

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	8
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.....	14
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
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	24
5.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24

5.1.10 Naturschutzrechtliche Maßnahmen	25
5.1.11 Übernahmen aus den rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplänen ...	25
5.2 Flächenbilanz.....	28
Teil B.....	30
6. Umweltbericht.....	30
Teil C.....	30
7. Auswirkungen der Planung	30
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	30
7.2 Verkehr	30
7.3 Ver- und Entsorgung.....	30
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	30
7.5 Kosten und Finanzierung	31
8. Verfahren.....	31
8.1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB.....	31
9. Rechtgrundlagen	32
Literatur	33

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

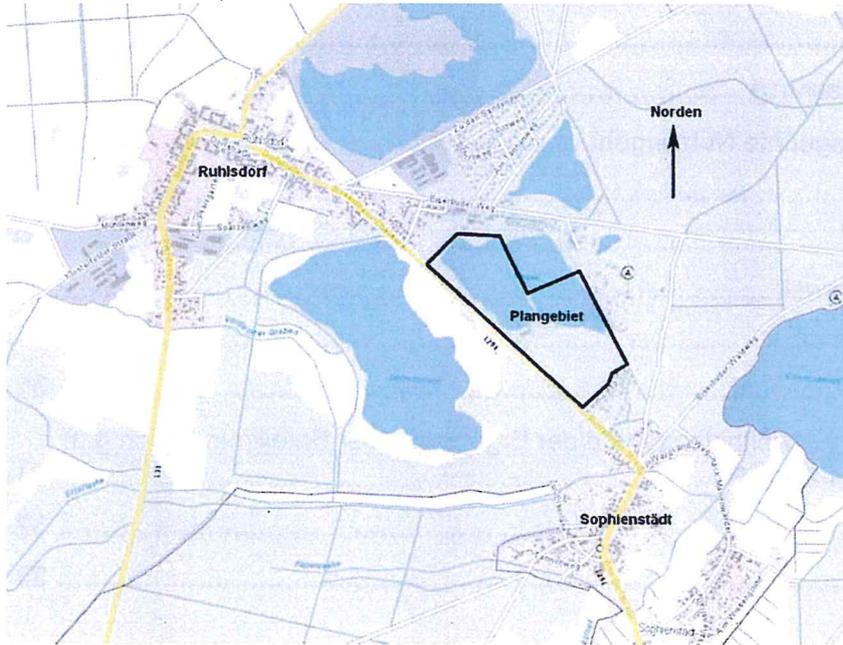


Abbildung 1
Lage des Plangebietes

Quelle der Kartengrundlage:
Brandenburg Viewer, Landesvermessung und Geobasisinformation 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“, 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 Anfahrtmöglichkeit 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 Ruhleeses 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 – Bebauungsstruktur 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 Ausflüglern, Klassenfahrten etc. mit zahlreiche Freizeiteinrichtungen geboten. Die Minigolfanlage, die sich im Plangebiet des aufgestellten BBP befindet, wird vornehmlich von den Gästen des Feriendorfes „DORADO“ genutzt.

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

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

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

Im Westen des Plangebietes erstreckt sich im zusammenhängenden Kiefernforstwald der weitläufige Campingplatz für Dauercamper. Die gesamte Umgebung um das Plangebiet ist geprägt vom Sommer -Tourismus 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 Zielanfrage 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 Ruhleeses 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 die attraktiven Kiesseen von hervorzuhebender Bedeutung, die in den Sommermonaten von zahlreichen Badegästen aufgesucht werden. Aber auch hier fehlen sanitäre Anlagen und

⁶ Siehe LRP Kapitel 2.2.6 Landschaftsbezogene, ruhige Erholung

*kleine gastronomische Angebote sowie ausreichend Beherbergungsangebote. Außerdem wird auf das ungeordnete, wilde Parkverhalten an den Kieselseen 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 Ruhlesees 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).

Die im Flächennutzungsplan südlich des Ruhlesees, mit der Zweckbestimmung zur Campingplatznutzung, dargestellten Flächen, wurden nach Angaben des jetzigen Betreibers seit

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

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 Bauungsplan „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 Bauungsplan festgesetzt. Eine Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist dafür gegeben.

Die westliche Nutzungsfestsetzung für Sport, Freizeit und Erholung im Bauungsplanentwurf 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 Bauungsplanentwurf 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 Bauungsplanentwurfes 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 Bauungsplanes 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

Wenngleich ein Teil der im FNP dargestellten Waldfläche zwischen dem SO Wasserski und dem SO Camp im Bauungsplan als Sondergebietsfläche Sport, Freizeit und Erholung

⁸ Siehe hierzu Ausführungen in Arbeitshilfe Bauungsplan 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

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 Besuchern 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 Wintermonaten, 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).

Für das Baufeld, mit einer Flächengröße von 5.995 m²¹ 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

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

¹¹ Digitaler Flächenabgriff

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 je Baumhaus darf ausschließlich Vorbauten (Terrasse, Treppe) 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*

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 Tauchstation 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 Ruhleeses, 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_{SFE}1 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_{SFE}2 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.

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

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 Zweckbestimmung 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).

¹³ Internet Immobilienscout24

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

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 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 Sonderbaugelände 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.

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 Ruhlesees trennt, ist die Errichtung eines Laufsteiges 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 Ruhlesees 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 Ruhlesees zu pflanzen.“*

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

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 Maßstabslineal 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 Straße 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 naturschutzrechtliche 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 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

Festsetzungen des VEP Nr. 2 Wasserskianlage	Entwurf BBP Sport- und Freizeitpark
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 TF1.8
Festsetzung der überbaubare 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
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

Festsetzungen des VEP „Campingplatz am Ruhlesee	Entwurf BBP Sport- und Freizeitpark
	im BBP in die Maßnahme­fläche 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 Maßnahme­fläche 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 _{SFE1} - Restaurant	2.000 m ²
SO _{SFE2} - Empfang	350 m ²
SO _{SFE3} - Baumkletterpark	1.000 m ²
SO _{SFE4} – Sauna/Tauchen	1.000 m ²
SO _{SFE5} - Übernachtungshütten	1.000 m ²
SO _{SFE6} - 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 2 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

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

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 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.

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 Bekanntmachung 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.

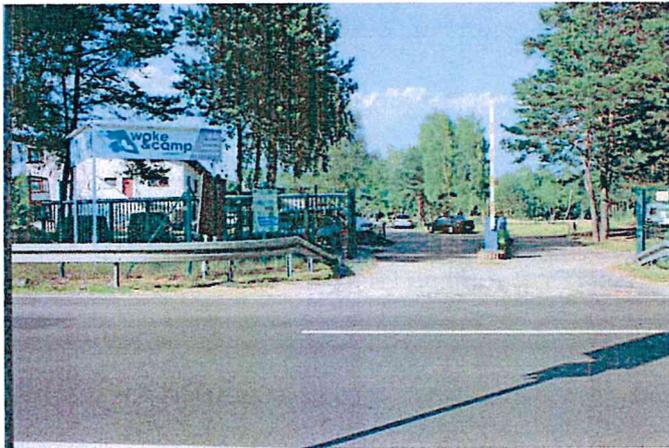


Abbildung 2

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

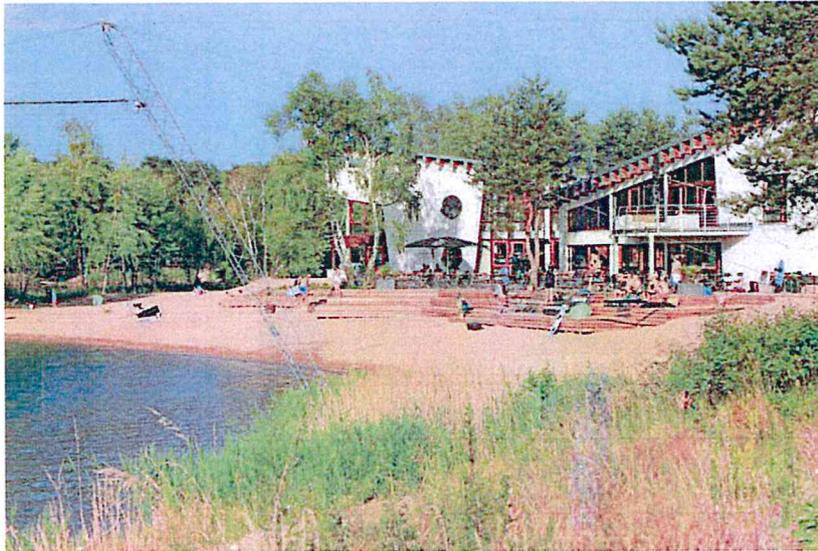


Abbildung 11

Im Plangebiet
Blick aus Richtung Westen in
Richtung Osten auf die
Nordseite des
Servicegebäudes. Davor die
Holztterrasse.
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

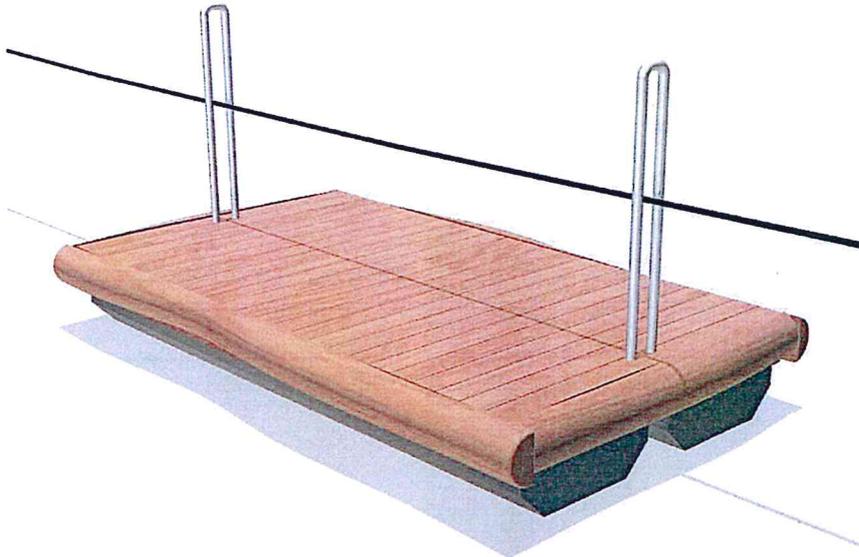
Blick auf die Minigolfanlage mit
75 m² großem Grillplatz und
einigen wenigen
Golfelementen

**Beispiel
Saunafloß**



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

**Beispiel Schwimmfloß
paradiso-schwimmfloss-huckleberry_54519305000**



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

Beispiel

Wasserrutsche im Aquapark (temporär über die Sommermonate)



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