



Bebauungsplan

Naturhafen Kützkow Camping an der Unterhavel

Erstellung eines Bebauungsplanes
Gemarkung Pritzerbe, Flur 2, Flurstück 107

Stadt Havelsee
über Amt Beetzsee
Chausseestraße 33b
14778 Beetzsee/OT Brielow

Planung:

braunschweig. architekten
Uta Zerjeski
Lindenstraße 3
14776 Brandenburg

fon 03381. 212502 fax +212503
uta@zerjeski.net
www.braunschweig-architekten.de

BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG: GLIEDERUNG

1. Ziel der Planaufstellung
2. Grundstück
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation
4. Bestandsaufnahme, derzeitige Situation
 - 4.1 Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Baubestand
 - 4.3 Natur und Landschaft
 - 4.4 Verkehrliche Erschließung
 - 4.5 Technische Erschließung
5. Planungskonzept – Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung
 - 5.2 Grünordnung, Freiflächen und Einfriedungen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Umweltprüfung Monitoring
- 6 Technische Erschließung
 - 6.1 Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser)
 - 6.2 Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)
 - 6.3 Energieversorgung
 - 6.4 Abfallentsorgung
- 7 Flächenbilanz
- 8 Planverwirklichung
 - 8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
 - 8.2 Kostenschätzung / Kostentragung
- 9 Wesentliche Auswirkungen der Planung
 - 9.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils
 - 9.2 auf den Verkehr
 - 9.3 auf die Belange der Bevölkerung

9.4 auf den Gemeindehaushalt

9.5 auf die Natur

1. Ziel der Planaufstellung

Die derzeit als Wasserwanderrastplatz bewirtschaftete, ca. 1,4 ha große Fläche „Am Krater“ in Kützkow soll als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz zum Aufstellen von Zelten, Campingwagen und Mobilheimen umgewidmet werden.

Die Planung dient vornehmlich zur bauplanungsrechtlichen Ordnung der vorhandenen Nutzung. Seit 1991 werden Teile des Planungsgebietes zu Campingzwecken (Mobilheime, Dauercamper) genutzt, seit 2005 wurde das Angebot durch einen Wasserwanderrastplatz mit Steganlage erweitert.

In der strukturschwachen Region rund um den Beetzsee werden die hervorragenden Potenziale für Erholungs- und Aktivurlaub derzeit nur unzureichend genutzt.

Auch im Hinblick auf bevorstehende Entwicklungen, wie den Ausbau des Havelradweges und der „Tour Brandenburg“ sowie die weitere Entwicklung der Regattastrecke zu einer internationalen Wettkampfstätte des Wassersports, mangelt es an touristischer Infrastruktur. Bisher gibt es entlang der Havel auf der Strecke zwischen Brandenburg und Rathenow nur in Kützkow Campingmöglichkeiten, deren Kapazität nicht ausreicht.

Erklärtes Ziel der Wassertourismusinitiative F.U.N. - "Flusslandschaft Untere Havelniederung" (Netzwerk von acht Gebietskörperschaften entlang der Unteren Havel) ist es: „die Gewässerpotenziale optimal auf die Bedürfnisse der wassertouristischen Zielgruppen auszurichten und eine hohe Qualität bei der wassertouristischen Infrastruktur- und Angebotsentwicklung sowie im Service und der Gästearsprache zu erreichen. Ein Hauptaugenmerk gilt dabei der Vernetzung des Wassertourismus mit landseitigen Tourismusformen, insbesondere dem Radtourismus. Die Initiative sieht die wassertouristische Entwicklung im regionalen Kontext als Bestandteil des gesamten Gewässersystems Havelländische Fluss- und Seenlandschaft von Berlin bis Havelberg.“ [Quelle: F.U.N.; www.rathenow.de]

Der Naturhafen Kützkow liegt in einer natürlichen Bucht der Unterhavel bei Stromkilometer 79,7. Der Eigentümer des Wasserwanderrastplatzes hat am Standort bereits verschiedene touristische Angebote etabliert. Im idyllischen Yachthafen finden Wassersportler Gastliegeplätze mit Strom- und Wasseranschluss. Es gibt einfache Zeltflächen, Wohnmobil-Stellplätze mit Stromanschluss sowie einige Mobilheime. Das Sanitärgebäude ist mit Münzduschen und einer Möglichkeit zur Chemietoiletten-Entleerung ausgestattet. Ergänzt wird das Angebot durch den Verleih von Kanus, Ruder- und Tretbooten und die auf dem Nachbargrundstück gelegene Gaststätte "Zum Nussbaum".

Neben der Erlangung der Planungssicherheit für das Grundstück durch die bauplanungsrechtliche Ordnung soll das Übernachtungsangebot erweitert werden. Der Betreiber von Naturhafen und Wasserwanderrastplatz möchte auf die wachsende Nachfrage und die damit verbundenen fehlenden Bettenkapazitäten reagieren. Geplant ist die Erneuerung der Mobilheime, die Errichtung von Übernachtungshütten sowie die Vergrößerung der Sanitäreinrichtungen. Die geplante Erweiterung des Wasserwanderrastplatzes am Naturhafen ist ein sinnvoller Beitrag zur touristischen Entwicklung der Region.



Bestand: Sanitärgebäude Wasserwanderrastplatz, Grillplatz



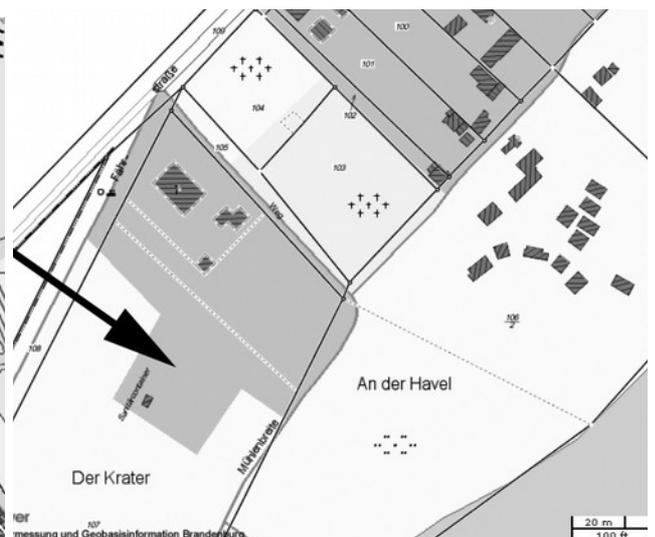
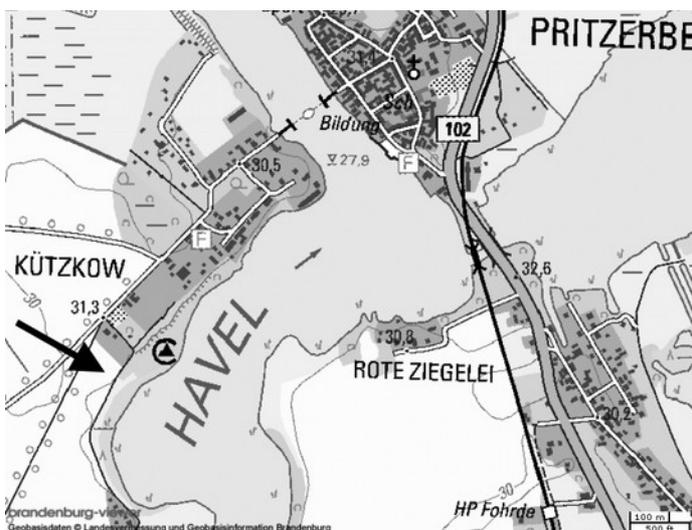
Bestand: Steganlage Naturhafen

Angesprochen werden sollen vor allem durchreisende Rad- und Wasserwanderer sowie Kurzurlauber. Ihnen soll ein Naturcampingplatz mit vermietbaren Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden. Vom Ausbau der Anlage erhofft sich die Gemeinde eine weitere Stärkung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde. Man wird von den Synergieeffekten für die umliegenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe profitieren, sowie den Erhalt und Betrieb von infrastrukturellen Einrichtungen sichern.

Als Grundlage der Erweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Grundstück

Das Vorhaben umfasst eine ca. 1,5 ha große Teilfläche des Flurstückes 107, Flur 2, Gemarkung Pritzerbe im Ortsteil Kützkow. Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) nach §34 BauGB, liegt zum überwiegenden Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ und teilweise in der Uferfreihaltungzone von Gewässern gem. BbgNatSchG.

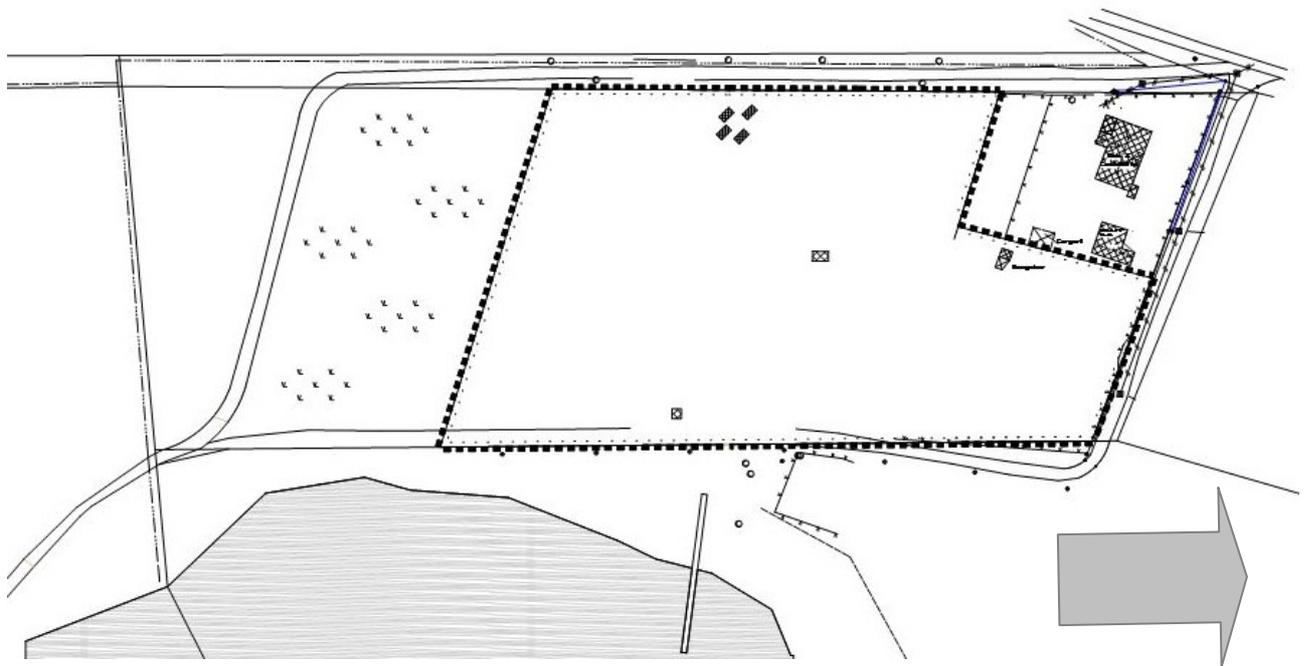


Quelle: www.geobasis-bb.de

Die geplanten Maßnahmen befinden sich auf ehemaligem Ackerland direkt an der Siedlungskante, angrenzend zum bestehenden Campingplatz.

2003 wurden bereits die Steganlage für den Naturhafen und für den Wasserwanderrastplatz, Stellplätze, Sanitäreinrichtungen und die Einfriedung des Areals genehmigt. Eine Kneipp-Anlage und ein Grillplatz sind bereits ebenfalls in Benutzung

An der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes zur offenen Landschaft wird derzeit eine Streuobstwiese angelegt. Dieser Bereich wird bisher auch als Weideland benutzt.



Übersichtsplan Geltungsbereich M 1:2.000

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan und Landesentwicklungsplan

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist in der Festlegungskarte zum Planentwurf als „Empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten“ ausgewiesen, der nach Ziel 3.1.2 des Planentwurfs zu sichern und zu entwickeln ist und in dem raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung führen können, zu unterlassen sind.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg wurde am 2. Juni 2015 verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen. Als grundsätzliche Ziele sind definiert, dass der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden soll (Grundsatz 5.1 LEP B-B) und die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern zu erhalten bzw. herzustellen ist (Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007)

Die ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbs Grundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen

Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

3.2. Flächennutzungsplan

Es gilt der Flächennutzungsplan (Stand 30.06.2006) der Stadt Havelsee einschließlich der 1. und 2. Änderung. Die Nutzungsausweisungen dieses Bebauungsplanes wurden entsprechend in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes integriert. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplan wurde am 18.12.2014 abschließend beschlossen.

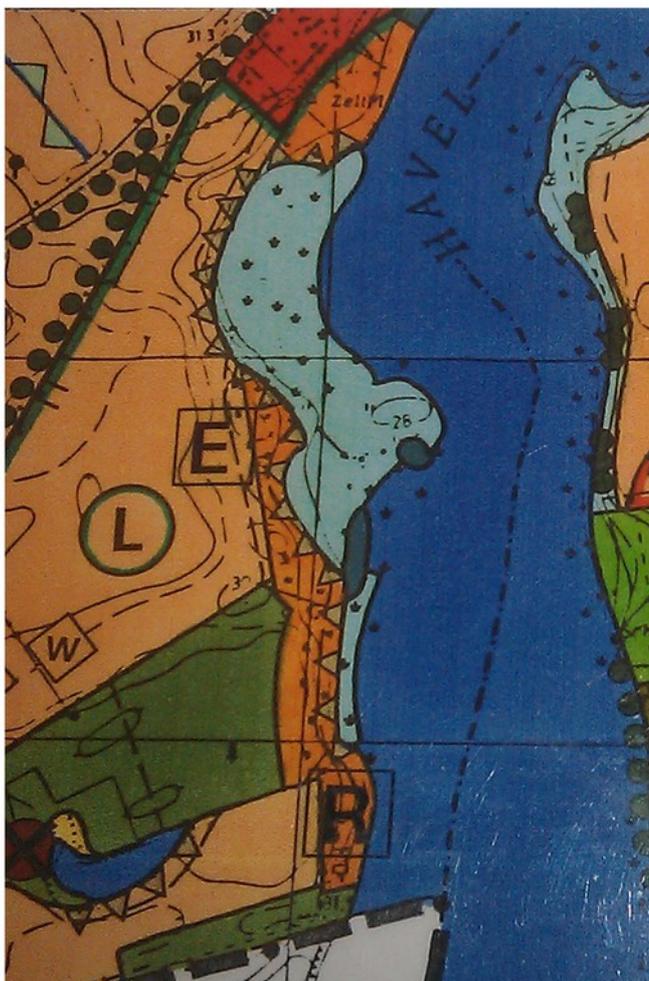
3.3. Landschaftsrahmenplan

Es gilt der Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark, auf der Grundlage der §§ 3 und 6 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes am 19.07.2006 genehmigt.

3.4. Landschaftsplan Amt Beetzsee

Für die Stadt Havelsee gibt es keinen gültigen Landschaftsplan. Die Inhalte des Entwurfes zum Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (Stand: 1996) sind nachstehend abgebildet.

Das Plangebiet ist hier als Ackerfläche und z.T. als gemischte Baufläche ausgewiesen, obgleich zum Zeitpunkt der Erstellung die Flächen schon touristisch genutzt wurden.



Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Südlicher Teil

-  Gemischte Baufläche
-  Erhalt und Pflege von Mooren, Sümpfen und Vorlandvegetation offener Gewässer (Schutz nach § 32 BbgNatSchG)
-  Flächen für Acker, Grünland, Baumschulen (gem § 11BbgNatSchG)
-  Landschaftsschutzgebiet (gem § 11BbgNatSchG)
-  Pflege und Entwicklung von Pufferzonen für sensible Bereiche
-  Einschränkung unverträglicher Erholungsnutzungen
-  Erhalt und Pflege von Alleen, Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen

Auszug :
Landschaftsplan Amt Beetzsee
Karte 12: Landschaftsplanerisches
Entwicklungskonzept
Planungsbüro Decker 15.11.1996

4. Bestandsaufnahme – derzeitige Situation

4.1. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im Privateigentum eines einzelnen Grundstückseigentümers.

4.2. Baubestand

Auf dem Gelände befinden sich derzeit eine Kneipp-Anlage, bestehend aus 4 Holzunterständen mit Tretbecken, ein Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, mehrere Mobilheime, ein kleiner Schuppen für den Kanuverleih (Schwimmwesten, Paddel etc.), und ein Grillplatz. Das gesamte Areal ist von einer Zaunanlage umgeben. Die Stellplatzfläche im Zufahrtbereich sind mit Rasengittersteinen befestigt.

4.3. Natur und Landschaft

4.3.1 Lage:

Das Plangebiet liegt an der Siedlungskante, am Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu landwirtschaftlich genutzten Weideflächen. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe des Havelufers (Unterhavel).

4.3.2 Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen das FFH-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“ und das SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“ sowie der Naturpark „Westhavelland“.

Es gibt im Bearbeitungsgebiet keine geschützten Biotop.

Die Fläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald- und Seengebiet". Der im Landschaftsschutzgebiet liegende Teilbereich des Plangebietes wurde im Parallelverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Die Ausgliederung des Änderungsbereiches aus dem LSG wurde am 11.03.2016 genehmigt. Der Schutzzweck der Verordnung (Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Funktionsfähigkeit der mineralischen und organischen Böden) ließ sich für die baulich vorgeprägte Fläche nicht mehr erreichen. Die Änderung des LSG wurde bisher noch nicht vollzogen und wird erst mit Bekanntmachung rechtskräftig werden.

Gemäß § 10 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) treten entgegenstehende Regelungen der LSG- Verordnung nach Genehmigung bereits zurück.

4.3.3 Artenschutz:

Grundlagen:

Schlussbericht zur Erfassung geschützter Tierarten, Dr. Beatrix Wuntke; Stand 04.09.2012

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann; Oktober 2012

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-RL nachgewiesen

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Im Untersuchungsgebiet wurde mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) eine Tierart gemäß Anhang IV der FFH-RL nachgewiesen

c) Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet und die Umgebung wurden auf das Vorhandensein von Brutstätten kontrolliert. Der überwiegende Teil der Reviere und Brutstätten befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Fläche ist Nahrungsgebiet für die nachgewiesenen Vogelarten.

4.3.4 Hochwasserschutz

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt unterhalb dem Pegel des Bemessungshochwassers; HW100 von 29,57 m ü NHN, und ist eine natürliche Überschwemmungszone (Rückhalte-/ Retentionsraum). Diese Bereiche sind im Hinblick auf das Gemeinwohl zum Zwecke des Hochwasserschutzes unbeeinträchtigt (gute Versickerungsfähigkeit) un bebaut und ohne Barrieren zwecks Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Naturhaushaltsfaktoren bzw. der natürlichen Uferfunktionen zu erhalten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden frühzeitig in die Planung eingearbeitet. Mittels differenzierter Festsetzungen für die Sondergebietsflächen gemäß §10 Abs. 5 BauNVO wird eine Bebauung der potentiellen Überschwemmungsflächen ausgeschlossen. Die betroffenen Bereiche dürfen ausschließlich als Zeltplatz genutzt werden und sind im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Eine Bebauung ist damit ausgeschlossen.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet erreicht man von der Bundesstraße 102 aus über die Pritzerber Havelfähre oder alternativ von der L96 kommend über die Orte Nitzahn und Möthlitz. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt in Kützkow über die Fährstraße. Die bestehenden Erschließungsflächen auf dem Gelände des Wasserwanderrastplatzes sind abgesehen von Grundstückszufahrt und Stellplatzflächen nicht befestigt.

4.5. Technische Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand mit Medien Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen.

5. Planungskonzept - Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1. Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung

Das ausgewiesene Sondergebiet dient der geordneten Entwicklung der touristischen Infrastruktur. Die vorhandenen Nutzungen sollen bauplanungsrechtlich geordnet und in begrenztem Umfang erweitert werden.

Neben den Flächen zur Aufstellung von Zelten und den Stellflächen für jederzeit ortsveränderliche Campingfahrzeuge wurden auch Flächen zur Aufstellung von Mobilheimen oder kleinen Wochenendhäusern bis 50 m² ausgewiesen.

Nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Campingfahrzeuge gelten als Wochenendhäuser. Wochenendhäuser sind gemäß BbgCWPV folgendermaßen definiert: Die Grundfläche darf höchstens 50 m² betragen (überdachte Freisitze oder Vorzelte bis 10m² bleiben dabei unberücksichtigt). Die zulässige Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs. 4 BauNVO beträgt für Terrassen und Nebenanlagen 50 %.

Die GRZ von 0,2 wurde gewählt, um die Dichte der Bebauung und die Versiegelung der Flächen zu beschränken und damit Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Ergänzend zu den Übernachtungsmöglichkeiten sind z.B. Angebote für Freizeitgestaltung, Kinderbetreuung, sportliche Betätigung aber auch eine Service-Station für Bed & Bike -Touristen denkbar. In Nähe zur Steganlage ist eine Lagermöglichkeit für den Kanuverleih (Rettungswesten, Paddel etc.) erforderlich.

5.2. Grünordnung, Freiflächen / Einfriedungen

Mit Ausnahme der Servicegebäude und der Wochenendhäuser wird das Gebiet als naturnahe Freifläche belassen. Gemäß § 4 BbgCWPV ist der Campingplatz durch Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte mit nicht mehr als 2000 m² Grundfläche zu unterteilen. Der Abstand zwischen Campingzelten, Campingfahrzeugen und Wochenendhäusern muss mindestens 2 m betragen.

Camping- u. Wochenendhausplätze sind gem. §2 (4) BbgCWPV einzufrieden oder anderweitig von anderen Nutzungen abzugrenzen. Der Wasserwanderrastplatz ist mit Ausnahme der Kneippanlage komplett von einem 1,60 m hohen Zaun umgeben, im Uferbereich von 1,20 m Höhe. Die Errichtung der Zaunanlage wurde mit Bescheid vom 05.05.2003 durch die Untere Naturschutzbehörde genehmigt. Die Einfriedung verbleibt unverändert.

Die Tore werden gemäß Absprache mit der zuständigen Feuerwehr nicht verschlossen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die Ausgleichsmaßnahmen aus vorangegangenen Verfahren zu sichern, die Anforderungen des Brandschutzes gemäß §4 BbgCWPV zu erfüllen und die Qualität des Umfeldes nachhaltig zu gewährleisten. Sie dienen des Weiteren dem Ausgleich der durch die Entwicklung des Standortes vorgenommenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, neue ökologische Qualitäten zu entfalten und Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (Vegetationsbestand/ Bodenschutz) gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Sie dienen darüber hinaus der Erhöhung von Aufenthaltsqualität und Landschaftserleben.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten u.a. vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in das Mikroklima und zur Staubbindung. Die Bepflanzung minimiert bei Wind den Staubeintrag von den umliegenden Ackerflächen.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag konkret zu definieren und das Erfordernis von Sicherungsmaßnahmen zu prüfen. Die Artenauswahl aus der Pflanzliste ist entsprechend der konkreten Standortverhältnisse zu treffen. Für die Baumpflanzungen ist eine ausreichend große, unbeeinträchtigte Baumscheibe zu gewährleisten (Offenhaltung, Anfahrtschutz ...). Es sind Hochstämme mit sehr hohem Kronenansatz zu verwenden und die Bäume im Rahmen der fachgerechten Erziehung und Pflege so aufzuzüchten, dass darunter eine zweckmäßige Nutzung erfolgen kann.

Die Maßnahme zur Stabilisierung der Eidechsenpopulation „m2“ ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beauftragen und nach Inkrafttreten des B-Planes vollständig und fachgerecht umzusetzen. Das forstsichere Versteck aus Baumstubbenhaufen (mind. 8 m², 1-1,5 m hoch) muss als „Unterbau“ ein 50-70 cm tiefe Grube besitzen, die mit grobem gestein (Feldsteine oder Schotter, Korngröße ca 10 cm) gefüllt wird. Während nachfolgender Bauarbeiten ist die Fläche durch einen Bauzaun zum Schutz und Erhalt abzugrenzen.

5.3. Verkehrserschließung

- a) Äußere Erschließung:
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird im Bestand sichergestellt.
- b) Innere Erschließung
Die innere Erschließung wird als Ringsystem angelegt. Da ausreichen Ausweich- und Wendmöglichkeiten vorhanden sind und Stichwege < 100 m Länge haben, wäre eine Wegbreite von 3 m ausreichend. Um aber gleichzeitig die Wegflächen als Brandschutzstreifen zur Unterteilung der Campingflächen nutzen zu können, beträgt die Breite des Hauptringes 5,0 m. Zudem werden so bessere Bewegungsmöglichkeiten für Fahrzeuge mit Boots- oder Campinganhängern bzw. größere Wohnmobile gewährleistet. Aufgrund der geringen Anzahl von Fahrzeugbewegungen ist die Erschließungsfläche als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die Erschließungsflächen sind abgesehen vom Zufahrtbereich nicht befestigt Die Tragfähigkeit nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Mindestanforderung) ist zu gewährleisten.

- c) Ruhender Verkehr
Stellplätze stehen am Zugang zum Grundstück (Fährstraße) zur Verfügung. Ansonsten ist es üblich die PKW neben den Zelten und Campingwagen zu parken.
- d) Öffentlicher Personennahverkehr
Das Plangebiet wird über die Pritzerber Fähre erreicht. Nach Pritzerbe gelangt man mit den VGB-Regional-Buslinien 564 (Brandenburg - Hohenferchesar - Pritzerbe) und 571 (Brandenburg - Briest - Pritzerbe - Premnitz) sowie der Märkischen Regionalbahn MR51 (Brandenburg-Rathenow)

5.4 Immissionsschutz

Der Campingplatz ist gemäß DIN 18005 wie ein Allgemeines Wohngebiet zu betrachten.

Für den Beurteilungspegel sind daher folgende Orientierungswerte anzusetzen:

tags: 55 dB

nachts: 45 dB bzw. 40 dB für Gewerbe- und Freizeitlärm

Die nordöstlich angrenzenden Grundstücke haben aus Schallschutzsicht den gleichen Schutzanspruch wie das Plangebiet. Gemäß Flächennutzungsplan sind dort als Nutzungen „Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche bzw. Campingplatzgebiet“ festgesetzt. An den übrigen Grenzen sind die benachbarten Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Durch die benachbarte Gastronomie im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Störungen zu erwarten. Außengastronomie, Parkplatz- und Lieferverkehr sind in der Zeit von 22:00-6:00 Uhr ausgeschlossen. Die Gaststätte schließt um 22:00 Uhr. Der Betrieb der außenluftunabhängigen Lüftungsanlage ist an die Öffnungszeiten der Gaststätte gekoppelt. Es besteht keine Lärmbelastung.

5.5 Umweltprüfung / Monitoring

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für die zusätzlich versiegelten Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Um dennoch insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermitteln zu können wird die Herstellung und Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Abstand von je 5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans einer Kontrolle unterzogen. Detaillierte Ausführungen zu Art und Umfang sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im städtebaulichen Vertrag festzulegen.

6. Technische Erschließung

6.1 Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser)

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Erschließung an die Wasserversorgung angebunden. Zur Löschwasserversorgung können 3 Hydranten DN 80 an den Grundstücksgrenzen genutzt werden. (Fährstraße in Höhe der Gaststätte; nordöstlicher Zugang zum Planungsgebiet, Im Bereich der WC-Anlage des bestehenden Campingplatzes. Zusätzlich befindet sich an der Uferkante eine Löschwasserentnahmestelle.

6.2 Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)

Niederschlagswasser: Wie im Bestand soll die breitflächige Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

Die sandigen Böden bieten dafür beste Voraussetzungen

Abwasser: Im Bestand setzen sich die anfallenden Abwässer zusammen aus Schmutzwasser des Sanitärbereichs und den Abwässern durch die Entleerung von Chemietoiletten.

Die vorhandenen Grundleitungen sind im Rahmen der Erschließung des Wasserwanderrastplatzes 2004 verlegt worden. Nach Erweiterung des Angebotes wird das

Schmutzwasseraufkommen steigen, die Bestandsleitungen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

6.3 Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme)

Das Grundstück ist für die Stromversorgung bereits erschlossen. Mit der Erweiterung des Angebotes werden zusätzliche Stromentnahmepunkte (Energiepoller) für die Campingfahrzeuge in den Flächen SO1 entstehen. Neue Übernachtungsgebäude werden an die Energieversorgung angeschlossen.

Die Wärmeversorgung des Campingplatzes ist nicht vorgesehen, da es sich um einen saisonalen Betrieb handelt.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend nach Entsorgungskonzept der Abfallwirtschaft. Es gibt auf dem Campingplatz eine zentrale Sammelstelle mit getrennten Behältnissen für Müll und Wertstoffe.

Das Gelände kann durch die Abfallentsorgung befahren werden.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche von 14.043 m² des Plangebietes setzt sich wie folgt zusammen:

Flächenverteilung	Fläche in m ²	GRZ	maximale bebaubare Fläche
Sondergebiet "Erholung"			
SO1 (Campingzelte und -fahrzeuge)	1.906	-	-
SO2 (Wochenendhäuser, Campingzelte und -fahrzeuge)	3.848	0,2	770 m ²
SO3 (Flächen für den Gemeinbedarf)	454	0,2	91 m ²
mögliche Nebenanlagen in Grünflächen	80		
Flächen für bauliche Anlagen gesamt	6.288 m ²		860 m ²
bereits vorhandenen Mobilheime, Kneippanlage, Sanitär- u. Lagergebäude			491 m ²
maximal mögliche zusätzliche Bebauung			369 m ²
Verkehrs- und Abstellflächen			
- Parkfläche Bestand (Rasengittersteine)	281 m ²		
- befestigt Bestand (wassergebundene Decke)	85 m ²		
- unbefestigt, aber verdichtet	1897 m ²		
	2264 m ²		
Flächen mit Festsetzung "private Grünfläche"	5492,01 m ²		
Summen, Größe Gesamtgebiet	14.043 m²		

8. Planverwirklichung

8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten für die Umsetzung der Festlegungen des Bebauungsplanes, Erschließungs- oder grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen. Alle entstehenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer/ Bauherren zu tragen. Dies wird durch einen Vertrag mit der Kommune abgesichert.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils:

Die Weiterentwicklung des Campingplatzes führt zu einer Stärkung der touristischen Infrastruktur des Gebietes. Der Bestand der vorhandenen touristischen Angebote bzw. der bestehenden Infrastruktur (Fährverbindung, Gaststätte, Kanuverleihverleih etc.) wird gesichert.

9.2 auf den Verkehr:

Notwendige Verkehrsbewegungen in das und aus dem Plangebiet wird es nur als Quell- bzw. Zielverkehre geben. Das Verkehrsaufkommen wird sich im Vergleich zum Bestand geringfügig erhöhen. Hauptsächlich werden zusätzliche Rad- und Wasserwanderer erwartet. Der motorisierte Verkehr ist im

Wesentlichen auf die Fahrzeiten der Fähre nach Pritzerbe beschränkt. In der Zeit zwischen 22:00 und 6:00 wird es folglich keinerlei zusätzlichen motorisierten Verkehr geben.

Aufgrund der höheren Qualität der Angebote wird sich die Verweildauer der Gäste verlängern, dies trägt zur Reduzierung des Zielverkehrs bei.

9.3 auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Im Plangebiet gibt es derzeit, abgesehen von den bestehenden Mobilheimen und dem Sanitärgebäude, keine Bebauung und damit keine Anwohner. Für die Bewohner angrenzender Grundstücke sind keine Nachteile zu befürchten, da der Naturcampingplatz im Hinblick auf den Immissionsschutz einen ebenso hohen Schutzanspruch hat wie die angrenzenden Bereiche von Allgemeinem Wohngebiet oder dem bestehenden Campingplatz.

9.4 auf den Gemeindehaushalt

Der Ausbau des Wasserwanderrastplatzes bringt der Gemeinde steuerliche Vorteile durch Mehreinnahmen. Die bessere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur (z.B. Fähre) sichert deren Fortbestand. Synergieeffekte für lokale Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe helfen dem strukturschwachen Gebiet.

9.5 auf die Natur

Die Versiegelung der Flächen für Gebäude wird auf maximal 860 m² beschränkt. Das entspricht etwa 6 % der Fläche des Gesamtareals. Betroffen ist ausschließlich Grünland (Scherrasen).

Derzeit sind ca. 490 m² bereits bebaut/ versiegelt.

Der Verlust wird durch Gehölzpflanzungen auf dem Gelände des Campingplatzes und auf Nachbargrundstücken kompensiert werden. Das erweiterte Übernachtungsangebot des Campingplatzes hilft wildes Campen und Abstellen von Campingfahrzeugen in geschützten Uferbereichen an der Unterhavel zu vermeiden.

-
- ANLAGEN:
- Bebauungsplan mit Teil A (Planfassung) und Teil B (textliche Festsetzung)
 - Schlussbericht zur Erfassung geschützter Tierarten (Dr. Beatrix Wuntke; 04.09.2012)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hagen Roßmann, Oktober 2012)
 - Umweltbericht mit Bilanzierung