

Bebauungsplan

„Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“

Teil A und C

Begründung

Entwurf

Stand 26. März 2019

Planungsträger:

Gemeinde Marienwerder

vertreten durch Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Straße 1
16359 Biesenthal



Planung:

STADT- und LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Tel. 0173 8415592

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	6
2.3 Ver- und Entsorgung.....	6
2.3.1 Löschwasserversorgung.....	6
2.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.2 Landes- und Regionalplanung	9
3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Barnim.....	9
3.4 Flächennutzungsplanung	10
3.5 Landschaftsplanung.....	10
3.6 Örtliche Satzungen	10
3.7 Fachplanungen/Fachgesetze	10
4. Planungskonzept.....	11
4.1 Ziel und Zweck der Planung.....	11
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	13
5.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	15
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.1.1 TF 1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Sport, Freizeit und Erholung (SO _{SFE})	15
5.1.1.2 TF 2 Sondergebiet gemäß § 10 Absatz 5 BauNVO (Campingplatz, SO Camp).	20
5.1.2 Verkehrsfläche	22
5.1.3 Stellflächen.....	22
5.1.4 Grünfläche.....	22
5.1.5 Erhalt von Bepflanzungen § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB	23
5.1.6 Waldflächen.....	24
5.1.7 Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise/ Kennzeichnungen	24
5.1.8 Darstellungen ohne Normcharakter	25
5.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25

5.1.10 Naturschutzrechtliche Maßnahmen	25
5.1.11 Übernahmen aus den rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplänen ...	25
5.2 Flächenbilanz.....	28
Teil B.....	29
6. Umweltbericht.....	29
Teil C.....	29
7. Auswirkungen der Planung	29
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	29
7.2 Verkehr	30
7.3 Ver- und Entsorgung.....	30
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	30
7.5 Kosten und Finanzierung	30
8. Verfahren.....	30
8.1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB.....	31
9. Rechtgrundlagen	31
Literatur	32

Anlagen

Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf/ Berücksichtigung im Entwurf

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 Bernsteinsee, 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

Bauleitpläne werden von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt. Die Kommune hat die Planungshoheit über ihr Gemeindegebiet. Sie ist angehalten Bauleitpläne aufzustellen soweit und sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist¹. Mit der eigenverantwortlichen Zuständigkeit für die Bauleitplanung, wird der Gemeinde das Recht gewährleistet, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze zu regeln.

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

Der Betreiber, die Wasserski Ruhlsdorf GmbH, plant neben der bestehenden ortsfesten

¹ § 1 Absatz 3 BauGB

5- Mast-Wasserskianlage auf dem westlichen Seeteil, eine ortsfeste 2-Mastanlage auf dem östlichen Teil des Ruhleeses zu errichten. Der östliche Seeteil ist weder Bestandteil der Geltungsbereiche des VEPs Nr. 2 „Wasserskianlage“ noch des VEPs „Campingplatz am Ruhlesee“. Gegenwärtig besteht aus planungsrechtlicher Sicht somit keine Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung für die beabsichtigten Vorhaben.

Auf Grund dessen wurde von der Gemeindevertretung Marienwerder am 30.03.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ gefasst, 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 Nutzung²

Auf dem westlichen Teil des Ruhleeses 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“ befindet, 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 sanitären Einrichtungen die im Zusammenhang der Nutzung der Wasserskianlage stehen (Toiletten, Duschen, Umkleide) und Räumlichkeiten für Verwaltung und Betriebsführung.

Hier sind momentan die Tickets für die Wasserskianlage und das entsprechende Equipment dafür erhältlich. Gelegentlich finden dort Firmenevents als auch Familienfeiern statt, die nicht immer zwingend mit der Nutzung der Wasserskianlage in Verbindung stehen. Die Außenterrasse im Norden des Hauses und die mittels Betonsteinpflaster befestigten Flächen am südlichen Eingang bieten bei diesen Veranstaltungen Platz.

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

Der östliche Seeteil wird überwiegend zum Baden genutzt. Auf der westlichen Seehälfte ist das Baden während der Betriebszeit der Wasserskianlage aus Sicherheitsgründen untersagt.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine Minigolfanlage (siehe Abbildung 13, Anlage 1) und ein befestigter 75 m² großer Platz, der mit Bänken umstanden ist und als Grillplatz genutzt werden kann. Die Bahnen und Grünflächen waren mit ca. 2.660 m² (Gesamtfläche) bereits vor Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Wasserskianlage“ vorhanden.³

Im südlichen Teil des Plangebietes besteht die Möglichkeit zu campen. Die Zulässigkeit hierfür ergibt sich aus dem rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan „Campingplatz am Ruhlesee“.

² <http://wake-and-camp.de/>

³ Grünordnungsplan zum Vorentwurf VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“, HORTEC, Berlin 08/1999

Möglichkeiten zum Parken für PKWs befinden sich auf dem Gelände westlich des Sees entlang der Landesstraße. Die Zulässigkeit zum dortigen Parken resultiert aus dem rechtswirksamen VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“. Dem Vorentwurf des Grünordnungsplanes zum VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“ ist zu entnehmen, dass bereits bei der Erfassung des Bestandes im Jahr 1999 im westlichen Bereich teilbefestigte (Schotterrasen) Stellplatzflächen im Umfang von 2.825 m² vorhanden waren.

2.2 Verkehrsanbindung/ Erschließung

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.

2.3 Ver- und Entsorgung

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

ZWA führt aus:

die Flurstücke 97, 98, 103 und 269 der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf, sind durch eine öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage erschlossen.

Das Flurstück 103 der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf, ist durch einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlage angeschlossen.

2.3.1 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser im Brandfall ist über das Wasserangebot des Ruhlees sichergestellt. Eine Entnahmestelle existiert im Zusammenhang mit dem Restaurant „Steghaus“ bereits. Der Nachweis über die erforderliche Fördermenge (Durchflussmenge) ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.4 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 dar⁴.

„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 – Bauungsstruktur weitgehend erhalten.“⁵

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 Ausflügler, 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 insbesondere von Bade- und Wassersportgästen.

Durch eine Schweinezuchtanlage nördlich des Geltungsbereiches(Straße: in den Sandenden, Abstand ca. 650 m zwischen „Steghaus“ und südlicher Grenze des Tierhaltungsbetriebes und einer Ferkelaufzuchtanlage in der der Klosterfelder Straße (westlich des Plangebietes Abstand ca. 1.100 m) werden Geruchemissionen hervorgerufen, die im Geltungsbereich des Plangebietes wahrnehmbar sind.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flurstücke verschiedener Eigentümer.

Eigentümer der Flurstücke 269 und 97 (GB 1340) ist die Gemeinde Marienwerder. Die Dettmann & Eilrich OHG besitzt für diese Grundstücke ein Erbbaurecht (GB 1341).

Die Flurstücke 99 und 101 (GB 1387) stehen im Eigentum der Wasserski Ruhlsdorf GmbH. Auf dem Flurstück 99 befindet sich das Restaurant "Steghaus".

⁴ Quellenangabe: <http://www.marienwerder-barnim.de/ortsteile/ruhlsdorf/index.php>

⁵ Zitiert aus: Begründung zum VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“, Seite 4; Knieper + Partner Nov. 1999

Die Flurstücke 100, 103 und 98 (GB 1097) sind im Besitz der Gemeinde Marienwerder. Die Wasserski Ruhlsdorf GmbH hat für diese Flurstücke das Erbbaurecht (GB 1098). Das Flurstück 301 (Wasserfläche östlicher Ruhlesee) steht im Besitz der Gemeinde Marienwerder (GB 779). Alle genannten Flurstücke liegen in der in der Flur 7 der Gemarkung Ruhlsdorf.

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 ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit Zweck der Erholung und der Zweckbestimmung „Campingplatz“ aus.

Folgende zugelassenen Nutzungen sind darin festgelegt:

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 6 m. Die Bezugshöhe ist die Biesenthaler Chaussee. Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,15 vorgeschrieben. Die zweckbestimmten Gebäude sind als Einzelhäuser mit einer Gesamtfläche der Grundfläche von 300 m² bestimmt. 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-Barnim www.geoportal-biesenthal-barnim.de 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, wurde der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg eine entsprechende Zielfrage gestellt. Der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist zu entnehmen, dass für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen wurden.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg weist in der Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung darauf hin, dass insbesondere die Grundsätze 5.1 des LEP B-B 2009 und § 6 Absatz 3 des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) im Planverfahren angemessen zu berücksichtigen sind.

Zu § 6 Freiraumentwicklung Abs. 3 des LEPro 2007

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Das Plangebiet ist aus sicherheitsbedingten Gründen größtenteils eingezäunt. Über eine Toranlage im westlichen Einfahrtbereich ist jedoch die öffentliche Zugänglichkeit des Plangebietes zu den Öffnungszeiten gegeben.

Zu Grundsatz 5.1 des LEP B-B

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

(2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Der aufgestellte Bebauungsplan überplant Flächen, die bereits seit mehreren Jahren mehr oder weniger intensiv zur Freizeitgestaltung und Erholung genutzt werden. Es werden keine unberührten Freiraumflächen in Anspruch genommen bzw. neue Siedlungsflächen beansprucht.

Die Nutzungserweiterung auf den östlichen Teil des Ruhlees durch die Zulässigkeit einer 2-Mastwasserski-Anlage sowie die Errichtung einer temporären Wasserspielanlage intensiviert allerdings die Nutzung des Gesamtareals. Ein Widerspruch zum Grundsatz 5.1 ist aus Sicht des Planverfassers nicht erkennbar, da die Funktionsfähigkeit des landschaftlichen Erlebnisraums für die Erholungsnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

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 werden⁶:

- *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 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/Fachgesetze

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

⁶ Siehe LRP Kapitel 2.2.6 Landschaftsbezogene, ruhige Erholung

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.⁷

Hinsichtlich der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weiteren zu beachtende Fachgesetze, wird auf Punkt 6.3 des Umweltberichtes im Teil B verwiesen.

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 ermöglicht (Angebotsplanung).

Beide vorliegenden rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungspläne, VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“ und VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ werden zusammengeführt und durch die Einbeziehung einer weiteren Wasserfläche des östlichen Ruhlees erweitert.

In der Anlage 1, Seite 5 und 6, 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.“*

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-, Wasser- und Grünflächen aus.

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).

⁷ aus Entwurf des FNP Stand 28.06.2007 entnommen S. 18/19 Kapitel 3.3

Die im Flächennutzungsplan südlich des Ruhleeses, 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 Ruhleeses, 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 11.170 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 Flächennutzungsplanes⁸, 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 auszuschließen⁹, kann der jetzigen Zweckbestimmung im Bebauungsplanentwurf nicht entgegengehalten werden, da ausreichende Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatznutzung im FNP dargestellt sind und die südlich des Ruhleeses vorgesehene Fläche in ihren gegenwärtigen Ausmaßen nicht im vorgesehenen Umfang beansprucht wurde.

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. 60.635 m ²
BBP Waldflächen	Ca. 30.120 m ²
BBP Grünflächen	Ca. 18.112 m ²

⁸ 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

⁹ Siehe FNP Begründung Stand 28.06.2007 Seiten 54 erster Absatz

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 etwa gleich dem des Flächennutzungsplans. Von den im FNP dargestellten 80.500 m² Sondergebietsflächen sind im Bebauungsplan 18.112 m² als private Grünflächen ausgewiesen, die nicht oder nur unwesentlich bebaut werden sollen.

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)

Den nachstehenden näher beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegt ein Entwicklungskonzept der Wasserski Ruhlsdorf GmbH zu Grunde, die das Areal betreibt und die Palette an Sport- Freizeit- und Erholungsangeboten breit gefächert erweitern will. Die als zulässig erklärten Nutzungen und Anlagen spiegeln sich in diesem Konzept wider. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die den gegenwärtig vorstellbaren Entwicklungsrahmen im großzügigen Maß zum Ausdruck bringt. Gleichzeitig bedeutet dies nicht, dass das Maß und die Art der zulässigen Nutzungen im vollen Umfang ausgeschöpft werden muss. Andererseits muss auch in Kauf genommen werden, dass an sich zulässige Nutzungen im Einzelfall bzw. deren Größenordnung sich als nicht zulassungsfähig erweisen können. (§ 15 BauNVO, allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen).

Die bestehenden Sport- und Freizeitangebote sollen um einen Baumkletterpark erweitert werden. Ausgerüstet mit Hosengurt, meist einem Helm, Seilbahnrolle und doppelter Sicherung durch Karabinerhaken klettert und schwingt man sich von Baum zu Baum durch den Kletterpark. Dieser soll unmittelbar rechter Hand zur Einfahrt auf dem mit Kiefern bestandenen Gelände entstehen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit geboten werden in Baumhütten übernachten zu können. Die Baumhütten oder auch Baumhäuser werden dazu direkt an den vorhandenen Bäumen oder auf eigens aufgestellten Holzpfählen angebaut. Zu den Baumhäusern gelangt man über eine Treppenanlage.

Auf der östlichen Seehälfte soll eine 2-Mast-Wasserskianlage, Ausrichtung Ost-West mit Elektrobetrieb installiert werden. Gemäß Aussage des Betreibers wird diese Anlage voraussichtlich nicht in der Intensität genutzt wie die bereits vorhandene. Diese 2-Mast-Anlage soll vor allem Anfängern, Kindern und jenen Profis zur Verfügung stehen, die gerne etwas ausprobieren oder üben möchten, was auf der westlichen größeren Anlage nicht möglich bzw. vielleicht noch zu schwierig ist.

Die 2-Mast-Anlage wird in Schleifen gefahren (Achten). Die Geschwindigkeit ist variabel von 10 km/ bis 30 km/h. Im Projekt ist mindestens ein Schwimmsteg (nördlich) vorgesehen, der zum Sonnen, zur Schwimmpause und Zuschauen beim Wasserskifahren, von allen Besu-

chern und Gästen genutzt werden kann. Der nördliche Schwimmsteg stellt zudem eine bauliche Abgrenzung zur nördlichen Wasserfläche dar.

Die vorhandene Steganlage soll erweitert werden, so dass neben dem Zugang zur Startposition für das Wasserskifahren und der Wasserspielanlage genügend Platz für eine Seeterrasse mit Bar auf dem Wasser entstehen kann.

Unmittelbar neben der Steganlage ist ein größerer Badestrand mit uneingeschränktem Wasserzugang und Blick auf die Wasserfläche, den Wasserspielpark und die Wasserskianlage geplant. Die Ufergehölze sollen zu diesem Zweck im Bereich des Badestrands reduziert werden.

Auf der östlichen Wasserfläche ist geplant in den Sommermonaten (Mai bis September) temporär einen Wasserspielpark aufzubauen.

Typische Attraktionen eines Aquaparks sind Wasserrutschen, Kletterelemente für „Groß und Klein“, Balanceübungsstrecken, Spaßrollen (Hamsterrad) und Sprungelemente (Trampolin). Das Material der einzelnen Elemente, die mehr oder weniger miteinander verbunden sind, bestehen aus hochwertigem PVC.

Nach Saisonende, über die Wintermonate, wird der Park abgebaut.

Das Erholungsangebot soll im Weiteren um eine Saunalandschaft erweitert werden. Wie sich diese im Detail gestaltet, ob einzelne Schwitzhütten oder ein zusammenhängendes Gebäude mit mehreren unterschiedlichen Saunaangeboten (Klassisch, Biosauna, Wärmebad, Dampfbad etc.) ist noch offen. Der unmittelbare gelegene See bietet Abkühlung und Akklimatisierung nach dem Saunagang. Ein Highlight der Saunalandschaft stellt das Saunafloß dar, welches Saunagänge direkt auf dem See ermöglicht.

Ein oder zwei überdachte Grillplätze sollen Gelegenheit bieten wettergeschützt einen gelungenen Tag in geselliger Runde ausklingen zu lassen oder auch eine Geburtstagsfeier oder ähnliches bei einem Grillfest zu begehen.

Ein Grillspaß auf dem Wasser soll durch ein Floß, welches mit dem erforderlichen Barbecue-Equipment ausgestattet ist, ermöglicht werden.

Entlang des westlichen Seeufers sind kleine Häuschen geplant, die Besuchern und Gästen, neben der Möglichkeit auf dem Campingplatz im Zelt zu schlafen, Übernachtungsgelegenheiten mit Terrasse und Blick auf den Ruhlesee bieten.

Bereits in den vergangenen 2 Jahren wurden in den Sommermonaten (Juli/August) Filmaufführungen im Freien angeboten. Dafür wurde eine Filmleinwand in der Wasserfläche errichtet, so dass von der Terrasse des Restaurants „Steghaus“ der jeweilige Film gesehen werden konnte. Neben dem normalen Restaurantbetrieb innerhalb der Saison bietet der Betreiber des „Steghauses“ die Ausrichtung von Familienfeiern wie z.B. Hochzeiten und Geburtstage sowie Firmenevents und Tagungen an.

Nicht mehr als 4 mal im Jahr, schätzt der Betreiber, sind Events wie z.B. Konzert- und Partyangebote mit mehr als 500 Teilnehmern und maximal 10 Veranstaltungen im Jahr mit bis zu 500 Gästen vorstellbar. Die genannte Anzahl ist nicht durch konkrete Veranstaltungspläne belegt, sondern ist nur ein Anhaltspunkt für mögliche zukünftige Ereignisse.

Für diese Veranstaltungen werden die bestehenden zum Teil befestigten Außenflächen rund um das Restaurant benötigt und genutzt. Hier werden je nach Veranstaltung Überdachungen (Großraumzelte), Konzertbühnen Weihnachtsmarktstände und ähnliches aufgestellt.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art und Maß 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.“¹⁰

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. Auf dem sonstigen 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.

5.1.1.1 TF 1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Sport, Freizeit und Erholung (SO_{SFE})

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung, wurde mittels Baugrenzen in 6 Baufelder (SO_{SFE} 1 bis SO_{SFE} 6) unterteilt, denen zulässige Nutzungen zugeordnet wurden. Der jeweilige Festsetzungstext ist in den nachfolgenden Ausführungen *schräg* gestellt.

Im SO_{SFE} 1 Restaurant sind gemäß der textlichen Festsetzung **TF 1.1** zulässig:

- *Betriebs- und Verwaltungsgebäude die dem Sport- und Freizeitpark zugeordnet sind*
- *Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)*
- *Ballspielplätze wie z.B. Volleyball)*
- *Spielplatzanlagen sowie einzelne Spielgeräte wie z. B. Federwippen*
- *Befestigte und unbefestigte Außenflächen/Freiflächen, Terrassen, Zuwegungen*
- *Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, mit einer Grundfläche bis maximal 100 m²*
- *Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen (z.B. zeitlich begrenzte Aufstellung von Showbühnen, Großraumzelten, kleine Verkaufsstände).*

Die gemäß getroffener Festsetzung zulässigen Anlagen und Nutzungen entsprechen dem gegenwärtigen Spektrum an bereits bestehenden baulichen Anlagen (Servicegebäude/ Restaurant, Spielplatzanlagen, Betriebswohnung, befestigte Freiflächen).

Die befestigten als auch unbefestigten Freiflächen rund um das „Steghaus“, werden für Veranstaltungen wie Familienfeiern, Firmenevents, dem „Wake and Camp“ – Sommerfest, dem kleinen Weihnachtsmarkt und anderen Veranstaltungen genutzt. Dazu werden bei Bedarf kleine Verkaufsstände, Party-Zelte für Besucher und Gäste und ggf. Bühnen für die Dauer der Veranstaltung aufgebaut (temporär).

¹⁰ MIL Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2014 (B 1.10 S.1/8)

Für das Baufeld, mit einer Flächengröße von 5.995 m²¹¹ wurde eine zulässige Grundfläche von 2.000 m² festgesetzt. Im Baufeld sind etwa 1.685 m² bereits überbaut, so dass 315 m² für bauliche Erweiterungen über die bereits bebauten Flächen zur Verfügung stehen.

Im SO_{SFE} 2 Empfang, sind gemäß der textlichen Festsetzung **TF 1.2** zulässig:

- Funktionsgebäude mit Rezeption/ Infotheke, Sanitäranlagen, Lagerräume
- Befestigte Außenflächen/Freiflächen

Das dort vorhandene Gebäude kann baulich erweitert werden mit dem Zweck der Unterbringung des Sicherheits-Equipments (Kopfschutz, sonstiges Kletterzubehör) für die Baumklettertouren. Im Weiteren ist in diesem Gebäude die Abwicklung des Empfangs der Campingplatznutzer, die Informationsausgabe zu den Angeboten auf dem Gelände, Verkauf von Eintrittskarten und ähnliche Serviceleistungen geplant.

Die Fläche des festgesetzten Baufeldes beträgt 780 m². Es wurde eine zulässige Grundfläche von 350 m² festgesetzt. Etwa 270 m² sind davon durch bestehende bauliche Anlagen (Gebäude und Stellplätze, teilversiegelt) bereits in Anspruch genommen.

Im SO_{SFE} 3 Baumkletterpark, sind gemäß der textlichen Festsetzung **TF 1.3** zulässig:

- 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)
- Baumhäuser (Holzhütten, die in einem vorhandenen Baumbestand zwischen zwei oder mehreren nebeneinander stehenden Bäumen oder auf Pfählen gebaut werden ohne den Erdboden zu berühren). Die Grundfläche der Baumhäuser darf ausschließlich Vorbauten (Terrasse, Treppe) insgesamt 160 m² nicht überschreiten. Die Anzahl der Baumhäuser ist auf 4 Stück begrenzt. Die Versiegelung von Boden durch bauliche Anlagen (Pfähle, Fundamente, Nebenanlagen) darf 100 m² nicht überschreiten.
- Sanitäranlagen

Neben der Baumkletteranlage, deren Funktion hinreichend erklärt ist, soll die Möglichkeit eröffnet werden in Baumhäusern übernachten zu können. Durch die Baumhäuser wird zwar Fläche überbaut, die Versiegelungen beschränken sich jedoch auf Fundamente für Holzpfähle und/ oder erforderliche Verankerungen.

Die Zulässigkeit von Sanitäranlagen bezieht sich auf die bereits vorhandenen und ggf. noch erforderlichen WC-Gebäude.

Die Fläche des festgesetzten Baufeldes beträgt 13.250 m². Es wurde eine zulässige Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt. Geschätzt etwa 30 m² sind davon durch bestehende bauliche Anlagen (WC, Elektroverteilerkästen) bereits in Anspruch genommen.

Im SO_{SFE} 4 Sauna/Tauchen, sind gemäß der textlichen Festsetzung **TF 1.4** zulässig:

- Gebäude für Saunaeinrichtungen (z.B. Schwitzhütten)
Die zulässige Grundfläche der Gebäude für Saunaeinrichtungen darf 400 m² nicht überschreiten.
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Tauchsport
Die zulässige Grundfläche der Gebäude für den Tauchsport darf 50 m² nicht überschreiten.
- Sanitäranlagen
- Spielplatzanlagen, Einzelspielgeräte
- Basketballanlage
- Ausnahmsweise maximal 8 Stellplätze für Dauercamper

¹¹ Digitaler Flächenabgriff

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für 8 Dauercamper resultiert daraus, dass sich gegenwärtig dort tatsächlich Dauercamper etabliert haben. Die Zulässigkeit des Campens ergibt sich aus der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campingplatz am Ruhlesee“, welcher die Fläche als Sondergebiet „Campingplatz“ ausweist.

Die bestehende Tauchstation wird vom Tauchsportzentrum „Tauchin“, Prenzlauer Chaussee 5 in 16348 Wandlitz betrieben. Die Taustation unterhält vor Ort veränderliche Unterstellbauten für die Tauchutensilien (Bauwagen und Vorzelt).

Die Fläche des festgesetzten Baufeldes beträgt 8.290 m². Es wurde eine zulässige Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt.

Im SO_{SFE} 5 Übernachtungshütten, sind gemäß der textlichen Festsetzung **TF 1.5** zulässig:

- *Übernachtungshütten*
- *Sanitäranlagen*

Die Grundfläche je Übernachtungshütte darf ausschließlich Vorbauten (Treppe, Terrasse) 40 m² nicht überschreiten.

Die Fläche des festgesetzten Baufeldes beträgt 4.785 m². Es wurde eine zulässige Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt.

Im SO_{SFE} 6 Minigolf, sind gemäß der textlichen Festsetzung **TF 1.6** zulässig:

- *Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen*
- *Grillplatz*

Die Fläche des festgesetzten Baufeldes beträgt 1.585 m². Es wurde eine zulässige Grundfläche von 150 m² festgesetzt.

TF 1.7 Überdachte Grillplätze

Im Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung sind 2 überdachte Grillplätze zulässig. Die überbaute Fläche je Grillplatz beträgt 70 m². Die Überdachung des Grillplatzes darf einseitig geschlossen sein (Windschutz).

Der Standort der überdachten Grillplätze im Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung soll offen bleiben, so dass keine Zuordnung in die Baufelder **SO_{SFE} 1 bis 6** erfolgt.

TF 1.8 Anlagen und Einrichtungen auf der Wasserfläche

a) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung A (Wasserski West) sind zulässig:

- *Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen technischen Konstruktionen wie Masten und Tragkonstruktionen sowie Sprungrampen.*
- *Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen (z.B. Filmleinwand)*

Die Festlegung bezieht sich auf den westlichen Teil des Ruhlesees, auf der die vorhandene 5-Mast-Wasserskianlage mit Konstruktionselementen und Nebenanlagen installiert ist und genutzt wird.

Zu den Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen wird im Wesentlichen die Filmleinwand, welche bereits in den vergangenen Jahren in den Sommermonaten eingesetzt wurde verstanden.

b) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung B (Wasserski Ost) sind zulässig:

- *Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen technischen Konstruktionen wie Masten und Tragkonstruktionen sowie Sprungrampen*
- *Schwimmstege*

Die Fläche der Schwimmstege ist insgesamt auf 750 m² begrenzt.

c) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung C (Steganlagen) sind zulässig:

- Steganlagen, Schwimmstege, Wasserterrasse mit Überdachung

Die Fläche der Steganlagen, Schwimmstege, Wasserterrasse mit Überdachungen ist auf 800 m² begrenzt. Die Überdachung der Wasserterrasse ist auf 50 m² begrenzt.

d) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung D (Wasserspielpark) sind zulässig:

- Temporäre Wasserspielanlagen

Die Fläche für die temporären Wasserspielanlagen ist auf insgesamt 2.500 m² begrenzt.

e) Auf den Wasserflächen sind zulässig ein Saunafloß mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² und ein Grill/-Party-Floß mit einer maximalen Grundfläche von 30 m².

Die Bereiche A bis D der überbaubaren Wasserfläche wurden in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Abgrenzungslinie festgelegt.

Das Saunafloß und das Grillfloß wurde keinem Bereich auf der Wasserfläche zugeordnet, da die gesamte Wasserfläche für die Befahrung zur Verfügung stehen soll.

Hinweis:

Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bedürfen Anlagen in, an, über und unter Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung.

So zur Folge ist für die Errichtung der Steganlagen, des Wasserspielparks und der 2-Mastwasserskianlage eine Genehmigung einzuholen.

TF 1.9 Zulässigkeit von Masten und Tragkonstruktionen

Masten und Tragkonstruktionen sowie sonstige Bauteile, die für den Betrieb der Wasserski-seilbahnen erforderlich sind, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Die Standorte der Masten und Tragkonstruktionen sollen flexibel auswählbar bleiben, deshalb sind sie im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Sondergebietsfläche und den Baufeldern zulässig.

Diese Festlegung ist in ähnlicher Form Bestandteil des rechtswirksamen VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“: *„Masten, Stege und Tragkonstruktionen, die für den Betrieb der Wasserskiseilbahn erforderlich sind, sind im gesamten festgesetzten Plangebiet – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – zulässig.“*

TF 1.10 Laufsteg Mittelinsel

Auf der Mittelinsel, die beide Seeteile des Ruhlees trennt, ist die Errichtung eines Laufsteiges bis zu einer Breite von 1,20 m und einer Länge von maximal 260 m zulässig.

Begründung für diese Festsetzung siehe Punkt 5.1.5 Grünflächen.

TF 1.11 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale zulässige Höhe der Gebäude im Baufeld SO_{SFE1} beträgt 8,00 m (Oberkante baulicher Anlagen). Unterer Bezugspunkt ist die Geländehöhe 38 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Die maximale zulässige Höhe der Gebäude im Baufeld SO_{SFE2} beträgt 6,00 m (Oberkante baulicher Anlagen). Unterer Bezugspunkt ist die Geländehöhe 38 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016. 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 im Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung, ausschließlich der Baumhäuser beträgt 5,00 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Baufeldern SO_{SFE}5 und SO_{SFE}6 die Geländehöhe 38 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016 und in den Baufeldern

SO_{SFE}3 und SO_{SFE}4 die Geländehöhe 37 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

Die maximale Höhe der Masten der Wasserskiseilbahnen beträgt 14 m über dem unteren Bezugspunkt von 36 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016.

Die festgelegte Gebäudehöhe für das Baufeld SO_{SFE}1 sowie die zulässige Ausnahme für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m und der Bezugspunkt resultieren aus dem VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“. Hinzugefügt wurde die Ausnahme für Anlagen erneuerbarer Energien.

Die festgelegte Gebäudehöhe von 6 m für das Baufeld SO_{SFE}2 und der Bezugspunkt resultieren aus dem VEP „Campingplatz am Ruhlesee“. Als unterer Bezugspunkt wurde im VEP zwar die Sophienstädter Straße bzw. heutige Biesenthaler Chaussee (L294) festgelegt, doch entspricht diese dem Geländehöhenmaß von 38,00 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016.

Für die restlichen Gebäude im Plangebiet, die ggf. neu entstehen werden, wird eine definierte Höhe von 5 m als hinreichend betrachtet. Die festgelegten unteren Bezugspunkte orientieren sich an den gemessenen Geländehöhen des Lageplanes vom 20.12.2017

Als Oberkante des Gebäudes wird der Dachfirst oder eine Attika verstanden. Allgemein bezieht sich die Oberkante des Gebäudes auf den höchsten, das Orts- oder Landschaftsbild noch prägenden Bauteil. Zumeist ist dies der Dachfirst.

Die im SO_{SFE}3 zulässigen Baumhäuser sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen, da die Montagehöhe nicht vorgegeben werden soll. Es wird allerdings von einer Montage unterhalb der Baumkronen ausgegangen, so dass von keiner das Landschaftsbild beeinträchtigenden Wirkung auszugehen ist.

Die Höhe der Masten und Bauteile für die Wasserskianlagen resultiert aus dem VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“.

TF 1.12 Private Verkehrsfläche

Die zulässige überbaubare Grundfläche für die ausgewiesene private Verkehrsfläche ist mit 2.650 m² festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Festlegung der konkreten zulässigen überbaubaren Grundfläche für die private Verkehrsfläche wurde zur Klarstellung festgelegt.

TF 1.13 überbaubare Grundstücks- und Wasserfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sport, Freizeit und Erholung ist durch Baugrenzen und die zulässige bebaubare Wasserfläche ist durch die gestrichelte Abgrenzungslinie mit den Bereichen A bis D festgesetzt.

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Grenzen stellen die Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen dar. (§ 19 Absatz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche¹² der baulichen Anlagen, als ein Maß der baulichen Nutzung des Baugrundstückes, wird in Bebauungsplänen als Grundflächenzahl (GRZ) oder als absolute Flächenzahl (GR) festgesetzt. Im vorliegenden Entwurf wurden beide Varianten verwendet.

Im sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung wurden Baufenster (SO_{SFE}1 bis SO_{SFE}6) mittels Baugrenzen (§ 23 Absatz 1 BauNVO) festgesetzt. Jedem Baufenster wurde eine GR zugeordnet.

Die Flächen innerhalb der Baufenster sind gemäß der textlichen Festsetzung TF1.13 gleichzeitig die Bezugsflächen für die festgesetzte zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen. Beabsichtigt ist durch diese Form der Festlegung, dass in einem Baugenehmigungsverfahren nur das jeweilige Baufenster betrachtet werden muss und nicht das gesamte Baugrundstück bzw. das gesamte sonstige Sondergebiet, welches sich über mehrere Flurstücke ausdehnt. Darüber hinaus wurde das SO_{SFE} auf diese Weise nutzungsbezogen geordnet.

Da die zulässige Flächengröße der baulichen Anlagen in den Baufenstern SO_{SFE}1 bis SO_{SFE}6 als GR, als absolutes Flächenmaß festgesetzt wurde, wäre die Festsetzung einer Bezugsfläche aus Sicht des Planverfassers nicht zwingend erforderlich. Die Angabe bzw. Festsetzung einer Bezugsfläche ist zunächst nur dann entscheidend, wenn unklar ist worauf sich z.B. eine Grundflächenzahl (GRZ), die die zulässige Flächengröße der baulichen Anlagen in Prozent angibt, beziehen soll. Im § 19 Absatz 3 der BauNVO ist geregelt wie die Ermittlung der zulässigen Grundfläche des Baugrundstücks erfolgt. Zur Klarstellung, um unterschiedliche Auslegungsvarianten auszuschließen, wurde im Bebauungsplan eine Bezugsfläche per textlicher Festsetzung definiert. Obwohl für die Baufenster SO_{SFE}1 bis SO_{SFE}6 unterschiedliche Maße der baulichen Festsetzung getroffen wurden (GR), wurde auf die zusätzliche Abgrenzung durch das Planzeichen Nr. 15.14 (Perlenschnur) verzichtet, da die Eindeutigkeit der Festsetzung gegeben ist.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen wurden mit ihrer Grundfläche bei der Festlegung des Maßes der zulässigen Überbauung berücksichtigt.

Hinweis:

Erforderlichenfalls ist die Eintragung einer Vereinigungsbaulast notwendig, da durch den B-Plan Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern überplant werden und nicht ausgeschlossen werden kann, dass bauliche Anlagen grundstücksübergreifend errichtet werden. Eine Vereinsbaulast bewirkt, dass die Grundstücke baurechtlich wie eines zu behandeln sind. Bei der Vereinigungsbaulast werden mindestens zwei Grundstücke im baurechtlichen Sinne zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Grundbuchmäßig bleiben die vereinigten Grundstücke getrennt.

Im Zuge der Vereinigungsbaulast verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit den baulichen Anlagen sowie den Baumaßnahmen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als würden sie ein einziges Grundstück bilden.¹³

5.1.1.2 TF 2 Sondergebiet gemäß § 10 Absatz 5 BauNVO (Campingplatz, SO Camp)

Die Campingnutzung ist im Plangebiet klar separiert, so dass eine eindeutige Zuordnung zum § 10 der BauNVO möglich ist.

Innerhalb des Sondergebietes, gemäß § 10 Absatz 5 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Campingplatz, sind Camping- und Zeltplätze, Anlagen und Nutzungen, die der Zweckbe-

¹² Zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Absatz 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf

¹³ Internet Immobilienscout24

stimmung des Sondergebietes entsprechen sowie die nach landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Anlagen, zulässig.

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).

TF 2.1 Nutzungsart

Die ausgewiesenen Sondergebietsflächen Camp (SO Camp 1 und 2) dienen dem Ferien- und Touristkamping. Zulässig sind unversiegelte Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges. Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravan) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

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

Die Möglichkeit des Dauercampings soll den Flächen östlich 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.

TF 2.2 Zweckgebäude

Erforderliche Zweckgebäude gemäß § 5 der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV), sind als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² und einer Höhe von 6 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Geländehöhe 38 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016.

Eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsanlagen sowie Anlagen erneuerbarer Energien ist ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung zu den Zweckgebäuden resultiert aus dem rechtswirksamen VEP „Campingplatz am Ruhlesee“. Die Reduzierung der zulässigen Flächengröße von 300 m² auf 100 m² erscheint angemessen, da die Sondergebietsfläche für den Campingplatz wesentlich verkleinert wurde.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist im rechtswirksamen VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ mit der Höhenlage der Biesenthaler Chaussee (L294) angegeben. Gemäß gemessener Geländehöhen des Lageplanes vom 20.12.2017 beträgt die Höhenlage der Biesenthaler Chaussee (L294) im Einfahrtbereich des Plangebietes ca. 38 m ü. NHN des Höhensystems DHHN2016.

Auch im VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ wurde eine Ausnahme der Gebäudehöhe für technische Anlagen und Schornsteine, ohne konkrete Maßangabe zugelassen. Dies wurde so übernommen.

TF 2.3 Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des jeweils festgesetzten Baufeldes (festgesetzte Baugrenze) liegt.

Für das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet gemäß § 10 der BauN-VO „Campingplatz“ wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche

che mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Es ist also festgesetzt wieviel Prozent des Baugrundstückes bebaut werden darf.

Das bedeutet, dass 15 % der ausgewiesenen Sondergebietsfläche überbaut werden dürfen. Um konkret ermitteln zu können wieviel Fläche das nun ist, wird die Größe der Fläche benötigt, die als SO „Camp“ ausgewiesen ist und die die Bezugsfläche darstellt. Gemäß der Tabelle 1 der Planstatistik (Punkt 5.2) sind dies 11.170 m², wovon 15 %, also 1.675 m² überbaut werden dürfen.

5.1.2 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 (siehe Abbildung 12 der Anlage 1). Der vorhandene Weg ist unbefestigt und hat durchschnittlich eine Breite von 2,30 m.

Die ausgewiesene Verkehrsflächenbreite beträgt 5,00 m. Mit dieser Breite ist sichergestellt, dass innerhalb der Verkehrsflächenausweisung hinreichende Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden können und der Weg ggf. verbreitert werden kann, um den Anforderungen an Rettungswegen genügen zu können.

5.1.3 Stellflächen

Es sind 2 Flächen für Stellplätze (Kraftfahrzeuge) festgesetzt. Die Flächen wurden zeichnerisch mittels Planzeichen Nr. 15.3, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Fläche rechts (südöstlich) neben der Einfahrt zum Plangebiet ist mit Bäumen (Kiefern) bestanden. Die Bäume sollen weitestgehend erhalten bleiben. Dort sind 50 bis 60 PKW Stellplätze vorgesehen. Im VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ sind insgesamt 52 Stellplätze zeichnerisch ausgewiesen.

Die Stellplatzfläche westlich des Sees ist vorhanden und z.T. mittels Schotter befestigt. Dort ist Platz für mindestens 90 PKW (siehe Abbildung 7 der Anlage 1). Die Stellflächenfestlegung ist Bestandteil des VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“

Die textliche Festsetzung TF3.2 legt fest, dass eine wasser- und luftundurchlässige Befestigung für Stellplätze und deren Zuwegungen, außer für behindertengerechte Stellplätze unzulässig ist.

Die Aufnahme der Festsetzung TF3.2 wurde aus dem VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ übernommen.

5.1.4 Grünfläche

Im Wesentlichen wurden die Uferbereiche und die Mittelinsel als Grünfläche ausgewiesen. Die Liegewiese am östlichen Plangebietsrand ist im rechtswirksamen VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ als Grünfläche festgesetzt und wurde in den BBP Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee ebenso als Grünfläche ausgewiesen. Alle Grünflächenausweisungen sind private Grünflächen. Diese Festlegung wurde aus dem VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“ und dem VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ übernommen.

Die Fläche zwischen dem Baufeld SO_{SFE} 4 Sauna/Tauchen und der Liegewiese wurde als Grünfläche festgesetzt. Sie ist überwiegend mit Waldbäumen bestanden, die gesetzliche Waldeigenschaft wurde bereits im Rahmen des Planverfahrens des VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ in die Nutzungsarten Grünfläche und Sonderbaugebiet überführt (Waldumwandlung).

Die Festsetzungen zu den geplanten Steganlagen wurden im Entwurf mit Bezug auf die nachstehenden Ausführungen grundlegend anders formuliert.

Die Wassersportler sind beim vorzeitigen Abbruch der Wasserskifahrt (Haltegriff losgelassen, Sturz ins Wasser) gezwungen zumeist barfuß zur Startrampe zurück zu laufen. Dies geschieht oftmals über die mit Bäumen bestandene Mittelinsel/ Landzunge zwischen den beiden Seeteilen. Ein vorhandener gut ausgetretener Pfad zeugt von dieser Nutzung (siehe Abbildung 14 und 15, Anlage 1).

Der Pfad lässt sich allerdings zunehmend schwerer barfüßig bewältigen auf Grund der zahlreich vorhandenen herausgewachsenen Wurzeln des Baumbestandes.

Vom Investor geplant, ist daher ein Gehsteig der einen verletzungsfreien Gehkomfort über diese Wurzeln ermöglicht. Die Steganlage wird auf Pfählen montiert und soll nicht mehr als 1,20 m breit sein und über die Länge der Mittelinsel verlaufen.

Daraus ergibt sich folgende erforderliche textliche Festsetzung:

TF 1.9: „Auf der Mittelinsel, die beide Seeteile des Ruhleeses trennt, ist die Errichtung eines Laufsteges bis zu einer Breite von 1,20 m und einer Länge von maximal 260 m zulässig.“

Ein Widerspruch zur Festsetzung des Erhalts des Baumbestandes ergibt sich aus Sicht des Planverfassers nicht, da der Pfad bereits vorhanden ist. Die Entnahme von Bäumen ist nicht oder nur in sehr geringem Umfang erforderlich. Der Steg verläuft über Landflächen als auch geringfügig über Wasserflächen (Mitte der Landzunge).

5.1.5 Erhalt von Bepflanzungen § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

Der Ufersaum des Ruhleeses 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“, wenngleich in abweichendem Flächenumfang.

Darüber hinaus wurde durch die TF 3.3 erlassen:

*„Die Ufervegetation einschließlich Röhricht ist zu erhalten. Geringfügige Entnahmen von Vegetation zur Offenhaltung der bestehenden Zugänge zum Gewässer sind zulässig. Der Verlust von Ufervegetation einschließlich Röhricht ist zu ersetzen. Je 10 m² Verlust an Ufervegetation ist ein standorttypisches Ufergehölz (z.B. Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)), der Qualität Hochstamm StU 10 bis 12 cm oder es sind andere standorttypische Ufergehölze (Sträucher z.B. Weiden (*Salix spp.*)) im Verhältnis 1:1 im Ufersaum des Ruhleeses zu pflanzen.“*

Als Ufervegetation ist der Pflanzen- und Gehölzbestand zu verstehen, der sich innerhalb des Gewässerrandstreifens befindet. Der Gewässerrandstreifen ist im § 38 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert. („Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.“)

Die bestehenden Wasserausstiege sollen erhalten bleiben. Gelegentlich ist es dafür notwendig Gehölzschösslinge zurückzunehmen.

Werden für den Ausgleich des Verlustes an Ufervegetation Sträucher verwendet, ist je Quadratmeter 1 Strauch zu pflanzen.

Auf der östlichen Seehälfte, in Nähe der Steganlage soll ein größerer Badeplatz entstehen. Zu diesem Zweck soll die Ufervegetation in diesem Bereich beseitigt werden.

Hinweis:

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Gewässerrandstreifen unter anderem verboten:

„ das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ...“

Insbesondere für die Errichtung des Badeplatzes besteht die Notwendigkeit bei der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde) gemäß § 38 Absatz 5 des WHG, eine Befreiung vom Verbot zu beantragen.

Im Weiteren wurde bestimmt, dass der Baumbestand innerhalb des Plangebietes zu erhalten ist. Sind Beseitigungen von Gehölzen notwendig, so ist bei der Fällung und dem Ausgleich von Bäumen, 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.

5.1.6 Waldflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Die etwa 3 ha große Fläche wurde im Planentwurf als Waldfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 18 b BauGB, mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ ausgewiesen. Dies entspricht der Funktionsausweisung der unteren Forstbehörde wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 04.10.2017 dargelegt wurde.

Im Zusammenhang mit den Vorhaben des VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ wurden Waldflächen über ein forstliches Genehmigungsverfahren in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung der Campingplatznutzung umgewandelt.

Die nunmehr im Planentwurf des BBP „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ ausgewiesenen Waldflächen sind mit der unteren Forstbehörde abgestimmt.

Bis auf eine Differenz von 2.000 m² entspricht der Flächenanteil an festgesetztem Wald im BBP dem des ausgewiesenen Waldflächenumfangs des VEP „Campingplatz am Ruhlesee“. Die Differenz von 2.000 m² wird durch Waldaufwertungsmaßnahmen in Form einer Waldrandanpflanzung (Waldmantel) ersetzt.

5.1.7 Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise/ Kennzeichnungen

Als nachrichtliche zeichnerische Übernahme wurden die im Plangebiet erfassten geschützten Biotopflächen in die Planzeichnung aufgenommen. Dies sind der Sandtrockenrasen im westlichen Plangebiet und die Schilf-Röhrichtflächen entlang des Ufers.

Weiterhin wurde auf der Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, dass die Bestimmungen des § 36 und § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Umsetzung von Vorhaben am Gewässer zu beachten sind.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter Gewässern bedürfen demnach einer wasserrechtlichen Genehmigung. Weiterhin sind die Bestimmungen zu Bäumen und Sträuchern im Gewässerrandstreifen zu beachten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg weist daraufhin, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Innerhalb des Plangebietes (Zufahrtsbereich) befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bei Bautätigkeiten sind diese vor Beschädigungen zu schützen.

5.1.8 Darstellungen ohne Normcharakter

Die auf der Planzeichnung vorgenommenen Bemaßungen dienen nur zur Information. Sie ermöglichen das Lesen der Planzeichnung ohne Maßstablineal bzw. dienen als Orientierung. Die vorgenommenen Bemaßungen haben keinen Festsetzungscharakter.

Für die Realisierung der einzelnen baugenehmigungspflichtigen Vorhaben ist es notwendig die Koordinaten aus dem digitalen Unterlagen vermessungstechnisch aufzunehmen und vor Ort abzustecken.

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.

Ausgenommen von dieser Vorgabe sind die Baumhäuser (TF 1.3).

Auf Grund dessen die Baumhäuser innerhalb des Baumbestandes geplant sind, haben diese keine wesentliche orts- und landschaftsbildende Wirkung wie z.B. die Übernachtungshütten, die auf der westlichen Seite des Ruhlees von der Biesenthaler Chaussee aus zu sehen sein werden. Die Baumhäuser wurden deshalb von der Vorgabe zur Dachgestaltung ausgenommen und unterliegen in ihrer Ausführung der gestalterischen Freiheit des Betreibers.

(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.

5.1.10 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Neben den bereits erläuterten Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzungen (Baumbestand TF 3.1) und der Ufervegetation (TF 3.3) sowie zur Befestigungsweise der Verkehrsflächen und Stellplätze (TF 3.2) wurden in den textlichen Festsetzungen TF 3.4 bis TF 3.6 Maßnahmen formuliert, die naturschutz- und forstrechtliche Ausgleichsfunktionen übernehmen.

5.1.11 Übernahmen aus den rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplänen

Teilweise sind in den oben erläuterten jeweiligen Festsetzungsbegründungen bereits Angaben gemacht, inwieweit die getroffene Festsetzung aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen übernommen wurde. In der nachstehende Tabelle 1 sind die wesentlichsten Festlegungen der rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungspläne „Wasserskianlage“ und „Campingplatz am Ruhlesee“ in der linken Spalte und wie diese im BBP „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ berücksichtigt wurden in der rechten Spalte dargestellt.

Tabelle 1 Übersicht zu den übernommenen Festlegungen der rechtswirksamen VEPs

Festsetzungen des VEP Nr. 2 Wasserskianlage	Entwurf BBP Sport- und Freizeitpark
Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung Wasserskianlage	Übernommen mit erweiterter Zweckbestimmung Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung
Festlegung einer zulässigen Grundfläche (GR)	Übernommen mit anderer Größenordnung
Festlegung einer zulässigen Geschossfläche (GF)	Nicht übernommen
Zahl der Vollgeschosse	Nicht übernommen
Höhe der baulichen Anlage	Übernommen mit z.T. anderen Höhen
Baugrenzen	Übernommen mit anderen Abgrenzungen, Gliederung des Sondergebietes mittels Baufenster
Bebauung min 0,5 m über der Wasseroberfläche	Nicht übernommen
Ausweisung Straßenverkehrsfläche (Biesenthaler Chaussee)	Biesenthaler Chaussee ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches, daher keine Übernahme in den BBP; Es wurde eine private Verkehrsfläche ausgewiesen
Straßenbegrenzungslinie	Nicht übernommen
Festsetzung von Stellplätzen	Übernommen
Festsetzung Zufahrt/Ausfahrt des Plangebietes	Nicht übernommen
Private Grünflächen	Übernommen mit anderer Größenordnung
Wasserflächen	Übernommen mit anderer Größenordnung
Flächen für Wald	Übernommen mit anderer Größenordnung
Erhalt von Anpflanzungen	Übernommen mit anderer Größenordnung
Festsetzung von Maßnahmeflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Als textliche Festsetzungen formuliert, jedoch für andere Flächen
Erhalt der Bäume	Keine zeichnerische Festsetzung; Erhalt über TF 3.1
Textliche Festsetzungen: Zulässig sind: Wasserskiseilbahnen, erforderliche Betriebs- und Verwaltungsgebäude, soweit sie für den Betrieb der Anlage erforderlich sind. Schank- und Speisewirtschaften, Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Betriebswohnung	Übernommen in TF 1.1 und TF 1.8
Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)	Übernommen mit anderer Größenordnung
Festsetzung zu den Höhen der baulichen Anlagen	Übernommen in TF 1.8
Masten, Stege und Tragkonstruktionen, die für den Betrieb der Wasserskiseilbahn erforderlich sind, sind im gesamten festgesetzten Plangebiet- auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen- zulässig	Übernommen in TF 1.9
Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.	Nicht übernommen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Einfriedungen sind nur als offene, sockellose Zäune mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.	Übernommen in TF 4.3

Festsetzungen des VEP Nr. 2 Wasserskianlage	Entwurf BBP Sport- und Freizeitpark
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.	Übernommen in TF 3.7
Pflanzfestsetzungen Ausgleichsmaßnahmen	Heckenanpflanzung entlang der Biesenthaler Chaussee wurde nicht übernommen; Verlagerung der Pflanzungen in die Waldfläche (Waldmantel)
Festsetzungen des VEP „Campingplatz am Ruhlesee	Entwurf BBP Sport- und Freizeitpark
Ausweisung als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO Zweckbestimmung Campingplatz	Übernommen mit wesentlich kleinerer Flächenausweisung
Grundflächenzahl (GRZ) 0,15	Übernommen
Private Grünfläche	Übernommen , jedoch mit anderen Flächengrößen
Zeichnerische Festsetzung Spielplatzfläche	Nicht übernommen die Zulässigkeit von Spielanlagen wurde textlich festgesetzt (siehe Baufelder)
Flächenfestsetzung Maßnahmen A1 bis A5	Nicht übernommen Die Festlegungen zu den Bepflanzungen wurden im BBP in die Maßnahmenebene M 1 verlagert
Maßnahme A6	Nicht übernommen
Flächenfestsetzung Maßnahmen E1	Nicht übernommen Die Maßnahme zum Erhalt des Trockenrasens ist irrelevant, da kein Trockenrasen mehr vorhanden ist (Verschattung)
Zeichnerische Darstellung von 52 Stellplätzen	Im Wesentlichen übernommen Im BBP wurde eine Stellplatzfläche ausgewiesen
Waldflächen	Im Wesentlichen übernommen Die Waldfläche mit Maßnahmefestsetzung A3 wurde als SO-Camp ausgewiesen, die SO-Camp-Fläche im südöstlichen Plangebietsteil als Waldfläche festgesetzt (Flächentausch)
Textliche Festsetzungen: Höhe der baulichen Anlage, zulässige Firsthöhe 6 m; Grundfläche für Gebäude, Einzelhäuser	Übernommen Siehe TF 2.2, statt 300 m ² nur 100 m ² für die Grundfläche der Gebäude
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a): Anpflanzung von 85 (12/14) und 26 (14/16) entlang der Sophienstädter Straße (jetzige Bezeichnung Biesenthaler Chaussee)	Nicht übernommen Die Sophienstädter Straße bzw. jetzige Bezeichnung die Biesenthaler Chaussee liegt außerhalb des Plangebietes. Festsetzungen können im BBP nicht getroffen werden. Ggf. sind vertragliche Regelungen im Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.
Anpflanzungen Fläche A3	Nicht übernommen Die Festlegungen zu den Bepflanzungen wurden im BBP in die Maßnahmenebene M 1 verlagert

5.2 Flächenbilanz

Tabelle 2 Planstatistik

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	213.000 m²
Ausweisung Sondergebiet gesamt	60.635 m²
Davon:	
SO (Camp) § 10 BauNVO	11.170 m ²
SO (SFE) § 11 BauNVO	49.465 m ²
Zulässige überbaubare Grundfläche SO (Camp) GRZ 0,15	1.675 m ²
Zulässige überbaubare Grundfläche SO (SFE) unterteilt in:	5.500 m ²
SO _{SFE} 1 - Restaurant	2.000 m ²
SO _{SFE} 2 - Empfang	350 m ²
SO _{SFE} 3 - Baumkletterpark	1.000 m ²
SO _{SFE} 4 – Sauna/Tauchen	1.000 m ²
SO _{SFE} 5 - Übernachtungshütten	1.000 m ²
SO _{SFE} 6 - Minigolf	150 m ²
Waldflächen	30.120 m²
Wasserflächen	101.488 m²
baulichen Anlagen auf, am und im Gewässer:	
Fläche B Schwimmsteg	750 m ²
Fläche C Steganlagen	800 m ²
Fläche D (temporär) Wasserspielpark	2.500 m ²
Grill- Saunafloß	75 m ²
Verkehrsflächen	2.645 m²
Stellplatzflächen (Parkplätze und Zufahrt)	5.685 m²
Grünflächen	18.112 m²
Fläche mit Erhalt Anpflanzung/Gewässer	12.835 m ²
Maßnahmeflächen M1 und M3	8.615 m ²

Tabelle 3 Flächen bestehender baulicher Anlagen bzw. überbaute Flächen
(digital ermittelt durch Flächenabgriff vom Lageplan des Vermessungsbüros Kühne, Stand
20.12.2017)

Bauliche Anlage	Fläche in m²
Bestehende Servicegebäude:	480
gepflasterte Flächen um das Servicegebäude	1.000
Holzterrasse	400
Vorhandene Steganlage	125
Tauchbasis	ca. 100
Stellplätze Plangebietseingang	123
Zuwegung und Stellplätze PKW westlicher Bereich	2.825 ¹⁴
Gebäude am Plangebietseingang	125
Weg Richtung Osten zum Dauercampingplatz	1.560
Einfahrt/Zufahrt	56
Grillplatz (nördlich Minigolfanlage)	ca. 100
WCs	28
Gesamt:	ca. 6.822

Teil B

6. Umweltbericht

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.

Der Umweltbericht wurde als gesonderten Teil B der Begründung verfasst.

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 sowie die über die Sommermonate aufgebaute Wasserspielanlage nutzen möchten.

Die Besucherzahlen werden voraussichtlich auf Grund des erweiterten Angebotes steigen.

¹⁴ Aus GOP zum VEP Nr. 2 Vorentwurf, Berlin August 1999

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 insbesondere in den Sommermonaten 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 vorhandene Verkehrsfläche (Biesenthaler Chaussee) ausreichend ist, um das ggf. erhöhte Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Mehr Fahrzeugverkehr kann eine höhere Belastung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen insbesondere des Wohnens bedeuten.

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. Ist die Installation weiterer Leitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) erforderlich ist dies beim jeweiligem Versorgungsunternehmen zu beantragen.

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.

Im Zeitraum vom 12. März 2018 bis einschließlich 18. April 2018 lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2017 mit Ergänzungen vom 08.01.2018 öffentlich im Amt Biesenthal-Barnim zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die Bekanntma-

chung über die Möglichkeit der Einsichtnahme erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 für das Amt Biesenthal-Barnim vom 27. Februar 2018.

Mit den Schreiben per E-Mail vom 05.02.2018 und 06.02.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vom Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

8.1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

Das Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB ist in der **Anlage 2** der Planbegründung dargelegt.

Es wurden die einzelnen Stellungnahmen mit Einwendungen, Anregungen, Bedenken und Hinweisen aufgeführt und dargelegt wie diese im Entwurf berücksichtigt wurden bzw. warum keine Berücksichtigung erfolgte.

9. Rechtgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom **21. November 2017** (BGBl. I S. 3786)
- **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 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom **15. Oktober 2018** (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)
- **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])
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- **Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

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 7a

Im Plangebiet, gleiche Fläche wie Abb. 7, entgegengesetzte Blickrichtung nach Süden, Standort
Rechts im Bild der Zaun zur Biesenthaler Chaussee.
Links im Bild die bewachsene Aufschüttung (Grenze zum Baufeld der Übernachtungshütten)



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 Ruhlesees 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.



Abbildung 12

Im Plangebiet
Vorhandener Weg aus
Richtung Dauercamping
kommend.
Ausweisung im Planentwurf als
private Verkehrsfläche mit
einer Breite von 5 m.
Die Breite der vorhandenen, im
Bild sichtbaren Fahrspur
beträgt durchschnittlich 2,30
m.



Abbildung 13

Blick auf die Minigolfanlage mit
75 m² großem Grillplatz und
einigen wenigen
Golfelementen



Abbildung 14
Trampelpfad auf der Mittelinsel
Durch einen max. 1,20 m breiten Laufsteg soll die
verletzungsfreie Begehbarkeit des Pfades
ermöglicht werden.



Abbildung 15
Stolperfalle Baumwurzel auf dem Trampelpfad auf der Mittelinsel

Beispiel Saunafloß



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

Beispiel Wasserrutsche im Aquapark (temporär über die Sommermonate)



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

ANLAGE 2

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

Insgesamt wurden 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit dem Schreiben vom 5. und 6. Februar 2018 per E-Mail über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und den wesentlichen voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes äußerten sich insgesamt 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Folgende Institutionen hatten zum o.g. Bebauungsplan i. d. Fassung vom 07.11.2017 mit Ergänzungen vom 08.01.2018

keine Hinweise, Anregungen, Bedenken oder Einwände:

- Folgende Fachämter des Landkreises Barnim:

Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Unteren Bodenschutzbehörde, Unteren Jagd- und Fischereibehörde, SG Bevölkerungsschutz, Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und Katasterbehörde

- Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Stellungnahme vom 13.02.2018)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 30.08.2017) Belange nicht berührt
- Gemeinde Wandlitz (Stellungnahme vom 27.09.2017)
- Gemeinde Schorfheide (Stellungnahme vom 06.02.2018)
- Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ (Stellungnahme vom 30.08.2017) Belange nicht berührt

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die in Form der Offenlegung des Vorentwurfes im Zeitraum vom 12. März 2018 bis einschließlich 18. April 2018 durchgeführt wurde, gingen 2 Stellungnahmen von Bürgern ein.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
1 Stellungnahme Landkreis Barnim vom 23.03.2018		
<p>Pkt 1.1 Stukturentwicklungs- und Bauordnungsamt (Stru-BauA)</p>	<p>Einwendungen: Für die Festsetzung der Grundflächenzahl oder Grundfläche muss als Bezugsfläche ein „Baugrundstück“ vorhanden sein. „Ein Baugrundstück ist ein Grundstück, das aus einem Buchgrundstück besteht und zum Bauen geeignet ist. Ein Buchgrundstück kann auch aus mehreren katasterrechtlichen Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt unter der laufenden Nummer geführt werden.“ Als Bezugsgröße für die festgesetzte zulässige überbaubare Fläche von 10.000 m² sind die gesamten Sondergebietsflächen sowie Wasserflächen ausgewiesen. Diese Gesamtfläche besteht jedoch aus mehreren Baugrundstücken, was gem. v.g. Definition „Baugrundstück“ nicht möglich ist. <i>Rechtsgrundlage:</i> § 19 Abs. 3 BauNVO</p>	<p>Die Einwendung wurde überwunden jedoch mit einem anderen Lösungsansatz als durch den Landkreis vorgeschlagen. <i>Als Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wurde im Entwurf die Fläche innerhalb des Baufeldes festgesetzt. (§ 19 Abs. 3 BauNVO : „Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, ...oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.“)</i> <i>Die bislang festgesetzten 10.000 m² zulässige überbaubare Grundfläche wurde zurückgenommen und im Entwurf des BBP auf die einzelnen Baufelder verteilt festgelegt.</i></p>
<p>Pkt 1.2 (Stru-BauA)</p>	<p>Möglichkeit der Überwindung: Es sollte pro Flurstück eine Grundfläche für die geplante bauliche Anlage festgesetzt werden. Bei den Flurstücken 269 und 97 sollte eine Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung, wie bereits teilweise vorgenommen, für den entsprechenden Teilabschnitt des Sondergebietes erfolgen.</p>	<p>Die Einwendung wurde überwunden jedoch mit einem anderen Lösungsansatz als durch den Landkreis vorgeschlagen. <i>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer zulässigen Grundfläche je Flurstück wird als nicht praktikabel gewertet und nicht verfolgt.</i> <i>Stattdessen wird als Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche das jeweilige Baufeld bestimmt. Es wurde für jedes Baufeld eine GR (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) festgesetzt.</i> <i>Zusätzlich wird erforderlichenfalls die Eintragung einer Vereinigungsbaulast angestrebt, da durch den B-Plan Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern überplant werden und nicht ausgeschlossen werden kann, dass bauliche Anlagen grundstücksübergreifend errichtet werden. Eine Vereinsbaulast bewirkt, dass die Grundstücke baurechtlich wie eines zu behandeln sind.</i> <i>Bei der Vereinigungsbaulast werden mindestens zwei Grundstücke im baurechtlichen Sinne zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Grundbuchmäßig bleiben die vereinigten Grundstücke getrennt.</i> <i>Im Zuge der Vereinigungsbaulast verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit den baulichen Anlagen sowie den Baumaßnahmen das öffentliche Baurecht</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
		<i>so einzuhalten, als würden sie ein einziges Grundstück bilden.¹</i>
<p>Pkt 1.3 Untere Naturschutzbehörde (UNB)</p>	<p>Einwendung: In den Planunterlagen fehlt eine konkrete Beschreibung oder das Ergebnis einer Untersuchung von im Plangebiet vorkommenden Biotopen. Das Gewässer und seine geschützten Uferbereiche sind Biotope im Sinne von § 1 Biotopschutzverordnung. Weiterhin könnten Trockenrasen- Biotope im Plangebiet vorkommen. Im Bebauungsplan wird auf Seite 21 Punkt 6.4.5 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung der Vegetationskartierung vom Frühjahr/ Sommer 2017 bisher noch nicht vorliegt. <i>Rechtsgrundlagen:</i> § 30 Bundesnaturschutzgesetz, § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz, Biotopschutzverordnung Möglichkeit der Überwindung: Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 67 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.</p>	<p>Wurde berücksichtigt <i>Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der Ergebnisse der Biotopkartierung ergänzt (Bestandskarte Anhang 1 des UWB) Im Plangebiet kommen geschützte Biotope (Röhricht und Trockenrasen) vor. Für die geschützten Biotope, die voraussichtlich durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, ist durch den Investor, die Wasserski Ruhlsdorf GmbH, ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 67 Bundesnaturschutzgesetz bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</i></p>
<p>Pkt 1.4 (UNB)</p>	<p>Einwendung: In den Planunterlagen wird nicht darauf verwiesen, dass es sich um bauliche Anlagen handelt, deren Errichtung an einem Gewässer verboten ist, was jedoch erforderlich und daher zu ergänzen ist. <i>Rechtsgrundlagen:</i> § 61 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz Möglichkeit der Überwindung: Die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist erforderlich.</p>	<p>Wurde berücksichtigt <i>Der Umweltbericht wurde unter Punkt 4.3.2 ergänzt. Es wurde daraufhin gewiesen, dass die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m Streifens eines Gewässers gemäß § 61 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten ist und es dafür einer Ausnahme bedarf, die durch die UNB zu erteilen ist.</i> <i>Durch den Investor, die Wasserski Ruhlsdorf GmbH ist eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</i></p>
<p>Pkt 1.5</p>	<p>Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:</p>	<p>Wurde berücksichtigt</p>

¹ Internet Immobilienscout24

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
(StruBauA)	Der vorliegende Bebauungsplan überplant ganz oder teilweise die beiden rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bauleitpläne Wasserskianlage Ruhlsdorf und Campingplatz am Ruhlesee, wie auch im Punkt 1.2 der Begründung dargelegt wurde. Es sollte ersichtlich sein (ggf. auf einem Beiblatt), inwieweit diese vorliegenden Planungen in den neu aufgestellten Bebauungsplan einbezogen wurden.	<i>In der Planbegründung zum Entwurf, Punkt 5.1.11 wurde dargelegt, welche Festsetzungen aus den beiden VEPs übernommen wurden.</i>
Pkt 1.6 (StruBauA)	Der Bebauungsplan enthält zwar Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen sowie Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen, jedoch fehlen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die mittels Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmt werden können. Um die Anwendung des § 35 BauGB ausschließen zu können, sollten Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen aufgenommen werden.	Wurde berücksichtigt <i>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenze festgesetzt worden. Der BBP wird einschließlich der Verkehrsflächenfestsetzung somit qualifiziert im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB.</i>
Pkt 1.7 (StruBauA)	Für die Darstellung der baulichen Anlagen, die innerhalb der Wasserfläche errichtet werden sollen, muss zusätzlich eine flächenhafte Abgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt werden. Damit wird bestimmt, dass nur in diesem Bereich der Bau der geplanten Anlagen gemäß TF (1) a) zulässig ist (siehe dazu Arbeitshilfe 2014 S.3 und 4 von 10). Die weiteren geplanten Anlagen unter der TF 1 beziehen sich alle auf die Landfläche.	Hinweis wurde berücksichtigt <i>In der Planzeichnung wurde der Bereich auf der Wasserfläche, in dem bauliche Anlagen (Steganlage, Wasserski, Wasserterrasse, Wasserspielpark) geplant sind, gekennzeichnet bzw. eingegrenzt.</i>
Pkt 1.8 (StruBauA)	Gemäß Begründung, Seite 13 des Bebauungsplanes zählt die festgesetzte private Verkehrsfläche nicht zur Bezugsfläche für die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Aussage ist noch einmal zu prüfen. Eine private Verkehrsfläche kann nicht mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt werden. Daher zählt aus unserer Sicht die private Verkehrsfläche ebenso zur Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung. Alternativ wäre die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche möglich.	Anregung wurde geprüft und es wurde zur Klarstellung die textliche Festsetzung TF 1.12 formuliert. <i>Das Maß der baulichen Nutzung für die ausgewiesene private Verkehrsfläche wurde mit 2.650 m² als zulässige überbaubare Grundfläche separat und eindeutig bestimmt Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche anstelle einer privaten Verkehrsfläche wird nicht verfolgt, da die geplante Nutzung eher privaten Anliegen dient als öffentlichen.</i>
Pkt 1.9	Im Plangebiet sind Einfahrts- oder Ausfahrtsbereiche gemäß Plan-	Anregung wurde nicht berücksichtigt

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
(StruBauA)	zeichenverordnung Punkt 6.4. zu kennzeichnen.	<p><i>Laut Arbeitshilfe BBP, Seite B11/2-6, wird von einer "Kann"-Bestimmung gesprochen. In der Stellungnahme fehlt dazu die Begründung warum die Erforderlichkeit der Kennzeichnung der Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche erfolgen sollte. Die im VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“ festgesetzten Einfahrts- und Ausfahrten wurden nicht in den Bebauungsplan übernommen. Eine Notwendigkeit dafür wurde seitens des Planverfassers nicht gesehen.</i></p> <p><i>Die festgesetzte private Verkehrsfläche grenzt direkt an die Landesstraße an. Aus Sicht des Planverfassers ist die Zugänglichkeit des Plangebietes hinreichend bestimmt. Darüber hinaus ist die Einfahrt/ Ausfahrt bereits vorhanden.</i></p>
<p>Pkt 1.10 (StruBauA)</p>	<p>Die Textfestsetzung-TF (3), Punkt (3.3) sollte ergänzt werden um das Wort „Wasserfläche“. Die geplanten zulässigen Steganlagen betreffen nicht nur die privaten Grünflächen, sondern auch die Wasserfläche.</p>	<p>Anregung wurde wie folgt berücksichtigt</p> <p><i>Die Festsetzungen zu den geplanten Steganlagen wurden im Entwurf mit Bezug auf die nachstehenden Ausführungen grundlegend anders formuliert.</i></p> <p><i>Die Wassersportler sind beim vorzeitigen Abbruch der Wasserskifahrt (Halterung losgelassen, Sturz ins Wasser) gezwungen zur Startrampe zurück zu laufen. Dies geschieht oftmals über die mit Bäumen bestandene Mittelinsel/ Landzunge zwischen den beiden Seeteilen. Ein vorhandener gut ausgetretener Pfad zeugt von dieser Nutzung.</i></p> <p><i>Der Pfad lässt sich allerdings barfußig zunehmend unsicher begehen auf Grund der zahlreich vorhandenen herausgewachsenen Wurzeln des Baumbestandes. Ein Gehsteig der einen sicheren Gehkomfort über diese Wurzeln ermöglicht soll auf Grund dessen zulässig sein. Die Steganlage wird auf Pfählen montiert und soll nicht mehr als 1,20 m breit sein und über die Länge der Mittelinsel verlaufen.</i></p> <p><i>Daraus ergibt sich folgende erforderliche textliche Festsetzung:</i></p> <p>TF 1.10: „Auf der Mittelinsel, die beide Seeteile des Ruhleeses trennt, ist die Errichtung eines Laufsteges bis zu einer Breite von 1,20 m und einer Länge von maximal 260 m zulässig.“</p> <p><i>Ein Widerspruch zur Festsetzung des Erhalts des Baumbestandes ergibt sich aus Sicht des Planverfassers nicht, da der Pfad bereits vorhanden ist. Die Entnahme von Bäumen ist nicht oder nur in sehr geringem Umfang erforderlich. Der Steg verläuft über Landflächen als auch geringfügig über Wasserflächen (Mitte der Landzunge).</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
<p>Pkt 1.11 Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA)</p>	<p>1.) Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Sondergebietsfläche SFE und die Wasserfläche TF2.1 Die zulässige überbaubare Fläche von 10.000 m² ist in einem Baugenehmigungsverfahren nicht nachvollziehbar. Sollte ein Bauantrag gestellt werden, sind alle vorhandenen baulichen Anlagen im amtlichen Lageplan des Bauantrages darzustellen und die bereits überbaute Fläche anzugeben. Der amtl. Lageplan jedes einzelnen Bauantrages müsste somit die gesamte Fläche „SFE“ beinhalten. Empfohlen wird daher eine Festlegung von einzelnen Baufeldern.</p>	<p>Anregung wurde wie folgt berücksichtigt Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden mehrere Baufelder festgesetzt. Die Fläche innerhalb der jeweiligen Baufelder ist dabei als maßgebende Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen bebaubaren Grundfläche bestimmt. Das heißt, für jedes Baufeld ist eine zulässige Grundfläche für die darin vorgesehenen baulichen Anlagen festgesetzt. Bezugsfläche ist das Baufeld selbst. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren dürfte somit nur das jeweilige Baufeld Betrachtungsgegenstand des Antrages sein und eine vollständige Auflistung aller im B-Plan bereits bestehender baulicher Anlagen entfällt.</p>
<p>Pkt 1.12 UBA</p>	<p>2.) Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen TF1.1. Die Anzahl der Wohnungen sollte begrenzt und die maximale Grundfläche der Wohnungen festgelegt werden.</p>	<p>Anregung wurde wie folgt berücksichtigt Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass eine Betriebswohnung mit einer maximalen Grundfläche von maximal 100 m² zulässig ist.</p>
<p>Pkt 1.13 UBA</p>	<p>3.) Maß der baulichen Nutzung für Sondergebiet „Campingplatz“ TF 2 Wie bereits im bestehenden VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ sollte eine maximale Grundfläche für erforderliche Zweckgebäude festgesetzt werden. Laut Planbegründung (Punkt 5.1.2) soll die durchschnittliche Größe eines Stellplatzes 100 m² betragen. Ist die Festlegung gewünscht, ist eine maximale Größe in der Planzeichnung festzusetzen.</p>	<p>Anregung wurde wie folgt berücksichtigt Die im rechtswirksamen VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ bestehende textliche Festsetzung zu den Zweckgebäuden im SO Camp wird wie folgt übernommen: „Erforderlichen Zweckgebäude gemäß § 5 der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV), sind als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² im Sondergebiet Campingplatz zulässig“ Die Reduzierung der zulässigen Flächengröße von 300 m² auf 100 m² erscheint angemessen, da die Sondergebietsfläche für den Campingplatz wesentlich verkleinert wurde.</p>
<p>Pkt 1.14 UBA</p>	<p>4.) Punkt 5.1.1, Seite 11 der Begründung Alle Anlagen, die zugelassen werden, sollten im B-Plan abschließend benannt werden.</p>	<p>Anregung wurde berücksichtigt Alle Anlagen, die im Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung zugelassen werden, wurden im Entwurf des B-Plans abschließend benannt. Alle für das Plangebiet aufgezählten Nutzungen stellen die Entwicklungsabsichten für das Gebiet hinreichend dar.</p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
<p>Pkt 1.15 UBA</p>	<p>5.) Die maximale Grundfläche der jetzt im Plan eingetragenen Übernachtungshütten sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden. Die genaue Lage der Hütten ist nicht nachvollziehbar. Empfohlen wird die Festsetzung von Baufeldern. Das Gleiche gilt für Saunahütten und Spielplätze.</p>	<p>Anregung wurde berücksichtigt <i>Im Entwurf wurde das Baufeld SO_{SFE} 5 „Übernachtungshütten“ mit einer maximalen zulässigen Grundfläche (GR) von 1.000 m² festgesetzt. Darüber hinaus wurde in der textlichen Festsetzung TF 1.5 bestimmt, dass die Grundfläche je Übernachtungshütte ausschließlich Vorbauten (Treppe, Terrasse) 40 m² nicht überschreiten darf.</i></p>
<p>Pkt 1.16 UBA</p>	<p>6.) Alle vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen (z.B. Wasserskianlage, Stellplätze, Spielplatz) sind als Bestand im Plan einzutragen.</p>	<p>Anregung wurde berücksichtigt <i>Die bestehenden baulichen Anlagen sind im Entwurf eingezeichnet.</i></p>
<p>Pkt.1.17 UBA</p>	<p>7.) Die Vereinigung aller Flurstücke wird empfohlen, um auf die Eintragung von Baulasten verzichten zu können.</p>	<p>Die Anregung alle Flurstücke zu vereinen wird nicht berücksichtigt. <i>Der Bebauungsplan überplant Flurstücke mit unterschiedlichen Eigentümern. Eine Vereinigung aller Flurstücke gestaltet sich daher problematisch. Die Eintragung von Baulasten (Vereinigungsbaulast), um eine spätere Bebauung der Grundstücke bauordnungsrechtlich überhaupt zu ermöglichen, ist zumutbar. Durch die Eintragung von Baulasten im Rahmen folgender Baugenehmigungsverfahren sind die geplanten Nutzungen durchführbar und der Bebauungsplan vollzugsfähig.</i></p>
<p>Pkt.1.18 UBA</p>	<p>8.) Die Vermaßung der Zugangsplattform / Aquapark und Terrasse / Bar ist nicht vollständig und kann im Baugenehmigungsverfahren nicht nachvollzogen werden. Empfohlen wird die Darstellung von überbaubaren Flächen mit Festsetzung der maximalen Größe.</p>	<p>Die Anregung der Darstellung von überbaubaren Flächen mit Festsetzung der maximalen Größe wurde berücksichtigt. <i>Im Entwurf wurden für die baulichen Anlagen, die auf bzw. innerhalb der Wasserfläche als zulässig bestimmt sind, Abgrenzungen (Fläche A bis D) festgelegt. Das Maß der baulichen Anlagen wurde textlich festgesetzt (TF 1.8). Hinweis: Im Vorentwurf wurde der Projekteintrag (blau gekennzeichnet). Es war ausdrücklich vermerkt, dass dieser nicht Festsetzungsbestandteil des Bebauungsplanes ist. Der Projekteintrag wurde dargestellt um allen Beteiligten eine bildhafte Vorstellung des Vorhabens zu vermitteln.</i></p>
<p>Pkt.1.19 Baudenkmal- schutz</p>	<p>Belange des <i>Baudenkmal</i>schutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungserfordernis</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
<p>Pkt.1.20 Bodendenkmalerschutz</p>	<p><i>Bodendenkmalschutz</i> Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. In der Begründung wird aufgeführt, dass sich in dem Bereich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale befinden. Um abzuklären, ob sich im Plangebiet Bodendenkmal-Vermutungsflächen befinden, ist durch den Vorhabenträger die Beteiligung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum notwendig.</p>	<p>Das Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an-geschrieben. <i>Eine Wortmeldung erfolgte nicht.</i> <i>Die Aussage, dass sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Boden-denkmale im Bereich befinden wurde dem VEP Nr. 2 Wasserskianlage entnom-men.</i> <i>Die Aussage des Landkreises, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, wurde in die Planbegründung aufgenommen.</i></p>
<p>Pkt.1.21 Untere Na-turschutzbe-hörde (UNB)</p>	<p>Es wird in die Ausgleichsflächen des rechtskräftigen VEP „Cam-pingplatz am Ruhlesee“ hinein geplant. Die Ausgleichspflanzungen der Vorhaben- und Erschließungspläne „Campingplatz am Ruhlesee“ und „Wasserskianlage“ sind bisher nicht nachgewiesen worden. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume werden nicht in der Planung berücksichtigt und es sind auch keine Aussagen dazu aufgenommen worden.</p>	<p>Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: <i>Im Umweltbericht wurden Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen beider rechtswirksamen Vorhaben-und Erschließungspläne aufgenommen und wie diese umgesetzt bzw. wie äquivalente Maßnahmen im neu aufgestellten Be-bauungsplan geplant sind.</i> <i>Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume des vBP Nr. 2 „Wasserskianlage“ wurden nicht in den BBP Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee übernommen. Sie sind vorhanden und der Erhalt bzw. ihre Fällung ist über die textliche Festset-zung TF 3.1 Baumbestand geregelt. Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemein-de Marienwerder.</i></p>
<p>Pkt.1.22 UNB</p>	<p>Der Betrieb der Wasserskianlage sollte möglichst auf Zeiten mit Tageslicht beschränkt werden, andernfalls müssten die Auswir-kungen der Beleuchtung der Wasserskianlage auf Tierarten unter-sucht werden.</p>	<p>Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: <i>Der Umweltbericht wurde unter Punkt 4.5.4 Vermeidungsmaßnahmen ergänzt. Gemäß Aussage des Betreibers der Anlage erfolgt gegenwärtig der Betrieb der Wasserskianlage nur bei Tageslicht. Die Untersuchung der Auswirkungen auf betroffenen Tierarten ist daher entbehrlich.</i> <i>Wird eine Beleuchtung der vorhandenen als auch der geplanten Wasserskianla-ge vorgesehen, so sind die Auswirkungen der Beleuchtung auf betroffenen Tier-arten zu untersuchen und es sind ggf. geeignete Maßnahmen festzulegen.</i></p>
<p>Pkt.1.23 Untere Was-serbehörde (UWB)</p>	<p>Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bedürfen Anlagen in, an, über und unter Gewässern der wasserrechtlichen Genehmi-gung. Eine rechtssichere Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (La-</p>	<p>Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: <i>Auf der Planzeichnung wurde auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für die geplanten baulichen Anlagen im Wasserbereich hingewie-sen.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	ge, Größe, Art der baulichen Anlage) kann erst im Antragsverfahren erfolgen.	
Pkt.1.24 (UWB)	Die Regelungen des § 38 WHG zum Gewässerrandstreifen, insbesondere die Verbote gemäß Absatz 4, sind zu beachten.	Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: <i>In der Planbegründung/ Umweltbericht, wurde auf den § 38 WHG Absatz 4 eingegangen. Die Planzeichnung wurde unter Hinweise ergänzt.</i>
Pkt.1.25 (UWB)	Gemäß § 87 Abs. 2 BbgWG dürfen Gewässerflächen nur in Anspruch genommen werden, soweit dies unbedingt erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist nicht eindeutig erkennbar, inwieweit sich die Flächenangabe „30 m ² “ aus der textlichen Festsetzung TF 3.3 nur auf die Grünfläche oder auch auf die Wasserfläche bezieht.	Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: <i>Siehe hierzu Punkt 1.10 Die Festsetzungen zu geplanten baulichen Anlagen u.a. Steganlagen) wurden im Entwurf grundlegend anders formuliert. Die im Entwurf als zulässig erklärte Steganlage (Gehsteig) auf der Mittelinsel führt überwiegend über Grünflächen und geringfügig über Wasserflächen.</i>
Pkt.1.26 (UWB)	Aus wasserrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Lage und Größe bzw. Anzahl der möglichen baulichen Anlagen (Stege, Plattformen u.Ä.) am Gewässer einzugrenzen bzw. zu konkretisieren, da eine rechtssichere Beurteilung sonst nicht möglich ist.	Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: <i>In der Planzeichnung wurde der Bereich auf der Wasserfläche, in dem bauliche Anlagen (Steganlage, Wasserski, Wasserterrasse, Wasserspielpark) geplant sind, gekennzeichnet bzw. eingegrenzt.</i>
Pkt.1.27 Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)	Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungserfordernis <i>Die Grundstücke auf denen Abfälle anfallen können sind bereits an die Abfallversorgung angeschlossen bzw. erfolgt bereits eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle durch das Entsorgungsunternehmen des Landkreises Barnim.</i>
Pkt. 1.28 Untere Straßenverkehrsbehörden	Für die Kraftfahrzeuge der Gäste des Freizeitparks sollten auf dem Gelände der Freizeitanlage ausreichend Parkflächen zur Verfügung gestellt werden. Entlang der Sophienstädter Straße ist das Parken verboten. In den Sommermonaten ist der kostenfreie Parkplatz	Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: <i>Im Planentwurf wurden hinreichend Flächen für Stellplätze für die Gäste und Besucher des Freizeitparks innerhalb des Plangebietes festgesetzt.</i>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
de	südwestlich des Plangebiets bereits überlastet und bietet den Badegästen schon längst nicht mehr ausreichend Parkmöglichkeiten.	
Pkt. 1.29 LK-Barnim	Überfachliche Betrachtung des Vorhabens Der Bau einer zweiten Wasserskianlage sichert die vorhandene touristische Nutzung am Ruhlesee. Die weitere Entwicklung und Festigung der touristischen Angebote werden seitens des LK Barnim befürwortet, jedoch sind die erhobenen Einwendungen auszuräumen.	Wird zur Kenntnis genommen. <i>Die Einwendungen wurden ausgeräumt.</i>
Pkt. 1.30 LK-Barnim	Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.	Wird zur Kenntnis genommen. <i>Der Landkreis Barnim als zuständige Behörde ist im weiteren Planverfahren beteiligt.</i>
2a Stellungnahme untere Forstbehörde vom 03.04.2018		
Pkt. 2a.1 uForst	bis auf eine unwesentliche Verringerung (- 64 m ²) der Waldflächenbilanz im Bebauungsplan (Flächenbilanz, Seite 11) sind die Belange der unteren Forstbehörde durch die vorliegenden Änderungen/Ergänzungen nicht zusätzlich berührt. Meine Stellungnahme vom 04.10.2017 gilt unverändert fort.	Wird zur Kenntnis genommen. <i>Siehe Punkt 2b</i>
2b Stellungnahme untere Forstbehörde vom 04.10.2017		
Pkt. 2b.1 uForst	Die Belange der unteren Forstbehörde werden durch den o. g. Bebauungsplan berührt. Im Geltungsbereich befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg. Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes weist zwei Waldflächen von insgesamt ca. 3,7 ha aus. Beide Waldflächen sind im forstlichen Datenwerk als Forstort 1657/x/1 /1 des Reviers Biesenthal abgebildet.	Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt: <i>Am 19.04.2018 wurde der Sachverhalt bei der unteren Forstbehörde zwischen der Planverfasserin und Herrn Schmidt (uForst) erörtert. Im Vergleich zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ ist festzustellen, dass die etwa 0,5 ha große Waldfläche dort als Grünfläche festgesetzt ist. Schlussfolgernd hat diese mit Waldbäumen bestandene Fläche bereits im Zusammenhang des VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ seine Waldeigenschaft verloren, ist in</i>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	<p>Der Gehölzbestand zwischen den beiden Waldflächen wurde bereits im Zuge des VEPs „Campingplatz am Ruhlesee“ umgewandelt.</p> <p>Die größere, südlich gelegene Waldfläche (ca. 3,2 ha) ist frei betretbar. Überlagernde und somit unzulässige Nutzungen wie zum Beispiel Camping, Baumkletterpark u. ä. sind hier nicht vorgesehen.</p> <p>Die kleinere, direkt am Ruhlesee gelegene Waldfläche (ca. 0,5 ha), ist aufgrund der großzügigen Einfriedungen nicht für jedermann zugänglich. Das allgemeine Betretungs- und Aneignungsrecht gemäß § 15 (1) LWaldG, ist hier zumindest eingeschränkt.</p> <p>Eine dauerhafte Etablierung dieser Fläche als Wald im Sinne des § 2 LWaldG ist mehr als fraglich. Gegen eine dauerhafte Waldeigenschaft spricht nicht nur die eingeschränkte Zugänglichkeit, sondern auch die für Forstflächen relativ geringe Größe, welche die Entfaltung von Waldfunktionen kaum zulässt. Erschwerend wird das Wäldchen noch von den mannigfaltigen Nutzungen (Badesee, Liegewiese, Camping und SFE) förmlich eingeschlossen. Es steht zu vermuten, dass die umgebenden Nutzungen sich tendenziell in die Waldfläche ausbreiten werden, was zu einer genehmigungspflichtigen Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart führen würde.</p> <p>Die abweichende Darstellung der Waldfläche im FNP als langgestreckte Flächenform zwischen den Nutzungen „SO Wasserski“ und „SO Camp“, ist mit den gleichen Nachteilen behaftet und als ähnlich ungünstig anzusehen.</p> <p>Als Alternative bietet sich u. U. eine flächengleiche (0,5 ha) Aufwertung der größeren Waldfläche im Süden des Geltungsbereiches an.</p> <p>Hierdurch würden alle Sondergebietsnutzungen zusammengefasst in unmittelbarer See- Nähe liegen und die dann einzige Waldfläche des Geltungsbereiches ausschließlich den südlichen Teil bean-</p>	<p><i>eine andere Nutzungsart umgewandelt und durch Erstaufforstungsmaßnahmen (April 2004) ausgeglichen worden.</i></p> <p><i>Im Entwurf des BBP Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee (Fassung Dezember 2018) wurden diese 0,5 ha, entsprechend dem rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Campingplatz am Ruhlesee“ als private Grünfläche ausgewiesen.</i></p> <p><i>Insgesamt sind im vorliegenden B-Plan-Entwurf rund 3,00 ha als Waldfläche festgesetzt. Die Differenz von 0,2 ha zur Ausweisung von Waldfläche des rechtswirksamen VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ ist auszugleichen.</i></p> <p><i>Es wurde der Vorschlag der unteren Forstbehörde in ihrer Stellungnahme Vorentwurf aufgegriffen, die südliche 3 ha große Waldfläche durch Voranbaumaßnahmen aufzuwerten.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Art und Weise erfolgte eine schriftliche Rücksprache mit der unteren Forstbehörde und es gab einen Vor-Ort Termin am 15.11.2018 mit der zuständigen Revierförsterin Frau Grossmann.</i></p> <p><i>Durch Frau Großmann konnte bestätigt werden, dass die Fläche sich nach einer ordnungsgemäßen Durchforstung für Waldaufwertungsmaßnahmen durchaus eignet. Ein Waldmantelaufbau entlang der Straße ist ebenfalls möglich.</i></p> <p><i>Im B-Planentwurf wurde eine Fläche für Waldaufwertungsmaßnahmen innerhalb der südlichen Waldfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche, entlang der straßenseitigen Waldkante soll ein Waldmantel (gestufte Waldrandanpflanzungen) angelegt werden). Die formulierte textliche Festsetzung TF 3.4 Gehölzpflanzungen (Maßnahme M1), legt folgendes fest:</i></p> <p><i>„Innerhalb der Fläche M1 ist ein Waldmantel (gestufter Waldrand mit unterschiedlichen Arten von Waldgehölzen) anzulegen. Es sind 4.000 Stück Gehölze der Qualität 30/50, 2-jährig, zu pflanzen und 5 Jahre zu pflegen. Es sind nur gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis für die Pflanzungen zu verwenden. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.“</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	spruchen. Nutzungskonflikte könnten somit weitestgehend vermieden werden.	
Pkt. 2b.2 uForst	Hinweis: Die Ausweisung von Waldfunktionen obliegt der Zuständigkeit der unteren Forstbehörde. Die Überprüfung der Richtigkeit der Waldfunktionen ist ein fortwährender Prozess, welcher ggf. Aktualisierungen nach sich zieht. Die Waldflächen des Bebauungsplanes sind derzeit im forstlichen Datenwerk u. a. mit der Waldfunktion Erholungswald, Intensitätsstufe 1, belegt. Die kleine Waldfläche am See wird ihre forstliche Waldfunktionskartierung als „Erholungswald“ aufgrund der eingeschränkten Begehbarkeit im Zuge der nächsten Aktualisierung verlieren.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Entwurf wie folgt berücksichtigt: <i>Die südliche Waldfläche (3,00 ha) wurde mit der Funktion „Erholungswald“ festgesetzt. Dies entspricht der Funktionsausweisung der Forstbehörde. Die im Vorentwurf am Seeufer als Wald (0,5 ha) ausgewiesene Fläche ist im Entwurf der Fassung vom November 2018 als Grünfläche festgesetzt. Die Widersprüche zu den forstlichen Funktionsfestlegungen sind damit ausgeräumt.</i>
3a Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 12.03.2018		
Pkt. 3a.1 Immi	Immissionsschutz Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts Ich verweise auf die Äußerungen der Stellungnahme vom 27.09.2017 zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen. Die Äußerungen dieser Stellungnahme wurden mit den vorliegenden Unterlagen nicht berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen. <i>Der Vorentwurf vom 28.08.2017 wurde ohne die Billigung der Gemeindevertretung Marienwerder versandt. Planungsrechtlich liegt dennoch kein Verfahrensfehler vor. Der Vorentwurf wurde durch den Beschluss der Gemeindevertretung Marienwerder am 25.01.2018 zur frühzeitigen Beteiligung freigegeben. Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf in der Fassung vom 28.08.2017 blieben im Vorentwurf der Fassung vom 7.11.18 mit Ergänzungen vom 8.01.2018 somit unberücksichtigt. Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf der Fassung vom 7.11.18 mit Ergänzungen vom 8.01.2018 werden nunmehr ausgewertet und fanden im erarbeiteten Entwurf Berücksichtigung.</i>
Pkt. 3a.2 Immi	Die im Planentwurf als allgemein zulässig bestimmten Nutzungen wie z.B. die Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen, die baulichen Anlagen auf der Wasserfläche sowie die Sportanlage sind je nach Umfang und Nutzungskonzept geeignet schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geräusche zu verursachen. Als zulässig wurde auch die Befestigung von Flächen bestimmt,	Die Planbegründung als auch der Umweltbericht wurden im Entwurf hinsichtlich zu erwartender schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geräusche ergänzt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
<p>Pkt. 3a.3 Immi</p>	<p>jedoch ohne eine Aussage zur Nutzung.</p> <hr/> <p>Der Geltungsbereich des Planentwurfes grenzt an schutzwürdige Nutzungen. Die Auswirkungen der als zulässig bestimmten Nutzungen auf die schutzwürdige Umgebungsbebauung, sind im Umweltbericht darzulegen. Die Ausführungen der vorliegenden Planbegründung einschließlich des Umweltberichtes sind hierfür nicht geeignet. Auswirkungen sind insbesondere, durch Geräuschemissionen (Bauphase, Betriebsphase, Verkehr) zu erwarten. Als schutzwürdige Nutzung sind die Wohnbebauung des Ahornweges, der Biesenthaler Chaussee sowie die Nutzungen südlich des Geltungsbereiches (Straßen: Zum Zeltplatz, Fuchsbergweg und Am Eichhörnchenhorst) zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planbegründung als auch der Umweltbericht wurden ergänzt. <i>Die zu erwartenden Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wie die Wohnbebauung des Ahornweges, der Biesenthaler Chaussee sowie die Nutzungen südlich des Geltungsbereiches (Straßen: Zum Zeltplatz, Fuchsbergweg und Am Eichhörnchenhorst) wurden beschrieben und bewertet. Veranstaltungen finden auf dem Gelände des Sport und Freizeitparks voraussichtlich nur in unmittelbarer Nähe des Steghauses statt.</i></p>
<p>Pkt. 3a.4 Immi</p>	<p><i>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i></p> <p>Vermeidung und Minderung schädlicher Umweltauswirkungen Grundlage: §§ 3,50 BImSchG. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf Bedenken. Begründung: Die Ausführungen der vorliegenden Unterlagen sind zu den Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft nicht geeignet. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können auf Grund der im Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung zulässigen und der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, Konflikte durch schädliche Umweltauswirkungen (Geräusche) nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin wird empfohlen, die bestehende Situation durch Geruchseinwirkungen infolge der Nutzungen durch die vorhandenen</p>	<p>Die Ausführungen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und der Bevölkerung insgesamt, wurden im Entwurf des Umweltberichtes (UWB) ergänzt. <i>Es wurden unter Punkt 4.7 des UWBs die vorhandenen und neu hinzukommenden Nutzungen beschrieben. Die damit in Verbindung stehenden voraussichtlichen Auswirkungen wurden erfasst und bewertet. Dabei wurden die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen und die Nachbarschaft einbezogen.</i></p> <p><i>Die bestehende Situation durch Geruchseinwirkungen infolge der Nutzungen durch die vorhandenen Tierhaltungsanlagen, der westlich, in einem Abstand von etwa 1.100 m vom Plangebiet gelegenen Ferkelaufzuchtanlage und der Schweinezuchtanlage nördlich vom Plangebiet, ca. 650 m zum Steghaus entfernt, wurde im Umweltbericht als Bestandsbeschreibung aufgenommen.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	Tierhaltungsanlagen im Umweltbericht (Bestandserfassung) aufzunehmen.	
3b Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 27.09.2017		
Pkt. 3b.1 Immi	Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts In den vorliegenden Unterlagen wurden zum Schutzgut Mensch Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens getroffen. Diesen Aussagen kann nicht gefolgt werden. Als allgemein zulässig soll die Nutzung von Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen bestimmt werden. Diese Nutzungen sind je nach Art und Umfang geeignet relevante Geräuschemissionen hervorzurufen, insbesondere wenn lautverstärkende Anlagen betrieben werden. Im Umweltbericht sollte hierzu unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches die Auswirkungen durch Geräuschemissionen benannt und bewertet werden (siehe Pkt. 4).	Die Hinweise wurden im Entwurf berücksichtigt. <i>Die Aussagen zu den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen auf das Schutzgut Mensch wurden im Entwurf näher beschrieben und die zu erwartenden Geräuschbelastungen gewertet.</i>
Pkt. 3b.2 Immi	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Grundlage §§3,50 BImSchG Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermeiden werden. Dem Planungsziel sind innerhalb des Geltungsbereiches schutzwürdige Nutzungen (TF 1.2) und Nutzungen (TF 1.1) zu entnehmen, die geeignet sich Geräuschemissionen (Freiluftveranstaltungen) hervorzurufen. Der Geltungsbereich grenzt auch an vorhandene schutzwürdige Nutzungen. Die genaue Lage und der Umfang der emittierenden Nutzungen sind der Planzeichnung und der Begründung nicht zu entnehmen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Entwurf berücksichtigt. <i>Das Plangebiet wurde in einzelne Baufelder SO_{SFE1} bis SO_{SFE6} und SO Camp gegliedert. Ebenfalls wurden Bereiche auf der Wasserfläche abgegrenzt auf denen Freizeitnutzungen zulässig sein sollen abgegrenzt. Den Baufeldern wurden zulässige Nutzungen zugeordnet. Die Lage und der Umfang der geplanten emittierenden Nutzungen wurden dadurch festgelegt. Die jeweiligen als zulässig bestimmten Anlagen und Nutzungen wurden in der Planbegründung und im Umweltbericht beschrieben und die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen wurden beschrieben und gewertet. Grundlegend ist davon auszugehen, dass es durch die geplanten Nutzungen zur Beeinträchtigung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen kommen kann. Allerdings ist einzuschätzen, dass diese nicht mit erheblichen die Gesundheit des Menschen gefährdenden Auswirkungen verbunden sind.</i>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
<p>Pkt. 3b.3 Immi</p>	<p>Im Umweltbericht sollten Aussagen zu Auswirkungen durch Geräuschemissionen aufgenommen und dargelegt werden, ob eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen möglich ist.</p> <p>Genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG</p> <p>Ich verweise auf die Standorte der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlagen (Schweinezuchtanlage, Straße: Zu den Sandenden; Ferkelaufzuchtanlage, der Klosterfelder Straße).</p> <p>Insbesondere durch die Anlage nördlich des Geltungsbereiches werden Geruchemissionen hervorgerufen, die im Geltungsbereich wahrnehmbar sind. Im LfU liegen unter Berücksichtigung der derzeitigen Betriebsweise jedoch keine Erkenntnisse zu erheblich belästigenden Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Planentwurfes vor.</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wurde in die Planbegründung unter Punkt 2.4 und im Umweltbericht unter Punkt 4.7 aufgenommen.</i></p>
<p>4. Stellungnahme Amt Biesenthal-Barnim, SB Brand- und Katastrophenschutz / Ordnung vom 22.03.2018</p>		
<p>Pkt. 4.1</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Antragstellung für das o.g. Bauvorhaben kann, unter Berücksichtigung des Regelwerkes W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, festgestellt werden, dass die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung entsprechend den Vorgaben des o. g. Regelwerkes nicht gewährleistet werden kann.</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich, da die Bereitstellung von Löschwasser über Wasserentnahmen aus den Ruhlesee erfolgt.</i></p>
<p>Pkt. 4.2</p>	<p>In unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben befindet sich jedoch der Ruhlesee, der, nach Erfüllung der Empfehlungen, zur Versorgung mit Löschwasser genutzt werden kann.</p> <p>Der Vorentwurf nebst Anlagen wurde der Amtswehrführung des Amtes Biesenthal-Barnim zur Einsichtnahme vorgelegt und geprüft. Im Ergebnis wurde dem Vorhaben seitens der Amtswehrführung, mit folgenden Auflagen zugestimmt:</p> <p>-Für den zügigen und sicheren Aufbau einer Löschwasserversorgung mit geeigneter Feuerwehrtechnik, ist das Errichten einer</p>	<p><i>Eine Löschwasserentnahmestelle existiert bereits und zwar südlich des Restaurants „Steghauses“ innerhalb der befestigten Flächen.</i></p> <p><i>Die entsprechende Löschwassermenge ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</i></p> <p><i>Grundlegend ist eine ausreichende Löschwasserversorgung durch das Wasserangebot des im Plangebiet liegenden Ruhlesees gesichert.</i></p> <p><i>Wie die Löschwasserentnahme aus dem Gewässer erfolgt kann außerhalb des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.</i></p> <p><i>Die Planbegründung wurde unter Punkt 2.3.1 ergänzt.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	<p>Löschwasserentnahmestelle nach DIN am Ruhlesee zu schaffen. -In diesem Zusammenhang ist eine befestigte Zufahrt zum Ruhlesee nebst einer Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge anzulegen.</p>	
5. Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen vom 22.02.2018		
<p>Pkt. 5.1 LBS</p>	<p>mit Schreiben vom 05.02.2018 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanes (BP) „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ der Gemeinde Marienwerder. Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich von Ruhlsdorf und nordöstlich der Landesstraße L 294 Biesenhtaler Chaussee. Mit der Aufstellung des BP soll das Planungsrecht für die Erweiterung der bestehenden Wasserskianlage geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der L 294 aus und ist somit gesichert. Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass im Geltungsbereich des v.g. Bauvorhabens keine flächenrelevanten Planungsabsichten des LS bestehen, es werden keine Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Dem o.a. Bebauungsplan wird zugestimmt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>Gemäß Aussage in der Stellungnahme werden die Belange der Landesbetriebes Straßenwesen durch den aufgestellten Bauleitplan nicht berührt.</i></p>
<p>Pkt. 5.2 LBS</p>	<p>Stellungnahme vom 28.09.2017: Für die verkehrliche Erschließung ist ausschließlich die bestehende Zufahrt von der L294 aus zu nutzen, diese wird durch den LS auch im Hinblick auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als ausreichend erachtet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>Eine weitere Zufahrt von der L294 ist nicht geplant. Kein Abwägungserfordernis</i></p>
6. Stellungnahme ZWA Eberswalde vom 13.02.2018		

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
<p>Pkt. 6.1 ZWA</p>	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 13. September 2017; darüber hinaus gibt es seitens des ZWA keine ergänzenden Hinweise zum Bebauungsplan.</p> <p>Stellungnahme vom 13.09.2017: die Flurstücke 97, 98, 103 und 269 der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf, sind durch eine öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage erschlossen. Das Flurstück 103 der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf, ist durch einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlage angeschlossen. Der Campingplatz am Ruhlesee, Flurstück 299, ist mittels einer Druckentwässerungsanlage an die öffentliche Schmutzwasseranlage angeschlossen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>Die Planbegründung wurde durch diese Aussage unter Punkt 2.3 ergänzt.</i></p> <p><i>Flurstück 299, der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</i></p>
<p>7. Stellungnahme EWE-Netz GmbH vom 13.02.2018</p>		
<p>Pkt. 7.1</p>	<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>Kein Handlungserfordernis zum Entwurf</i> <i>Der Investor wurde darüber informiert, dass bei zukünftigen Bauvorhaben die EWE-Netz GmbH ggf. einzubeziehen ist.</i> <i>Der Stellungnahme vom 7.9.17 liegt ein Lageplan bei, aus der hervorgeht, dass eine Gas-Leitung der EWE-Netz GmbH in der Biesenthaler Chaussee (L294) und entlang der Betonstraße „Zum Zeltplatz“ anliegt. Im Plangebiet selbst befinden sich gemäß Aussage jenes Lageplanes keine Leitungen der EWE-Netz GmbH.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
	<p>Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	
8. Stellungnahme E.DIS Netz GmbH vom 11.09.2017		
Pkt.8.1	<p>Von seitens der E.DIS Netz GmbH gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.</p> <p>Die Bestandspläne dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Kein Handlungserfordernis zum Entwurf</i></p> <p><i>Gemäß den Bestandsunterlagen liegen die Leitungen der E.DIS Netz GmbH entlang der Straße zum Zeltplatz (südlich angrenzend an das Plangebiet des BBP) südlich der Biesenthaler Chaussee mit Querung dieser in Höhe der Zufahrt zum Plangebiet zum Anschlusskasten für das Plangebiet.</i></p> <p><i>Eine Beeinträchtigung oder Überbauung dieser Leitungen durch Vorhaben, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, ist nahezu ausgeschlossen, da sie außerhalb des Plangebietes des BBP liegen.</i></p>
9. Stellungnahme 50Hertz Transmission GmbH vom 30.08.2017		
Pkt.9.1	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Kein Handlungserfordernis zum Entwurf</i></p>
10. Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg vom 29.09.2017		
Pkt. 10.1	<p>keine Hinweise und Bedenken</p> <p>Sonstige nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Die IHK Ostbrandenburg begrüßt ausdrücklich das Ziel des Bebau-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Kein Handlungserfordernis zum Entwurf</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
	ungsplanes. Die baurechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen im Bereich Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung sowie die Möglichkeiten zur Entwicklung und Umsetzung weiterer Angebote geben dem Investor Planungssicherheit am Standort.	
11a. Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 06.02.2018		
Pkt.11a.1 GL B-B	im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns erneut zu der Planung. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele der Raumordnung und die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 28. September 2017, die unverändert auch für den nun vorliegenden Vorentwurf in der Fassung vom November 2017 gelten. Diese Mitteilung gilt so lange, wie die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planung geführt haben, unverändert bleiben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.	Wird zur Kenntnis genommen. <i>In der Planbegründung wurden die Grundsätze der Raumordnung, die das Planziel des Bebauungsplans betreffen abgehandelt.</i>
11b. Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 28.09.2017		
Pkt.11b.1 GL B-B	Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Für die angezeigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus: - dem Landesentwicklungsprogramm2007 (LEPro 2007) (GVBl. 1 S. 235) und - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.	Wird zur Kenntnis genommen.
Pkt.11b.2 GL B-B	Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
	Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen Grundsatz§ 6 Abs. 3 LEPro 2007: Erhalt der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern.	
Pkt.11b.3 GL B-B	Beurteilung Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
Pkt.11b.4 GL B-B	Die Grundsätze der Raumordnung zum Schutz des Freiraumes (5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) sowie zum Erhalt der öffentlichen Zugänglichkeit von Gewässerrändern (§ 6 Abs. 3 LEPro 2007) sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.	<i>Hinweis wurde berücksichtigt. In der Planbegründung wurden unter Punkt 3.2 Ausführungen zum Schutz des Freiraumes und zum Erhalt der öffentlichen Zugänglichkeit von Gewässerrändern gemacht.</i>
Pkt.11b.5 GL B-B	Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungserfordernis zum Entwurf.</i>
Pkt.11b.6 GL B-B	Hinweise Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren (s. http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php). Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Diese Mitteilung gilt so lange, wie die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planung geführt haben, unverändert bleiben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben hiervon unbe-	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungserfordernis zum Entwurf.</i>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	rührt.	
12 Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 15.09.2017		
<p>Pkt.12.1 LBGR</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit: Keine Beabsichtigte eigene Planungen: keine Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: Bergbauliche Belange: Westlich des Planbereiches (siehe Übersichtskarte, Anlage) liegt das Bergwerkseigentum an dem Bergwerksfeld Sophienstädt (Feldesnummer: 31-0040). Das nach §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG) bestätigte Bergwerkseigentum gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin des Bergwerkseigentums ist die Elbekies GmbH, Werkstraße 1, 01920 Oßling-Lieske. Die Gewinnungstätigkeiten im gleichnamigen Tagebau sind eingestellt und die früher durch den Kiesabbau in Anspruch genommenen Flächen inzwischen aus der Bergaufsicht entlassen worden. Dennoch ist das vorgenannte Unternehmen mit in die Planungen einzubeziehen. Es erfolgt ein Verweis auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen <i>Die Elbekies GmbH, Werkstraße 1, 01920 Oßling-Lieske wird am Planverfahren beteiligt.</i> <i>Das benannte Bergwerksfeld betrifft den westlich des Plangebietes liegenden Bernsteinsee.</i></p>
13 Stellungnahme Zentraldienst Polizei Brandenburg –Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 14.09.2017		
<p>Pkt.13.1 ZPol_KMBD</p>	<p>Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>Der Hinweis wurde in die Planbegründung unter Punkt 5.1.7 Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise/ Kennzeichnungen aufgenommen.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
	<p>das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	
14 Stellungnahme Landesamt für Bauen und Verkehr vom 05.03.2018		
<p>Pkt.14.1 LBV</p>	<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen Kein Handlungserfordernis zum Entwurf</i></p>
<p>Pkt.14.1 LBV</p>	<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können. Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen Kein Handlungserfordernis zum Entwurf</i></p>
15 Stellungnahme DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH vom 27.09.2017		
<p>Pkt.15.1 Tele</p>	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu dem o. g. Sachverhalt nehmen wir wie</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Auf der Planzeichnung wurde der Hinweis aufgenommen, dass sich im Zufahrtbereich Anlagen der Telekom befinden und diese bei Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen sind.</i></p> <p><i>Den von der Telekom Technik GmbH übersandten Bestandsunterlagen ist zu entnehmen, soweit erkennbar, dass sich Telekomanlagen im Zufahrtbereich</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
	<p>folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien ist zurzeit in Planung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p><i>zum Plangebiet befinden. Dieser Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben weiterhin gewährleistet.</i></p>
<p>Pkt.15.2 Tele</p>	<p>Im Fall von Neuverlegung zur Gewährleistung der Versorgung von Grundstücken im Planbereich sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im Plangebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Diese Flächen werden ggf. zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastrukturen benötigt. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die Telekommunikationslinien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. Für Rückfragen und Abstimmungen stehen</p>	<p><i>Die Anregung eine Festsetzung von Leitungsrechten für die Telekom aufzunehmen wurde im Entwurf nicht berücksichtigt. Mit gegenwärtigem Planstand ist nicht abzusehen wo Telekommunikationseinrichtungen erforderlich werden können. Demzufolge ist die Ausweisung von Flächen mit Leitungsrechten nicht zielführend. Die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche stellt klar, dass diese Fläche ausschließlich durch Verkehrsanlagen bebaut werden kann. Einer Verlegung von Telekommunikationsleitungen innerhalb dieser Fläche steht somit nichts entgegen, sofern überhaupt eine Erforderlichkeit besteht. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann bei Erforderlichkeit zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, insbesondere wenn klar ist, wo sich Anlagen der Telekom befinden werden.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
	wir Ihnen gern zur Verfügung.	

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
Bürger 1 vom 18.04.2018		
Punkt B1.1	<p>wir sind Dauercamper auf dem Zeltplatz "wake and camp" am Ruhlesee.</p> <p>Nach Betrachtung des Bebauungsplanes "Sport und Freizeitpark am Ruhlesee" in ihrem Amtsblatt möchten wir folgendes anmerken:</p> <p>Eine Frage drängt sich mir als erstes auf: Warum kann die neue Wasserskianlage nicht parallel zur Insel gebaut werden?</p> <p>Dann wäre auch der vordere Teil des Sees für Badegäste, vor allem für Kinder mit Luftmatratzen, Paddelboote und Stand up Paddel nutzbar.</p>	<p>Die Anregung, die Installation der Wasserski-2-Mastanlage entlang der Mittelinsel vorzusehen wird nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Das Argument, dass nur bei einer Installation der Wasserski-2-Mastanlage entlang der Mittelinsel der östliche Badesees nutzbar ist, wird zurückgewiesen.</i></p> <p><i>Gemäß Aussage des Betreibers der Wasserskianlage ist keinesfalls ein generelles Badeverbot am östlichen Teil des Ruhleeses durch die geplante Wasserski-2-Mastanlage auszusprechen.</i></p> <p><i>Ist die Anlage außer Betrieb kann die Wasserfläche generell uneingeschränkt genutzt werden.</i></p> <p><i>Eine Nutzung zum Baden während der Inbetriebnahme ist im unmittelbaren Umfeld der Anlage aus Sicherheitsgründen nicht möglich jedoch ist die dann verbleibende Wasserfläche hinreichend groß um zum Schwimmen, Planschen oder Paddeln zu genügen.</i></p> <p><i>Im Entwurf wurde der Bereich der Wasserskianlage begrenzt (Fläche B).</i></p>
Punkt B1.2	<p>Wurden auch an genügend Sanitäreinrichtungen gedacht?</p> <p>Das 1. Sanitärhaus mit je 4 Toiletten und je 2 Duschen sind für Dauercamper und Kurzzeitcamper jetzt schon nicht ausreichend.</p> <p>Wir wollen der neuen Entwicklung nicht im Wege stehen, aber vielleicht kann man beides verbinden, einen Ort der Entspannung für Dauercamper und Aktivitäten für junge Menschen.</p>	<p><i>Die getroffenen Festsetzungen für den Teil des Campingplatzes, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, lassen auch die Errichtung von Sanitäreinrichtungen zu. So können diese, soweit erforderlich errichtet werden.</i></p> <p><i>Zu Einrichtungen und Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes (Dauercampingplatz) sind an dieser Stelle keine Aussagen zu treffen, da diese planungsrechtlich für den Bebauungsplan nicht relevant sind, da die angesprochenen Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs liegen.</i></p>
Bürger 2 vom 18.04.2018		
Punkt B2.1	<p>seit über 20 Jahren bin ich mit meiner Familie Dauercamper in Ruhlsdorf am Ruhlesee.</p> <p>Am letzten Wochenende waren wir auf dem Platz und erfuhren von anderen Campern, dass Bauvorhaben auf -</p>	<p>Der Einspruch gegen die neue geplante Nutzung des Sees wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Das Konzept zur Erweiterung der Angebote auf dem Gelände das durch die Wasserski Ruhlsdorf GmbH genutzt wird, wurde den Gemeindevertetern vorgestellt.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung im Entwurf</i>
	<p>und um den See geplant sind. Die Informationen waren so unterschiedlich (Buschfunk), dass wir uns zu Hause den Bebauungsplan im Internet angesehen haben und am Montag, den 16.4. auch noch einmal Einsicht im Amt Biesenthal genommen haben.</p> <p>Grundsätzlich sind Neuerungen für diesen Platz zu begrüßen. Nicht zu begrüßen ist unseres Erachtens die neue geplante Nutzung des Sees. Dagegen möchten wir hiermit Einspruch einlegen.</p>	<p><i>Mit Kenntnis dieses Konzeptes, der Erweiterung der Wassersportmöglichkeit um eine 2-Mast Wasserskianlage auf dem östlichen Seeteil leiteten die Gemeindevertreter durch ihren Beschluss am 30.03.2017 mit 12 Stimmen von 12 Anwesenden Gemeindevertretern, das Planverfahren zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ ein. Im Planverfahren sind private und öffentliche Belange gegeneinander gerecht abzuwägen. Nachstehend wird auf die vorgebrachten Argumente eingegangen bzw. Stellung genommen.</i></p>
Punkt B2.2	<p>Viele der Camper sind trotz der seit Jahren sehr hohen Gebühren, auch wegen dem See in Ruhlsdorf geblieben. Wenn man die sanitären Einrichtungen betrachtet die den Campern zur Verfügung stehen, die in der Hauptsaison jetzt schon nicht ausreichend sind und die dem heutigen Standard nicht entsprechen steht die exorbitante Campinggebühr die wir jährlich zahlen, in keinem Verhältnis.</p>	<p><i>Zu Anzahl und Nutzung sanitärer Einrichtungen auf Flächen die außerhalb des Bebauungsplangebietes, sowie zu den durch den Betreiber festgelegten Campinggebühren ist an dieser Stelle keine Aussage zu treffen. Sie liegen außerhalb des Plangebietes und gehören nicht zum Abwägungsgegenstand im vorliegenden Planverfahren.</i></p>
Punkt B2.3	<p>Es campen zum großen Teil ältere Leute, so wie Familien mit Kindern, die den See nutzen. Die Einen nutzen ihn für ihre Gesundheit und schwimmen ihre Bahnen im See und die Kinder nehmen den See mit Schlauchbooten, Wasserrettern, Paddelbrettern oder mit Luftmatratzen in Beschlag und paddeln über den ganzen See bis hin zum Dorado.</p> <p>Und genau dies wird mit dem Bau der neuen Wasserskianlage nicht mehr möglich sein. Die Anlage trennt den See und wie mir bekannt ist, dürfen die Kinder dann den Bereich des Sees nicht mehr zum Schwimmen nutzen.</p>	<p><i>Gemäß Aussage des Betreibers der Wasserskianlage ist keinesfalls ein generelles Badeverbot am östlichen Teil des Ruhleeses durch die geplante Wasserski-2-Mastanlage auszusprechen.</i></p> <p><i>Ist die Anlage außer Betrieb kann die Wasserfläche generell uneingeschränkt genutzt werden.</i></p> <p><i>Eine Nutzung zum Baden während der Inbetriebnahme ist im unmittelbaren Umfeld der Anlage aus Sicherheitsgründen nicht möglich jedoch ist die dann verbleibende Wasserfläche hinreichend groß um zum Schwimmen, Planschen oder Paddeln zu genügen.</i></p> <p><i>Im Projekt ist mindestens ein Schwimmsteg (nördliche) vorgesehen, der zum Sonnen und Zuschauen beim Wasserski fahren von allen genutzt werden kann.</i></p>
Punkt B2.4	<p>So wie wir gesehen haben, ist auch ein Wasserpark mit Rutsche und Spielmöglichkeiten geplant. Klasse!</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Preisgestaltung der Nutzung aller Sport- und Spielanlagen auf dem Gelände steht in</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	<p>Aber ist der auch allen Kindern zugänglich oder nur den Tagesurlaubern, bzw. können sich die Camper mit ihren Kindern neben den hohen Campinggebühren auch noch die Gebühren leisten, um die neu gebauten Anlagen zu nutzen? Sicher ist die Preisgestaltung Sache des Pächters.</p>	<p><i>Verantwortung des Betreibers und ist für das Bebauungsplanverfahren irrelevant.</i></p>
<p>Punkt B2.5</p>	<p>Aber vergessen wurden bei der Planung meines Erachtens die Camper, die dem Betreiber vielleicht nicht so wichtig sind, die aber seit Jahren dort campen, ihre kleinen Vorgärten pflegen und ihre Wochenenden oder ihren Lebensabend dort verbringen. Für diese Menschen sollte die uneingeschränkte Nutzung des Sees möglich bleiben. Darum bitten wir Sie, darüber nachdenken, dass die Wasserskianlage, wenn sie schon erweitert werden soll, vielleicht längs zum See gebaut wird. (in Richtung Dorado) Dann haben die Kinder die Möglichkeit weiterhin mit Schlauchbooten über den See zu schippern, um ihre Freunde zu treffen, die Älteren können weiterhin ins Wasser, ihre Bahnen drehen und der Betreiber hätte seine Erweiterung der Skianlage. Die Lärmbelästigung der Wasserskianlage würde für den Campingplatz dann ebenfalls auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Wir finden der See sollte für alle weiterhin nutzbar sein, auch für die Menschen, die nicht die Mittel und die Lust haben, die Wasserskianlage zu nutzen.</p>	<p><i>Die geplante Wasserski-2-Mastanlage entlang der Mittelinsel in Richtung DORADO zu installieren wurde geprüft und mit Gemeindevertretern, dem DORADO-Betreiber und dem Anglerverband diskutiert.</i></p> <p><i>Eine gemeinsame Nutzung des östlichen Sees für Badegäste, Wassersport, Anglern und den Gästen des DORADOS ist auch bei einer Montage der 2-Mast-Anlage in West-Ost-Richtung weiterhin möglich.</i></p> <p><i>Die Wasserskianlage kann und soll so installiert werden, dass keine Wesentlichen Beeinträchtigungen der Badegäste am östlichen Ruhlesee eintreten.</i></p> <p><i>Auf Grund dessen wurde die Variante längs zur Mittelinsel verworfen. Auch deshalb, weil die Installation der Masten im Wasser (was bei einer längs der Mittelinsel installierten Anlage nur so ginge) technisch aufwendiger ist, als diese an Land zu errichten.</i></p> <p><i>Gemäß Aussage des Betreibers der Wasserskianlage ist keinesfalls ein generelles Badeverbot am östlichen Teil des Ruhleeses durch die geplante Wasserski-2-Mastanlage, die in West-Ost-Richtung geplant ist, auszusprechen.</i></p> <p><i>Ist die Anlage außer Betrieb kann die Wasserfläche generell uneingeschränkt genutzt werden.</i></p> <p><i>Eine Nutzung zum Baden während der Inbetriebnahme ist im unmittelbaren Umfeld der Anlage aus Sicherheitsgründen nicht möglich jedoch ist die dann verbleibende Wasserfläche hinreichend groß um zum Schwimmen, Planschen oder Paddeln zu genügen.</i></p> <p><i>Ohnehin wird gemäß Aussage des Betreibers die geplante 2-Mast-Anlage etwas anders genutzt als die bereits vorhandene auf der westlichen Seeseite. Die geplante Anlage kann variabel zwischen 10 km, 20 km oder max. 30 km befahren werden. Es werden Achten auf dem Wasser gefahren. Die Kehre am östlichen Ende erfolgt so, dass Badende nicht zwingend beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Im Projekt ist mindestens ein Schwimmsteg (nördlich) vorgesehen, der zum Sonnen, zur Schwimmpause und Zuschauen beim Wasserskifahren von allen genutzt werden kann.</i></p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

ANLAGE 2

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung im Entwurf
	<p>Bitte denken Sie bei der gesamten Planung auch an die Sanitäreinrichtungen, die ja nicht einmal auf dem Zeltplatz ausreichen, wenn die Tagescamper oder die Urlauber in den Ferien kommen.</p> <p>Auf Grund der Kürze der Zeit melden wir unseren Einspruch per Mail an. Vielleicht regen unsere Vorschläge zum Überlegen an und vielleicht findet sich eine Lösung für die Nutzung des Sees für alle.</p>	<p><i>Die getroffenen Festsetzungen für den Teil des Campingplatzes, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, lassen auch die Errichtung von Sanitäreinrichtungen zu. So können diese, soweit erforderlich errichtet werden.</i></p> <p><i>Zu Einrichtungen und Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes (Dauercampingplatz) sind an dieser Stelle keine Aussagen zu treffen, da diese planungsrechtlich für den Bebauungsplan nicht relevant sind.</i></p> <p><i>Diese sind ggf. direkt mit dem Betreiber des Campingplatzes zu diskutieren.</i></p>

Bebauungsplan

„Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“

Teil B

UMWELTBERICHT

Entwurf

Stand 26. März 2019

Planungsträger:

Gemeinde Marienwerder

vertreten durch Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Straße 1
16359 Biesenthal



Planung:

STADT- und LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Tel. 0173 8415592

E-Mail: info@landschaftsplanung-bandow.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	4
3. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	4
4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	6
4.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	6
4.1.1 Bestand:	6
4.1.2 Bewertung	7
4.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:.....	7
4.2 Schutzgut Boden / Fläche	7
4.2.1 Bestand:	7
4.2.2 Bewertung	8
4.2.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:.....	9
4.2.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich	9
4.2.5 Ausgleichsmaßnahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 2 „Wasserskianlage“ und „Campingplatz am Ruhlesee“	10
4.3 Schutzgut Wasser	12
4.3.1 Bestand:.....	12
4.3.2 Bewertung.....	12
4.3.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:	13
4.3.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich.....	13
4.4 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	13
4.4.1 Bestand	13
4.4.2 Bewertung	13
4.4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:.....	14
4.4.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich	14
4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt	14
4.5.1 Bestand:	14
4.5.2 Bewertung	18
4.5.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:.....	19
4.5.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich:	19
4.6 Schutzgut Klima/ Luft	20
4.6.1 Bestand:	20
4.6.2 Bewertung	20
4.6.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:.....	20

4.6.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich	20
4.7 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	20
4.7.1 Bestand:	21
4.7.3 Bewertung	24
4.7.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:.....	25
4.7.5 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich	25
4.8 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27
4.8.1 Bestand:	27
4.8.2 Bewertung	27
4.8.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:.....	27
4.8.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich	27
4.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	27
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
6. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	28
6.1 Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen	28
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
8. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
Literatur	30

Anhang 1 Bestandsplan

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.

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 und einen Wasserspielpark zu bereichern, eine weitere 2-Mast-Wasserskianlage zu installieren sowie den Gästen des Sport- und Freizeitparks Übernachtungsmöglichkeiten anzubieten.

3. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) 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 Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmeveraussetzungen 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.

Biotopschutzverordnung vom 7. August 2006

Die gesetzlich geschützten Biotope werden näher umschrieben. Ferner wird festgelegt, in welcher Ausprägung sie geschützt sind.

Innerhalb des Plangebietes betrifft dies die geschützten Biotope Sandtrockenrasen und die Schilfbestände um das Gewässer.

Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz

Der Ruhlesee ist gemäß § 3 des BbgWG ein Gewässer 2. Ordnung. Daraus leiten sich weitere zu beachtende Vorschriften, die sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ergeben. Paragraph 87 des BbgWG bestimmt in Verbindung mit § 36 des WHG, dass Anlagen in, an, über und unter Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Der aufgestellte Bauleitplan ermöglicht durch seine Festsetzungen, bauliche Anlagen in, auf und an der Wasserfläche des Ruhlesee zu errichten. Dies widerspricht den gesetzlichen Vorgaben. Es ist eine Ausnahme bzw. Befreiung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Gewässerrandstreifen ist u.a. verboten:

das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,

der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,

die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Im Landeswaldgesetz ist festgesetzt welche Flächen als Wald zu bezeichnen sind und welche Handlungen auf und in diesen Flächen zulässig und welche zu unterlassen sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen in Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Diese wurden im Entwurf als Waldflächen ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ (§ 1 BImSchG)

Die im Planentwurf als allgemein zulässig bestimmten Nutzungen wie z.B. die Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen, die baulichen Anlagen auf der Wasserfläche sowie die Sportanlage sind je nach Umfang und Nutzungskonzept geeignet schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geräusche zu verursachen.

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 des Teil A (Anlage 1) sind einige Impressionen des Plangebietes zusammengefasst.

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.

4.1.1 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.

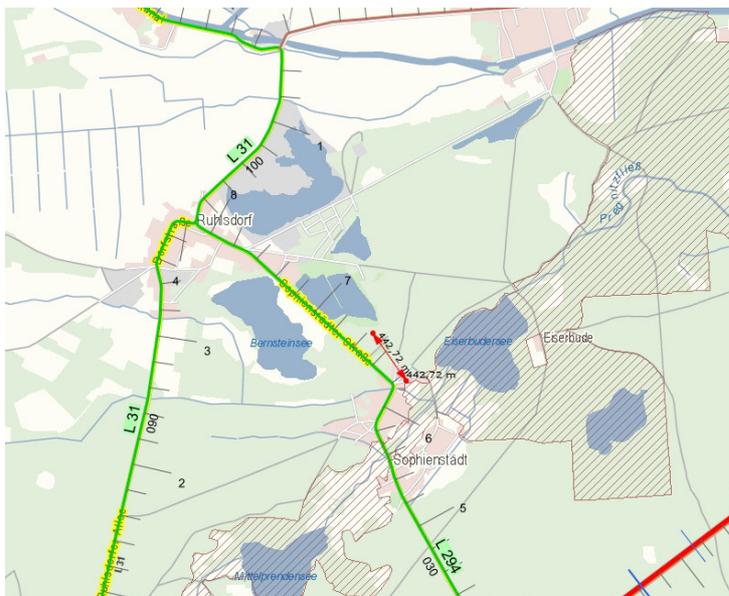


Abbildung 1

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 Verlandungsmooren¹

Lebensraumtypen:

- 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore
- 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 Armleuchteralgen
- 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

4.1.2 Bewertung

Mögliche erhebliche Auswirkungen 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.

4.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Es sind keine Auswirkungen auf das FFH Gebiet bei Nichtdurchführung der Planung zu erkennen.

4.2 Schutzgut Boden / Fläche

4.2.1 Bestand:

Zitat: „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 oberflä-

¹ http://www.bfn.de/0316_natura2000.html

chennahen Bodenhorizonten mischen sich schluffige und feinsandige Fraktionen in das Korngrößenspektrum. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht anzutreffen.²

Zitat: „Die im Planungsgebiet anstehenden mächtigen alluviale Sand- und Geröll- schichten, bestehen in den obersten Bodenhorizonten meist aus humosem Sand, der von durchlässigem Sand und Kiesen unterlagert ist.

Nach der Bodenklassifikation handelt es sich bei diesen humusangereicherten, grundwasserbestimmten Böden, überwiegend um Sand-Gleye, die stark durch die oberflächennahen Grundwasserleiter bestimmt werden.“³

Die Böden haben sich seit Aufstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ und des VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“ nicht verändert. Rund 6.800 m² Boden ist gegenwärtig von Gebäuden sowie Verkehrs- und Bewegungsflächen überformt. Etwa 1.700 m² davon, sind zu 100 % versiegelt (Gebäude, Pflasterflächen).

4.2.2 Bewertung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

In der nachstehenden Tabelle 1 sind die zu erwartenden Überbauung von Boden (betriebsbedingt), die mit Verdichtungen und Versiegelungen verbunden sind aufgeführt (Spalte A). In der Spalte B stehen die digital ermittelten Flächengrößen bereits überbauter Flächen (Bestand). Spalte C weist die Differenz zwischen Spalte A und Spalte B aus. Spalte D gibt einen Orientierungswert des zu erwartenden Versiegelungsgrades an und in der Spalte E ist die daraus resultierende Ausgleichsfläche angegeben.

Tabelle 1 Bilanz Eingriff Schutzgut Boden

	A	B	C	D	E
Baufeld 1 (Restaurant)	2.000 m ²	1.684 m ²	316 m ²	100 %	316 m ²
Baufeld 2 (Empfang)	350 m ²	146 m ²	204 m ²	100 %	204 m ²
Baufeld 3 (Baumkletterpark)	500 m ²	30 m ²	470 m ²	20 %	100 m ² (TF1.3)
Baufeld 4 (Sauna/Tauchen)	1.000 m ²	250 m ²	750 m ²	100 %	750 m ²
Baufeld 5 (Übernachtungshütten)	1.000 m ²	0 m ²	1.000 m ²	100 %	1.000 m ²
Baufeld 6 (Minigolf)	150 m ²	100 m ²	50 m ²	100 %	50 m ²
SO Campingplatz	1.675 m ²	0 m ²	1.675 m ²	-----	100 m ² (TF2.2)
Priv. Verkehrsfläche	2.650 m ²	775 m ²	1.875 m ²	-----	550 m ² ^a
Steganlage Mittelinsel	312 m ²	0 m ²	312 m ²	-----	50 m ² ^b
Stellplätze West	2.910 m ²	2.825 m ²	85 m ²	40 %	34 m ²
Stellplätze Ost (Eingang)	750 m ²	122 m ²	628 m ²	40 %	251 m ²
Erforderlicher Ausgleich Boden gesamt:	13.267 m²				3.405 m²

² Landschaftspflegerischer Begleitplan zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“, Lutz Sepke, Berlin Nov. 2001

³ Grünordnungsplan zum VEP Nr. „Wasserskianlage“, HORTEC Berlin 1999

Spalte A	Zulässige Überbaubarkeit gemäß Festsetzung im BBP
Spalte B	Bestand, überbaut
Spalte C	Differenz (A minus B)
Spalte D	zu erwartender Versiegelungsgrad
Spalte E	erforderlicher Ausgleich

^a $2.650 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (Versiegelungsgrad)} = 1.325 \text{ m}^2 - 775 \text{ m}^2 \text{ (Bestand)} = 550 \text{ m}^2$

^b geschätzt für Pfähle

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 nur Versiegelungen für ggf. erforderliche Fundamente auf dem Boden vor. Tatsächliche Neuversiegelungen sind durch die geplanten Übernachtungshütten, die überdachten Grillplätze und die Saunaeinrichtungen 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 errichtet.

Die dauerhafte und vollständige Versiegelung von Boden ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu werten.

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge- und geräte sowie durch eingerichtete Baustelleneinrichtungen wie z.B. Lageflächen kleinflächig zu Bodenverdichtungen kommen. Vermeidbar aber nicht völlig auszuschließen ist der Schadstoffeintrag baubedingt durch unsachgemäßem Umgang mit bodengefährdenden Stoffen wie z.B. Maschinenöl o.ä..

4.2.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Erlangt der Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit bleiben die zulässigen Nutzungen im planungsrechtlichen Rahmen beider Vorhaben- und Erschließungspläne bestehen. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung der Wasserskianlage und des Campingplatzes fortgeführt wird.

4.2.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Festsetzung, dass Stellplätze und deren Zuwegungen sowie die private Verkehrsfläche nicht vollständig versiegelt werden dürfen entspricht der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Baubedingte als auch betriebsbedingte Verschmutzungen des Bodens durch Mineralöle sind im Havariefall sofort fachgerecht zu bergen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Kontaminierung des Bodens durch Schadstoffe ist vermeidbar durch den verantwortungsvollen Umgang mit bodengefährdenden Schadstoffen, zu denen auch Speiseöle (Fritierfett) Abfälle und Fäkalien zählen können.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die ermittelte auszugleichende Neuversiegelung im Umfang von **3.405 m²** ist vorzugsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren.

Innerhalb des Plangebietes ist der Rückbau eines verdichteten Weges festgesetzt (TF 3.5). Die Fläche beträgt 240 m². Die Anrechnung erfolgt im Verhältnis 1:0,5. Somit sind 120 m² als Ausgleich anzuerkennen.

Weitere geeignete Entsiegelungsflächen stehen gegenwärtig nicht zur Verfügung, so dass auf die Pflanzungen von Gehölzen im Wert der Entsiegelungskosten abgestellt wird.

Gemäß Barnimer Kostentabelle 2009 werden 10 €/ m² zu entsiegelnder Fläche als Kosten in Ansatz gebracht. Somit sind für 32.850 € Pflanzungen durchzuführen.

Einschließlich 3 jähriger Pflege können gemäß Kostentabelle Punkt 2.1.5, 131 Bäume Stammumfang (STU) 14/16 cm (250 €/ Stück) gepflanzt werden oder bei einer Pflanzqualität von STU 16/18 cm (310 €/ Stück), 106 Bäume.

Die Anpflanzungen können auf dem Dauercampingplatz (außerhalb des Plangebietes) umgesetzt werden.

Als andere bodenaufwertende Maßnahmen kommen gemäß HVE 2009 bspw. folgende Leistungen in Frage:

- Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m² (Verhältnis 1:2); Es müssten 6.570 m² geeignete Flächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden
- Wiedervernässung von Niedermoorböden (Verhältnis 1:1,5)

4.2.5 Ausgleichsmaßnahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 2 „Wasserskianlage“ und „Campingplatz am Ruhlesee“

Im Zusammenhang der beiden o.g. rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungspläne wurden Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt festgelegt. Die Flächenaufteilungen des Geländes haben sich mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ geändert, so dass die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr so umgesetzt werden können wie sie festgelegt wurden.

VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“

Im Zusammenhang mit dem VEP Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“ war vorgesehen, als Ausgleich für die Versiegelungen durch das Servicegebäude, eine 2-reihige Heckenanpflanzung aus heimischen Gehölzen auf 1.340 m² mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je Quadratmeter entlang des Zauns zur Biesenthaler Chaussee anzupflanzen (Maßnahme/Festsetzung A1). Die Maßnahme/Festsetzung A2 legt eine Baumanpflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze des VEPs Nr. 2 als Ergänzung des Kiefernwaldsaumes (6 Stück), fest.

VEP „Campingplatz am Ruhlesee“

- Für die Vollversiegelung von Boden durch das Empfangs- und Sanitärgebäude, welches im Zusammenhang des VEPs „Campingplatz am Ruhlesee“ rechts neben der Einfahrt zum Gelände sollten 26 Bäume STU (Stammumfang) 14/16 gepflanzt werden (entlang der Biesenthaler Chaussee oder entlang von Erschließungswegen im Plangebiet).

Die Möglichkeit der Anpflanzung von 26 Bäumen entlang der Biesenthaler Chaussee ist gemäß Aussage des Landesbetriebes Straßenwesen auf Anfrage möglich.

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 legt im Weiteren fest, dass für die vermeintlichen Baumfällungen (bilanziert mit etwa 75 Bäumen), als Ersatz 85 Bäume mit STU 12/14 ebenfalls entlang der Biesenthaler Chaussee oder im Plangebiet zu pflanzen sind.

Inwiefern eine Fällung von 75 Bäumen durchgeführt wurde ist nicht nachzuvollziehen, da dies nicht dokumentiert wurde. Auszugleichen sind nur Eingriffe, die tatsächlich erfolgt sind.

- A1- Wegefläche nahe der Tauchstation sollte zurückgebaut werden und mit 200 Heistern bepflanzt werden.

- A2- Rückbau der Trampelpfade durch den Wald, Anpflanzung von 200 Heistern
Die Trampelpfade existieren nicht mehr, da durch die durchgeführte Abgrenzung mittels Einzäunung (Maßnahme A4) eine Nutzung der Pfade unterbunden wurde. Eine Anpflanzung von 200 Heistern auf den ehemaligen nicht mehr vorhandenen Trampelpfaden ist noch offen.

- A3- Waldrandbepflanzungen, Anpflanzung von 800 Heistern
Die Fläche wurde im BBP „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ als SO Campingplatz ausgewiesen. Die anberaumte Anpflanzung ist auf dieser Fläche nicht mehr durchführbar.

- A4-Maßnahme: Abgrenzung des Campingplatzgeländes von der Waldfläche mittels Zaun
Die Maßnahme wurde umgesetzt.

- A5- Abgrenzung einzelner schützenswerter Bereiche mittels hölzerner Einfassung
Die Einfassungen sind nicht erkennbar und auf Grund der veränderten Standortsituationen nicht mehr sinnvoll.

- A6- Maßnahme: Abriss eines Schuppens im südöstlichen Plangebiet (ausgewiesene Waldfläche)
Das Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 6 m² steht noch.

- E1-Maßnahme: Schutz des Trockenrasens durch Abgrenzung mit hölzerner Einfassung
Die Erforderlichkeit der Einfassung ist zwischenzeitlich obsolet, da durch die Verschattung der Bäume kein Trockenrasen mehr vorhanden ist.

Die festgesetzten ausgleichenden Anpflanzungen sind dort wo sie ursprünglich umgesetzt werden sollten auf Grund der Neustrukturierung des Plangebietes nicht mehr sinnvoll. Im Entwurf des BBP „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ wurde entlang der westlichen und südlichen Grenze der ausgewiesenen Waldfläche eine etwa 8.300 m² große Maßnahmefläche (M1) festgesetzt:

TF 3.4 Gehölzpflanzungen (Maßnahme M1/ Ausgleich)

Innerhalb der Fläche M1 ist ein Waldmantel (gestufter Waldrand mit unterschiedlichen Arten von Waldgehölzen) anzulegen. Es sind 4.000 Stück Gehölze der Qualität 30/50, 2-jährig, zu pflanzen und 5 Jahre zu pflegen. Es sind nur gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis für die Pflanzungen zu verwenden. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.
Die festgesetzte Maßnahme ist das Äquivalent zu den festgelegten Anpflanzungen von insgesamt 1.200 Stück Heistern und 1.340 Stück Heckengehölzen der Vorhaben- und Erschließungspläne. Darüber hinaus erfolgt durch diese Festsetzung der Ausgleich des Waldflächendefizits von 2.000 m².

TF 3.6 Baumpflanzungen im Plangebiet (Ausgleichsmaßnahme)

Im Plangebiet sind an geeigneten Standorten 7 gebietsheimische Laubbäume mit Herkunftsnachweis der Qualität Hochstamm, StU 14 bis 16 cm zu pflanzen. An die einjährige Fertigstellungspflege schließt sich eine 2-jährige Entwicklungspflege an. Die Gehölze sind gegen Windbruch (bspw. Dreibock) zu sichern.

Die festgesetzte Maßnahme steht stellvertretend für die 6 anzupflanzenden Gehölze der Maßnahme A2 des VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“.

4.3 Schutzgut Wasser

4.3.1 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.“⁴

4.3.2 Bewertung

Mögliche erhebliche Auswirkungen 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 Angebotsenerweiterung 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 zeitweise eingeschränkt aber nicht völlig unterbunden. Der Badestrand des Feriendorfes „DORADO“ liegt außerhalb des Plangebietes und ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Der aufgestellte Bebauungsplan bereitet Vorhaben für die Errichtung baulicher Anlagen vor, die gemäß gesetzlicher Vorschriften (§ 61 BNatSchG) u.a. an stehenden Gewässern, die größer als 1 ha sind, verboten ist. Das Verbot gilt innerhalb von 50 m um das Gewässer. Im Zusammenhang der beiden bestehenden rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungspläne wurden bereits bauliche Anlagen innerhalb dieses 50 m Streifens errichtet (Restaurant „Steghaus“, Stellplätze für PKW, Steganlage Zugang zum Startplatz der bestehenden Wasserskiseilbahn).

Hinzu kommen durch den aufgestellten Bebauungsplan weitere Steganlagen (östlicher See- teil) und Übernachtungshütten westlich des Ruhlesees.

Für diese baulichen Anlagen ist gemäß Aussage der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum BBP „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Der entsprechende Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen.

Darüber hinaus ist für bauliche Anlagen auf, in und an Gewässern eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.

⁴ LBP zum VEP „Campingplatz am Ruhlesee“

4.3.3 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.

4.3.4 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.

4.4 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

4.4.1 Bestand

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

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

Am Eingang des Plangebietes an der Biesenthaler Chaussee weist ein Werbeschild darauf hin, was ein Besucher des Geländes erwarten kann: Strand, Camping, Restaurant, Wasserski-Park. Der Betrachter der Landschaft ist eingestellt auf ein bestimmtes Erscheinungsbild. Die vorhandene ortsfeste 5-Mastanlage auf der westlichen Hälfte des Ruhlees prägt zusammen mit den installierten Sprungelementen den Blick auf die mit Gehölzen umstandene Wasserfläche. Die etwa 10 bis 12 m hohen Gittermasten, die durch Stahlseile arretiert sind, werden von der Straße aus, auf Grund der aus Bäumen bestehenden Ufervegetation, kaum wahrgenommen. Das in seiner Form ansprechende Restaurantgebäude mit seiner großzügigen Holzterrasse, den offenen Sandflächen, die als Sport-, Spiel- und Badeliegeplatz genutzt werden, die einzelnen Wohnwagen und Zelte vermitteln dem Besucher den Eindruck ein Gelände zu betreten, welches schwerpunktmäßig für die Freizeitnutzung ausgestattet ist. Die Wasserfläche der östlichen Hälfte des Ruhlees ist im Süden, Westen und Osten von Gehölzen bestanden, denen ein mehr oder weniger stark ausgeprägter Schilfgürtel vorgelagert ist. Im Norden sind die Gebäude des Feriendorfes DORADO und der dortige Badestrand erkennbar.

4.4.2 Bewertung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Die sich darstellende Landschaft wird durch den Betrachter individuell wahrgenommen und eine Wertung ist daher immer subjektiv.

Das sich darstellende Bild auf der östlichen Seehälfte wird durch die geplante 2-Mastanlage, die in West-Ost-Richtung installiert werden soll und die großzügige Erweiterung der vorhandenen Steganlage mit Wasserterrasse, die bislang freie und unverbauten Wasserfläche deutlich prägen. In den Monaten von Mai bis September kommt der Wasserspielpark hinzu, der das Erscheinungsbild auf der östlichen Wasserfläche mit bestimmt.

Die Auswirkungen der Bauphase auf das Landschaftsbild können vernachlässigt werden, da diese zeitlich begrenzt sind.

Durch die geplanten Übernachtungshütten im westlichen Plangebiets und dem Baumkletterpark werden neue Eindrücke des Landschaftsbildes geschaffen, die 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.

4.4.3 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.

4.4.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Um eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild durch die Errichtung der Übernachtungshütten zu vermeiden können 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 bzw. nicht als störend empfunden werden.

4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

4.5.1 Bestand:

Biotop/Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine Vegetationskartierung im Frühjahr/ Sommer 2017 durchgeführt. Die Darstellung der dabei erfassten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestandskarte) zu entnehmen.

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

Tabelle 2 Biotoptypen

Biototypnummer/ Beschreibung	Voraussichtliche Beeinträchtigung
02 Standgewässer	
02160 Abgrabungsseen; <i>02162 Gewässer in Sand- und Kiesgruben</i> Grundwassersee entstanden durch Kiesabbau, der bereits seit Jahrzehnten abgeschlossen ist. Der See ist in 2 Teilbereiche durch eine gehölzbestandene Halbinsel getrennt, die ehemals mit einer Gleisstrecke versehen war, die zum Abtransport der gewonnenen Rohstoffe diente. ⁵ Die Wassertiefe beträgt 5 bis 6 m mit einer Sichttiefe von etwa einem Meter.	Durch Überbauung mit Steganlagen, temporär betriebenen Wasserspielanlagen, ortsfeste Wasserskiseilbahn, Baden im Gewässer.
02210 Röhrichtgesellschaften an Standgewässern <i>022111 (§) Schilf-Röhricht (Phragmitetum australis)</i> Der Schilfgürtel zieht sich in unterschiedlicher Breite um den gesamten Ruhlesee mit Ausnahme des südlichen Strandabschnittes des westlichen Ruhlees und dem Badeplatz am	Verlust durch Steganlagenerweiterung und Verbreiterung des Badestrandes östlich neben der vorhandenen Steganlage

⁵ GOP zum VEP Nr. 2 „Wasserskianlage“, HORTEC, Berlin August 1999

Biotoptypnummer/ Beschreibung	Voraussichtliche Beeinträchtigung
<p>DORADO im Norden außerhalb des Plangebietes. Die Schilfbestände weisen rund um den See Lücken auf, die als Zugänge zur Wasserfläche (auf der Seite des Dauercampingplatzes) und als Durchgang genutzt werden von Wassersportlern, die ihre Wasserskifahrt durch einen Sturz vorzeitig abbrechen.</p>	
03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	
<p><i>03110 Vegetationsfreie und - arme Sandflächen</i> Die Flächen östlich des Restaurants weisen keine bzw. nur sehr spärliche Bodenvegetation mit einigen Einzelbäumen (Birken) auf. Es sind vornehmlich offene Sandflächen auf denen Spielgeräte und Volleyballnetze installiert sind. Im Weiteren dienen die Flächen als Liegefläche oder Badeplatz. Westlich des Restaurants befindet sich eine Hundebadestelle, die ebenfalls nur kahle Sandflächen aufweist.</p>	<p>Die Flächen unterliegen insbesondere in den Sommermonaten einer permanenten Nutzung durch Betreten, Sport und Spiel, so dass sich auf den nährstoffarmen und trockenen Sandflächen kaum Vegetation entwickelt.</p>
05 Gras- und Staudenfluren	
<p>05121 (§) Sandtrockenrasen (einschließlich offene Sandstandorte und Borstgrasrasen trockener Ausprägung) Auf der Fläche westlich des Ruhlesees zwischen den PKW Stellplätzen bzw. der Aufschüttung und dem Gehölzgürtel des Gewässers. Die Fläche umfasst 6.055 m² einschließlich des Trampelpfades. Die Sandtrockenrasenfläche setzt sich aus 3 Komponenten zusammen: <i>051211 (§) Silbergrasreiche Pionierfluren</i> <i>051215 (§) Kennartenarme Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten</i> <i>03210 Landreitgrasflur</i> Die Landreitgrasbestände breiten sich von der Aufschüttung ausgehend in die Trockenrasenfläche hinein aus und verkleinern zunehmend die Bestände xerothermen Pflanzenarten. Von der Uferseite des Sees aus verbreiten sich durch die 2 m tiefen unterirdischen Wurzeläusläufer (Rhizome) die Schilfgrasbestände in Richtung Westen in die Trockenrasenfläche.</p>	<p>Die Flächen unterliegen bereits einer Vorbelastung durch Trittschäden. So entstanden ist der Trampelpfad, der mitten durch die Fläche entlang des Gewässers verläuft. Weitere Verluste und Beeinträchtigungen sind durch die geplante Überbauung mit Übernachtungshütten (insgesamt 1.000 m²), Betreten durch Besucher, tlw. Befahren mit Kraftfahrzeugen (PKW) zu erwarten. Verringerung des Trockenrasenbestandes durch die Ausbreitung des Landreitgrases und der Schilfbestände.</p>
07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen	
<p><i>07190 (§) Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern</i> (standorttypisch <i>Alnus glutinosa</i> und Weiden) Der Ufersaum befindet sich am nördlichen Gewässerrand, südöstlich der Minigolfanlage.</p>	<p>Keine Beeinträchtigung zu erwarten, da dort keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.</p>
08 Wälder und Forsten	
<p>08282 Vorwälder <i>082828 Sonstige Vorwälder frischer Standorte</i> Rings um beide Seehälften einschließlich der Mittelinsel hat sich im Laufe der Jahre ein nahezu geschlossener Baumbestand etabliert, der sich aus Birken, Zitter-Pappeln, Schwarzerlen und Silber-Weiden, vereinzelt Kiefern zusammensetzt. Das Alter der Gehölze erstreckt sich von Schösslingen bis hin zu einigen etwa 40 bis 50 Jahre alten Exemplaren.</p>	<p>Östlich der vorhandenen Steganlage ist vorgesehen den Badestrand bzw. den Zugang zur östlichen Seehälfte zu erweitern. In diesem Zusammenhang kann es zu einigen Baumverlusten kommen.</p>

Biotoptypnummer/ Beschreibung	Voraussichtliche Beeinträchtigung
<p><i>08480 Kiefernforst</i> Der gesamte baumbestandene südliche Plangebietsteil sowie eine kleine Fläche westlich der nördlich im Plangebiet liegenden Minigolfanlage, ist dem Kiefernforst zuzuordnen. Ein Teil dieser Fläche wird als Campingplatz genutzt. Die Flächen, die südlich der Zaunanlage liegen, sind Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG)</p>	<p>Innerhalb der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die geplanten Waldrandanpflanzungen stellen keine Beeinträchtigung dar. Die östlichen Kiefernforstflächen nördlich der Zaunanlage, sind als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesen. Es kann zu einzelnen Baumverlusten kommen, die nach Vorgabe der Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder auszugleichen sind.</p>
10 Biotope der Grün- und Freiflächen	
<p><i>10182 Campingplatz mit Gehölzen</i> Der Campingplatz ist aus einer Kiefernforstwaldfläche hervorgegangen. Die Fläche ist immer noch mit zahlreichen Bäumen der Art Kiefer bestanden.</p>	<p>Es ist geplant einen Baumkletterpark zu installieren. Ein Verlust an Bäumen oder die Beeinträchtigung durch die Befestigungen ist bei fachgerechter Montage nicht zu erwarten. Das Gleiche gilt für die vorgesehenen Baumhäuser.</p>
<p><i>10200 Spielplatz/Minigolfanlage</i> Die Minigolfanlage, die im Wesentlichen aus einer Vielzahl von Betonspielbahnen besteht, die von artenarmen Rasenflächen umgeben sind, besteht bereits seit mehr als 20 Jahren. Inzwischen wurde die Sportanlage durch einen mit Beton befestigten Grill- oder Feuerplatz (75 m²) der mit Bänken umstanden ist erweitert.</p>	<p>Beeinträchtigungen sind im Rahmen von weiteren Versiegelungen möglich (Zulässig sind insgesamt 150 m² überbaubare Fläche).</p>
<p><i>10211 Badeplatz weitgehend ohne Gehölze</i> Am südöstlichsten Zipfel des östlichen Seeteils wurde die dortige Freifläche als Badeplatz erfasst. Das Ufer ist dort sehr flach. Die Fläche ist von Bäumen umstanden</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplanten Nutzungen zu erkennen.</p>
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	
<p><i>12310 Gewerbefläche</i> Südlich des westlichen Seeteils befindet sich das Restaurant „Steghaus“ mit befestigten Außenflächen. Neben dem Gaststättenbetrieb erfolgt dort der Ticketverkauf für die Wasserskianlage und die Ausleihe für das Wasserskieuipment, Betriebsverwaltung und Betriebswohnung. Vor dem nördlichen Eingang sind gepflasterte Freiflächen vorhanden. Zur Gewerbefläche zählt im Weiteren die gebäudebestandene Fläche rechts der Geländeeinfahrt.</p>	<p>Beeinträchtigungen sind im Rahmen von weiteren Versiegelungen möglich. Es sind vorbelastete, befestigte und stark verdichtete Bodenflächen, deren Biotopwert als gering zu werten ist.</p>
<p><i>126411 Parkplatz mit Baumbestand unversiegelt</i> Die Stellflächen für PKW auf der rechten Seite der Einfahrt zum Plangebiet sind unbefestigt und von Kiefern überschirmt</p>	<p>Durch Erweiterung des Parkplatzangebotes kann es zu Baumverlusten, Bodenverdichtungen und teilversiegelungen kommen.</p>
<p><i>126412 Parkplatz ohne Baumbestand unversiegelt</i> Die bestehenden Stellflächen für PKW entlang der Biesenthaler Straße sind nicht versiegelt jedoch verdichtet.</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplanten Nutzungen zu erkennen.</p>

Biotoptypnummer/ Beschreibung	Voraussichtliche Beeinträchtigung
<p><i>12651 unbefestigter Weg</i> Es wurde unter diesem Biotoptyp der Trampelpfad auf der Mittelinsel und der vegetationslose Pfad auf der Sandtrockenrasenfläche erfasst.</p>	<p>Die Planfestsetzungen lassen eine Überbauung des Trampelpfades auf der Mittelinsel mittels eines maximal 1,20 m breiten Steges zu. Dafür sind Pfähle als Tragkonstruktion für die Lauffläche in den Boden einzubringen. Durch das Bauwerk, welches über dem verdichteten Boden installiert wird entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<p><i>12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung</i> Der Weg der die Zuwegung zu den westlichen Parkplätzen darstellt ist mittels Schotterbefestigt, der teilweise begrünt ist. Der Weg, der in Richtung Dauercampingplatz führt, ist stark verdichtet und in Abschnitten mit Holzschnitzeln/ Rindenmulch bedeckt</p>	<p>Weitere Verdichtungen in den seitlichen Bereichen zur Schaffung von Ausweichstellen.</p>
<p><i>12655 Steganlage über Wasser</i> Hierunter ist die vorhandene Steganlage an der Mittelinsel erfasst</p>	<p>Die vorhandene Steganlage kann gemäß den zulässigen Festsetzungen erweitert werden. Beeinträchtigungen sind in Verbindung der Überbauung der Wasserfläche und des Verlustes von Röhrichtflächen möglich.</p>

(§) - geschütztes Biotop

Tiere

Brutvögel

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

Tabelle 3 Brutvögel im Plangebiet

Wissensch. Name	Dtsch. Name	Brutpaare
<i>Fringilla coelebs</i>	<i>Buchfink</i>	6
<i>Phylloscopus trochilus</i>	<i>Fitis</i>	3
<i>Dendrocopos major</i>	<i>Buntspecht</i>	1
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	<i><u>Drosselrohrsänger</u></i>	4
<i>Parus caeruleus</i>	<i>Blaumeise</i>	3
<i>Podiceps cristatus</i>	<i><u>Haubentaucher</u></i>	1
<i>Phylloscopus collybita</i>	<i>Zilp Zalp</i>	1
<i>Turdus merula</i>	<i>Amsel</i>	2
<i>Fulica atra</i>	<i><u>Bläsralle</u></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

Wissensch. Name	Dtsch. Name	Brutpaare
Corvus corone cornix	Nebelkrähe	1
Certhia familiaris	Waldbaumläufer	2
Parus major	Kohlmeise	2
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	1
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz	1
Parus ater	Tannenmeise	1
Motacilla alba	Bachstelze	1
Columba palumbus	Ringeltaube	1

Als potentiell vorkommende Arten werden folgende Arten aufgeführt:

Tabelle 4

Serinus serinus	Girlitz
Carduelis carduelis	Stieglitz
Passer domesticus	Hausperling
Cuculus canorus	Kuckuck
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise

Die Reviermittelpunkte der einzelnen nachgewiesenen Arten sind im Anhang 1 des Umweltberichtes dargestellt.

4.5.2 Bewertung

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 Fotodokumentation).

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 (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), zweitens die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.*⁶

⁶ http://www.bfn.de/0304_biodiv.html

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.

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Brutvogelerfassung scheint belegt, dass die kartierten Arten die gegenwärtige Nutzung der westlichen Wasserfläche tolerieren. Auf der bislang ungestörten östlichen Seehälfte wurde im Jahr 2017 ein Haubentaucher-Brutpaar (*Podiceps cristatus*) festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den in den Sommermonaten aufgebauten Wasserspielpark Störungen auftreten, die das Brutpaar (sofern jährlich wiederkehrend) bei der Brut oder der Aufzucht der Jungvögel beeinträchtigen.

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

Eine signifikante Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die Umsetzung des Planvorhabens sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4.5.3 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.

4.5.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich:

Vermeidungsmaßnahmen:

- 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 Bau- und Feldfreimachung Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist im Vorfeld der Bau- und Feldmaßnahme ein Konzept mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, das verhindern soll, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden.
- Auf eine Beleuchtung der Wasserskianlage (Nachtbetrieb) ist zu verzichten. Wird ein Betrieb der Anlagen bei Dunkelheit vorgesehen so sind die Auswirkungen auf betroffene Tierarten zu untersuchen und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Zum Schutz der am und auf dem Wasser brütenden Vogelarten (Blässralle, Haubentaucher, Drosselrohrsänger) sind bauliche Aktivitäten in die Monaten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.

4.6 Schutzgut Klima/ Luft

4.6.1 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.

4.6.2 Bewertung

Mögliche erhebliche Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

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.

4.6.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

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

4.6.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

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

4.7 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Rahmen dieser Umweltprüfung ist abzuschätzen inwieweit die als zulässig erklärten Nutzungen und Anlagen des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigende Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen haben können.

Grundlegend voraus zu stellen ist, dass die zu beurteilenden Nutzungen und Anlagen **nicht** als Sportstätten im Sinne der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung zu bewerten sind.

Zwar können die angebotenen körperlichen Ertüchtigungsmöglichkeiten im allgemeinen Sprachgebrauch als Sport bezeichnet werden, jedoch sind sie nicht auf maximaler Leistung und dem Vergleich im organisierten Wettkampf ausgerichtet. Die Angebote dienen dem Spaß und der Freude an körperlicher Bewegung.

Die Ausübung dieser körperlichen Ertüchtigungsmöglichkeiten kann mit mehr oder weniger lauten Geräuschen verbunden sein, die sich zumeist aus den Lautäußerungen der agierenden Personen (Kreischen, Rufen, Gejohle, Klatschen) und einer begleitende Musik aus Lautsprechern zusammensetzt (Beschallung).

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ zu erwartenden und zu wertenden Geräusche (Lärm) sind dem Freizeitbereich

zu zuordnen und gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilen.

4.7.1 Bestand:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb, südöstlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ruhlsdorf.

Gegenwärtige, bestehende Nutzungen:

Die auf dem westlichen Ruhlesee bestehende elektrisch betriebene 5-Mast-Anlage, mit einer Seilbahnlänge von 920 m, wird von April bis Oktober betrieben im Zeitraum von:

- werktags ab 14.00 Uhr bis Sonnenuntergang/ Einbruch der Dunkelheit
- an den Wochenenden ab 10.00 Uhr bzw. 12.00 Uhr bis Sonnenuntergang/ Einbruch der Dunkelheit

Die erreichte Geschwindigkeit beim Fahren beträgt 30 km/h. Bis zu 10 Fahrer können gleichzeitig die Anlage nutzen. Die durch den Elektromotor der Wasserskianlage entstehenden Geräusche wirken nicht belästigend oder störend.

Auf der Terrasse des Restaurants „Steghaus“ besteht die Möglichkeit als Zuschauer/Gast Platz zu nehmen. Dort erfolgt eine Beschallung mit Musik in normaler Lautstärke wie in vielen anderen Restaurants mit Außenbereich. Die Lautstärke erreicht dabei einen Pegel, der eine normale Unterhaltung am Tisch zulässt ohne dabei im Allgemeinen belästigend auszufallen. Während der Wartezeit am Start der bestehenden Wasserskianlage wird dort ebenfalls Musik (vom Tonträger/ Radio) gespielt.

Eine Beschallung, die lautstark über den See getragen wird, erfolgt im Normalbetrieb nicht. Von den angrenzenden Ballspielfeldern (Volleyball und Basketball) als auch von den Spielgeräten auf den Spielplatz sind allenfalls Rufe und Kindergekreische zu vernehmen.

In den Sommer-Ferienmonaten Juli/August für die Dauer von 30 Tagen wird an jedem Abend, sofern die Wetterverhältnisse es zulassen, eine Kinoleinwand im Wasser in Strandnähe am Restaurant aufgebaut und in den Abendstunden können von der Restaurantterrasse aus Filmvorführungen gesehen werden. Die Beschallung aus den Lautsprechern ist auf das Restaurant/ Terrasse gerichtet.

Hinsichtlich der Lautstärke während der Filmvorführung wurde vom Betreiber angegeben, dass diese im normal üblichen Bereich liegt und ihm Seitens der Anlieger bislang keine Beschwerden zugetragen wurden.

Gelegentlich richtet das Restaurant Firmenevents als auch Familienfeiern aus. Die Nutzung der bestehenden Wasserskianlage steht dabei nicht selten im Fokus der Veranstaltung.

Die befestigten Flächen südlich des Restaurants „Steghaus“ bieten Raum für Events wie das jährliche Sommerfest und dem Weihnachtsmarkt, der an einem Wochenende in der Adventszeit stattfindet.

Einmal im Jahr lädt der Betreiber zum Sommerfest ein. Geboten werden u.a. Live-Musik, aber auch Musik vom Tonträger. Hierfür wird je nach Darbietung eine Bühne benötigt, die für die Dauer der Veranstaltung aufgebaut und danach wieder abgebaut wird (temporär). Zu den Gästen zählen Camper, Wassersportler, Urlauber, Einwohner der Gemeinde Marienwerder und Umfeld sowie Besucher die eigens zum Event anreisen. Die über das Event verteilte geschätzte Besucherzahl liegt bei etwa 1.000 Gästen.

Östlich angrenzend an das Servicegebäude ist Platz geschaffen für Sport- und Spielmöglichkeiten jeder Altersgruppe. Noch weiter östlich, südlich der anderen Seite des Ruhleeses ist eine Tauchbasis eingerichtet, von der aus Tauchgänge organisiert und unternommen werden. Die südlich und südöstlich des Restaurants mit kiefernbestandene Gehölzfläche wird zum campen mit Wohnwagen und Zelten genutzt. Erhebliche Geräuschbelästigungen sind von dort aus nicht gegeben.

Durch eine Schweinezuchtanlage nördlich des Geltungsbereiches (Straße: in den Sanden, Abstand ca. 650 m zwischen „Steghaus“ und südlicher Grenze des Tierhaltungsbetriebes und einer Ferkelaufzuchtanlage in der Klosterfelder Straße (westlich des Plangebietes Abstand ca. 1.100 m) werden Geruchemissionen hervorgerufen, die im Geltungsbereich des Plangebietes wahrnehmbar sind. Gemäß Aussage des Landesamtes für Umwelt (LfU)⁷ liegen unter Berücksichtigung der derzeitigen Betriebsweise jedoch keine Erkenntnisse zu erheblich belästigenden Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Plangebietes vor.

Angrenzende Schutzwürdige Nutzungen

Zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen werden folgende Standorte gezählt:

- IP 1 Wohnnutzung Ahornweg (Darstellung im FNP gemischte Baufläche)
- IP 2 Wochenendhausbebauung südlich der Straße Zum Zeltplatz (im FNP SO Woch)
- IP 3 Wohnnutzung Sophienstädt, Am Fuchsberg (im FNP Wohnbaufläche und Wald)
- IP 4 Campingplatz (Dauercamper) (im FNP SO Camp)
- IP 5 Feriendorf DORADO (im FNP SO Ferien)
- EP1 Freiflächen “Steghaus” Veranstaltungsflächen
- EP2 Wasserspielpark

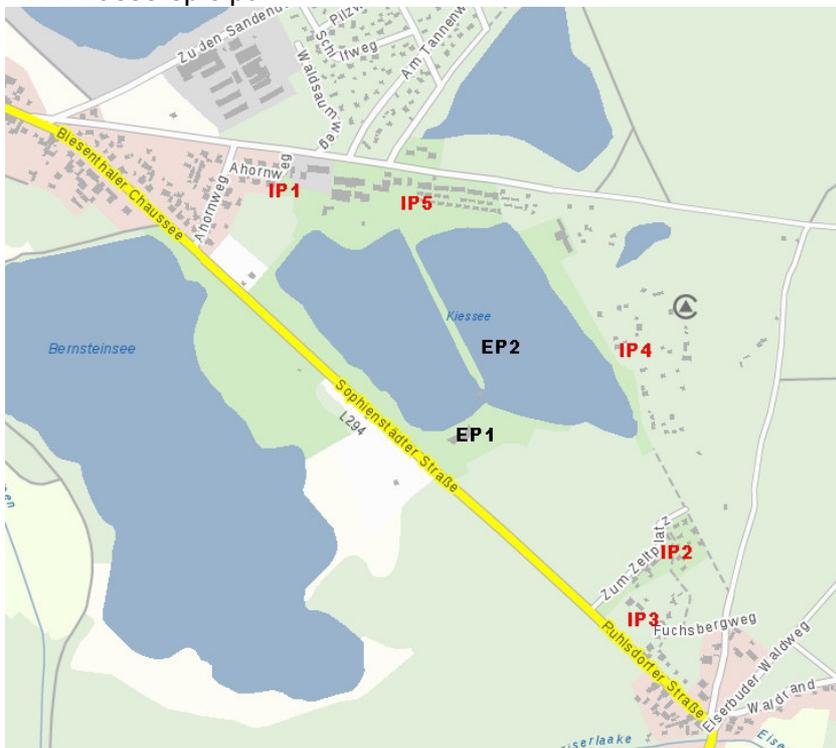


Abbildung 2

Immissions- und Emissionsorte

IP-Immissionspunkt
 EP-Emissionspunkt

Bildquelle:
 Bildschirmfoto Brandenburg Viewer 15.03.2019

Abstand IP 1 zu EP 1	ca. 550 m
Abstand IP 1 zu EP 2	ca. 460 m
Abstand IP 2 zu EP 1	ca. 360 m
Abstand IP 2 zu EP 2	ca. 380 m
Abstand IP 3 zu EP 1	ca. 400 m
Abstand IP 3 zu EP 2	ca. 435 m
Abstand IP 4 zu EP 1	ca. 280 m
Abstand IP 4 zu EP 2	ca. 160 m
Abstand IP 5 zu EP 1	ca. 390 m
Abstand IP 5 zu EP 2	ca. 270 m

⁷ Stellungnahme des Lfu Immissionsschutz vom 27.09.2017

Der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung ist zu entnehmen, dass die Beurteilung von Freizeitanlagen sich nach den Ländervorschriften richtet. Demgemäß ist Anhang B (Freizeitlärm-Richtlinie) der Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen für die Beurteilung ggf. entstehender belästigender Lärmeinwirkungen auf die oben angeführten schutzwürdigen Nutzungen heranzuziehen.

Folgende Immissionsrichtwerte sind maßgebend:

Tabelle 4 Immissionsrichtwerte⁸ außerhalb von Gebäuden

Art der Nutzung	Zeitraumen	Lautstärke
Mischgebietsnutzung (IP1)	werktags außerhalb der Ruhezeiten am Tag	60 dB(A)
	tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
Allgemeine Wohnnutzung (IP3) und Campingnutzung (IP4)	werktags außerhalb der Ruhezeiten am Tag	55 dB(A)
	tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
Wochenendhaus- und Ferienhausnutzung (IP2 und IP5)	werktags außerhalb der Ruhezeiten am Tag	50 dB(A)
	tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	45 dB(A)
	nachts	35 dB(A)

Die Ruhezeiten „tags“ sind an Werktagen von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr bestimmt und die Nachtzeit beginnt ab 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Geplante Nutzungen:

2-Mast-Wasserskianlage

Die Wasserski Ruhlsdorf GmbH plant als Betreiber auf dem östlichen Ruhlesee die Errichtung einer 2-Mast-Wasserskianlage im Elektrobetrieb, die in West-Ost Richtung errichtet werden soll. Die damit verbundenen entstehenden Geräusche sind ähnlich denen der vorhandenen Anlage. Gemäß Aussage des Betreibers wird diese Anlage voraussichtlich nicht in der Intensität genutzt wie die bereits vorhandene. Diese 2-Mast-Anlage soll vor allem Anfängern, Kindern und jenen Profis zur Verfügung stehen, die gerne etwas ausprobieren möchten, das auf der westlichen größeren Anlage nicht möglich ist bzw. der/die Fahrer(in) sich nicht zutraut.

Die 2-Mast-Anlage wird in Schleifen gefahren (Achten). Die Geschwindigkeit ist variabel von 10 km/ bis 30 km/h. Die Betriebszeit der geplanten 2-Mast-Wasserskianlage ist voraussichtlich gleich der bestehenden Anlage auf dem westlichen Seeteil. Gestartet wird von der Mittellinsel (Landzunge, die beide Seeteile trennt) aus. Dazu wird die bestehende Steganlage baulich erweitert.

Über die erweiterte Steganlage soll die Plattform zum Wasserspielpark erreicht werden können.

Aquapark

In den Monaten Mai bis September tagsüber, plant der Betreiber einen Wasserspielpark (Aquapark) auf der Wasserfläche aufzubauen. Dieser wird zu Beginn der Saison aufgebaut

⁸ Angaben beziehen sich auf die DIN 18005 und der Freizeitlärmrichtlinie

und nach Saisonende wieder abgebaut. Die Größe wird bei maximal 50 m x 50 m liegen und die Auslastung pro Stunde wird mit 75 bis maximal 150 Leuten angegeben. Der Zugang erfolgt über eine Plattform, die als Schwimmsteg auf dem Wasser dauerhaft installiert wird. Die mit der Nutzung verbundenen Geräusche sind vor allem verursacht von kreischende Kindern und Jugendlichen sowie johlenden Erwachsenen, die Spaß haben.

Events/ Freiluftveranstaltungen/ Konzerte/ Private Feierlichkeiten

Die Durchführung von Freiluftveranstaltungen wie Live-Konzerte, Filmdarbietungen (Kino), Sommerfest, Weihnachtsmarkt, ähnlich der bisher statt gefundenen soll weiterhin zulässig sein.

Baumkletterpark/Übernachtungshütten/Saunalandschaft

Innerhalb der mit Kiefern bestandenen Gehölzfläche im Süden des Plangebietes soll ein Kletterpark entstehen. Die Installation von Baumhäusern mit einer Gesamtgrundfläche von 160 m² zwischen den Bäumen oder an zusätzlich aufgestellten Holzhalterungen ergänzen wie die geplanten Übernachtungshütten westlich des Ruhlees die Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Gelände.

Im Süden der östlichen Seehälfte sind bauliche Anlagen geplant in denen geschwitzt werden darf.

Erhebliche belästigende betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Nutzungen des Baumkletterparks, der Baumhäuser, der Übernachtungshütten und der Saunalandschaft voraussichtlich nicht zu erwarten.

An- und Abfahrt/Parken

Flächen zum Abstellen der Kraftfahrzeuge sind in Nähe der Biesenthaler Chaussee vorgesehen bzw. sind diese bereits dort vorhanden.

4.7.3 Bewertung

Mögliche erhebliche Auswirkung während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

„Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Die Erheblichkeit einer Lärmbelästigung hängt nicht nur von der Lautstärke der Geräusche ab, sondern auch wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, von der Art der Geräusche und der Geräuschquellen sowie dem Zeitpunkt (Tageszeit) oder der Zeitdauer der Einwirkungen. Auch die Einstellung der Betroffenen zu der Geräuschquelle kann für den Grad der Belästigung von Bedeutung sein. Bei der Beurteilung ist nicht auf eine mehr oder weniger empfindliche individuelle Person, sondern auf die Einstellung eines verständigen, durchschnittlich empfindlichen Mitbürgers abzustellen.“⁹

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes in Verbindung stehenden betriebsbedingten möglichen erheblichen Auswirkungen auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen (IP1 bis IP5, vgl. Abbildung 2) sind im Wesentlichen auf Lärmbelästigungen begrenzt. Die ggf. belästigend wirkenden Geräusche können entstehen durch johlende, kreischende, lautstark rufende Kinder, Jugendliche und Erwachsene bei der Nutzung des Wasserspielparks, der tagsüber in den Sommermonaten auf dem östlichen Seeteil genutzt werden kann oder allgemein beim Baden im Gewässer. Insbesondere an warmen oder heißen Sommertagen ist voraussichtlich damit zu rechnen, dass auf Grund der größeren Besucherzahlen die Intensität der Geräusche höher ist als an kühlen regnerischen Tagen.

⁹ Freizeitlärm-Richtlinie Punkt 2: Immissionsschutzrechtliche Grundsätze

Bei Veranstaltungen wie Livemusik-Darbietungen, Rock-Konzerten, Musikdarbietungen im Diskoniveau entstehen Lärmeinwirkungen durch Musik und ggf. Lautsprecheransagen, die belästigend auf die angrenzenden Nutzungen wirken können.

Die Erheblichkeit der Belästigung hängt dabei im hohen Maße von der Häufigkeit und Dauer solcher Veranstaltungen ab.

Neben der eigentlichen Veranstaltung ist die An- und Abfahrt mit Kraftfahrzeugen zu beurteilen, die weniger auf die angrenzenden Nutzungen sondern vielmehr auf die Anwohner der Zufahrtsstraßen beeinträchtigend wirken können.

Technisch bedingte Lärmemissionen ausgehend von der bestehenden und der geplanten elektrisch betriebenen Wasserskianlage werden als so gering beurteilt, als dass sie belästigend wirken könnten.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Geräusche können entstehen, wenn der Baumkletterpark installiert wird, die Zweimast-Wasserskianlage, die Steganlagen aufgebaut werden oder Gebäude für die Saunalandschaft oder die Übernachtungshütten errichtet werden. Die Bautätigkeiten werden voraussichtlich außerhalb der Saisonzeiten in den Herbst- und Wintermonaten tagsüber durchgeführt, um das Tagesgeschäft in den Sommermonaten nicht zu beeinträchtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dieser Zeitspanne die schutzwürdigen angrenzenden auf Erholung ausgerichteten Nutzungen (IP6, IP4 und IP2) weniger stark frequentiert werden. Darüber hinaus sind die baulichen Tätigkeiten zeitlich begrenzt. Erhebliche belästigende Auswirkungen durch bauliche Aktivitäten sind voraussichtlich somit nicht zu erwarten.

4.7.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

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

4.7.5 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Ausgehend von den immissionsschutzrechtlichen Grundsätzen gilt für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Absatz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) das schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist; unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zielstellung muss es sein, die Immissions-Richtwerte der entsprechenden Norm wie der Freizeitlärmrichtlinie bei der Umsetzung der zulässig erklärten Nutzungen einzuhalten. Gegebenenfalls sind die mit Lärm verbundenen Nutzungen gutachterlich zu bewerten und konkrete Minderungsmaßnahmen festzulegen.

Die Beachtung dieser Pflicht muss im Baugenehmigungsverfahren und durch Anordnungen nach § 24 BImSchG durchgesetzt werden.¹⁰

Mögliche belästigende Lärmeinwirkungen auf angrenzende Nutzungen sind voraussichtlich nicht in Gänze vermeidbar, doch können vermindert werden.

Im Zusammenhang der Nutzung des Wasserspielparks und der Wasserskianlage kann bspw. die zusätzliche Beschallung durch Musik während der Ruhezeiten unterlassen werden, so dass sich die ggf. belästigenden Geräusche auf nicht technische Lautäußerungen wie Kreischen, Planschen, Gejohle etc. beschränken.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm, ausgehend von Freiluftveranstaltungen wie Konzerten und anderen Musik-Darbietungen sind durch entsprechende Festlegungen

¹⁰ Freizeitlärm-Richtlinie 4.9.1996

wie zeitliche Begrenzung der Dauer und die Häufigkeit der Events zu mindern. Es sind die technischen und organisatorischen Minderungsmöglichkeiten konsequent anzuwenden. Minderungsmöglichkeiten können z.B. Lautstärkenbegrenzer bei Lautsprechern sein oder die Verwendung mehrere Lautsprecher kleinerer Leistung können unter bestimmten Voraussetzungen gegenüber einem Lautsprecher größerer Leistung die Immissionen vermindern, indem die Schallrichtung auf die Zielgruppe gerichtet wird und weniger auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen wie Wohn- und Erholungsbereiche. Dies erfordert eine gute und durchdachte organisatorische Vorbereitung eines Events. Durch ein einzuholendes Gutachten eines Sachverständigen sind die entsprechenden Minderungsmaßnahmen zu benennen und umzusetzen.

Überschreitungen der normalen Richtwerte in Form seltener Ereignisse können durch die Ordnungsbehörde auf Antrag ausnahmsweise zugelassen werden. Diese seltenen Ereignisse dürfen indes nicht an mehr als 10 Tagen oder Nächten im Kalenderjahr und nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden zugelassen werden.

Bei diesen zulässigen Ausnahmen sind jedoch auch die Veranstaltungen einzubeziehen, die außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden und voraussichtlich die Immissionsrichtwerte überschreiten.

Fazit:

Die Gemeinde Marienwerder hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“ positioniert, die Nutzungsmöglichkeiten an Freizeitangeboten am Ruhlesee zu erweitern und zu intensivieren. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienwerder stellt rund um den Ruhlesee Sondergebietsflächen dar, die der Erholung und Freizeitnutzung dienen und erklärt in der Begründung zum FNP die touristische Entwicklungsabsicht der Kieselseen Ruhlesee und Bernsteinsee.

Der Bebauungsplanentwurf eröffnet Angebote von Nutzungen, die auf dieser Planungsebene hinsichtlich der Emissionsintensität der entstehenden Geräusche und deren Auswirkungen nicht abschließend beurteilt werden können, da die Zulässigkeit der Nutzungen nichts darüber aussagt, dass diese überhaupt jemals umgesetzt werden, weil es sich um eine Angebotsplanung handelt.

Die Erstellung eines akustischen Fachgutachtens erscheint im Rahmen dieses Bauleitplanes wenig sinnvoll, da es an Details zu den zulässig erklärten Nutzungen mangelt, die es erst ermöglicht, die Auswirkungen zu beurteilen und konkrete Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen festzusetzen. Auf Grund dessen wird auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen) zu konkret beschriebenen Vorhaben verwiesen, zu denen dann ein lärmtechnisches Fachgutachten vorzulegen ist wie z.B. für den geplanten Wasserspielpark.

Anhand der als zulässig bestimmten Nutzungsangebote im, auf und um den Ruhlesee, kann allgemein davon ausgegangen werden, dass belästigende Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen, überwiegend in den Sommermonaten verursacht durch Geräusche möglich sind. Die Geräusche entstehen beim üblichen Tagesgeschäft durch menschliche Lautäußerungen in verschiedenen Lautstärken und Intensität (Kreischen, Johlen, Lachen, Schreien), die ggf. von nebenbei laufender Musik aus Lautsprechern begleitet wird.

Ebenso in den Sommermonaten ggf. an Wochenenden tagsüber und in den Abendstunden bis in die Nacht hinein ist mit Veranstaltungen zu rechnen, die zur Unterhaltung der Campingplatznutzer, Feriengästen, Ortsansässigen und auswärtigen Besuchern angeboten werden. Solche Veranstaltungen oder Events sind oftmals lautstark und eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte kann nicht grundlegend ausgeschlossen werden.

Für die bestehenden Nutzungen und Anlagen wird davon ausgegangen, dass, eine Prüfung der Auswirkungen auf schutzwürdige angrenzende Nutzungen gemacht wurde und diese Nutzungen weiterhin zulässig sind.

Liegen die Geräuscheinwirkungen auf die angrenzenden Nutzungen unterhalb der Immissionsrichtwerte, sind diese allgemein hinzunehmen, da die Belästigung durch die Geräusche nicht so erheblich ist, dass gesundheitliche Schäden zu befürchten sind. Werden die Orientierungswerte regelmäßig überschritten, so sind zum Schutz insbesondere der nächstgelegenen Nutzungen ggf. Betriebszeiten oder Ruhezeiten festzulegen.

Der Betreiber der Anlagen ist aufgefordert für das jeweilige Vorhaben, welches beeinträchtigende Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen haben kann, ein schalltechnisches Gutachten einzuholen, in dem dann auch konkrete Vermeidungsmaßnahmen zu den erheblichen Beeinträchtigungen festzulegen und umzusetzen sind.

Beeinträchtigungen durch lautstarke Veranstaltungen sind auf ein verträgliches Maß der Anzahl dieser Veranstaltungen festzulegen, welches die zu erwartenden erheblichen Belästigungen ohne gesundheitsgefährdende Auswirkungen zulässt. Anzahl und Rahmenbedingungen können beispielsweise im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) geregelt werden. Auch geräuschintensive Veranstaltungen außerhalb des Plangebietes wie z.B. das Feriendorf „DORADO“ sind in die Festlegungen einzubeziehen.

4.8 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestand:

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim sind Belange des Baudenkmalschutzes nicht betroffen. Bodendenkmale innerhalb der Plangebietsfläche sind nicht bekannt.

4.8.2 Bewertung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar, da es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bau- oder Bodendenkmälern gibt.

4.8.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

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

4.8.4 Vermeidungsmaßnahmen/Ausgleich

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht erforderlich.

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.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Erlangt der Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit bleibt der planungsrechtliche Rahmen beider Vorhaben- und Erschließungspläne bestehen.

Es wird eingeschätzt, dass sich der jetzige Umweltzustand des Plangebietes nicht wesentlich ändert.

6. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

„Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen. Mit diesem Vorgehen wird ein auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bezogener sowie ein flächendeckender Ansatz verfolgt.

Das Vermeidungsgebot, das Verursacherprinzip und das Folgenbewältigungsprinzip der Eingriffsregelung besitzen grundsätzliche Bedeutung für die Erreichung der Anliegen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Allgemeinen, aber auch für die Durchsetzung der Ziele des § 1 BNatSchG im Besonderen.“¹¹

Gemäß § 18 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz bei zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, in Verbindung eines geplanten Vorhabens über ein **Bauleitplanverfahren**, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Paragraph 1 a, Absatz 3 des Baugesetzbuches sieht vor, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter wurde in den vorgenannten Ausführungen dargestellt und es wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Zum Satzungsbeschluss bzw. vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung müssen für die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Durchführung der waldverbessernden Maßnahmen (Waldrandgestaltung) entsprechende vertragliche Vereinbarungen vorliegen. Für Ausgleichsmaßnahmen gegebenenfalls über den Flächenpool des Landkreises Barnim muss der Flächenpoolvertrag von beiden Vertragsparteien zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

6.1 Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Das heißt es werden planungsrechtlich die Voraussetzungen geschaffen, um bestimmte Vorhaben realisieren zu können, die mit Eingriffen in den Naturhaushalt und der Landschaft in Verbindung stehen.

¹¹ <https://www.bfn.de/themen/planung/eingriffe/ingriffsregelung.html>

Der Ausgleich muss in etwa zeitgleich mit dem tatsächlichen Eingriff in das jeweilige Schutzgut erfolgen. Grundsätzlich müssen die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durchführbar sein. Das heißt, dass z.B. Flächen die bepflanzt werden sollen für diese Maßnahme geeignet sind und die Maßnahme rechtlich gesichert werden kann. Dafür bedarf es unter Umständen einer Dienstbarkeit, die in das Grundbuch einzutragen ist. Für die im Bebauungsplan als zulässig erklärten baulichen Anlagen wird in den meisten Fällen eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich sein. Wird ein Bauantrag gestellt so ist gleichzeitig Umfang und Zeitpunkt des Ausgleichs zu bestimmen.

Wird z.B. der Bauantrag für 5 Übernachtungshütten mit einer überbauten Fläche von bspw. 250 m² gestellt so sind gemäß der Beschreibung unter Punkt 4.2.4, 250 m² geeignete versiegelte Fläche dauerhaft zu entsiegeln oder 10 Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 14/16 cm bzw. 8 Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Grundsätzlich soll auch die Möglichkeit bestehen eine zweckgebundene Ausgleichs- bzw. Ersatzzahlung leisten zu können. Unter zweckgebunden ist zu verstehen, dass das eingezahlte Geld einer konkreten eingriffsbezogenen Maßnahme zugeordnet wird, die möglichst im betroffenen Naturraum umgesetzt wird.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorschlag unterbreitet, die geplante 2-Mast-Wasserskianlage in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Mittelinsel zu installieren. Begründet wurde dieser Vorschlag mit einer befürchteten Einschränkung des Badebetriebes von Seiten der Dauercamper östlich des Ruhlees. Diese Variante wurde bei einem Vor-Ort-Gespräch mit Vertretern der Gemeindevertretung, des Feriendorfes DORADO und des Anglerverbandes geprüft und diskutiert.

Die Anlage in Nord-Süd-Ausrichtung zu installieren wurde vom Vertreter des DORADO- Geländes abgelehnt.

Auf Grund dessen der Badebetrieb bei einer Ost-West- Ausrichtung gar nicht oder unwesentlich eingeschränkt ist, seitens des Anglerverbandes keine Einwände zu dieser Ausrichtung bestehen, bleibt es wie konzeptionell vorgesehen war, bei der Ost-West-Ausrichtung der geplanten 2-Mast-Wasserskianlage. In der Planzeichnung wurden die Bereiche der Wassernutzung separiert und es wurden für die einzelnen Bereiche textliche Festsetzungen zur Nutzung bestimmt.

8. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Paragraph 4 c BauGB:

*„Die Gemeinden überwachen die **erheblichen Umweltauswirkungen**, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“*

Der Gemeinde obliegt somit u.a. die Aufgabe die Durchführung festgelegter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Es kann auch erforderlich werden erhebliche Auswirkungen durch den entstehenden Freizeitlärm über ordnungsbehördliche Bestimmungen zu reglementieren.

Literatur

Lärmschutz, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg Potsdam 2017

Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen vom 12. August 1996 (ABl./96, [Nr. 38], S.878)

Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wasserskianlage Ruhlsdorf“, HORTEC, Garten-, Landschafts-, Stadtplanung GbR, Berlin August 1999

Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Campingplatz am Ruhlesee“ Dip.-Ing. Lutz Sepke, Berlin November 2001