesehenen Flächen im FNP, südlich des Ruhlees, werden im aufgestellten Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ nunmehr der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Erholung“ zugeordnet. Dort soll neben Stellplätzen und dem Empfangsbereich, innerhalb der bestehenden Gehölzflächen ein Baumkletterpark entstehen, der wesentlich zum Ausbau touristischer Angebote in der Gemeinde Marienwerder beitragen wird.

Eine Fläche von etwa 10.700 m² im östlichen Plangebietsbereich bleibt für die Campingplatznutzung bestehen und wurde dementsprechend im aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt. Eine Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist dafür gegeben.

Die westliche Nutzungsfestsetzung für Sport, Freizeit und Erholung im Bebauungsplanentwurf weicht hingegen von der im FNP dargestellten Zweckbestimmung „Campingplatz“ ab. Eine Verletzung des Entwicklungsgebotes wird jedoch nicht konstatiert, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes⁶, die insbesondere für das Ruhlsdorfer Gebiet den Ausbau der touristischen Angebote vorsieht, unberührt bleibt.

Den Verfahrensunterlagen zum wirksamen Flächennutzungsplan sind keine Aussagen zu entnehmen, die einen Baumkletterpark, sofern dieser als touristische Idee, zum damaligen Zeitpunkt bekannt gewesen wäre, ablehnt.

Die Argumentation, dass die Darstellung im FNP dazu dient, den Festsetzungen des rechtswirksamen VEPs „Campingplatz am Ruhlesee“ Rechnung zu tragen, den Bedarf an Campingplätzen zu sichern und die Verfestigung anderer Nutzungen an dieser Stelle auszuschließen⁷, kann der jetzigen Zweckbestimmung im Bebauungsplanentwurf nicht entgegengehalten werden, da ausreichende Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatznutzung im FNP dargestellt sind und die südlich des Ruhlees vorgesehene Fläche in ihren gegenwärtigen Ausmaßen nicht im vorgesehenen Umfang beansprucht wurde.

⁶ Siehe hierzu Ausführungen in Arbeitshilfe Bebauungsplan D Sonderthemen, D1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 1/7; im Weiteren Urteil des HESSISCHER-VGH – Aktenzeichen: 9 N 69/03. Zum Verstoß des Entwicklungsgebotes

⁷ Siehe FNP Begründung Stand 28.06.2007 Seiten 54 erster Absatz

Die Nutzungsfestlegung der Flächen erfolgt jedoch nicht im gleichen Verhältnis zueinander wie die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes auf die Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes übertragen so ergeben sich folgende Flächendarstellungen (die Wasserflächen bleiben unberücksichtigt):

Sondergebietsflächen im FNP (Wasserski und Campingplatz)	Ca. 80.500 m ²
Waldflächen im FNP	Ca. 30.065 m ²

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

BBP Sondergebietsflächen	Ca. 59.795 m ²
BBP Waldflächen	Ca. 36.825 m ²
BBP Grünflächen	Ca. 14.995 m ²

Wenngleich ein Teil der im FNP dargestellten Waldfläche zwischen dem SO Wasserski und dem SO Camp im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche Sport, Freizeit und Erholung festgesetzt wird, so ist der gesamt ausgewiesenen Anteil an Waldfläche höher als im Flächennutzungsplan. Hinzu kommt der Anteil an privaten Grünflächen, auf denen großflächige bauliche Anlagen nicht vorgesehen sind.

Darüber hinaus, sind durch die Anlage eines Baumkletterparks keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten.

Die vorgenannten Argumente belegen, dass der Bebauungsplanentwurf zwar in einigen Nutzungsausweisungen von den zweckbestimmenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, die Grundkonzeption des Flächennutzungsplan, deren wesentliche Zielvorstellung unter anderen im Ausbau der Sicherung und Erweiterung touristischer Angebote verfasst ist, bleibt unberührt. Die Festlegungen des Bebauungsplanentwurfes unterstützen das Leitbild der touristischen Entwicklung.

Der Landkreis Barnim, Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt, hat mit dem Schreiben vom 10.03.2017 bestätigt, dass die vorgebrachten Argumente genügen, um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuches zu erfüllen.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des aufgestellten Bebauungsplanentwurfes ist daher entbehrlich.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl die derzeitigen als auch die planerisch vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zählen zu den Sondernutzungen, deren Zulässigkeitsrahmen in den Paragraphen 10 und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt sind.

„...nach § 10 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die ausschließlich unterschiedliche Formen des Freizeitwohnens zulassen. Sonstige Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie Freizeitparks fallen nicht unter die Erholungs-Sondergebiete nach § 10 BauNVO, sondern sind als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.“⁸

⁸ MIL Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2014 (B 1.10 S.1/8)

Auf Grund der Nutzungsformen wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf unterschieden in SO nach § 10 BauNVO, Sondergebiete die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Campingplatz (Camp) und in SO nach § 11 der BauNVO, sonstige Sondergebiete. Die Campingnutzung ist im Plangebiet klar separiert, so dass eine eindeutige Zuordnung zum § 10 der BauNVO möglich ist.

Folgende Anlagen sind im SO (Camp) zulässig:

(TF 1.2) Innerhalb des Sondergebietes gemäß § 10 Absatz 5 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Campingplatz, sind Camping- und Zeltplätze, Anlagen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen sowie die nach landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Anlagen, zulässig.

Die Nutzung "Dauercamping" (Aufenthaltsdauer länger als ein Jahr) ist unzulässig.

Zu den landesrechtlichen Vorschriften zählt im Land Brandenburg die Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) vom 18. Mai 2005 (GVBl.II/05, [Nr. 14], S.254).

Die Möglichkeit des Dauercampings soll den Flächen westlich außerhalb des Plangebietes vorbehalten bleiben. Dort befinden sich bereits dauerhaft eingerichtete Campingplätze. Auf der Campingplatzfläche innerhalb des Plangebietes sollen Erholungssuchende nur für eine Saison innerhalb eines Jahres untergebracht sein.

Auf den anderen als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen sollen Nutzungen stattfinden dürfen, die über das pure Erholungsgeschehen hinausgehen, so dass auf die Zulässigkeit gemäß § 11 der BauNVO abgestellt wird. Die Zweckbestimmung wird mit Sport-Freizeit und Erholung festgelegt. Darunter fallen die in der textliche Festsetzung TF1 aufgezählten Nutzungen und bauliche Anlagen:

- a) Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.), bauliche Anlagen auf der Wasseroberfläche wie z.B. Schwimmsteg / Stegterrasse, Wasserspielgeräte*
- b) Betriebs- und Verwaltungsgebäude die dem Sport- und Freizeitpark zugeordnet sind*
- c) Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)*
- d) Übernachtungshütten*
- e) Saunaeinrichtungen (z.B. Schwitzhütten)*
- f) Spielplatzanlagen*
- g) Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen (z.B. Filmleinwand)*
- h) Baumkletteranlagen (Klettern von Baum zu Baum über eigens dafür installierter Befestigungstechnik wie z. B. Seile innerhalb eines vorhandenen Baumbestandes ohne dabei den Erdboden zu berühren)*
- i) Baumhäuser (Holzhütten, die in einem vorhandenen Baumbestand zwischen zwei oder mehreren nebeneinander stehenden Bäumen gebaut werden ohne den Erdboden zu berühren)*
- j) sonstige Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen, Ballspielplätze (Basketball/ Volleyball)*
- k) Anlagen und Einrichtungen für den Tauchsport*
- l) Stellplätze für Kraftfahrzeuge*
- m) Befestigte Freiflächen*

n) Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

Es sind hier die wesentlichsten denkbaren Anlagen und Nutzungen aufgezählt. Darüber hinaus wurde formuliert, dass jene Nutzungen und Anlagen zulässig sind, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, da zur Planaufstellung nicht unbedingt abschließend klar ist, welche ergebenden bzw. zum Sport-, Freizeit- und Erholungskonzept passenden Angebote, hinzu kommen könnten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird unter anderem darüber bestimmt, wieviel der vorgesehenen Fläche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Die Angabe erfolgt oft über die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), die angibt wie viel Quadratmeter (m²) Grundfläche je m² Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt sein darf oder über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen als absolutes Maß. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf, dienen beide Varianten als Festsetzungsmaß.

Die textliche Festsetzung TF2.1 legt fest, dass:

Die zulässige überbaubare Fläche ist mit 10.000 m² festgesetzt. Bezugsfläche sind die ausgewiesene Sondergebietsfläche Sport, Freizeit und Erholung sowie die dargestellte Wasserfläche.

Die Fläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt sein darf beträgt demnach 1 ha auf der als Sondergebiet SFE bezeichneten Fläche einschließlich der Wasserfläche.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche zählt nicht zur Bezugsfläche für die überbaubare Grundfläche. Versiegelungen oder Verdichtungen sind im Sinne der Eingriffsregelung gesondert zu betrachten.

Die Anwendung einer absoluten zulässigen Grundfläche lehnt sich an die Festsetzung des VEP „Wasserskianlage Ruhlsdorf“ an. Als Begründung wurde angegeben, dass in Anbetracht der Größe des Plangebietes und des vergleichsweise geringem Flächenbedarfs für bauliche Anlagen absolute Werte festgesetzt (aus VEP) werden.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen sind mit ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Das heißt insgesamt dürfen max. 10.000 m² Boden nach Fertigstellung aller denkbaren Vorhaben überbaut sein.

Für das Sondergebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Die durchschnittliche Größe eines Stellplatzes wird durchschnittlich 100 m² betragen.

(TF2.2) Masten, Stege und Tragkonstruktionen, die für den Betrieb der Wasserskiseilbahn erforderlich sind, sind mit Ausnahme der festgesetzten Waldfläche im gesamten Plangebiet zulässig.

Die Standorte der Masten, Stege und Tragkonstruktionen sollen flexibel auswählbar bleiben, deshalb sind sie außer innerhalb der festgesetzten Waldfläche im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Sondergebietsfläche zulässig. Diese Festlegung ist auch Bestandteil des rechtswirksamen VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“

(TF2.3) Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale zulässige Gebäudehöhe des Servicegebäudes beträgt 8,00 m (Oberkante baulicher Anlagen). Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, die bei 38 m NHN liegt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsanlagen sowie Anlagen erneuerbarer Energien ist ausnahmsweise zulässig.

Die maximale zulässige Firsthöhe aller anderen Gebäude beträgt 5,00 m bei einer eingeschossigen Bauweise. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, die im Mittel bei 38 m NHN liegt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Die maximale Höhe der Masten der Wasserskiseilbahn beträgt 14 m über dem unteren Bezugspunkt von 36 m NHN.

Die Festlegungen zu den Höhen der zulässigen baulichen Anlagen orientieren sich an die Höhenbegrenzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne (VEPs).

5.1.3 Verkehrsfläche

Von der Zufahrt an der Biesenthaler Chaussee in das Plangebiet hinein bis zu den Campingplatzflächen wurde eine private Verkehrsfläche ausgewiesen die der Erschließung der Campingflächen dient. Der Weg ist unbefestigt und bereits vorhanden. Ggf. ändert sich die Lage der Fläche, wenn ein Vermessungsplan die genaue Lage des bestehenden Weges aufzeigt.

5.1.4 Stellflächen

Es sind 2 Flächen für Stellplätze (Fahrzeuge) ausgewiesen. Die rechts neben der Einfahrt zum Plangebiet ist für Besucher des Baumkletterparks angedacht.

Die westlich des Sees, entlang der Straße ausgewiesene Fläche ist für die Wassersportler und Übernachtungsgästen vorgesehen.

Die textliche Festsetzung TF(3.2) legt fest, dass eine wasser- und luftundurchlässige Befestigung für Stellplätze und deren Zuwegungen, außer für behindertengerechte Stellplätze unzulässig ist.

Die Aufnahme der Festsetzung wurde aus dem VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ übernommen.

5.1.5 Grünfläche

TF3.3) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Steganlagen oder Brücken zulässig. Die überbaute Fläche darf insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

Sportler, die während des Wasserskifahrens ins Wasser fallen, müssen wieder zur Startbasis an Land zurücklaufen. Um das auf möglichst kurzem Wege tun zu können, ist vorgesehen innerhalb der Landzunge zwischen den beiden Seeteilen einen kleinen Übergang zu schaffen. Die Landzunge ist nicht durchweg begehbar. Je nach Wasserstand sind Teilbereiche gänzlich unter Wasser. Vorgesehen ist eine Art Schwimmbrücke (Ponton). Darüber hinaus grenzen Grünflächen an die Wasserfläche. Es soll die Möglichkeit bleiben dort Steganlagen errichten zu dürfen.

5.1.6 Erhalt für Bepflanzungen

Der Ufersaum des Ruhlees setzt sich zusammen aus Gehölzen und Röhricht. Diese sollen erhalten bleiben. Die Flächen wurden daraufhin mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) versehen. Die Umgrenzung ist auch Bestandteil im VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“.

Darüber hinaus wurde durch die TF(3.4) erlassen: *„Die Ufervegetation ist zu erhalten. Geringfügige Entnahmen von Vegetation zur Offenhaltung der bestehenden Zugänge zum Gewässer sind zulässig.“*

Die bestehenden Zugänge zum Wasser sollen erhalten bleiben. Gelegentlich ist es dafür notwendig Gehölzschösslinge zurückzunehmen.

Im Weiteren wurde bestimmt, dass der Baumbestand innerhalb des Plangebietes zu erhalten ist. Sind Beseitigungen von Gehölzen notwendig, so ist gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder vom 29. August 2013 zu verfahren.

TF (3.1) Der Baumbestand ist zu erhalten. Eine dauerhafte Beseitigung des Gehölzbestandes ist nur dann zulässig, wenn es dem Zweck der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen dient oder zum Zweck der Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen erforderlich ist. Die jeweils geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen und die Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder vom 29. August 2013, sind bei der Beseitigung von Gehölzen zu beachten und anzuwenden.

5.1.7 Waldflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Ein Teil der Flächen wurde bereits im Zusammenhang mit den Vorhaben des VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ umgewandelt in Sonderbauflächen.

Die Waldflächen wurden mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ versehen, da die Flächen der Erholung dienen und weniger für wirtschaftliche Absichten vorgesehen sind.

5.1.8 Nachrichtliche Übernahme

Die Wasserfläche des Ruhlesees wurde nicht als Wasserfläche ausgewiesen oder festgesetzt. Die Wasserfläche ist vorhanden und wurde auf Grund dessen lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der schwankende Wasserstand mit resultierender unterschiedlicher Wasserlinie/Uferlinie lässt aus Sicht des Planverfassers keine absolute Festsetzung einer Fläche zu.

5.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Unter den textlichen Festsetzungen 4 (TF4) wurden gestalterische Festlegungen für die geplanten Gebäude wie die Übernachtungshütten und sonstige Hochbauten aufgenommen.

(4.1) Die Gebäude (Übernachtungshütten und sonstige Hochbauten) sind mit einem Satteldach, Dachneigung 20° bis 30° oder mit einem zu begrünenden Flachdach zu errichten.

(4.2) Die Fassaden der Gebäude sind als Holzfassade oder in Putz auszuführen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist in dezenter natürlichen Farbtönen auszuführen.

Zielstellung dieser gestalterischen Vorgaben ist die Wahrung des Standortcharakters, der Nähe zum Wald. Unter dezenter natürlicher Farbgebung werden zurückhaltende Farbtöne verstanden, die sich ins Landschaftsbild einfügen. Grelle, auffällige Farbtöne sind zu vermeiden bzw. unerwünscht.

5.2 Flächenbilanz

Tabelle 1 Planstatistik

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	213.000 m²
Ausweisung Sondergebiet gesamt	59.795 m²
Davon:	
SO (Camp) § 10 BauNVO	10.595 m ²
SO (SFE) § 11 BauNVO	49.200 m ²
Zulässige überbaubare Grundfläche SO (Camp) GRZ 0,15	1.590 m ²
Zulässige überbaubare Grundfläche SO (SFE)	10.000 m ²
Waldflächen	36.825 m²
Wasserflächen	98.570 m²

Verkehrsflächen	2.815 m²
Grünflächen	14.995 m²
Fläche mit Erhalt Anpflanzung/Gewässer	8.240 m ²

Tabelle 2 Flächen bestehender baulicher Anlagen bzw. überbaute Flächen
 (digital ermittelt durch Flächenabgriff)

Bauliche Anlage	Fläche in m²
Bestehende Servicegebäude:	470
gepflasterte Flächen um das Servicegebäude	1.000
Holzterrasse	400
Vorhandene Steganlage	125
Tauchbasis	ca. 100
Stellplätze Plangebietseingang	123
Zuwegung Stellplätze PKW westlicher Bereich	1.225
Gebäude am Plangebietseingang	125
Weg Richtung Osten	1.560
Einfahrt/Zufahrt	56
Grillplatz (nördlich Minigolfanlage)	75
Gesamt:	ca. 5.259

Teil B

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um dem naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die bereits vorhandenen Nutzungen im Bereich Wassersport und Camping zu sichern und den planungsrechtlichen Rahmen für weitere Nutzungen im Bereich Sport, Freizeit und Erholung zu schaffen. Es ist vorgesehen das Freizeitangebot um einen Baumkletterpark zu bereichern, eine weitere 2-Mast-Wasserskianlage zu installieren sowie den Gästen des Sport- und Freizeitparks Übernachtungshütten anzubieten.

6.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Der vorliegende Bebauungsplan an sich stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG und BbgNatSchAG dar. Er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe. Es müssen die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben im Rahmen einer Umweltprüfung fachlich ermittelt werden und im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Auf dieser Basis sind dann entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich zu entwickeln und gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in gerechter Abwägung von privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

Schutz streng geschützter Arten nach BNatSchG

Der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VSchRL erfordert zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, inwieweit ein Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf bestimmte Artengruppen haben könnte.

Es ist zu klären, ob durch das vorliegende Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungsverbot) des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftlich geschützte Arten (Arten nach Anhang II oder Anhang IV der FFH-Richtlinie, Arten der Vogelschutzrichtlinie) erfüllt sein könnten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und

bezüglich der Arten des Anhangs II bzw. des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt

6.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das Plangebiet setzt sich zusammen aus der Wasserfläche, Freiflächen die sich auf Grund des sandigen Bodensubstrats mehr oder weniger vegetationsbedeckt darstellen mit einzelnen Gehölzen und zusammenhängende hauptsächlich aus Kiefern bestehende flächige Gehölzbestände.

In den Abbildungen in der Fotodokumentation (Anlage 1) sind einige Impressionen des Plangebietes zusammengefasst.

6.4.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b des BauGB sind insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gelten Natura 2000 Gebiete zu denen FFH- und SPA-Gebiete gehören.

Bestand:

Das nächst gelegene Natura 2000 Gebiet ist das FFH Gebiet DE 3147-301 Finowtal-Pregnitzfließ, welches sich östlich des Plangebietes erstreckt. Die geringste Entfernung (Luftlinie) zwischen der Plangebietsgrenze und der nächstgelegenen Grenze des FFH-Gebietes beträgt keine 450 m.

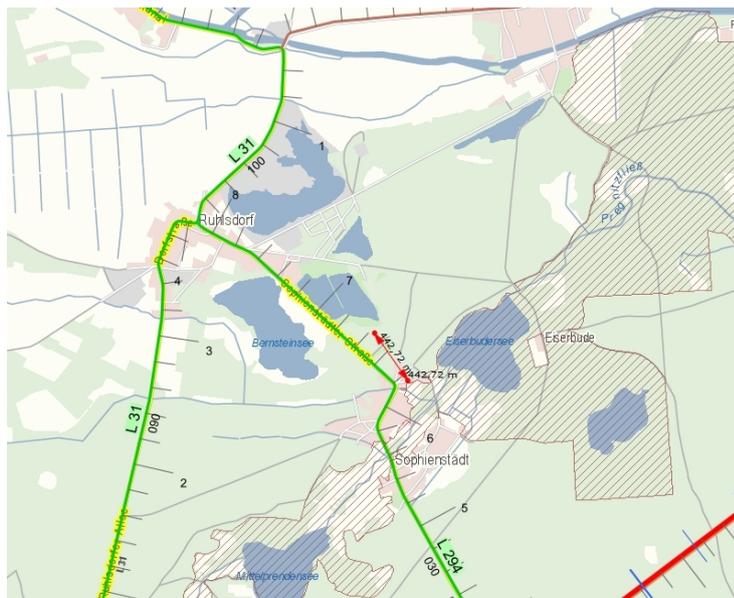


Abbildung 2

Darstellung Abstand Plangebiet des BBP zum östlich gelegenen FFH-Gebiet: Finowtal-Pregnitzfließ

Bildquelle: Bildschirmfoto, Naturschutzfachdaten des Landesamt für Umwelt zentralen Fachinformationssystem Naturschutz ([OSIRIS](#)), 13.07.2017

Steckbrief/ Beschreibung des FFH-Gebietes

reich strukturierter und weitgehend unzerschnittener Komplex zweier Fließtäler mit Biotopverbund zwischen mehreren Seen mit begleitenden Feuchtwäldern, Feuchtwiesen und Staudenfluren und eingebettet mesotroph-sauren und kalkreichen Verlandungsmooren⁹

Lebensraumtypen:

- 7140 Übergangs- und Schwinggrasmoore
- 7230 Kalkreiche Niedermoore
- 91D0 Moorwälder
- 91E0 Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder
- 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder
- 9110 Hainsimsen-Buchenwälder
- 9130 Waldmeister-Buchenwälder
- 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation
- 2330 Offene Grasflächen mit Silbergras und Straußgras auf Binnendünen
- 3140 Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche kalkhaltige Stillgewässer mit Armelechternalgen
- 3150 Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften

Region und Gebietsgröße

kontinentale Region, Größe 1.804,56 ha

Arten des Anhangs II

Säugetiere: Fischotter, Biber,
Wirbellose: Großer Feuerfalter, Bachmuschel, Bauchige Windelschnecke,
Fische: Rapfen, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Bitterling
Pflanzen: Sumpf-Glanzkrout

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Erhebliche Auswirkungen auf das FFH Gebiet durch die geplanten Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes des BBP sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

⁹ http://www.bfn.de/0316_natura2000.html

6.4.2 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand:

Die Böden im Gebiet gehen auf die von den Schmelzwässern der eiszeitlichen Gletscher in der Schmelzwasserrinne Eberswalder Urstromtal mitgeführten Sedimente zurück. Sie bestehen dementsprechend überwiegend aus sogenannten Talsanden. In den oberflächennahen Bodenhorizonten mischen sich schluffige und feinsandige Fraktionen in das Korngrößen-spektrum. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht anzutreffen.¹⁰

Die Böden haben sich seit Aufstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ nicht verändert. Das sandige Ausgangssubstrat ist zum Teil mit einer schwach humosen Oberbodenschicht versehen.

Rund 3.700 m² Boden ist gegenwärtig von Gebäuden sowie Verkehrs- und Bewegungsflächen überformt. 1.700 m² sind davon überbaut, der Boden versiegelt.

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Die Festlegung im Bebauungsplan lässt für das Sondergebiet „Sport,- Freizeit und Erholung“ eine Überbauung von 10.000 m² zu. Auf der Sondergebietsfläche „Camping“ dürfen 1.610 m² überbaut werden. Insgesamt wird durch die Planung eine Überbauung von Boden in einem Umfang von **11.610 m²** vorbereitet. Die zulässige Überbauung von Boden geht nicht zwangsläufig mit der vollständigen Versiegelung der Fläche einher. Die Stellflächen nehmen einen großen Teil der zulässigen überbaubaren Fläche ein. Es ist durch die TF 3.2 festgelegt, dass eine wasser- und luftundurchlässige Befestigung für Stellplätze und deren Zuwegungen unzulässig ist. Dies stellt eine Eingriffsminderung dar.

Die Stellplätze für Campingwagen oder Zelte unterliegen ebenso wenig einer dauerhaften Versiegelung, eher einer Verdichtung des Bodens. Die Anlage des geplanten Baumkletterparks sieht keine Versiegelungen auf dem Boden vor.

Tatsächliche Neuversiegelungen sind durch die geplanten Übernachtungshütten zu erwarten.

Die Böden im Plangebiet sind durch die bestehende Nutzung vorbelastet. Der Anteil tatsächlich vollständig versiegelter Flächen, bezogen auf die Plangebietsgröße ist relativ gering. Die wesentlichsten den Boden vollständig versiegelnden baulichen Anlagen sind bereits vorhanden und wurden im Zusammenhang der rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungspläne umgesetzt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Erlangt der Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit bleiben die Nutzungen im planungsrechtlichen Rahmen beider Vorhaben- und Erschließungspläne bestehen.

Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Vollständige Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste zu begrenzen.

Die Festsetzung, dass Stellplätze und deren Zuwegungen nicht vollständig versiegelt werden dürfen entspricht der Unterlassung eines vermeidbaren Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Als Ausgleich für unvermeidbare Versiegelungen sind Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die im Laufe des Planverfahrens konkret zu bestimmen sind.

¹⁰ Landschaftspflegerischer Begleitplan zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“, Lutz Sepke, Berlin Nov. 2001

6.4.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Ruhlesee. Der See, der durch eine schmale Landzunge zweigeteilt ist, entstand in Folge des Kiesabbaus. Die Wasserfläche ist insgesamt ca. 13,23 ha groß (ermittelt Flächenumgriff Luftbild). Die Wassertiefe beträgt 5 bis 6 m. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Campingplatz am Ruhlesee“ wurde entnommen, dass der Grundwasserflurabstand in Ruhlsdorf selten mehr als 2,0 m beträgt.

„Der oberste Grundwasserleiter weist ein Gefälle in südöstliche Richtung auf. Er hat eine Horizontstärke von durchschnittlich 12-15 m (HORTEC 96, 40).

Die geringen Flurabstände und die geringe Pufferkapazitäten der Böden bedeuten aber auch eine stark erhöhte Gefährdung des Grundwassers durch oberflächlich eindringende Schadstoffe.“¹¹

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar. Die Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser steigt durch die angezeigte Angebotserweiterung voraussichtlich **nicht** signifikant an.

Die Badenutzung am Ruhlesee ist durch den Betrieb der Wasserskianlage auf der westlichen Seehälfte eingeschränkt. Mit Umsetzung der geplanten 2-Mast-Wasserskianlage auf der östlichen Hälfte des Ruhlesees wird die Badenutzung eingeschränkt aber nicht völlig unterbunden. Der Badestrand des Feriendorfes „DORADO“ liegt außerhalb des Plangebietes und ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Ein wesentlich erhöhter Eintrag von den Menschen anhaftenden schadhaften Substanzen ist nicht zu verzeichnen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Erlangt der Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit bleiben die Nutzungen im planungsrechtlichen Rahmen beider Vorhaben- und Erschließungspläne bestehen. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine anderen Auswirkungen als jene bereits vorhandenen.

Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Die Gefährdung des Grundwasser durch unsachgemäßem Umgang mit Schadstoffen (Auskippen von Chemietoiletten, Hinterlassen von Abfällen, Verschmutzung durch defekte Kraftfahrzeuge (Mineralöl)) ist durch entsprechendes Management, zumindest hinsichtlich des Beräumens von Abfällen und deren ordnungsgemäßer Entsorgung vermeidbar. Die Verantwortlichkeit für den ordnungsgemäßen Zustand des Kraftfahrzeugs liegt beim Fahrzeughalter selbst.

6.4.4 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Bestand:

Die Landschaftsbildbewertung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim von 1997 wird mittel bewertet. Der Kiesabbau hat die Landschaft in Ruhlsdorf stark verändert. Es sind intensiv genutzte Wassersport- und Badebereiche entstanden, die das Landschaftsbild mit prägen.

¹¹ LBP zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“

Einen Handlungsschwerpunkt im Landschaftsrahmenplan ist die Erarbeitung von Nutzungs- und Tourismuskonzepten. Der Anlage 1 (Fotodokumentation) können Impressionen der sich darstellenden Landschaft entnommen werden.

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Landschaftsbildliche erhebliche Auswirkungen sind voraussichtlich durch die Errichtung der zusätzlichen 2-Mastanlage auf dem östlichen Teil des Ruhleeses möglich.

Durch die geplanten Übernachtungshütten im westlichen Plangebiets und dem Baumkletterpark entstehen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Baumkletterpark ist in den Wald integriert. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Baumkletteranlage wesentlich und störend auf das Landschaftsbild wirken.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Erlangt der Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit bleibt der planungsrechtliche Rahmen beider Vorhaben- und Erschließungspläne bestehen. Die geplante Wasserski 2-Mastanlage auf dem östlichen Seeteil kann dann nicht errichtet werden. Das sich dem Betrachter darstellende Landschaftsbild bleibt für den östlichen Seeteil dahingehend unverändert.

Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Um eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild durch die Errichtung der Übernachtungshütten zu vermeiden sollten Bepflanzungen in Richtung Straße angelegt werden. Bzw. sind die geplanten baulichen Anlagen im äußeren Erscheinungsbild (Dach, Fassade) so zu gestalten, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügen.

6.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

Bestand:

Biotope/Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine Vegetationskartierung im Frühjahr/ Sommer 2017 durchgeführt. Die Auswertung liegt zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht vor. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse (sandige Böden) sind an die Pflanzengesellschaften zu erwarten, die sich aus ruderalen Arten sowie Arten der Halbtrocken- und Trockenrasen zusammensetzen. Der südliche Bereich setzt sich aus monotonen Kiefernforsten zusammen (siehe Abb. 6 der Anlage 1). Insbesondere die Landzunge mittig des Ruhleeses wird gesäumt von einem Schilfgürtel.

Brutvögel

Im Frühjahr 2017 wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Folgende Arten konnten nachgewiesen werden:

Tabelle 3 Brutvögel im Plangebiet

Wissensch. Name	Dtsch. Name	Brutpaare
Fringilla coelebs	<i>Buchfink</i>	6
Phylloscopus trochilus	<i>Fitis</i>	3
Dendrocopos major	<i>Buntspecht</i>	1
Acrocephalus arundinaceus	<i>Drosselrohrsänger</i>	4
Parus caeruleus	<i>Blaumeise</i>	3
Podiceps cristatus	<i>Haubentaucher</i>	1

Wissensch. Name	Dtsch. Name	Brutpaare
<i>Phylloscopus collybita</i>	<i>Zilp Zalp</i>	1
<i>Turdus merula</i>	<i>Amsel</i>	2
<i>Fulica atra</i>	<i>Bläsralle</i>	1
<i>Sturnus vulgaris</i>	<i>Star</i>	2
<i>Erithacus rubecula</i>	<i>Rotkehlchen</i>	2
<i>Sylvia atricapilla</i>	<i>Mönchsgrasmücke</i>	2
<i>Corvus corone cornix</i>	<i>Nebelkrähe</i>	1
<i>Certhia familiaris</i>	<i>Waldbaumläufer</i>	2
<i>Parus major</i>	<i>Kohlmeise</i>	2
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	<i>Gartenrotschwanz</i>	1
<i>Phoenicurus ochruros</i>	<i>Hausrotschwanz</i>	1
<i>Parus ater</i>	<i>Tannenmeise</i>	1
<i>Motacilla alba</i>	<i>Bachstelze</i>	1
<i>Columba palumbus</i>	<i>Ringeltaube</i>	1

Als potentiell vorkommende Arten werden folgende Arten aufgeführt:

Tabelle 4

<i>Serinus serinus</i>	<i>Girlitz</i>
<i>Carduelis carduelis</i>	<i>Stieglitz</i>
<i>Passer domesticus</i>	<i>Hausperling</i>
<i>Cuculus canorus</i>	<i>Kuckuck</i>
<i>Agelaius caudatus</i>	<i>Schwanzmeise</i>

Bestandsbewertung

Innerhalb des Plangebietes kommt es insbesondere in den Monaten April bis Oktober auf Grund der Sport- und Freizeitnutzung zu permanenten Störungen innerhalb der Lebensräume von Pflanzen und Tiere.

Die angrenzenden Bereiche im Süden des Ruhlesee sind vegetationslose, strukturlose, offene Sandflächen, die sich als ganzjähriger Lebensraum für Reptilien und Amphibien wenig eignet. Es mangelt an Deckung und Nahrung (Insekten) hinzu kommt die regelmäßige Störung durch Betreten des Geländes.

Die westlich zwischen See und Landesstraße gelegene Fläche eignet sich auf Grund der mehr oder weniger geschlossenen Vegetationsdecke eher als Lebensraum für Reptilien insbesondere der Zauneidechse (Abb 8 und 9 der Anlage 1).

Als weitere potentiell mögliche und wahrscheinliche Reptilienarten im Plangebiet sind zu benennen Waldeidechse (*Zootoca vivipara*), Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*).

Die im Plangebiet vorhandene Wasserfläche mit den zum Teil schilfbestandenen Uferbereichen ist für verschiedene Arten von Amphibien als Lebensraum geeignet.

Die erfassten Brutvögel setzen sich zusammen aus weit verbreiteten Arten die im dörflichen Siedlungsraum und mit Gehölzen bestandene Flächen häufig anzutreffen sind. Die unterstrichenen Arten in der Tabelle 3 sind an Wasserlebensräume gebunden.

Biologische Vielfalt ist die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde. Sie wird auch Biodiversität genannt und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Biodiversität umfasst drei Ebenen: erstens die Vielfalt der Ökosysteme

me (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), zweitens die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.¹²

Der Planstandort setzt sich zusammen aus Wasserflächen, Waldflächen und mehr oder weniger stark bewachsenen Bodenflächen. Dies sind an sich gute Voraussetzungen für eine hohe biologische Vielfalt.

Auf Grund dessen das Plangebiet seit vielen Jahren einer menschlichen Nutzung unterliegt, es kontinuierlich zu Störungen kommt, ist die Artenvielfalt allerdings eher als mäßig zu werten.

Verschlechterungen der biologischen Vielfalt durch die Umsetzung des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bei Durchführung des jeweiligen Vorhabens berücksichtigt und durchgeführt, so ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

Die durchgeführte Brutvogelkartierung belegt, dass im Bereich der geplanten Baumkletteranlage keine brütenden Vögel vorkommen.

Verschlechterungen der biologischen Vielfalt durch die Umsetzung des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Erlangt der Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit bleibt der planungsrechtliche Rahmen beider Vorhaben- und Erschließungspläne bestehen. Die Nichtdurchführung des Planvorhabens hat keine erkennbaren wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt.

Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

- Notwendige Baumfällungen oder Beseitigung von Sträuchern generell nur außerhalb der Vegetationszeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars. (Schutz von Gebüsch- und Baumbrütern)

- Freigabe der Flächen, die für die Übernachtungshütten vorgesehen sind durch eine Reptilien- und Amphibiensachkundige Person. Ggf. sind als vorbereitende Maßnahmen zur Baufeldfreimachung Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein Konzept mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, das verhindern soll, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) aufgelöst werden.

6.4.6 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt klimatisch betrachtet in einem Übergangsbereich zwischen subkontinentalen und kontinentalen Einfluss. Es zeichnet sich durch eine sehr geringe jährliche Niederschlagsmenge mit einem langjährig ermittelten Durchschnittswert von 589 mm aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 8,4 C angegeben. Die Hauptwindrichtungen sind Westen und Südwesten.

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

¹² http://www.bfn.de/0304_biodiv.html

Die Umsetzung des Vorhabens(Betriebsphase) ist nicht mit großflächigen Versiegelungen verbunden, die durch Aufheizen des Baukörpers allgemein zu Erhöhung der Umgebungstemperatur führt. Es sind keine großflächigen Reduzierungen von Baumbeständen vorgesehen. Das Verhältnis von Wasserfläche, Freifläche, mit Gehölzen bestandene Flächen und den vorhandenen baulichen Anlagen bleibt weitestgehend bestehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft während der Bauphase (Installation Wasserskianlage und Baumkletterpark, Errichtung von Übernachtungshütten) sind nicht zu befürchten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Nichtdurchführung des Planvorhabens hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich oder für die Vermeidung von Eingriffen.

6.4.7 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb, südöstlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ruhlsdorf. Immissionen, die mit erheblichen Auswirkungen für die zugelassenen Nutzungen im Plangebiet verbunden sind, werden in das Plangebiet nicht eingetragen bzw. sind nicht bekannt. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen, die erhebliche Auswirkungen auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen haben können sind nicht bekannt. Ggf. ist im weiteren Planverfahren zu ermitteln, ob durch geplante Freiluftveranstaltungen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen durch Lärm zu erwarten sind.

Die Gemeinde Marienwerder ist eine Gemeinde mit touristischer Entwicklungsausrichtung bedingt durch die Kiesseen. Damit einhergehend ist insbesondere in den Sommermonaten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Zum gegenwärtigen Planungsstand sind keine erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erkennen.

Mögliche erheblich Beeinträchtigungen durch Lärm, ausgehend von Freiluftveranstaltungen sind durch entsprechende Festlegungen wie zeitliche Begrenzungen, Lautstärkenregelungen vermeidbar.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Nichtdurchführung des Planvorhabens hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich oder für die Vermeidung von Eingriffen.

6.4.8 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wasserskianlage“ wurde auf der Planzeichnung der Hinweis vermerkt, dass sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale im Plangebiet befinden.

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Erhebliche Auswirkungen sind zunächst nicht erkennbar, da Vorhaben die einen tiefen Einschnitt in das Bodengefüge erforderlich machen zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vorgesehen sind.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Nichtdurchführung des Planvorhabens hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Sind wider Erwarten in das Bodengefüge eingreifende Baumaßnahmen vorgesehen oder ist die Verlegung von unterirdischen Leitungen erforderlich, ist nach den Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu handeln.

6.4.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es handelt sich dabei um ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie deren Wechselwirkungen untereinander. So hängt z.B. im erheblichen Maß vom Eingriff in das Schutzgut Boden bzw. dem Verlust der Vegetationsdecke ab, wie erheblich in den Lebensraum der dort lebenden Tierarten eingegriffen wird. Erhebliche Mehrversiegelungen und somit der Verlust von Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind für das Plangebiet als gering zu beurteilen.

Teil C

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der Umsetzung aller geplanten Vorhaben auf dem Plangelände wird sich die Nutzung des Geländes voraussichtlich intensivieren. Zusätzlich zu den Besuchern, die die bestehende und geplante Wasserskianlage nutzen, sind die Gäste hinzuzuzählen, die den geplanten Baumkletterpark nutzen möchten. Die Besucherzahlen werden voraussichtlich auf Grund des erweiterten Angebotes etwas steigen.

7.2 Verkehr

Die Landesstraße ist die Hauptzufahrtsstraße. Eine andere Anbindung des Geländes gibt es nicht.

Durch die Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes ist nicht auszuschließen, dass die Besucherzahl sich erhöht. In wie weit dies mit einem signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen durch den An- und Abreiseverkehr verbunden ist, kann nur schwer beurteilt werden.

Dennoch wird eingeschätzt, dass die vorhandenen Verkehrsflächen (Biesenthaler Chaussee) ausreichend sind, um das ggf. erhöhte Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Mehr Fahrzeugverkehr bedeutet allerdings eine höhere Belastung der angrenzenden Nutzungen insbesondere das Wohnen. Diese Beeinträchtigung ist allerdings nicht allein durch den Sport-, Freizeit- und Erholungspark gegeben, sondern auch durch die genutzten vorhandenen Badeseen wie dem nahe gelegenen Bernsteinsee.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich aller relevanten Medien sowie Ver- und Entsorgungsträgern erschlossen. Die Verlegung neuer Leitungen ist ggf. nur innerhalb des Plangebietes erforderlich.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Der größere Teil des Plangebietes unterliegt bereits einer Freizeitnutzung die auf wassersportliche Aktivitäten und Camping ausgerichtet ist. Durch die weiterführende Planung werden weitere Veränderungen der Natur, der Landschaft und der Umwelt vorbereitet. Auf Grund der bestehenden Nutzungen ist allerdings einzuschätzen, dass die geplanten Erweiterungen **keine** wesentlich erheblichen Auswirkungen nach sich ziehen.

Punktuell können Maßnahmen erforderlich werden, die einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Belange vermeiden sollen. Dies trifft insbesondere für das potentielle Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu.

Das Plangebiet weist im westlichen Teil ausreichend Ausweichflächen für Reptilien auf. Nötigenfalls können strukturaufwertende Maßnahmen in Frage kommen (ggf. Natursteinhaufen oder es sind Bereiche auszugrenzen, die nicht betreten oder befahren werden dürfen).

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten und die Finanzierung der Planungskosten als auch aller mit der Planung und dessen Umsetzung verbundenen Aufwendungen übernimmt die Betreibergesellschaft der Wasserskianlage. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Marienwerder und der Betreibergesellschaft vereinbart.

8. Verfahren

Auf Antrag der Wasserski Ruhlsdorf GmbH hat die Gemeindevertretung Marienwerder am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport und Freizeitpark am Ruhlesee“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 5 am 30.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 25.01.2018 hat die Gemeindevertretung Marienwerder unter der Beschlussnummer 01/2018 den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange freigegeben.

9. Rechtgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom **20. Juli 2017** (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. **4. Mai 2017** I 1057 (Nr. 25)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **4. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057)

- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom **20. Mai 2016** (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **30. Juni 2017** (BGBl. I S. 2193)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz** zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom **25. Januar 2016** (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

Literatur

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienwerder, Knieper und Partner 2008
(Planzeichnung)

Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienwerder, Knieper und Partner (Begründung)

Umweltbericht zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marienwerder, Knieper und Partner

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“, Planbegündung

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Campingplatz am Ruhlesee“, Planbegündung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“

Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, November 2014

Ulrich Kuschnerus Der sachgerechte Bebauungsplan 4. Auflage 2010

Internetseite der Gemeinde Marienwerder; www.marienwerder-barnim.de

Internetseite des Amtes Biesenthal www.amt-biesenthal-barnim.de

Internetseite der Wasserski Ruhlsdorf GmbH; www.wake-and-camp.de



Abbildung 1

Zufahrt von der Landesstraße L294 auf das Plangebiet mit Blick auf das rechts der Einfahrt vorhandene Gebäude, welches nach Modernisierung/ Umbau die Funktion des Empfangsgebäudes übernehmen wird.



Abbildung 2

Blick von der Landesstraße L294/Biesenthaler Chaussee über die Einfahrt hinaus in das Plangebiet hinein. Links im Bild ist das Servicegebäude der Wasserski Ruhlsdorf GmbH



Abbildung 3

Im Plangebiet; Blick auf die Steganlage, von wo aus die Wassersportler aus starten. Im Hintergrund der östliche Seeteil, auf dem die Errichtung einer 2-Mast-Wasserskianlage geplant ist.



Abbildung 4

Im Plangebiet; Blick auf die westliche Seeseite. Im Hintergrund die Stellflächen für PKW; links im Bild die Treppe zur neu errichtete Holzterrasse



Abbildung 5

Im Plangebiet; Blick vom Strand in Richtung Süden auf das Campinggelände im Kiefernwald, welches zum Baumkletterpark entwickelt werden soll.



Abbildung 6

Im Plangebiet;
Testmontage einer Plattform des geplanten Baumkletterparks.



Abbildung 7

Im Plangebiet;
Blick in Richtung Norden auf die westliche Stellplatzfläche. Links im Bild der Zaun zur Biesenthaler Chaussee. Der Weg ist in wassergebundener Bauweise hergestellt.



Abbildung 8

Im Plangebiet;
Blick in Richtung Norden
Fläche östlich der Stellplatzfläche.
Zwischen Stellplatzfläche und der
Fläche im Bild ist eine bewachsene
Bodenaufschüttung, die sich aus
dem abgeschobenen Oberboden des
Weges (Abb. 7) besteht.



Abbildung 9

Im Plangebiet; (Abb. 8 ein Stück
weiter in nördliche Richtung)
Blick auf die Fläche, auf denen die
Übernachtungshütten geplant sind.



Abbildung 10

Im Plangebiet
Blick westlich des Ruhleeses in
Richtung Süden
Bewachsene Bodenaufschüttung,
aus dem abgeschobenen
Oberboden des Weges (Abb. 7)



Abbildung 11

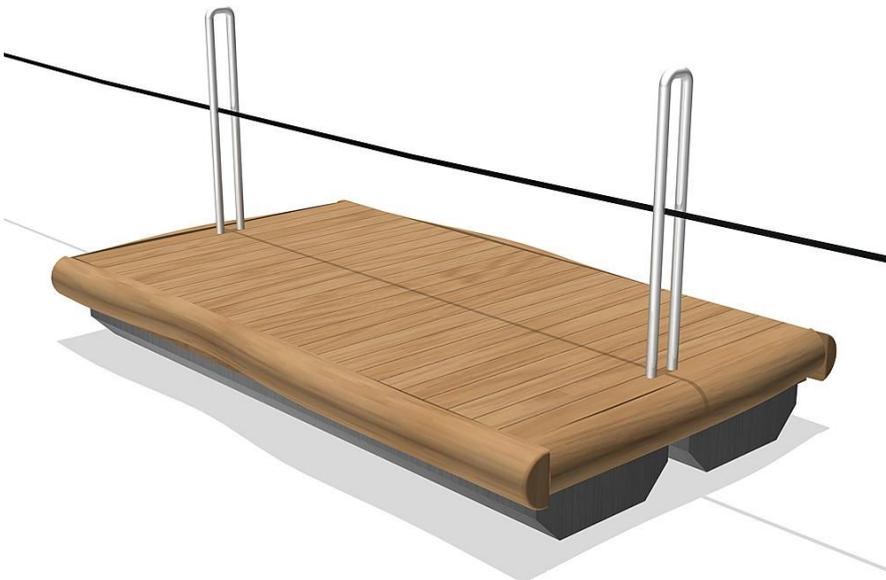
Im Plangebiet
Blick aus Richtung Westen in
Richtung Osten auf die
Nordseite des
Servicegebäudes. Davor die
Holzterrasse.
Die im Bild zu sehende
Metallgitterkonstruktion ist ein
Teil der Wasserskianlage.

**Beispiel
Saunafloß**



<https://www.finnfloat.de/das-saunaflo%C3%9F/>

**Beispiel Schwimmfloß
paradiso-schwimmfloss-huckleberry_54519305000**



https://www.eibe.de/paradiso-schwimmfloss-huckleberry_54519305000.html

Beispiel

Wasserrutsche im Aquapark (temporär über die Sommermonate)



<https://www.aquaglide.com/aquaglide-products/aquapark-150>