

Bebauungsplan „Campingplatz an der B 102“ der Stadt Treuenbrietzen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Begründung Satzung

Stand: 28.10.2016

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

I Planungsgegenstand.....	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Räumliche Lage.....	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3 Gebiets- und Bestandssituation	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.5 Erschließung.....	10
2.6 Planunterlage.....	10
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....	11
3.2 Regionalplan Havelland – Fläming.....	11
3.3 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG).....	12
3.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen	13
3.5 Überörtliche Fachplanungen.....	13
3.6 Sonstige Satzungen oder Kennzeichnungen.....	13
II Planinhalte und Planfestsetzungen	14
4. Entwicklungen der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte.....	14
4.1 Verkehrskonzept und Erschließung	14
4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	14
4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept.....	16
5. Planinhalt und Planfestsetzungen	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4 Gestaltungsfestsetzungen	17
5.5 Ver- und Entsorgung.....	17
5.6 Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	17
5.7 Immissionsschutz/ Vorkehrungen gegen Umweltauswirkungen	18
5.8 Grünordnung	19
5.9 Textliche Festsetzungen.....	20
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	20
III. Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	21
7. Vorbemerkungen.....	21
7.1 Schutzgut Mensch	21
7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
7.2.1 Schutzgebiete	21
7.2.2 Schutzgut Pflanzen.....	22
7.2.3 Schutzgut Tiere.....	22
7.3 Schutzgut Boden	22
7.4 Schutzgut Wasser	22
7.5 Schutzgut Luft und Klima.....	22
7.6 Schutzgut Landschaft	22
7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
7.8 Tabellarische Zusammenfassung.....	23
7.9 Beurteilung der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe	23
8. Verfahren.....	24
9. Rechtsgrundlagen	24

I Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebauliche Sicherung eines Sondergebietes, das der Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes dient.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Vorhaben zu schaffen, ist die Einleitung eines Bauabwägungsverfahrens erforderlich.

In ihrer Sitzung am 15.02.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen die Aufstellung des Bauabwägungsverfahrens „Campingplatz an der B 102“.

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde allgemein die Ordnung sowie den Ausbau des Wohnmobil-Tourismus, der ein international wachsendes Marktsegment darstellt. Gleichzeitig sollen durch das kanalisierte Angebot Missstände beseitigt werden (ungeordnetes Übernachten insb. auf den Parkplätzen ohne geregelte Ver- und Entsorgung) sowie die Stärkung des Tourismus und der Erhöhung des Verweiltourismus in der Stadt Treuenbrietzen allgemein unterstützt werden.

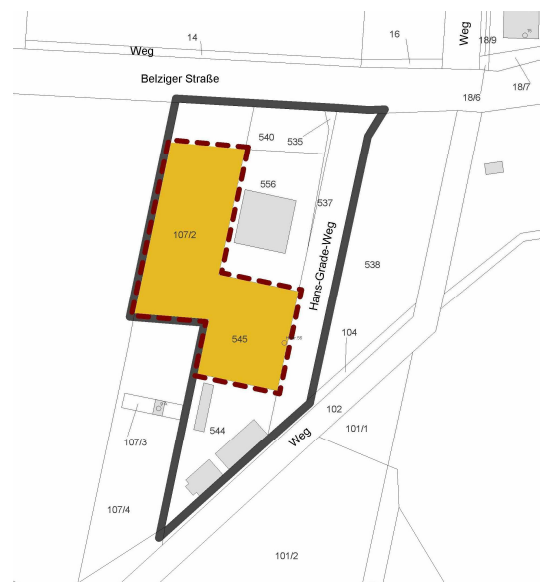
1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Treuenbrietzen, am Ortsausgang der Stadt, direkt an der B 102 (Belziger Straße) in unmittelbarer Nähe des Baggersees. Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bauabwägungsverfahrens „Gewerbegebiet an der B 102“. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,31 ha.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauabwägungsverfahrens wird gemäß § 13a BauGB (Bauabwägungsverfahrens der Innenentwicklung) durchgeführt.

Bauabwägungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bauabwägungsverfahrens der Innenentwicklung. Das sind Bauabwägungsverfahrens, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bauabwägungsverfahrens auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 oder in einen bereits (einfach oder qualifizierten) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden.

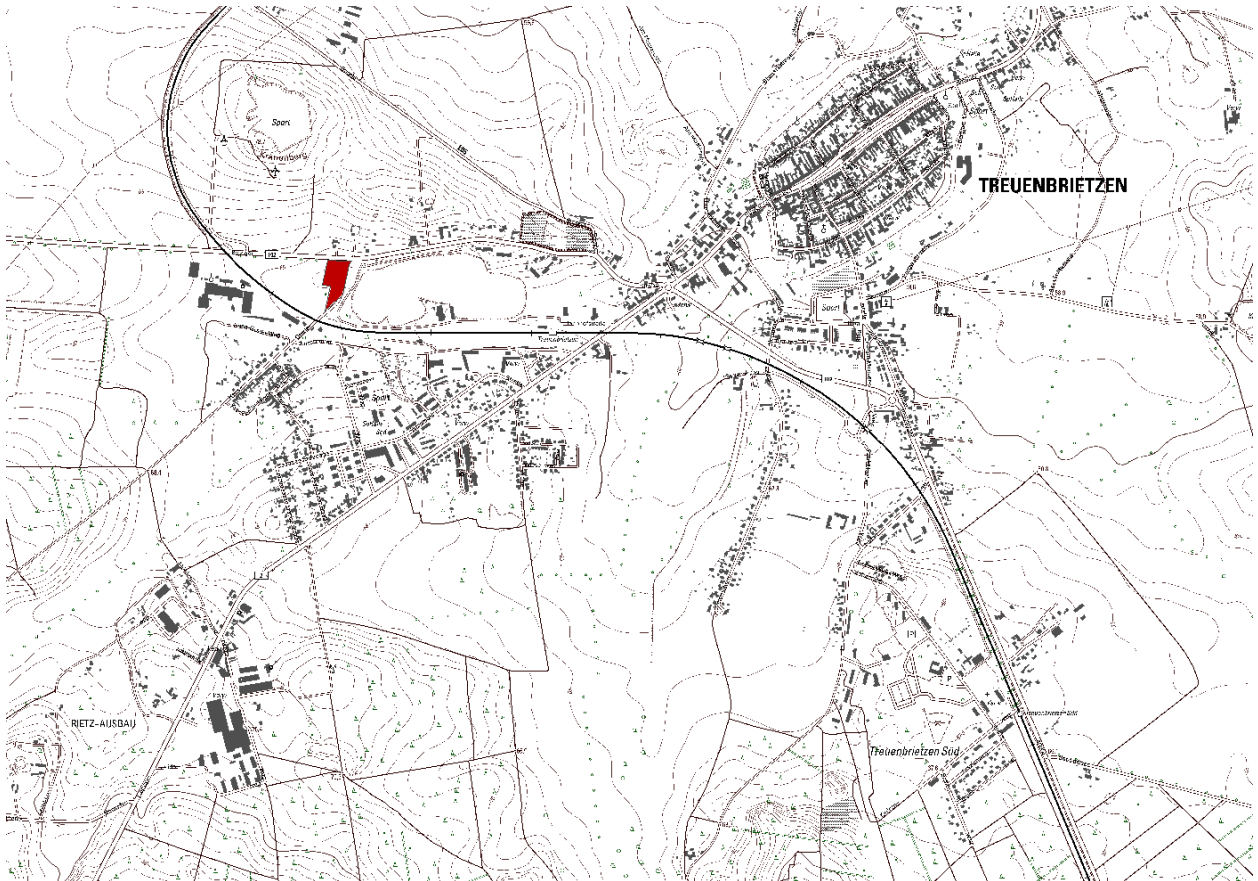
§ 13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: Beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m², ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar. Diese Vorgaben werden durch das Vorhaben erfüllt.



2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Treuenbrietzen, am Ortsausgang der Stadt, direkt an der B 102 (Belziger Straße) in unmittelbarer Nähe des Baggersees.



2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche.



Zufahrt von Hans-Grade-Weg zum Gewerbegebiet an der B 102



Plangebiet am Hans-Grade-Weg zum Campingplatz



Hans-Grade-Weg Richtung B 102



Plangebiet aus Richtung B 102



Plangebiet aus Richtung B 102



Plangebiet aus Richtung B 102

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Da es sich beim dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die umgenutzt werden sollen, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB)

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Bebauungspläne wird ein beschleunigtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht. Ergänzend hierzu soll bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden können und die Anpassung des Flächennutzungsplans nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Beschleunigende Effekte sind aus den folgenden drei Gründen zu erwarten:

- Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Verzicht auf die parallele Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, soweit der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- Eröffnung der Möglichkeit, ein Vorhaben nach § 33 Abs. 3 BauGB vor Durchführung der öffentlichen Auslegung zu genehmigen, soweit die weiteren Voraussetzungen dieser Vorschrift gegeben sind

Keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 Satz 1)

Im beschleunigten Verfahren soll auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Auch entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4)

Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist nicht erforderlich.

Wann handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung?

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung werden solche Bebauungspläne verstanden, die der Wiedernutzbarmachung von Brachen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20 000 Quadratmeter nicht überschreitet.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- die Gesamtfläche beträgt nur ca. 19.000 m², so dass 20.000 m² Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,

- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Straßen:

- Belziger Straße
- Hans-Grade-Weg.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Unterflurhydranten an der Einfahrt Belziger Straße - Hans Gerade Weg gegeben. Zusätzlich steht der in unmittelbarer Nähe befindliche Baggersee als qualifizierter Löschwasserbereich zur Verfügung.

2.6 Planunterlage

Die Planunterlage ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte hergestellt. Die Genauigkeit der Planunterlage entspricht dem Zweck der Bauleitplanung.

In der Planunterlage sind Flurstücksgrenzen und vorhandene bauliche Anlagen dargestellt.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Stadt Treuenbrietzen ist dem Mittelzentrum Bad Belzig zugeordnet.

Da es sich bei der Planung um die Nachnutzung einer Gewerbebrache handelt, bestehen keine Konflikte zu den landesplanerischen Erfordernissen. Im Wesentlichen werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung unterstützt.

Für die Beurteilung sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz aus § 2 Abs. 3 LEPro 2007: Erschließung und Weiterentwicklung neuer Wirtschaftsfelder in den ländlichen Räumen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 -3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Grundsatz 2.3.2 Regionalplan: Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte (hier: Gewerbestandort „Energiepark“) sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden.

Die Planung bereitet eine Reduzierung vorhandener Gewerbeflächen um 0,3 ha vor. Stattdessen werden diese Flächen einem anderen Wirtschaftsbereich – dem Tourismus – zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Treuenbrietzen hat mit Bürgern und Bürgerinnen ein Leitbild für die Stadtentwicklung entworfen. Ziel im Themenfeld Wirtschaft ist eine nachhaltige Entwicklung des Tourismus. Die Stadt soll bekannter und attraktiver für Touristen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Campingplatz an der B 102“ wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die Beschränkung auf eine Nutzung durch Wohnmobile oder Wohnwagen schränkt die Störanfälligkeit gegenüber benachbarter Nutzungen ein.

Im Bereich Energiepark an der B 102 stehen ausreichend Flächen für die Sicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Schwerpunkten zur Verfügung.

Es bestehen demnach keine Konflikte zu den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland - Fläming ist Träger der Regionalplanung in der Region. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als Teil der übergeordneten und zusammenfassenden Landesplanung.

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 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Laut Regionalplanentwurf 2020 erfüllt Treuenbrietzen die Funktion eines Grundversorgungszentrums. Im Regionalplan sind zwar für das Plangebiet keine flächenhaften Festsetzungen getroffen, es lässt sich

jedoch räumlich dem Gewerbestandort „Energiepark“ der Stadt Treuenbrietzen zuordnen, der nach Grundsatz 2.3.2 als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt festgesetzt ist.

Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden. In der Begründung zum Grundsatz 2.3.2 heißt es:

„Mit dieser Festlegung als Grundsatz der Raumordnung wird den Kommunen künftig empfohlen, sich stärker der Mobilisierung vorhandener Wirtschaftspotenziale in den regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkten zuzuwenden. Die vorhandenen Flächenreserven sollten dabei nicht „irgendwie“ genutzt werden, vielmehr sollte auf Führungsvorteile gleicher oder verwandter Branchen, Synergien, unternehmerische Zusammenarbeit, Netzwerkbildung und nicht zuletzt auf Innovation Wert gelegt werden. Schon die Vermarktung eines solchen Standortes oder freier Teilflächen kann darauf abzielen.“

Diese Flächen haben daher aus regionalplanerischer Sicht gute Voraussetzungen, für die gewerbliche Nutzung im Sinne des o.g. Grundsatzes entwickelt zu werden.

Die Planung bereitet eine Reduzierung vorhandener Gewerbeflächen um 0,3 ha vor. Stattdessen werden diese Flächen einem anderen Wirtschaftsbereich – dem Tourismus – zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Treuenbrietzen hat mit Bürgern und Bürgerinnen ein Leitbild für die Stadtentwicklung entworfen. Ziel im Themenfeld Wirtschaft ist eine nachhaltige Entwicklung des Tourismus. Die Stadt soll bekannter und attraktiver für Touristen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Campingplatz an der B 102“ wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die Beschränkung auf eine Nutzung durch Wohnmobile oder Wohnwagen schränkt die Störanfälligkeit gegenüber benachbarter Nutzungen ein.

Im Bereich Energiepark an der B 102 stehen ausreichend Flächen für die Sicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Schwerpunkten zur Verfügung. Der Entwurf des Bebauungsplans „Energie- und Gewerbepark an der B 102/II“ trifft aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung im Hans -Gerade-Weg ohnehin Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen. Weitere Nutzungsbeschränkungen sind demnach aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

3.3 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 102. Der betreffende Abschnitt der B 102 befindet sich außerhalb von Ortsdurchfahrten und ist freie Strecke der Bundesstraße. Hier gelten die straßenrechtlichen Anbauverbots- und Beschränkungsvorschriften gemäß § 9 Absätze 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG).

Nach § 9 Absatz 1 FStrG dürfen längs von Bundesfernstraßen nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen, die außerhalb von Ortsdurchfahrten über Zufahrten und Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Anbauverbot).

Im Bebauungsplan werden dahingehend die straßenrechtlichen Anbauverbots- und beschränkungszone (20 m Anbauverbotszone und 40 m Anbaubeschränkungszone) in der Planzeichnung mittels Baugrenze dargestellt. Für die Errichtung von baulichen Anlagen in der 40 m Anbaubeschränkungszone ist die Zustimmungspflicht durch den LS zu regeln.

3.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen liegt aus Mai 1997/April 1998 vor. Das Plangebiet wird als günstige Fläche für Neuansiedlung von Gewerbe eingeordnet.

3.5 Überörtliche Fachplanungen

Laut Landschaftsrahmenplan sind keine Entwicklungsziele mit dem Plangebiet verbunden.

Es wird kein Aufschluss darüber gegeben, dass im Plangebiet geschützte Arten vorhanden sind.

Die Grundwassergefährdung im Plangebiet wird im mittleren Bereich (≤ 5 m) eingeordnet.

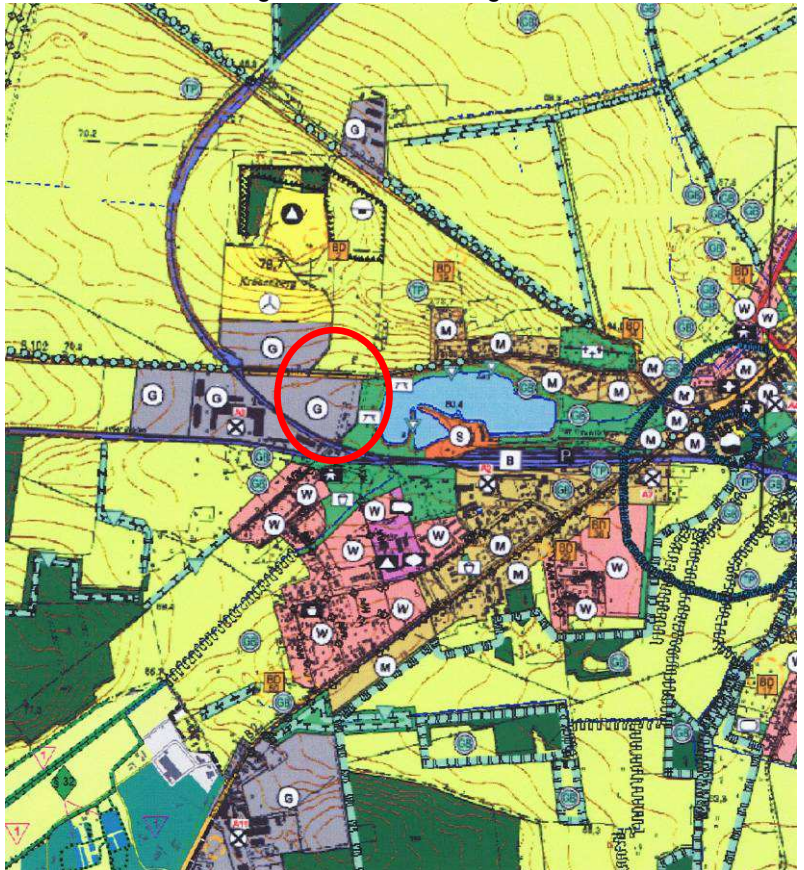
Der Boden wird der Braunerde zugeordnet. Einflüsse auf das Klima werden dem Plangebiet nicht zugeordnet.

Weitere überörtliche Fachplanungen sind nicht bekannt.

3.6 Sonstige Satzungen oder Kennzeichnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 102“ verliert mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Campingplatz an der B 102“ seine rechtsverbindliche Wirkung für das Plangebiet. Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ treffen dann für die Flurstücke 107/2 und 545 nicht mehr zu.

Sonstige Satzungen und Kennzeichnungen sind nicht bekannt.



II Planinhalte und Planfestsetzungen

4. Entwicklungen der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

4.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B 102 in den Hans-Grade-Weg und in das Plangebiet. Die Erschließung der einzelnen Stellplätze erfolgt über eine Privatstraße, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt/ Rettungsweg genutzt werden kann.

4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, möglichst viele attraktive Wohnmobilstellplätze im Geltungsbereich zu realisieren. Die Zufahrt erfolgt vom Hans-Grade-Weg. Die Sanitäreanlagen sollen zentral an gut erreichbarer Stelle untergebracht werden.

Der gesamte Wohnmobil-Campingplatz soll eingegrünt und begrünt werden. Dies dient einerseits der Gliederung der Fläche und andererseits der Abschirmung zu den Nachbarnutzungen. Die Grünfugen werden als Rasenflächen ausgebildet.

Die Planung sieht Stellflächen für Wohnmobile und Wohnanhänger vor.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes mit Aufenthaltsräumen und einer Wohnung für den Campingplatzwart zugelassen.

Der Platz liegt verkehrsgünstig direkt an der B 102 sowie in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet um den Baggersee.

Insgesamt sollen 18 Standplätze für Wohnmobile mit einer Stellplatzfläche von ca. 70 m² pro Platz sowie mit eigenem Stromanschluss und Wasseranschluss entstehen. Desweiteren werden auf dem Platz eine zentrale Ver- und Entsorgungsstelle (Wasserversorgung, Mull- und Abwasserentsorgung) vorgesehen. Um den Platz ganzjährig betreiben zu können und die Ansprechbarkeit einer Aufsichtsperson sicher zu stellen, ist im Sozialtrakt die Errichtung einer Wohnung zulässig.



4.3. Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Es werden folgende Landesplanerischen Zielvorstellungen formuliert, die bereits im Rahmen der Grünordnungsplanung zum rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 102“ in die Planung aufgenommen wurden. Sie haben weiterhin Bestand:

Orts- und Landschaftsbild und Erholung:

- Entwicklung von innerstädtischen Freiräumen
- Eingrünung

Boden:

- Sparsamer Umgang mit Boden durch Vermeidung von Totalversiegelungen (Parkflächen wasserdurchlässig gestalten)
- Vorrangige Einbeziehung bereits belasteter Böden
- Schutz des Bodens vor Erosion sowie Verdichtung durch rasche ingenieurbio-logische Maßnahmen nach Bauabschluss in den einzelnen Bauabschnitten
- Beschränkung des Baustellenverkehrs
- Lagerung des Mutterbodens in unmittelbarer Nähe
- Verstärkter Einsatz von Recyclingbaustoffen

Klima und Luft:

- Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum
- Beibehaltung oder Wiederherstellung der Vegetationsdecken

Wasserhaushalt:

- Förderung der Versickerung von oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser
- sparsame Versiegelung im Gebiet

Vegetation und Tierwelt:

- Reduzierung von Versiegelung und Wegebauten auf ein Mindestmaß
- Aufbau neuer Vegetationsstrukturen
- Sicherung benachbarter Flächen / Biotope vor Befahren Betreten und Ablagerungen
- Flächensparende Ablagerung von Baumaterialien und Boden.

5. Planinhalt und Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung die Nutzung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO „Campingplatz für Caravan“ festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Zielen der Planung.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) sind Campingplätze Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und zum Aufstellen und Benutzen von Campingzelten oder Campingfahrzeugen bestimmt sind.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Zudem sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Obergrenzen durch die Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die vorgesehene Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Gebiet mit 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Diese Festsetzung orientiert sich an der relativ geringen Größe des Plangebietes und ermöglicht eine kleinteilige Nutzung.

5.4. Gestaltungsfestsetzungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis 2,5 m Höhe zugelassen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist durch die entsprechenden Versorger gesichert.

5.6 Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch einen Löschwasserbrunnen in ca. 150 m Entfernung am Hans-Grade-Weg gewährleistet.

5.7 Immissionsschutz/ Vorkehrungen gegen Umweltauswirkungen

Für Campingplatzgebiete kann nach dem Wesen der Campingplätze und der Gewohnheiten sowie dem häufigen Wechsel und Verhalten der Platznutzer- laut Kommentar der BauNVO – im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass die Störanfälligkeit höchstens derjenigen von WA – Gebieten gleichzustellen ist.

Der geplante Wohnmobilhafen richtet sich ausschließlich an Touristik-Camper mit einer Aufenthaltsdauer im Zuge des „Wohnwanderns“ von i.d.R. ein bis drei Tagen. Auch wenn das einmalige Übernachten auf öffentlichen Parkplätzen zum Zwecke der Fahrunterbrechung einer Reise im Sinne einer Ruhepause nach der StVO zulässig wäre, muss es dennoch schon wegen der damit verbundenen Probleme kanalisiert werden. Insbesondere zu nennen sind nach den Erfahrungen im Gemeindegebiet z.B. unregelmäßige Müllentsorgung bei ungeordnetem Übernachten oder wilde Feuerstellen etwa im Uferbereich. Mehr als einmaliges Übernachten hat gemäß den gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich auf einem Campingplatz statt zu finden.

Angesichts der nur kurzen Verweildauer tritt die Erholungsfunktion in den Hintergrund; es ist daher angebracht, dass die Störanfälligkeit des Gebiets entsprechend der Dorf- und Mischgebiete zu beurteilen ist. Camping- und Wochenendhausplätze sind so anzuordnen und zu gestalten, dass durch ihren Betrieb und den Zugangs- und Abgangsverkehr keine Störungen für die Umgebung verursacht werden.

Verkehrslärm

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des B-Plans befindet sich in einem Abstand von ca.17 m zur Belziger Straße (B102). Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke beträgt nach der Straßenverkehrsprognose 2025 für diesen Abschnitt der B 102 DTV = 4000 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehranteil von SV= 13%.

Die überschlägigen Ermittlungen ergeben, dass die Grenzwerte (nachts) erst in einem Abstand von 45 m eingehalten werden. Innerhalb einer überschlägigen Ermittlung geht man davon aus, dass innerhalb der Abstandshalbierung die dB(A) Belastung um 3 db(A) zunimmt. Im Abstand von 22 m werden die zulässigen Grenzwerte demnach um 3 db(A) überschritten, im Abstand von 17 m um 4 dB(A). Die Grenzwerte werden also nur geringfügig überschritten, was nach 16 BImSchVO zulässig ist.

Bahnlinie

Die Bahnlinie Jüterbog -Treuenbrietzen – Berlin Wannsee befindet sich in ca.100 m Entfernung. Die Frequenz auf dieser Bahnstrecke ist stark eingeschränkt. Nach 22.00 Uhr fahren keine Züge mehr.

Angerenzendes Gewerbe

Grundsätzlich wird eine Gliederung der Nutzungen entsprechen der Störanfälligkeit vorgeschrieben. Das Sondergebiet „Campingplatz“ wird innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ seine Rechtskraft entfalten. Die Nutzung des Campingplatzes wird wie oben beschrieben einer Störanfälligkeit von Dorf- und Mischgebieten zugeordnet. Damit wird der Gliederungspflicht bereits Rechnung getragen.

Grundsätzlich trifft der rechtswirksame Bebauungsplan die Aussage, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg genannt werden. Die Abstandsleitlinien für das Land Brandenburg wurden aufgehoben. Im Wesentlichen sind damit Betriebe gemeint, die keinem Industriegebiet zugeordnet werden müssen.

Der Campingplatz selbst ist direkt von der B 102 aus zu erreichen. Das südlich davon befindliche Wohngebiet (ca. 190 m Entfernung) müssen zur Anfahrt nicht durchquert werden.



Die Lage und Beschaffenheit des Campingplatzes für den Caravan schließt Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft aus.

5.8 Grünordnung

Als Sichtschutz ist die komplette Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden nicht beeinträchtigt.

Als Sicht- und Lärmschutz ist als äußere Umgrenzung die Errichtung einer 2,5 m hohen begrünten Gabionenmauer vorgesehen.

5.9 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung – SO – Campingplatz für Caravan.

Das Campingplatzgebiet dient der Unterbringung von Stellplätzen für Campingfahrzeuge.

Zulässig sind:

- Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile,
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
- Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes,
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen,
- sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung.

Gestaltungsfestsetzungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis 2,5 m Höhe zugelassen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Flächenbilanz

Gesamtfläche		3.100 m ²	100 %
<hr/>			
Max. Grundfläche	GRZ: 0,3	930 m ²	30,0 %
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Verkehrsfläche	Privatstraße	980 m ²	12,8 %
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			

III. Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

7. Vorbemerkungen

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung für den B-Plan „Campingplatz an der B 102“ erforderlich, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Bedingung hierfür ist jedoch eine zulässige Grundfläche, die kleiner als zwei Hektar ist und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Bei der vorliegenden Planung werden diese Mindestzahlen nicht überschritten.

Im Folgenden werden verkürzt die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt, die durch das Vorhaben verursacht werden können dargestellt.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Bei der Nutzung des Plangebietes durch einen Campingplatz, der der Beherbergung von mobilen Campingunterkünften dient, ist eine minimale Beanspruchung des Bodens bzw. des Landschaftsbildes zu erwarten.

7.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ der Stadt Treuenbrietzen.

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Die landschaftliche Erholungseignung des Plangebietes besitzt aufgrund der bestehenden planerischen Festsetzungen (Gewerbegebiet) geringen Wert.

Die geplante Nutzung als Campingplatz erhöht die Attraktivität des nahe dem Naherholungsgebiet Baggersee gelegenen Areals. Die Erholungseignung erhöht sich, die Flächen werden erlebbar. Es ist nicht von Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung auszugehen.

7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten.

7.2.1 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umkreis des Plangebietes:

Nr.	Schutzgebietsstatus	Name	Nummer	Entfernung vom Vorhabensgebiet
1	NSG	Zarth	DE 3943-501	3,8 km
2	Naturentwicklungsgebiet	Zarth	DE 3943-501	5,2 km
3	LSG	Nuthetal- Beelitzer Sander	DE 3744-601	1,1 km
4.1	FFH	Obere Nieplitz	DE 3843-301 (Nr. 596)	1,8 km
4.2	FFH	Flämningrummeln und Trockenkuppen	DE 3942-301 (Nr. 665)	2,42 km u 5,87 km
4.3	FFH	Zarth	DE 3943-302	3,8 km
4.4	FFH	Forst Zinna/Keilberg	DE 3944-301 (Nr. 151)	9,0 km

7.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Durch die Errichtung der Campinganlage sind auch Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstrukturen zu erwarten.

Im Gebiet befinden sich 3 Eichen, die erhalten werden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabensgebiet bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Nutzung nicht erkennbar.

7.2.3 Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhandensein von geschützten Arten bzw. Brutstätten ausgeschlossen werden kann.

7.3 Schutzgut Boden

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Der Landschaftsrahmenplan stuft den Boden des Vorhabensgebietes als belastet durch Siedlungs- und Verkehrsflächen ein.

Die Sickerwasserrate der Böden besitzt mittlere Bedeutung. Niederschlagswasser kann leicht versickern, wird von der Vegetation jedoch schnell wieder aufgebraucht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Böden des Planungsgebietes ökologisch wenig wertvoll sind. Dennoch beansprucht das Vorhaben durch die Bebauung Boden. Es werden Fundamente für Sanitärgebäude sowie eine Zuwegung gebaut.

7.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass durch die Bautätigkeit im Havariefall es zum Auslaufen von Kraftstoff oder Ölen kommen kann. Durch sorgsamen Umgang mit diesen Mitteln ist die Verunreinigung des Grundwassers nahezu auszuschließen.

7.5 Schutzgut Luft und Klima

Lärm und Immission

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 102.

Durch das Vorhaben werden schützenswerte benachbarte Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse des Vorhabensgebietes durch das geplante Vorhaben nicht verändern werden.

7.6 Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Siedlungsfläche.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

¹ Büro UmLand (Juni 2016)

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert vorhanden.

Bezüglich des Schutzgutes ist das Plangebiet ohne weitere Bedeutung.

7.8 Tabellarische Zusammenfassung

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse	Vermeidung / Minimierung	Ausgleichsbedarf, Kompensationsbedarf
Boden	Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird es zu Versiegelungen von ca. 1.910 m ² kommen. Die Stellplatzflächen für Wohnmobile werden wasserdurchlässig gestaltet.	Durch weitere Versiegelungen werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt.	Der Anteil der versiegelten Flächen wird auf ein Mindestmaß reduziert.	Das Gebiet wird dem Zweck entsprechend grünordnerisch gestaltet.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.	Es kommt zu keinem besonderen Konflikt.	Entwässerung im Trennsystem, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers	Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.
Klima / Luft	Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage.	Durch die vorgesehene Bebauung entstehen keine Konflikte.	Kein Bedarf	Es besteht kein Ausgleichsbedarf.
Tiere	Das Plangebiet weist keine Habitats Voraussetzungen für geschützte Arten auf.	Es kommt zu keinem besonderen Konflikt.	Kein Bedarf	Es besteht kein Ausgleichsbedarf.
Pflanzen	Das Vorhandensein besonders geschützter Pflanzen kann ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird der Erhalt von Bäumen vorgeschrieben.	Durch Überbauung und Umnutzung kommt es zu Verlusten von Grünanlagen ohne Baumbestand.	Keine Möglichkeit.	Ein Großteil der Fläche wird zukünftig als gärtnerisch gestaltet.
Landschaft / Erholung	Das Plangebiet ist teilweise bebaut.	Als Wohngebiet im Übergangsbereich wird das Gebiet für Anwohner gute Lebensbedingungen schaffen. Das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht weiter beeinträchtigt.	Die gärtnerische Gestaltung des Plangebietes wird zur weiteren Eingrünung führen.	Nicht erforderlich.

7.9 Beurteilung der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe

Durch das Vorhaben sind keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es werden Versiegelungen erfolgen. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist nicht erforderlich.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	15.02.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	28.04.2016 bis 20.05.2016
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 25.04.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 a Abs. 3 BauGB	05.09.2016 bis 07.10.2016
Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB	Mit Schreiben vom 26.09.2016
Satzungsbeschluss	07.11.2016

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchAG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Bebauungsplan „Campingplatz an der B 102“ der Stadt Treuenbrietzen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Begründung Satzung

Stand: 28.10.2016

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

I Planungsgegenstand.....	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Räumliche Lage.....	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3 Gebiets- und Bestandssituation	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.5 Erschließung.....	10
2.6 Planunterlage.....	10
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....	11
3.2 Regionalplan Havelland – Fläming.....	11
3.3 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG).....	12
3.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen	13
3.5 Überörtliche Fachplanungen.....	13
3.6 Sonstige Satzungen oder Kennzeichnungen.....	13
II Planinhalte und Planfestsetzungen	14
4. Entwicklungen der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte.....	14
4.1 Verkehrskonzept und Erschließung	14
4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	14
4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept.....	16
5. Planinhalt und Planfestsetzungen	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4 Gestaltungsfestsetzungen	17
5.5 Ver- und Entsorgung.....	17
5.6 Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	17
5.7 Immissionsschutz/ Vorkehrungen gegen Umweltauswirkungen	18
5.8 Grünordnung	19
5.9 Textliche Festsetzungen.....	20
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	20
III. Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	21
7. Vorbemerkungen.....	21
7.1 Schutzgut Mensch	21
7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
7.2.1 Schutzgebiete	21
7.2.2 Schutzgut Pflanzen.....	22
7.2.3 Schutzgut Tiere.....	22
7.3 Schutzgut Boden	22
7.4 Schutzgut Wasser	22
7.5 Schutzgut Luft und Klima.....	22
7.6 Schutzgut Landschaft	22
7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
7.8 Tabellarische Zusammenfassung.....	23
7.9 Beurteilung der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe	23
8. Verfahren.....	24
9. Rechtsgrundlagen	24

I Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebauliche Sicherung eines Sondergebietes, das der Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes dient.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Vorhaben zu schaffen, ist die Einleitung eines Bauabwägungsverfahrens erforderlich.

In ihrer Sitzung am 15.02.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen die Aufstellung des Bauabwägungsverfahrens „Campingplatz an der B 102“.

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde allgemein die Ordnung sowie den Ausbau des Wohnmobil-Tourismus, der ein international wachsendes Marktsegment darstellt. Gleichzeitig sollen durch das kanalisierte Angebot Missstände beseitigt werden (ungeordnetes Übernachten insb. auf den Parkplätzen ohne geregelte Ver- und Entsorgung) sowie die Stärkung des Tourismus und der Erhöhung des Verweiltourismus in der Stadt Treuenbrietzen allgemein unterstützt werden.

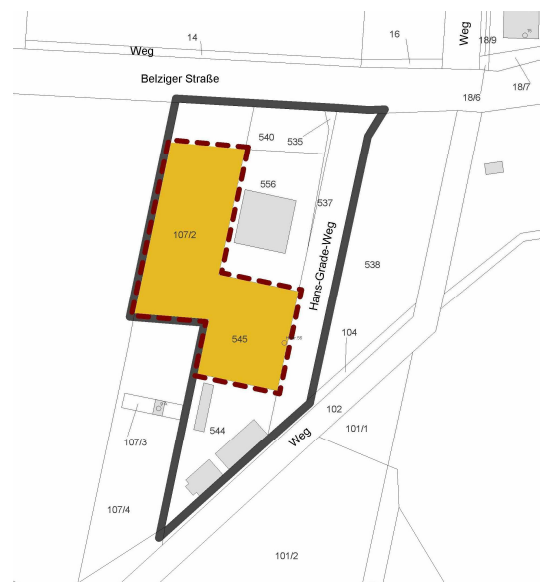
1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Treuenbrietzen, am Ortsausgang der Stadt, direkt an der B 102 (Belziger Straße) in unmittelbarer Nähe des Baggersees. Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bauabwägungsverfahrens „Gewerbegebiet an der B 102“. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,31 ha.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauabwägungsverfahrens wird gemäß § 13a BauGB (Bauabwägungsverfahren der Innenentwicklung) durchgeführt.

Bauabwägungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bauabwägungsverfahren der Innenentwicklung. Das sind Bauabwägungsverfahren, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bauabwägungsverfahren auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 oder in einen bereits (einfach oder qualifizierten) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden.

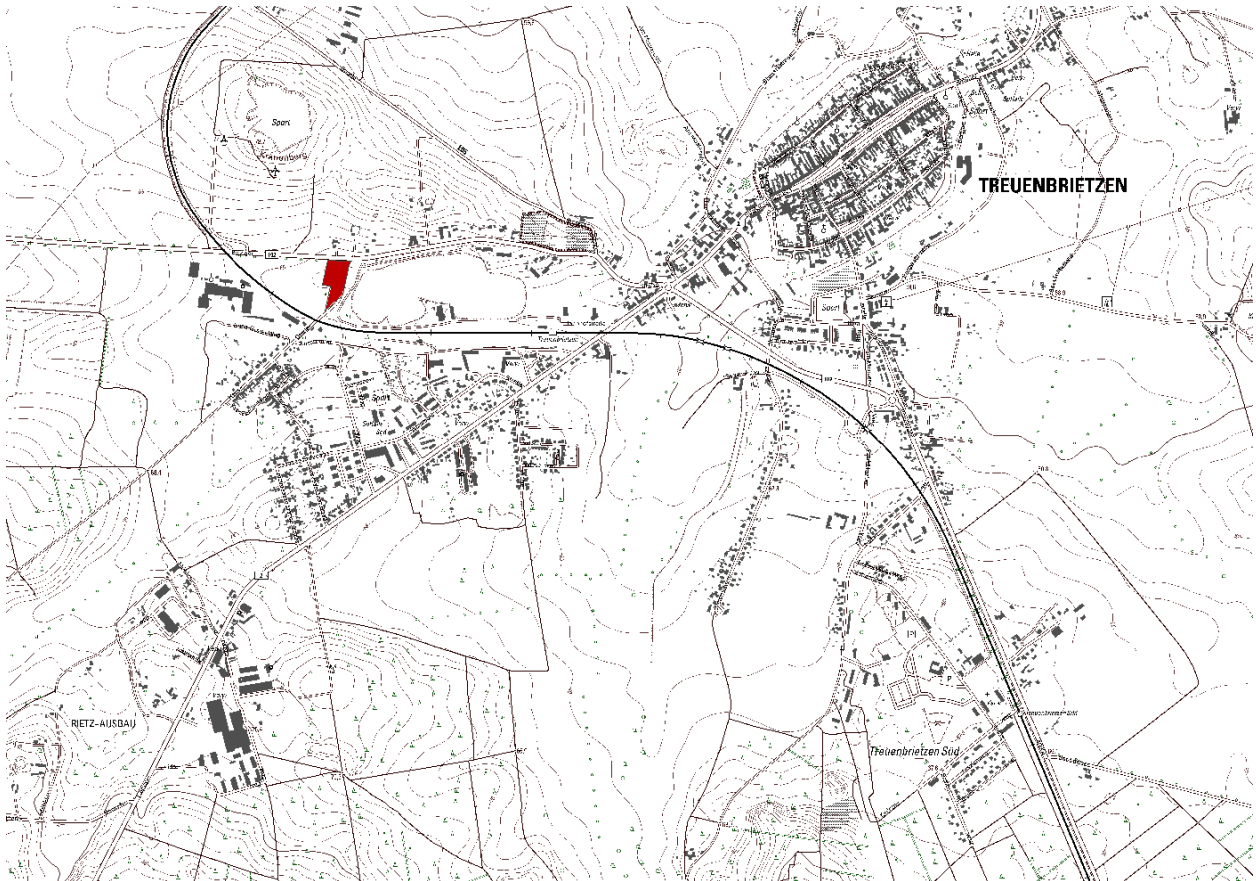
§ 13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: Beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m², ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar. Diese Vorgaben werden durch das Vorhaben erfüllt.



2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Treuenbrietzen, am Ortsausgang der Stadt, direkt an der B 102 (Belziger Straße) in unmittelbarer Nähe des Baggersees.

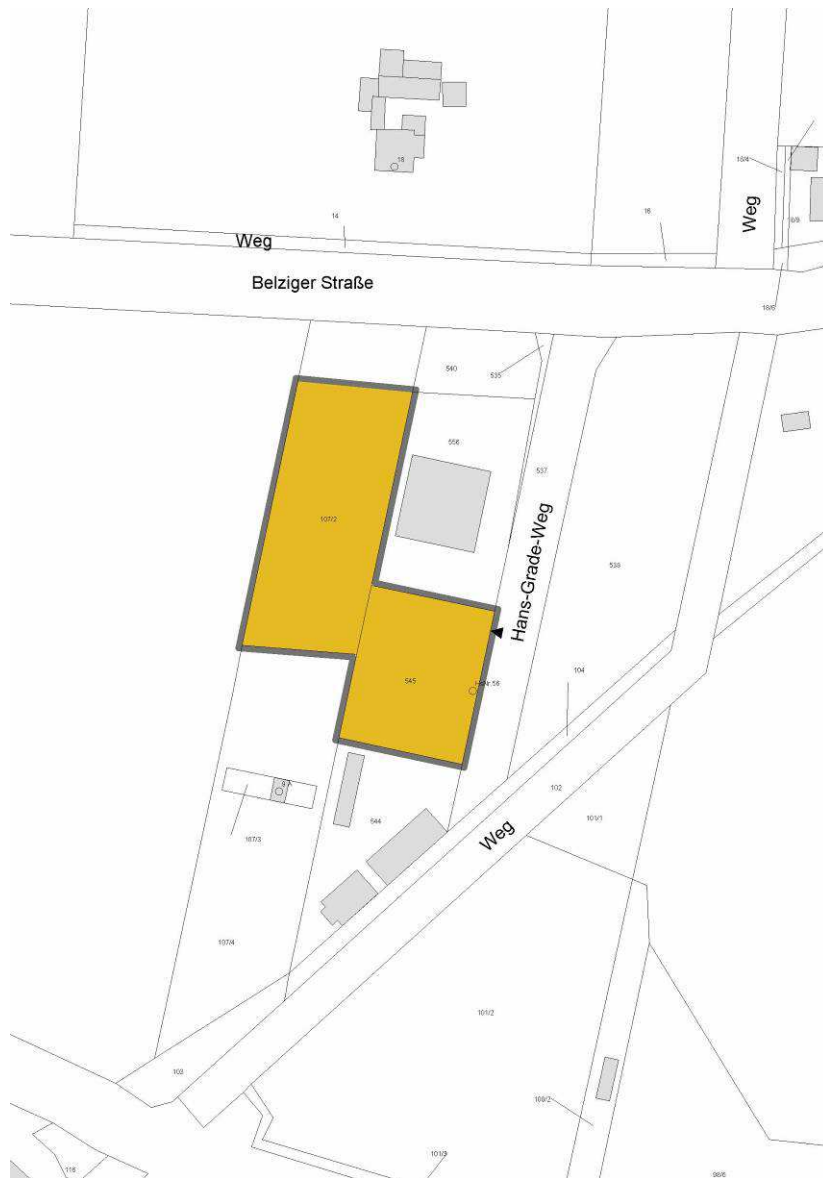


2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Campingplatz an der B 102“ umfasst ein ca. 0,31 ha großes Gebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Grundstücke 107/2 und 545 der Flur 6 der Gemarkung Treuenbrietzen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche.



Zufahrt von Hans-Grade-Weg zum Gewerbegebiet an der B 102



Plangebiet am Hans-Grade-Weg zum Campingplatz



Hans-Grade-Weg Richtung B 102



Plangebiet aus Richtung B 102



Plangebiet aus Richtung B 102



Plangebiet aus Richtung B 102

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Da es sich beim dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die umgenutzt werden sollen, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB)

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Bebauungspläne wird ein beschleunigtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht. Ergänzend hierzu soll bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden können und die Anpassung des Flächennutzungsplans nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Beschleunigende Effekte sind aus den folgenden drei Gründen zu erwarten:

- Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Verzicht auf die parallele Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, soweit der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- Eröffnung der Möglichkeit, ein Vorhaben nach § 33 Abs. 3 BauGB vor Durchführung der öffentlichen Auslegung zu genehmigen, soweit die weiteren Voraussetzungen dieser Vorschrift gegeben sind

Keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 Satz 1)

Im beschleunigten Verfahren soll auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Auch entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4)

Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist nicht erforderlich.

Wann handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung?

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung werden solche Bebauungspläne verstanden, die der Wiedernutzbarmachung von Brachen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20 000 Quadratmeter nicht überschreitet.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- die Gesamtfläche beträgt nur ca. 19.000 m², so dass 20.000 m² Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,

- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Straßen:

- Belziger Straße
- Hans-Grade-Weg.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Unterflurhydranten an der Einfahrt Belziger Straße - Hans Gerade Weg gegeben. Zusätzlich steht der in unmittelbarer Nähe befindliche Baggersee als qualifizierter Löschwasserbereich zur Verfügung.

2.6 Planunterlage

Die Planunterlage ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte hergestellt. Die Genauigkeit der Planunterlage entspricht dem Zweck der Bauleitplanung.

In der Planunterlage sind Flurstücksgrenzen und vorhandene bauliche Anlagen dargestellt.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Stadt Treuenbrietzen ist dem Mittelzentrum Bad Belzig zugeordnet.

Da es sich bei der Planung um die Nachnutzung einer Gewerbebrache handelt, bestehen keine Konflikte zu den landesplanerischen Erfordernissen. Im Wesentlichen werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung unterstützt.

Für die Beurteilung sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz aus § 2 Abs. 3 LEPro 2007: Erschließung und Weiterentwicklung neuer Wirtschaftsfelder in den ländlichen Räumen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 -3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Grundsatz 2.3.2 Regionalplan: Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte (hier: Gewerbestandort „Energiepark“) sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden.

Die Planung bereitet eine Reduzierung vorhandener Gewerbeflächen um 0,3 ha vor. Stattdessen werden diese Flächen einem anderen Wirtschaftsbereich – dem Tourismus – zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Treuenbrietzen hat mit Bürgern und Bürgerinnen ein Leitbild für die Stadtentwicklung entworfen. Ziel im Themenfeld Wirtschaft ist eine nachhaltige Entwicklung des Tourismus. Die Stadt soll bekannter und attraktiver für Touristen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Campingplatz an der B 102“ wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die Beschränkung auf eine Nutzung durch Wohnmobile oder Wohnwagen schränkt die Störanfälligkeit gegenüber benachbarter Nutzungen ein.

Im Bereich Energiepark an der B 102 stehen ausreichend Flächen für die Sicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Schwerpunkten zur Verfügung.

Es bestehen demnach keine Konflikte zu den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland - Fläming ist Träger der Regionalplanung in der Region. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als Teil der übergeordneten und zusammenfassenden Landesplanung.

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 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Laut Regionalplanentwurf 2020 erfüllt Treuenbrietzen die Funktion eines Grundversorgungszentrums. Im Regionalplan sind zwar für das Plangebiet keine flächenhaften Festsetzungen getroffen, es lässt sich

jedoch räumlich dem Gewerbestandort „Energiepark“ der Stadt Treuenbrietzen zuordnen, der nach Grundsatz 2.3.2 als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt festgesetzt ist.

Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden. In der Begründung zum Grundsatz 2.3.2 heißt es:

„Mit dieser Festlegung als Grundsatz der Raumordnung wird den Kommunen künftig empfohlen, sich stärker der Mobilisierung vorhandener Wirtschaftspotenziale in den regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkten zuzuwenden. Die vorhandenen Flächenreserven sollten dabei nicht „irgendwie“ genutzt werden, vielmehr sollte auf Führungsvorteile gleicher oder verwandter Branchen, Synergien, unternehmerische Zusammenarbeit, Netzwerkbildung und nicht zuletzt auf Innovation Wert gelegt werden. Schon die Vermarktung eines solchen Standortes oder freier Teilflächen kann darauf abzielen.“

Diese Flächen haben daher aus regionalplanerischer Sicht gute Voraussetzungen, für die gewerbliche Nutzung im Sinne des o.g. Grundsatzes entwickelt zu werden.

Die Planung bereitet eine Reduzierung vorhandener Gewerbeflächen um 0,3 ha vor. Stattdessen werden diese Flächen einem anderen Wirtschaftsbereich – dem Tourismus – zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Treuenbrietzen hat mit Bürgern und Bürgerinnen ein Leitbild für die Stadtentwicklung entworfen. Ziel im Themenfeld Wirtschaft ist eine nachhaltige Entwicklung des Tourismus. Die Stadt soll bekannter und attraktiver für Touristen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Campingplatz an der B 102“ wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die Beschränkung auf eine Nutzung durch Wohnmobile oder Wohnwagen schränkt die Störanfälligkeit gegenüber benachbarter Nutzungen ein.

Im Bereich Energiepark an der B 102 stehen ausreichend Flächen für die Sicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Schwerpunkten zur Verfügung. Der Entwurf des Bebauungsplans „Energie- und Gewerbepark an der B 102/II“ trifft aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung im Hans -Gerade-Weg ohnehin Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen. Weitere Nutzungsbeschränkungen sind demnach aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

3.3 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 102. Der betreffende Abschnitt der B 102 befindet sich außerhalb von Ortsdurchfahrten und ist freie Strecke der Bundesstraße. Hier gelten die straßenrechtlichen Anbauverbots- und Beschränkungsvorschriften gemäß § 9 Absätze 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG).

Nach § 9 Absatz 1 FStrG dürfen längs von Bundesfernstraßen nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen, die außerhalb von Ortsdurchfahrten über Zufahrten und Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Anbauverbot).

Im Bebauungsplan werden dahingehend die straßenrechtlichen Anbauverbots- und beschränkungszone (20 m Anbauverbotszone und 40 m Anbaubeschränkungszone) in der Planzeichnung mittels Baugrenze dargestellt. Für die Errichtung von baulichen Anlagen in der 40 m Anbaubeschränkungszone ist die Zustimmungspflicht durch den LS zu regeln.

3.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen liegt aus Mai 1997/April 1998 vor. Das Plangebiet wird als günstige Fläche für Neuansiedlung von Gewerbe eingeordnet.

3.5 Überörtliche Fachplanungen

Laut Landschaftsrahmenplan sind keine Entwicklungsziele mit dem Plangebiet verbunden.

Es wird kein Aufschluss darüber gegeben, dass im Plangebiet geschützte Arten vorhanden sind.

Die Grundwassergefährdung im Plangebiet wird im mittleren Bereich (≤ 5 m) eingeordnet.

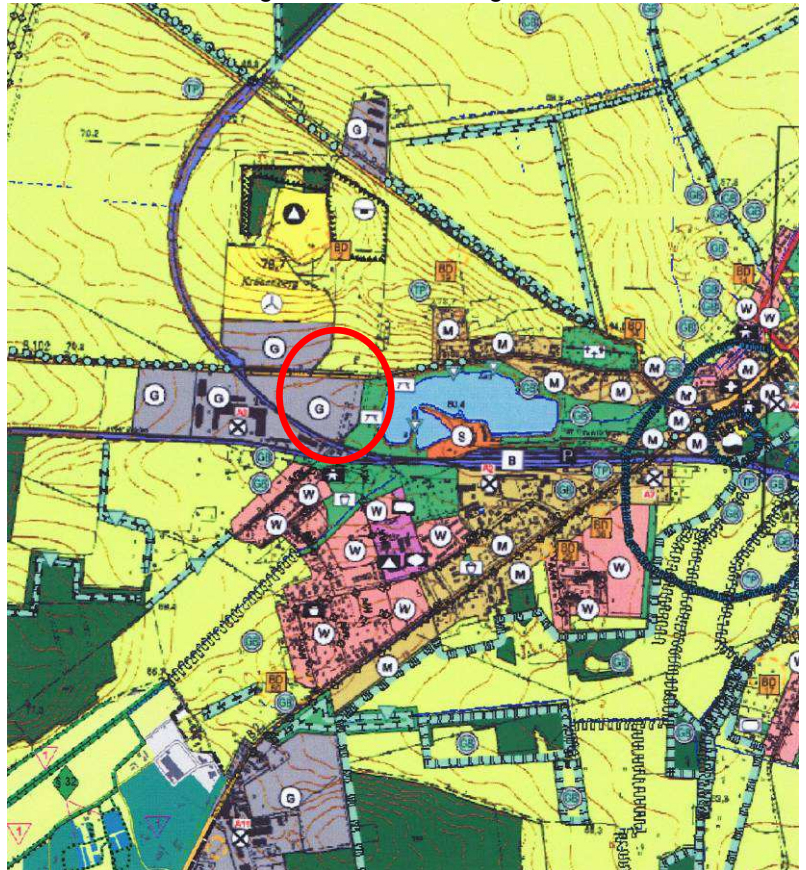
Der Boden wird der Braunerde zugeordnet. Einflüsse auf das Klima werden dem Plangebiet nicht zugeordnet.

Weitere überörtliche Fachplanungen sind nicht bekannt.

3.6 Sonstige Satzungen oder Kennzeichnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 102“ verliert mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Campingplatz an der B 102“ seine rechtsverbindliche Wirkung für das Plangebiet. Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ treffen dann für die Flurstücke 107/2 und 545 nicht mehr zu.

Sonstige Satzungen und Kennzeichnungen sind nicht bekannt.



II Planinhalte und Planfestsetzungen

4. Entwicklungen der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

4.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B 102 in den Hans-Grade-Weg und in das Plangebiet. Die Erschließung der einzelnen Stellplätze erfolgt über eine Privatstraße, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt/ Rettungsweg genutzt werden kann.

4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, möglichst viele attraktive Wohnmobilstellplätze im Geltungsbereich zu realisieren. Die Zufahrt erfolgt vom Hans-Grade-Weg. Die Sanitäreanlagen sollen zentral an gut erreichbarer Stelle untergebracht werden.

Der gesamte Wohnmobil-Campingplatz soll eingegrünt und begrünt werden. Dies dient einerseits der Gliederung der Fläche und andererseits der Abschirmung zu den Nachbarnutzungen. Die Grünfugen werden als Rasenflächen ausgebildet.

Die Planung sieht Stellflächen für Wohnmobile und Wohnanhänger vor.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes mit Aufenthaltsräumen und einer Wohnung für den Campingplatzwart zugelassen.

Der Platz liegt verkehrsgünstig direkt an der B 102 sowie in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet um den Baggersee.

Insgesamt sollen 18 Standplätze für Wohnmobile mit einer Stellplatzfläche von ca. 70 m² pro Platz sowie mit eigenem Stromanschluss und Wasseranschluss entstehen. Desweiteren werden auf dem Platz eine zentrale Ver- und Entsorgungsstelle (Wasserversorgung, Mull- und Abwasserentsorgung) vorgesehen. Um den Platz ganzjährig betreiben zu können und die Ansprechbarkeit einer Aufsichtsperson sicher zu stellen, ist im Sozialtrakt die Errichtung einer Wohnung zulässig.



4.3. Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Es werden folgende Landesplanerischen Zielvorstellungen formuliert, die bereits im Rahmen der Grünordnungsplanung zum rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 102“ in die Planung aufgenommen wurden. Sie haben weiterhin Bestand:

Orts- und Landschaftsbild und Erholung:

- Entwicklung von innerstädtischen Freiräumen
- Eingrünung

Boden:

- Sparsamer Umgang mit Boden durch Vermeidung von Totalversiegelungen (Parkflächen wasserdurchlässig gestalten)
- Vorrangige Einbeziehung bereits belasteter Böden
- Schutz des Bodens vor Erosion sowie Verdichtung durch rasche ingenieurbio-logische Maßnahmen nach Bauabschluss in den einzelnen Bauabschnitten
- Beschränkung des Baustellenverkehrs
- Lagerung des Mutterbodens in unmittelbarer Nähe
- Verstärkter Einsatz von Recyclingbaustoffen

Klima und Luft:

- Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum
- Beibehaltung oder Wiederherstellung der Vegetationsdecken

Wasserhaushalt:

- Förderung der Versickerung von oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser
- sparsame Versiegelung im Gebiet

Vegetation und Tierwelt:

- Reduzierung von Versiegelung und Wegebauten auf ein Mindestmaß
- Aufbau neuer Vegetationsstrukturen
- Sicherung benachbarter Flächen / Biotope vor Befahren Betreten und Ablagerungen
- Flächensparende Ablagerung von Baumaterialien und Boden.

5. Planinhalt und Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung die Nutzung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO „Campingplatz für Caravan“ festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Zielen der Planung.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) sind Campingplätze Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und zum Aufstellen und Benutzen von Campingzelten oder Campingfahrzeugen bestimmt sind.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Zudem sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Obergrenzen durch die Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die vorgesehene Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Gebiet mit 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Diese Festsetzung orientiert sich an der relativ geringen Größe des Plangebietes und ermöglicht eine kleinteilige Nutzung.

5.4. Gestaltungsfestsetzungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis 2,5 m Höhe zugelassen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist durch die entsprechenden Versorger gesichert.

5.6 Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch einen Löschwasserbrunnen in ca. 150 m Entfernung am Hans-Grade-Weg gewährleistet.

5.7 Immissionsschutz/ Vorkehrungen gegen Umweltauswirkungen

Für Campingplatzgebiete kann nach dem Wesen der Campingplätze und der Gewohnheiten sowie dem häufigen Wechsel und Verhalten der Platznutzer- laut Kommentar der BauNVO – im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass die Störanfälligkeit höchstens derjenigen von WA – Gebieten gleichzustellen ist.

Der geplante Wohnmobilhafen richtet sich ausschließlich an Touristik-Camper mit einer Aufenthaltsdauer im Zuge des „Wohnwanderns“ von i.d.R. ein bis drei Tagen. Auch wenn das einmalige Übernachten auf öffentlichen Parkplätzen zum Zwecke der Fahrunterbrechung einer Reise im Sinne einer Ruhepause nach der StVO zulässig wäre, muss es dennoch schon wegen der damit verbundenen Probleme kanalisiert werden. Insbesondere zu nennen sind nach den Erfahrungen im Gemeindegebiet z.B. unregelmäßige Müllentsorgung bei ungeordnetem Übernachten oder wilde Feuerstellen etwa im Uferbereich. Mehr als einmaliges Übernachten hat gemäß den gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich auf einem Campingplatz statt zu finden.

Angesichts der nur kurzen Verweildauer tritt die Erholungsfunktion in den Hintergrund; es ist daher angebracht, dass die Störanfälligkeit des Gebiets entsprechend der Dorf- und Mischgebiete zu beurteilen ist. Camping- und Wochenendhausplätze sind so anzuordnen und zu gestalten, dass durch ihren Betrieb und den Zugangs- und Abgangsverkehr keine Störungen für die Umgebung verursacht werden.

Verkehrslärm

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des B-Plans befindet sich in einem Abstand von ca.17 m zur Belziger Straße (B102). Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke beträgt nach der Straßenverkehrsprognose 2025 für diesen Abschnitt der B 102 DTV = 4000 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehranteil von SV= 13%.

Die überschlägigen Ermittlungen ergeben, dass die Grenzwerte (nachts) erst in einem Abstand von 45 m eingehalten werden. Innerhalb einer überschlägigen Ermittlung geht man davon aus, dass innerhalb der Abstandshalbierung die dB(A) Belastung um 3 db(A) zunimmt. Im Abstand von 22 m werden die zulässigen Grenzwerte demnach um 3 db(A) überschritten, im Abstand von 17 m um 4 dB(A). Die Grenzwerte werden also nur geringfügig überschritten, was nach 16 BImSchVO zulässig ist.

Bahnlinie

Die Bahnlinie Jüterbog -Treuenbrietzen – Berlin Wannsee befindet sich in ca.100 m Entfernung. Die Frequenz auf dieser Bahnstrecke ist stark eingeschränkt. Nach 22.00 Uhr fahren keine Züge mehr.

Angerenzendes Gewerbe

Grundsätzlich wird eine Gliederung der Nutzungen entsprechen der Störanfälligkeit vorgeschrieben. Das Sondergebiet „Campingplatz“ wird innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ seine Rechtskraft entfalten. Die Nutzung des Campingplatzes wird wie oben beschrieben einer Störanfälligkeit von Dorf- und Mischgebieten zugeordnet. Damit wird der Gliederungspflicht bereits Rechnung getragen.

Grundsätzlich trifft der rechtswirksame Bebauungsplan die Aussage, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg genannt werden. Die Abstandsleitlinien für das Land Brandenburg wurden aufgehoben. Im Wesentlichen sind damit Betriebe gemeint, die keinem Industriegebiet zugeordnet werden müssen.

Der Campingplatz selbst ist direkt von der B 102 aus zu erreichen. Das südlich davon befindliche Wohngebiet (ca. 190 m Entfernung) müssen zur Anfahrt nicht durchquert werden.



Die Lage und Beschaffenheit des Campingplatzes für den Caravan schließt Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft aus.

5.8 Grünordnung

Als Sichtschutz ist die komplette Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden nicht beeinträchtigt.

Als Sicht- und Lärmschutz ist als äußere Umgrenzung die Errichtung einer 2,5 m hohen begrünten Gabionenmauer vorgesehen.

5.9 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung – SO – Campingplatz für Caravan.

Das Campingplatzgebiet dient der Unterbringung von Stellplätzen für Campingfahrzeuge.

Zulässig sind:

- Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile,
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
- Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes,
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen,
- sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung.

Gestaltungsfestsetzungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis 2,5 m Höhe zugelassen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Flächenbilanz

Gesamtfläche		3.100 m ²	100 %
<hr/>			
Max. Grundfläche	GRZ: 0,3	930 m ²	30,0 %
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Verkehrsfläche	Privatstraße	980 m ²	12,8 %
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			

III. Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

7. Vorbemerkungen

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung für den B-Plan „Campingplatz an der B 102“ erforderlich, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Bedingung hierfür ist jedoch eine zulässige Grundfläche, die kleiner als zwei Hektar ist und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Bei der vorliegenden Planung werden diese Mindestzahlen nicht überschritten. Im Folgenden werden verkürzt die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt, die durch das Vorhaben verursacht werden können dargestellt.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Bei der Nutzung des Plangebietes durch einen Campingplatz, der der Beherbergung von mobilen Campingunterkünften dient, ist eine minimale Beanspruchung des Bodens bzw. des Landschaftsbildes zu erwarten.

7.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 102“ der Stadt Treuenbrietzen.

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Die landschaftliche Erholungseignung des Plangebietes besitzt aufgrund der bestehenden planerischen Festsetzungen (Gewerbegebiet) geringen Wert.

Die geplante Nutzung als Campingplatz erhöht die Attraktivität des nahe dem Naherholungsgebiet Baggersee gelegenen Areals. Die Erholungseignung erhöht sich, die Flächen werden erlebbar. Es ist nicht von Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung auszugehen.

7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten.

7.2.1 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umkreis des Plangebietes:

Nr.	Schutzgebietsstatus	Name	Nummer	Entfernung vom Vorhabensgebiet
1	NSG	Zarth	DE 3943-501	3,8 km
2	Naturentwicklungsgebiet	Zarth	DE 3943-501	5,2 km
3	LSG	Nuthetal- Beelitzer Sander	DE 3744-601	1,1 km
4.1	FFH	Obere Nieplitz	DE 3843-301 (Nr. 596)	1,8 km
4.2	FFH	Flämningrummeln und Trockenkuppen	DE 3942-301 (Nr. 665)	2,42 km u 5,87 km
4.3	FFH	Zarth	DE 3943-302	3,8 km
4.4	FFH	Forst Zinna/Keilberg	DE 3944-301 (Nr. 151)	9,0 km

7.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Durch die Errichtung der Campinganlage sind auch Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstrukturen zu erwarten.

Im Gebiet befinden sich 3 Eichen, die erhalten werden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabensgebiet bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Nutzung nicht erkennbar.

7.2.3 Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhandensein von geschützten Arten bzw. Brutstätten ausgeschlossen werden kann.

7.3 Schutzgut Boden

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Der Landschaftsrahmenplan stuft den Boden des Vorhabensgebietes als belastet durch Siedlungs- und Verkehrsflächen ein.

Die Sickerwasserrate der Böden besitzt mittlere Bedeutung. Niederschlagswasser kann leicht versickern, wird von der Vegetation jedoch schnell wieder aufgebraucht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Böden des Planungsgebietes ökologisch wenig wertvoll sind. Dennoch beansprucht das Vorhaben durch die Bebauung Boden. Es werden Fundamente für Sanitärgebäude sowie eine Zuwegung gebaut.

7.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass durch die Bautätigkeit im Havariefall es zum Auslaufen von Kraftstoff oder Ölen kommen kann. Durch sorgsamen Umgang mit diesen Mitteln ist die Verunreinigung des Grundwassers nahezu auszuschließen.

7.5 Schutzgut Luft und Klima

Lärm und Immission

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 102.

Durch das Vorhaben werden schützenswerte benachbarte Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse des Vorhabensgebietes durch das geplante Vorhaben nicht verändern werden.

7.6 Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Siedlungsfläche.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

¹ Büro UmLand (Juni 2016)

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert vorhanden.

Bezüglich des Schutzgutes ist das Plangebiet ohne weitere Bedeutung.

7.8 Tabellarische Zusammenfassung

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse	Vermeidung / Minimierung	Ausgleichsbedarf, Kompensationsbedarf
Boden	Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird es zu Versiegelungen von ca. 1.910 m ² kommen. Die Stellplatzflächen für Wohnmobile werden wasserdurchlässig gestaltet.	Durch weitere Versiegelungen werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt.	Der Anteil der versiegelten Flächen wird auf ein Mindestmaß reduziert.	Das Gebiet wird dem Zweck entsprechend grünordnerisch gestaltet.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.	Es kommt zu keinem besonderen Konflikt.	Entwässerung im Trennsystem, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers	Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.
Klima / Luft	Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage.	Durch die vorgesehene Bebauung entstehen keine Konflikte.	Kein Bedarf	Es besteht kein Ausgleichsbedarf.
Tiere	Das Plangebiet weist keine Habitats Voraussetzungen für geschützte Arten auf.	Es kommt zu keinem besonderen Konflikt.	Kein Bedarf	Es besteht kein Ausgleichsbedarf.
Pflanzen	Das Vorhandensein besonders geschützter Pflanzen kann ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird der Erhalt von Bäumen vorgeschrieben.	Durch Überbauung und Umnutzung kommt es zu Verlusten von Grünanlagen ohne Baumbestand.	Keine Möglichkeit.	Ein Großteil der Fläche wird zukünftig als gärtnerisch gestaltet.
Landschaft / Erholung	Das Plangebiet ist teilweise bebaut.	Als Wohngebiet im Übergangsbereich wird das Gebiet für Anwohner gute Lebensbedingungen schaffen. Das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht weiter beeinträchtigt.	Die gärtnerische Gestaltung des Plangebietes wird zur weiteren Eingrünung führen.	Nicht erforderlich.

7.9 Beurteilung der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe

Durch das Vorhaben sind keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es werden Versiegelungen erfolgen. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist nicht erforderlich.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	15.02.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	28.04.2016 bis 20.05.2016
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 25.04.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 a Abs. 3 BauGB	05.09.2016 bis 07.10.2016
Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB	Mit Schreiben vom 26.09.2016
Satzungsbeschluss	07.11.2016

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchAG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung geltenden Fassung