



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

HIBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Dezernat bzw. Amt: Dezernat für Verkehr, Bauordnung,
Umwelt und Verbraucherschutz
Bauordnungsamt
Bauleit- und strategische Planung
Anschrift: Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in: Frau Böttcher
Zimmer: 102
Vermittlung: 03375 26-0
Durchwahl: 26-2394
Fax: 26-2375
E-Mail*: bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 40372-23-633
Datum: 24.01.2024
Ihr Schreiben vom: 12.12.2023
Ihr Zeichen:

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Gemeinde Heidesee, Ortsteil Gräbendorf vorhabenbezogener Bebauungsplan "Campingplatz D 66" (reduzierter Geltungsbereich nach bereits erfolgter frühzeitiger Trägerbeteiligung im Jahr 2017)

eingereichte Unterlagen, Posteingang 12.12.2023:

- Anschreiben Planungsbüro HIBU Plan GmbH vom 12.12.2023
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.500 - (Vor-)Entwurf, Stand 10.10.2023
- Begründung mit Umweltbericht - (2. Vor-)Entwurf, Stand 10.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG², NatSchZustV³

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

**Verwaltungsstandorte in
15907 Lübben (Spreewald)**
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3

**Verwaltungsstandorte in
15711 Königs Wusterhausen**
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE22 1605 0000
1000 5242 52
BIC: WELADED1PMB

Internet
www.dahme-spreewald.de
E-Mail
post@dahme-spreewald.de
* Die genannten E-Mail Adressen dienen
nur dem Empfang einfacher Mitteilungen
ohne Signatur und/oder Verschlüsse-
lung.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Tiererfassung haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren.

Aus dem Jahr 2016 liegen Artenerfassungen vor. Da Gutachten, die älter als fünf Jahre sind nur bedingt für eine aktuelle Einschätzung des Arteninventars genutzt werden können, müssen neue Bestandsaufnahmen durchgeführt werden. Es hat eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Biotope zu erfolgen. Die Habitatstrukturen des Plangebietes lassen auf ein Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, xylobionten Käfern, Schmetterlingen, Reptilien und Amphibien schließen. Die Bäume sind auf das Vorkommen von Nist- und Brutstätten geschützter Arten zu untersuchen. Die angrenzenden Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für die Bautätigkeit Verbotstatbestände auszuschließen.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

4. Weiter gehende Hinweise

Ein Teil des Plangebietes befindet sich im 50-m-Bereich des Schmöldesees. Gemäß § 61 BNatSchG dürfen u. a. an stehenden Gewässern von mehr als 1 ha Größe im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden. Für diesen Bereich ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Dieser kann erst nach Vorliegen der Zustimmung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) in Aussicht gestellt werden. Die Ausnahmeveraussetzungen vom Verbot des § 61 Abs. 1 BNatSchG müssen dargelegt werden.

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Daraus sich entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu kompensieren.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Biotope ist die Eingriffsregelung abzarbeiten und durch konkrete Maßnahmen im Plangebiet festzusetzen. Im Kapitel 5.4.3 "Schutzgutbezogene Bilanzierung der Eingriffe" des Umweltberichtes werden lediglich die betroffenen Schutzgüter aufgelistet. Es erfolgte keine Bilanzierung der Eingriffe. Durch die geplante Erschließungsstraße, der Herstellung neuer Parkplätze und der Erweiterung des Mehrzweckgebäudes entstehen zusätzlich Eingriffe, die zu kompensieren sind. Als Ersatz für die Bodenversiegelung wird die Entwicklung und Pflege einer südlich angrenzenden Feuchtwiese vorgeschlagen. Die untere Naturschutzbehörde hat keine Kenntnis einer solchen Fläche. Die Unterlagen enthalten keine Angaben zu der betroffenen Fläche. Bei der nächsten Trägerbeteiligung ist ein Maßnahmenblatt zu erarbeiten. Daraus muss sich ableiten lassen, dass es sich bei der Maßnahme um eine Biotopverbesserung handelt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. Begründet notwendige externe Maßnahmen sind unter dem Punkt Hinweise in die Planzeichnung zu übernehmen.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Anlage 1) darzulegen. Die ermittelten Arten sind in einem Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen. Im vorliegenden Umweltbericht werden Untersuchungen zu den betroffenen Artengruppen aufgeführt. Es werden Untersuchungsergebnisse von 2016 angeführt. Für eine Beurteilung der Betroffenheit des § 44 BNatSchG dürfen Gutachten, die älter als fünf Jahre sind nicht für eine endgültige Beurteilung

verwendet werden. Sie liefern lediglich einen Hinweis auf ein Vorkommen geschützter Arten und müssen durch weitere Untersuchungen im Gelände überprüft werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freiraumverbundes gemäß des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR). Das Ziel 6.2 des LEP HR lautet:

(1) *Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*

(2) *Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 LEP HR sind unter der Voraussetzung, dass:*

- *die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf andere geeignete Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und*
- *die Inanspruchnahme minimiert wird,*

in folgenden Fällen möglich:

- *für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregionale bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,*
- *für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeindebedarf, für Ver- und Entsorgungsflächen.*

Die Ausnahme für die Beanspruchung von Flächen des Freiraumverbundes sind in der nächsten Trägerbeteiligung vorzulegen.

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Zur Bestandsicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Campingplatzes D 66 soll ein Bebauungsplan mit einer Nutzung als Sondergebiet "Camping" aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Dahme-Heideseen".

Gemäß dem aktuellen Erlass zur Zuständigkeit in Landschaftsschutzgebieten vom 22.09.2017 prüft die untere Naturschutzbehörde gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 NatSchZustV im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB, ob ein Einzelfall i. S. d. Ziffer 2.1 des Erlasses vorliegt. Im konkreten Fall trifft die Fallkonstellation der Anlage 2B zu, in der das MLUK als Verordnungsgeber zuständig ist. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um keinen vorhabenkonkreten Bebauungsplan, sondern um einen Bebauungsplan mit einer allgemeinen Festsetzung als Sondergebiet Camping i. S. einer Angebotsplanung.

Die Anfrage zur Prüfung ist durch die Gemeinde elektronisch beim MLUK einzureichen.
(Referat44@mluk.brandenburg.de)

Von der Gemeinde vorzulegende Unterlagen für das Zustimmungsverfahren beim MLUK:

- kartografische Darstellung zur eindeutigen Lage des Plangebietes im LSG
- vollständige Angabe der betroffenen Gemarkungen, Flure und Flurstücke
- Aussagen zur Landschaftsplanung; Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG: Angaben zu Landschaftsbild, Vegetationsbestand, gegenwärtigen baulichen oder sonstigen Nutzungen
- Benennung aller durch die Planung berührten geschützten Teile von Natur und Landschaft (einschließlich Natura 2000) und geschützte Arten, Lebensstätten und Biotope
- kurze Beschreibung des Planvorhabens im LSG mit Art und Umfang der beabsichtigten baulichen oder sonstigen Nutzung

- Erläuterungen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen (Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen; zumutbare Alternativen - Standort- und Ausführungsvarianten zur Realisierung des Planziels; Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Planung)
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB

Die Stellungnahme des MLUK ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 sieht eine ergänzende Pflanzung in der Grünfläche vor. In der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes "Dahme-Heideseen" wird im § 4 das Pflanzen von landschaftsuntypischen Gehölzen als genehmigungspflichtig festgesetzt. Es ist eine Pflanzliste in Anlehnung an den Erlass des MLUK zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) mit den Baumschulqualitäten (Stammumfang, Höhe) zu erarbeiten. Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist entsprechend zu ergänzen.

Untere Wasserbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG⁴

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich im seitlichen Grundwasseranstrom zum geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG:

Reg.- Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkungen
0329610123	ehem. Sperrgebiet der NVA, Gräbendorf	Gräbendorf	9	31/1; 31/2; 38/2; 41; 42	altlastenverdächtige Fläche - Altlast in der Nähe des Plangebietes (seitlicher Grundwasseranstrom)

Die altlastenverdächtige Fläche - Altlast mit der Reg.-Nr. 0329610123 und der ortsüblichen Bezeichnung "ehem. Sperrgebiet der NVA, Gräbendorf" liegt auf der östlichen Seite des Schmöldeseees. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für die vorgenannte Fläche bisher keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Somit können seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden, ob und welche Kontaminationen vorliegen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Bau- und Bodendenkmalschutz

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BauGB, PlanZV⁵

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

Die Planzeichnung weist keinen Bezug/keine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche aus, Flur/Flurstücksbezeichnungen sowie die Grenzen des Plangebietes und Bemaßungen fehlen. Die Darstellungen in der Planzeichnung sind nicht zweifelsfrei.

b) Rechtsgrundlage: § 1 BauGB, PlanZV

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Eine fachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage entsprechender Unterlagen erfolgen. Auf der Planzeichnung ist ein Übersichtsplan aufzunehmen, alle verwendeten Planzeichen sind in der Planzeichenerklärung zu erläutern, Flur und Flurstücksangaben sind zu ergänzen.

- 6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts
- 7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- 8. Weiter gehende Hinweise

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Brandschutzdienststelle

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die in Punkt 1.2.2 der Begründung angesprochenen Flächen für Rettungswege und Brandschutz sind in Abstimmung mit der Feuerwehr Heidesee zu erstellen bzw. zu ertüchtigen.

Die in Punkt 1.4.6 der Begründung benannten Flächen zur Wasserentnahme sind in Abstimmung mit der Feuerwehr Heidesee zu erstellen bzw. zu ertüchtigen.

Aufgrund der entfernten Lage des Plangebietes und der damit verbundenen zeitverzögerten Ankunft der Feuerwehr im Plangebiet ist die private Verkehrsfläche "Urlauberstraße" zu ertüchtigen. Damit kann eine zügige und ungehinderte Anfahrt gewährleistet werden. Davon profitieren auch Rettungsdienstfahrzeuge.

Ordnungsamt

Brand- und Katastrophenschutz

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im Rahmen der Grundflächenbebauung sollten Maßnahmen gegen die Auswirkungen von Starkniederschlägen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden berücksichtigt werden.

Untere Jagd- und Fischereibehörde

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Campingplatz existiert bereits. Einschränkungen zur Jagd wurden demnach seit 40 Jahren geduldet. Sollte der Campingplatz nicht mehr existieren, wäre trotzdem eine Jagdausübung durch den Badetourismus bzw. allgemeinen Tourismus am See eher unwahrscheinlich. Im Bereich des Campingplatzes ist die Landesforst Brandenburg zuständige Jagdausübungsberechtigte.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen sollen neue Waldflächen durch Neuanpflanzungen entstehen. Diese müssen unter anderem vor Verbiss von Schalenwild oder anderen Tierarten geschützt werden.

Kataster- und Vermessungsamt

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Auf dem Vorentwurf der Planzeichnung ist nicht erkennbar, wo sich der Bebauungsplan auf den Flurstücken 48 und 61 der Flur 7 in der Gemarkung Gräbendorf genau befindet. Eine geometrische Eindeutigkeit wird somit bezweifelt.

Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, PlanZV

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Entsprechend der Begründung Punkt 1.3.1 vom 10.10.2023 liegt für den Betreiber des Campingplatzes ein Pachtvertrag bis zum 31.12.2023 vor. Nur wenn eine Fortführung des Pachtvertrages sichergestellt ist, ist das notwendige Planerfordernis gegeben. In der Begründung sind ergänzende Ausführungen vorzunehmen.

Für eine eindeutige und bestimmte Planung ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eindeutig zu bestimmen. Zur Klarheit der konkreten Grenzführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ggf. die Angabe von Koordinaten erforderlich.

Entsprechend der Begründung Punkt 1.2.1 ist das Ziel der Planung eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Die Kapazität des Campingplatzes im Bestand beträgt 90 Saison-Campingstellplätze sowie 100 Kurzzeitstellplätze. Dem Planungsziel entsprechend sollte eine textliche Festsetzung zu maximal zulässigen Campinglang- und -kurzzeitstellplätzen erfolgen (beachte auch die in Aussicht gestellte Zustimmung des MLUL vom 31.10.2015 der Bestandserhaltung aber nicht der Nutzungsintensivierung). Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan gleichzeitig die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet, sind auf der Planzeichnung ergänzend die Flächen für die Campingstellplätze (ggf. getrennt nach Lang- und Kurzzeitstellplätzen) und die innere Wegeführung darzustellen.

Laut Begründung Punkt 1.4.1 verfügt der Platz aktuell über drei Bungalows, ein Bungalow als Rezeption, Verwaltung mit Kiosk und zwei Bungalows als vermietbare Urlaubsobjekte. Unter Beachtung der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird festgestellt, dass bauliche Anlagen als vermietbare Urlaubsobjekte zukünftig nicht zulässig sind.

"Die Randbereiche der an den Campingplatz angrenzenden Waldfläche sind in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen und als Flächen für Wald dargestellt." Die v. g. Erläuterung der Begründung Punkt 2.2 findet auf der Planzeichnung keine Berücksichtigung; die Randbereiche der Sondergebietsfläche SO Camping sind nicht als Waldflächen festgesetzt.

Für die Erschließung des Campinplatzes erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche "Urlauberstraße". Hierfür werden in der Planzeichnung die zeichnerischen Festsetzungen der einzelnen Abschnitte der Verkehrsfläche dargestellt. Auch wenn über die dargestellte Kilometrierung eine Zuordnung der einzelnen Verkehrsabschnitte möglich ist, sollten die im Anschlussbereich benannten Abschnitte 1 bis 6 auch bezeichnet werden, um so eine eindeutige Zuordnung und damit den Verlauf der Verkehrsfläche eindeutig bestimmen zu können. Zusätzlich wäre ein Übersichtsplan mit einer zusammenhängenden Darstellung der Verkehrsfläche und Kennzeichnung der Abschnitte zur Eindeutigkeit der Planung empfehlenswert.

Der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Verkehrsfläche und damit die gesicherte Erschließung des Sondergebietes ist durch die zeichnerische Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nach Punkt 6.2 der Anlage zur PlanZV vorzunehmen. Die an die private Verkehrsfläche angrenzende Bundesstraße B 246 ist darzustellen.

Abgehend von der festgesetzten Sondergebietsfläche wird angrenzend an die private Verkehrsfläche zeichnerisch eine Fläche für Wald festgesetzt. In den fortführenden einzelnen Abschnitten für die private Verkehrsfläche wird angrenzend dann zeichnerisch eine Grünfläche festgesetzt. Ist diese verschiedenartige Festsetzung wirklich gewünscht oder ein Versehen. Laut Begründung grenzt an die Verkehrsfläche bestehend Wald an.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 als Wanderweg geregelte Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Sondergebiet SO Camping fehlt als zeichnerische Festsetzung der Planzeichnung.

Die Zuwegung des motorisierten Verkehrs für Nutzer des Campingplatzes, für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Forstfahrzeuge über die private Verkehrsfläche ist im Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern.

Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können zeichnerisch und textlich nicht festgesetzt werden. Im Planvorentwurf betrifft das die zeichnerisch und textlich unter der Nr. 10 und 11 festgesetzten *"Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft; Rückbau von baulichen Anlagen, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß Fachplanung"*.

In der Planzeichenerklärung sind alle verwendeten Planzeichen zu erläutern. Es fehlt u. a. die Erläuterung der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ohne Zweckbestimmung bzw. es fehlt in der Planzeichnung die Angabe der Zweckbestimmung bei den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen als Unterteilung der Sondergebietsfläche und angrenzend zur privaten Verkehrsfläche. Weiterhin fehlt die Erläuterung des verwendeten Planzeichens für den Parkplatz (entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3c *"Baufenster Parkplatz"*) und weitere Planzeichen, z. B. im Bereich der Badestelle.

Die Nutzungstrennung der einzelnen Grünflächen ist entsprechend der PlanZV festzusetzen und in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

In der Begründung Punkt 1.4.4 wird erläutert, dass die Trinkwasserversorgung über zwei Hausbrunnen und eine Leitung zwischen dem Sanitärgebäude und der Platzverwaltung erfolgt. Die Standorte der Hausbrunnen sollten ggf. als Flächen für die Versorgung gemäß Punkt 7 der Anlage zur PlanZV gekennzeichnet bzw. als Erschließungsanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden.

In der Begründung sind im Rahmen der gebotenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch die grünordnerischen Festsetzungen zu erläutern und zu begründen.

Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BauNVO, PlanZV, LWaldG, BNatSchG).

Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung



Zettwitz

Beigeordnete und Dezernentin

-
- ¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - ² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - ³ Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13 Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71 S. 1)
 - ⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - ⁵ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)